

关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知

北京市住房和城乡建设委员会

2021 年 2 月 2 日

京建发〔2021〕40 号

各有关单位：

为规范我市住房租赁企业经营活动，促进我市住房租赁市场健康平稳发展，按照住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10 号）有关规定，现就有关事项通知如下：

一、本通知适用于住房租赁企业分散承租他人住房，再出租给承租人居住，并向承租人收取租金的活动。

二、住房租赁企业在本市开展业务前，应向注册所在区住房城乡建设部门报送开业信息和从业人员名单。未报送开业信息的企业不得通过互联网发布房源信息。

三、住房租赁企业应当使用本市住房城乡建设部门和市场监管部门制定的住房租赁合同示范文本。

四、住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过 3 个月租金，收、付租金的周期应当匹配。

五、住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过 1 个月租金。

住房租赁企业应于合同终止后 2 个工作日内通知北京房地产中介行业协会退还押金，北京房地产中介行业协会应在 1 个工作日内将押金的本金和同期存款利息退还给承租人。

六、住房租赁企业应于签订承租或出租房屋合同后 3 日内，将合同信息（包括房屋坐落、面积、间数、价格和租赁双方等）录入北京市住房租赁监管平台备案。未如实备案合同的企业不得通过互联网平台发布房源信息。

七、银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。

八、住房租赁企业出资对租赁住房进行装修的，应当取得房屋产权人书面同意。住房租赁企业提前解除合同的，应依据合同约定履行各方责任，不得强制收取装修费用。

九、北京房地产中介行业协会应当建立纠纷调解机制，定期公布住房租赁企业被投诉情况，调解住房租赁企业和当事人纠纷。

十、本市支持专业化、规模化住房租赁企业持有房屋并依法出租。住房租赁企业可以按规定享受税收、金融等优惠政策。

十一、住房租赁服务企业存在违法违规行为较多的，由市住房城乡建设部门列入重点关注名单并向社会公布，提示谨慎选择；情节严重的列入风险警示名单并向社会公布，警示重大风险；根据住房城乡建设部门的意见，市场监管部门依法依规责令有关主体停止发布相关广告。网络信息平台未履行核验发布主体和房源信息责任的，网信部门可根据住房城乡建设部门意见，依法对其相关业务采取整顿措施。

十二、本通知自 2021 年 3 月 1 日起施行，此前已签订的合同继续履行。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市市场监督管理局

北京市互联网信息办公室 北京市地方金融监督管理局

中国银行保险监督管理委员会北京监管局

2021 年 1 月 28 日