# 关于开展住房租赁资金监管（试行）的通知

（征求意见稿）

各相关单位：

根据《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）等有关规定，为规范我市住房租赁市场资金管理，促进住房租赁市场健康发展，现印发《关于开展住房租赁资金监管（试行）的通知》，请遵照执行。

一、开立银行专户

（一）本办法适用于在厦门市行政区域内通过转租、委托出租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，其所涉及住房租赁交易资金的监督管理。首批住房租赁资金监管试点对象为我市47个保租房项目。（清单见附件）

（二）市住建部门应在中标的商业银行开立专用账户，用于住房租赁资金的监管。该账户为专用存管账户，不得透支，且除非另有规定，不得支取实物人民币。

市住建部门需变更用于租金监管的账户时，在新中标银行开立新账户，相关押金及租金全部转入新账户后注销原账户。变更新账户后的3个工作日内，市住建部门将新账户信息通知给租赁企业及银行，并公布在门户网站。住房租赁企业应按规定将变更后的专户信息作为备案材料，提交至市住房租赁交易服务系统进行备案。

监管账户由银行根据市住建部门的指令进行资金划转。银行与租赁企业应签署资金监管协议，明确资金监管范围、资金释放条件及程序等事项。

监管银行应根据我市住房租赁交易服务系统提供的交易信息，按照协议对资金进行监管，并按规定向相关部门推送资金收支信息。

（三）住房租赁企业应按规定将专户信息作为备案材料，提交至租赁平台进行备案。

企业变更监管账户时，应自变更之日起10日内完成备案变更。未按规定备案的，依法停止房源发布。

（四）市住建部门、区住建部门、行业协会应将监管账户信息公示在官方门户网站及市住房租赁交易服务系统上，租赁企业应在经营场所显著位置、租赁合同及通过自有或第三方平台发布的房源信息中明示监管账户信息。

二、资金监管实施

（五）通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业，且单次收取承租人租金超过3个月或单次收取押金超过1个月的，该次收取的全部租金、押金应当存入租金监管账户。

用于租金监管的账户收到租金后，3个月租金部分在1个工作日后划转至住房租赁企业账户。其余租金按月划转至住房租赁企业账户，每次划转金额为1个月的租金的本金和同期利息，租金不足1个月的以实际为准。押金部分全部存入监管账户，直至租赁合同解除。

单次收取承租人租金不超过3个月或单次收取押金不超过1个月的，直接存入租赁企业账户。

（六）住房租赁企业应在与承租人签订合同前，书面告知资金监管规定，且承租人应签字确认。

（七）住房租赁企业应与租赁平台系统对接，并实时提供交易信息。

三、监管资金解除

（八）住房租赁合同期满后，资金监管自动解除，监管银行应当将剩余资金本息释放给住房租赁企业或承租人，住房租赁企业和承租人须协商一致。

（九）住房租赁企业与承租人协商一致提前解除住房租赁合同或者按照租赁合同约定主张单方解除合同的，住房租赁企业、承租人凭解除住房租赁合同书面协议或者通知、生效法律文书或者人民法院协助执行通知书向监管银行申请解除资金监管，监管银行据此释放监管资金给住房租赁企业或承租人，住房租赁企业或承租人须协商一致。

（十）住房租赁企业停止开展住房租赁业务、住房租赁企业经营不善，无法按照租赁合同约定向承租人退回押金和预付租金的，住房租赁企业及承租人可向市住建部门提交书面申请，经审核同意后，凭市住建部门出具的书面意见向监管银行申请解除资金监管，由监管银行直接向承租人释放相应的押金及剩余租金。

四、监督与管理

（十一）市住建部门开立租金监管的账户，负责统筹、指导、协调资金监管工作，强化日常经营活动的监督管理。

（十二）区住建部门应加强对辖区内注册地住房租赁企业的工作监管，其中信用评价等级低的企业，其租金收取情况纳为重点监管内容。

（十三）监管银行应为资金监管提供便利，与市住房租赁交易服务系统对接，及时监控企业专户动态，向市住建部门及其他机关单位部门推送监管信息。

（十四）市行业协会负责协助开展住房租赁资金监管中的纠纷调解等协调工作。

（十五）住房租赁企业及其从业人员违反本办法，市住建部门可采取约谈、责令整改、暂停房源核验等措施加强监管，并依法纳入信用评价档案，实施信用联合惩戒。

（十六）市、区住建部门工作人员应当依法履职，发现违法违纪行为的，按照规定追究相关人员的责任。

（十七）本通知自发布之日起施行，试行期间，根据实施情况进行调整完善。

厦门市住房和建设局

2025年X月X日