

西安市住房租赁资金监督管理实施意见

西安市住房和城乡建设局

西安市金融工作局

中国人民银行西安分行营业管理部

2020年8月21日

第一章 总则

第一条 为维护我市住房租赁交易秩序，规范住房租赁企业行为、防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁交易资金安全，维护房屋所有权人、承租人的合法权益，依据住房和城乡建设部等九部委《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）、住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等六部委印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，结合我市实际，制定本意见。

第二条 收储本市国有土地上的存量住房并通过西安市住房租赁服务平台进行租赁交易的住房租赁交易企业（以下简称“托管式”租赁企业），其租赁交易资金收付的监督管理适用本意见。

本意见中的次承租人是指承租住房租赁企业收储房源的当事人。

本意见所称存量住房租赁交易资金，是指次承租人与租赁企业签订的存量房屋租赁合同中约定的租金、押金。

第三条 存量住房租赁交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第二章 监管协议的签订及专用账户的设立

第四条 “托管式”租赁企业在开展业务前需与本市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，并由企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户（以下简称监管专用账户）。租赁企业在我市只能开设唯一监管专用账户，该账户不得支取现金、不得归集其他性质的资金。

第五条 “托管式”租赁企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户

后，需在住房租赁服务平台填报监管账户信息并开展相关业务。监管银行通过平台系统对接方式核实企业填报的账户信息并进行租赁交易资金日常监管，同时将核实后的账户相关信息定时报送金融管理部门。

第三章 租赁资金的收支

第六条 住房租赁行业管理部门对“托管式”租赁企业的监管专用账户日常收支情况进行监督。

第七条 次承租人和住房租赁企业通过住房租赁服务平台网签房屋租赁合同后，次承租人应按照合同约定的支付周期和数额将租金存入该企业的监管专用账户。

第八条 住房租赁监管资金的释放以房屋产权人足额收到住房租赁企业支付的租金为依据，由租赁企业通过服务平台申请释放已付租赁周期内监管账户收到的租金。

第九条 服务平台将企业申请释放信息推送给监管银行，经监管银行核实房屋产权人账户收款信息后，平台方可通过该次申请。

第十条 如需变更月租金额、支付周期、租期等重要条款，双方应先协商一致解除原租赁合同，并在5个工作日内按照新的协议内容在住房租赁服务平台重新进行合同网签备案，按照新合同约定的内容接受资金监管。

第四章 资金监管的解除和账户租金和押金的划转

第十一条 租赁合同期满后，交易双方在10个工作日内未提出异议则该合同对应的资金监管解除，向企业释放账户租金余额。

第十二条 交易双方经协商一致提前终止租赁合同的，双方应先向行业管理部门申请撤销原合同网签备案再申请解除资金监管，申请提前解除合同时应当提交下列材料：

- (一) 撤销租赁合同网签备案申请表；
- (二) 申请人双方身份证明文件；
- (三) 原房屋租赁合同。

合同网签备案撤销后服务平台向监管银行发送合同备案撤销信息，由租赁企业根据双方协议内容结算退款至次承租人银行账户，退款完成后持撤销合同网签备案申请表、结算凭证向监管银行提出释放租金申请。

第十三条 人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致交易终止时，当事人应凭生效法律文书先向行业管理部门申请撤销原合同网签备案再申请解除资金监管。

合同网签备案撤销后服务平台向银行发送合同撤销信息，当事人向监管银行申请依据提交生效的法律文书和协助执行通知书内容释放租金。

第十四条 申请解除资金监管时账户押金的释放。合同期满，企业在 10 个工作日内未提出异议，则监管银行将押金释放给次承租人。当双方协商一致提前终止合同时，监管银行依据双方协商内容退回押金。单方提出解除申请的，资金监管银行依据提交生效的法律文书和协助执行通知书协助执行。

第五章 监督与管理

第十五条 住房租赁交易资金在监管专用账户停留期间，由监管银行按照规定利率计息。

第十六条 “托管式”租赁企业及其从业人员违反本实施意见收取和支付资金造成损失的，由住建部门会同相关部门依职能查处，可责令其限期整改，严重的应暂停网签及监管资金拨付，并将其违规行为记入企业诚信档案。

第十七条 监管银行未按约定或违反规定造成收付监管资金损失的，按照国家银行业监督管理法律法规，由金融监管部门查处。

第十八条 凡未接受资金监管的，交易双方应自行承担交易资金风险。

第十九条 长安、临潼、阎良、高陵、鄠邑区，航空基地，周至、蓝田县住建部门，应按本意见制定细则予以落实，西咸新区参照执行。

第二十条 本意见自 2020 年 10 月 1 日起施行，有效期 5 年。