

武汉市住房保障和房屋管理局

市住房保障房管局关于进一步加强住房 租赁行业监督管理的紧急通知

各区房管部门，各住房租赁企业：

为贯彻落实《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 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）精神，规范住房租赁企业经营行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进我市住房租赁市场健康发展，现就进一步加强住房租赁行业监管提出如下要求。

一、加强从业主体管理

（一）从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。企业取得营业执照后，频繁变更法定代表人、负责人、股东及经营地等商事主体登记、备案信息的，房管部门将予以重点监管，并向社会发出预警信息。

（二）正式开展住房租赁业务前，住房租赁企业和房地产经纪机构应当通过武汉市住房租赁交易监管服务平台（以下简称租赁平台）或武汉市房地产经纪服务平台（以下简称经纪平台）向企业注册所在地的区房管部门报送企业基本情况，包括经营范围、投资主体、投入资金、融资情况、从业

人员、社会信用代码、消防安全管理制度等信息，区房管部门以此为基础开展事中、事后监管工作。

（三）住房租赁企业应当在经营场所醒目位置及企业网络平台公示企业的重要信息，包括但不限于：企业营业执照、机构备案和从业人员基本信息、服务内容和流程、收费项目和计费标准、租赁信息查验等内部管理制度建立情况、投诉方式和途径等。

二、规范信息发布管理

（一）住房租赁企业及其从业人员应当加强对房源信息的发布管理，对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当实名并注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。

（二）网络平台应依法履行联网备案责任，对申请进入网络平台发布房源信息的机构及从业人员备案等信息进行审查，在房源信息展示页面同步展示机构、从业人员及房屋信息编码（二维码），并定期核实更新。

（三）房源信息发布后，机构及从业人员应及时更新维护房源信息，同一机构的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在3个工作日内从所有发布渠道上撤销。对房屋发生毁损、灭失、抵押、查封等可能对房屋出租产生影响的事项，机构及从业人员应在3个工作日内将房源信息从各类发布渠道上撤除。对发布超过60日未维护的房源信息应及时撤除。

三、强化经营行为监管

(一)住房租赁企业应充分意识到采取“高进低出”“长收短付”方式进行市场扩张从而引发资金链断链的经营风险、法律风险。不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，恶意提高或降低租赁价格、侵害房屋权利人和承租人的长期合法权益。一经发现，房管部门将发布相关行业风险提示。

(二)住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款，不得将住房租金消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。

四、推行网签备案制度

(一)房屋租赁当事人应当采用房管部门发布的住房租赁合同示范文本，并通过住房租赁平台进行网签备案。由房地产经纪机构、租赁机构提供租赁服务或房屋的，可由其代为申请办理网签备案。当事人完成签约后，上传合同文本、当事人身份证明、同住人员身份证明、房屋权属证明或房屋来源证明等影像资料，实现即时备案。

(二)房屋租赁合同中止、续约、房屋产权人和租赁居住人员身份信息发生变更的，租赁当事人应在3天内通过住房租赁平台对原备案信息进行更新。

五、畅通投诉举报渠道

从事住房租赁经营活动的住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台要承担租赁纠纷主体责任，制定经营风险处置预案，在经营场所、房源信息展示页面、租赁合同中明示投诉处理电话。建立投诉处理机制，妥善处理租赁投诉、化解矛盾纠纷。住房租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的，应当通过人民调解、诉讼、仲

裁等法律途径解决，不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人。住房租赁企业违反有关管理规定的，由房管部门会同相关部门依法依规查处，采取约谈告诫、暂停房源发布、暂停网签备案、发布风险提示、实行信用扣分等措施，并抄送市场监管、公安、网信、税务等部门，作为不良行为记录，纳入行业诚信系统、公共信用信息系统等信用评价系统，实施联合惩戒。

六、严厉打击违法行为

（一）住房租赁企业不得通过欺诈、胁迫、格式条款等方式哄抬租金，不得违法诱骗承租人签订长周期租赁合同，不得利用格式条款侵害承租人合法权益或者加重承租人义务，不得违背承租人意愿搭售其他商品或服务，不得实施价格串通、捏造散布涨价信息等价格违法行为。

（二）住房租赁企业应当与承租人严格履行住房租赁合同约定，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费，不得通过合同欺诈、格式条款等方式谋取不当利益，不得违法强制单方解除合同。对于存在以非法占有为目的，在签订、履行房屋租赁合同过程中，采取虚构事实或者隐瞒真相等欺骗手段，骗取对方当事人财物，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

市住房保障和房屋管理局

2020年11月20日