

杭州市住房保障和房产管理局 杭州市人民政府金融工作办公室 文件 中国人民银行杭州中心支行

杭房局〔2019〕212号

关于印发《杭州市住房租赁资金监管办法 (试行)》的通知

各有关单位:

根据《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153号)《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)和《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》(杭政办〔2017〕4号)精神,特制定《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》,现印发给你们,请遵照执行。

杭州市住房保障和房产管理局

杭州市人民政府金融工作办公室

中国人民银行杭州中心支行

2019年11月22日

(此件公开发布)

杭州市住房租赁资金监管办法（试行）

根据住房城乡建设部等 9 部门《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号）《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128 号）和《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》（杭政办〔2017〕4 号）精神，为加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业行为，防范住房租赁企业经营风险，保障房屋委托出租人、承租人合法权益，促进住房租赁市场平稳健康发展，制定本办法。

第一条 本市范围内从事住房租赁业务的住房租赁企业，应在本市范围的银行设立唯一的租赁资金专用存款账户（以下简称“专户”），并报市房产行政主管部门备案。

第二条 住房租赁企业在银行设立专户时，应与银行签订专户托管协议，按要求明确托管内容、方式及程序。住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入专户管理。开户银行应通过系统对接方式向市房产行政主管部门、金融管理部门报送账户相关信息。

第三条 住房租赁企业变更专户开户银行的，须在变更完成后 3 个工作日内通过杭州市住房租赁监管服务平台（以下简称“市租赁平台”）向市房产行政主管部门报备。

第四条 住房租赁企业设立的专户信息应在市租赁平台公布，接受社会监督，并同时开展经营活动场所、房源发布平台、房屋租赁合同中明示专户信息。

第五条 从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得使用。风险防控金的总额按住房租赁企业纳入租赁平台管理房源量对应的应付委托出租人月租金总额的2倍确定。

第六条 缴入专户的风险防控金由“托管式”住房租赁企业主动向开户银行申请冻结。“托管式”住房租赁企业因经营不善无法按托管协议约定的时间和方式向委托出租人支付租金以及无法按照租赁合同约定向承租人退回押金和预缴租金或停止开展住房租赁业务的，向市房产行政主管部门提交书面申请，经审核同意后，“托管式”住房租赁企业凭市房产行政主管部门出具的书面意见向银行申请解冻并使用风险防控金。“托管式”住房租赁企业被依法宣告破产的，依照有关企业破产的法律实施破产清算。

第七条 市房产行政主管部门定期根据“托管式”住房租赁企业在市租赁平台的实际受委托房源量月租金总额对风险防控金进行动态调整。

第八条 “托管式”住房租赁企业应在规定时间内将风险防控金全部缴交到位。自本办法施行之日起，对新增委托房源，应同步将对应房源的风险防控金缴交到位；对存量委托房源，3个月

内应缴交风险防控金 30%，6 个月内缴交至 50%，12 个月全部缴交到位，不能按照上述要求缴交到位的“托管式”住房租赁企业将被列入风险警示名单。

第九条 专户资金扣除风险防控金后的其余资金，“托管式”住房租赁企业可用于正常经营活动。“托管式”住房租赁企业专户中扣除风险防控金后，所余部分资金不足以支付房源委托出租人本期应付租金的，将被风险预警，相关企业须及时予以补足。住房租赁企业被预警一次，将扣减企业信用分，累计 3 个月被预警的，房产行政主管部门将该住房租赁企业列入风险警示名单。

第十条 住房租赁企业应按照本办法要求切实做好住房租赁资金使用管理工作。各相关部门对存在违规行为的住房租赁企业，将视情节轻重，采取约谈、列入风险警示名单、暂停办理网签备案、取消资金扶持资格、记入企业诚信档案等方式进行处理。

第十一条 本办法由市住房保障和房产管理局负责解释。

第十二条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 12 月 31 日。

杭州市住房保障和房产管理局办公室

2019 年 11 月 22 日 印
