



重庆市住房和城乡建设委员会 关于进一步加强住房租赁管理工作的通知

渝建市场〔2020〕6号

各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、经开区、高新区、万盛经开区、双桥经开区建设局，市房地产业协会、市国土房屋评估和经纪协会：

按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号）以及住房和城乡建设部等六部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）的有关要求，为建立健全住房租赁体系，培育和发展住房租赁市场，维护租赁当事人的合法权益，切实防范化解市场风险，促进住房租赁市场健康发展。现就有关事项通知如下：

一、加强组织领导，压实管理职责

各区县住房城乡建设部门要充分认识住房租赁管理工作的重要意义，高度重视此项工作，切实加强组织领导，认真履行职责。要建立健全住房租赁管理机构，充实配备工作人员，制定加

强住房租赁管理的工作计划，做好宣传引导，落实工作责任，加强对辖区内从事住房租赁活动的房地产经纪机构和住房租赁企业、从业人员、经营行为的管理，切实有效推进住房租赁管理工作的开展。

二、严格企业管理，落实登记备案

进一步加强从事住房租赁活动的房地产经纪机构和住房租赁企业管理。房地产经纪机构开展业务前应当按照《重庆市城镇房地产交易管理条例》的相关规定向当地住房城乡建设部门备案。住房租赁企业开展业务前，应向当地住房城乡建设部门报送开业报告。各区县住房城乡建设部门应当及时公布已备案或者已提交开业报告的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员名单并实时更新。

三、强化人员管理，实行动态监管。

加强住房租赁从业人员管理，建立健全从业人员数据库，实行人员动态监管。从事住房租赁活动的房地产经纪机构人员，应当按照《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第 29 号）有关规定，取得房地产经纪人或房地产经纪人协理职业资格证书和登记证书。住房租赁企业要建立工作人员实名登记和工作卡制度，人员挂牌上岗，并实时向住房城乡建设部门报送人员信息。



四、加强活动管理，规范经营行为

（一）真实发布房源信息。已备案的从事住房租赁活动的房地产经纪机构和已提交开业报告的住房租赁企业及从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息真实性、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）运用服务平台管理。充分运用住房租赁管理服务平台，实现机构备案、开业报告、房源核验、信息发布和网签备案等管理信息化。向从事住房租赁活动的房地产经纪机构和住房租赁企业提供房源信息发布、房源核验等便捷化服务；住房城乡建设部门通过信息平台加强从事住房租赁活动的房地产经纪机构备案、住房租赁机构开业报告审查、网签备案等管理，全面提升信息化服务水平。

（三）规范租赁服务收费。从事住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业应当实行明码标价。收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押



金等应当及时退还承租人。

（四）加强租赁企业监管。加强对采取“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）、“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）经营模式的住房租赁企业的监管。对不具备持续经营能力、扩张规模过快的租赁企业，可采取约谈告诫、发布风险提示、依法依规查处等方式防范化解风险。联合公安部门严厉打击在承租期内采取暴力威胁方式驱逐承租人、侵占挪用交易资金、欺行霸市等违法违规行为。

（五）管控租赁金融风险。加强与金融监管部门联动，强化住房租赁合同备案、住房租赁贷款的信息共享。住房城乡建设部门应主动向金融机构提供住房租赁合同备案信息查询服务，配合金融监管部门加强住房租赁贷款审查，防止住房租赁企业形成资金池。联合金融管理部门严厉查处隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，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的行为。

（六）建立纠纷调处机制。从事住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业应当承担租赁纠纷首要调处职责。各区县住房城乡建设部门、市房地产业协会、市国土资源房屋评估和经纪协会应当畅通投诉举报渠道，及时调查处理投诉举报。探索建立租赁纠纷调处机制，引导租赁当事人通过协商或按照合同约

定方式解决争议。各区县住房城乡建设部门应向属地政府报告，将住房租赁管理纳入社会综合治理的范围，实行住房租赁网络化管理，发挥街道、社区等基层组织作用，依托街道人民调解委员会提供“一站式”纠纷解决服务，化解租赁矛盾纠纷。

（七）推进诚信体系建设。建立健全住房租赁行业诚信体系，推行守信联合激励和失信联合惩戒机制，强化监督管理，实行失信企业“黑名单”制度，运用“信用重庆”信息平台，将失信企业及人员相关信息推送给市场监管、公安、税务、金融等相关部门，实行联合惩戒，督促企业依法诚信经营，维护市场秩序。

五、开展行业自律，倡导诚信经营

市房地产业协会、市国土资源房屋评估和经纪协会要充分发挥行业自律作用，实行行业公约，制定执业规范、职业道德准则和争议处理规则，定期开展执业规范和执业行为培训，提升从业人员素质。要定期通报从事住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业信用情况，加强风险提示。推进行业诚信体系成果的应用，倡导企业诚信经营，树立行业良好形象。

六、实施监督考核，明确责任追究

各区县住房城乡建设部门要加大整治规范住房租赁市场工



重庆市住房和城乡建设委员会行政规范性文件

作力度,并在每年12月20日前将本年度整顿规范住房租赁市场工作进展情况报送市住房城乡建委市场处。市住房城乡建委将严格执行住房租赁管理监督责任追究制度,结合各区县住房租赁市场状况和住房租赁管理工作情况执行监督考核,对市场秩序不规范、监督管理不到位的区县将通报批评;对有案不查、轻查轻处,甚至袒护违法违规行为,导致出现重大房地产矛盾纠纷或社会稳定问题的单位和个人,将依法追究 responsibility。

本通知自印发之日起施行。

联系人: 陈斌 联系电话: 63609335

电子邮箱: 56816279@qq.com

重庆市住房和城乡建设委员会

2020年4月29日

重庆市住房和城乡建设委员会办公室

2020年4月30日印发
