

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市市场监督管理局
武汉市公安局
武汉市城乡建设局
武汉市互联网信息办公室
武汉市发展和改革委员会
武汉市地方金融工作局
中国人民银行武汉分行营业管理部

文件

武房规〔2021〕8号

市房管局等八部门关于进一步做好住房 租赁市场管理工作的通知

各有关单位：

为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，按照《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)、《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(建房规〔2021〕2号)、《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(建房〔2021〕55号)、《关于整顿规范住房租赁市场秩序的通知》(鄂建文〔2021〕25号)等有关要求,结合我市实际,现将相关事项通知如下。

一、加强从业主体登记管理

(一)从事住房租赁活动的住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台,以及转租10套(间)以上住房的单位和个人,应当依法办理市场主体登记,取得营业执照。出(转)租10套(间)以下住房的单位和个人,应当向房屋所在区房管部门办理房屋租赁登记备案。

(二)从事住房租赁服务(含转租、托管等相关业务)的住房租赁企业从业人员应进行实名登记,不低于两名管理人员持专业资格证书或定期参加行业专业基础培训。

(三)申请经营范围为住房租赁的企业,按照属地管辖、就近办理的原则,向所在区行政审批部门申请注册登记。

(四)以住房租赁为主营业务的企业经营范围和企业名称中应当注明“住房租赁”相关字样,从事住房经纪服务的机构经营范围和企业名称中应当注明“房地产经纪”字样。各区政务服务和大数据管理部门要及时通过政务数据共享平台等方式将相关市场主体登记信息推送辖区房管部门。

(五)住房租赁企业和房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起30日内,分别通过武汉市住房租赁交易服务平台和武汉市房地产经纪服务平台向注册所在区房管部门报

告开业情况和办理备案手续，包括注册登记信息、管理人员信息、从业人员信息等。住房租赁企业还需上报住房租赁资金监管账户信息，并承诺自愿接受住房租赁资金等监管。

（六）公司、企业因违法被吊销营业执照、责令关闭，其法定代表人负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起三年内不得担任公司的法定代表人、董事、监事、高级管理人员。

（七）房管部门日常监管中发现住房租赁企业和房地产经纪机构未按规定公示企业信息、通过登记住所（经营场所）无法取得联系的，及时通报市场监管部门，市场监管部门核实后依法将其列入经营异常名录。

二、规范存量房屋改造改建

（一）租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、卫生、安全、节能、环保、安全供电等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件。不得拆改或加建厨房和卫生间等处原设计生活服务设施。不得破坏房屋承重结构，随意增加荷载。

（二）不得违反住宅设计规范对原规划设计房间分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租。

（三）租赁住房承租人人均使用面积不得低于 5 平方米，每间房屋居住人员不得超过 2 人，但承租人与居住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

（四）对于单套住房内的餐厅、过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室等不得单独出租供人员居住。对于使用面积大于 12 平方米的客厅（起居室），若隔断改造为

房间单独出租使用，客厅隔断间建筑材料须符合国家防火阻燃、隔音、节能、环保等标准。客厅单独出租使用的，室内及套内的入口、过道应满足住宅设计规范的要求，符合消防安全管理相关规定。各套房间必须配置灭火器及消防逃生包等消防设备。

（五）既有房屋改建为租赁住房的，住房租赁企业在改建前应当进行房屋安全鉴定，达到相关标准要求的方能改建为租赁住房；改建应当符合工程建设强制性标准，保证工程质量和安全。

三、加强房源发布管理

（一）住房租赁企业、房地产经纪机构发布房屋出租信息前，应当及时向武汉市住房租赁交易服务平台和房地产经纪服务平台分别申请房源权属核验，通过核验获得房源核验码。未取得房屋权属或办理商品房合同备案的，应当向公安部门申请办理房屋出租登记，可通过平台上传登记凭证信息获取房源核验码。

（二）网络信息平台应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息。对机构及从业人员发布房源信息的，应当对机构身份和人员真实从业信息进行核验，不得允许不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或严重违法失信名单等机构及从业人员发布房源信息。住房租赁企业不得违规出租不符合条件的房屋。房地产经纪机构不得为禁止出租和转租的房屋提供经纪服务。

（三）住房租赁企业、房地产经纪机构的从业人员不得以个人名义发布公司受托房源。住房租赁企业发布房源时应

同步发布监管账户信息。

（四）网络信息平台应当在房源展示页面标识出房源核验码。每条房源信息展示页面同步展示发布主体的营业执照信息和发布该房源的从业人员信息，以及住房租赁企业的租赁资金监管账户信息，并提示承租人向住房租赁企业支付租金周期超过3个月或押金超过1个月的，应将租金、押金存入资金监管账户。

四、加强网签备案管理

（一）房管部门、市场监管部门制定并推行房屋租赁合同示范文本，引导当事人办理合同备案。

（二）线下房屋租赁合同订立后7日内，房屋出租人应当向房屋所在区房管部门或其委托单位办理房屋租赁登记备案。经由住房租赁企业、房地产经纪机构成交的房屋租赁合同，应通过武汉市住房租赁交易服务平台办理网签备案手续。

五、加强租赁资金监管

（一）在本市行政区域内通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，应在在汉银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管专用账户，并向注册地所在区房管部门备案。

（二）原则上承租人向住房租赁企业支付租金周期超过3个月或押金超过1个月的，租金、押金应存入监管账户。存入监管账户的租金按月划转给住房租赁企业。

（三）住房租赁企业、房地产经纪机构不得与未经国家金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人

住房租赁消费贷款业务。不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租赁消费贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款，不得在住房租赁合同中包含租赁消费贷款相关内容。金融机构发放住房租赁消费贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配，贷款资金只能划入借款人账户，同时强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。住房租赁企业租金收入中，住房租赁消费贷款金额占比不得超过 30%，超过比例的应当于 2022 年底前调整到位。

（四）住房租赁企业应每季度通过武汉市住房租赁监管服务平台填报统计报表信息。按照属地管理原则，各区房管部门可根据监管需要委托第三方机构进行评估，对存在经营风险的住房租赁企业给予监管、指导。行业协会应积极参与评估工作并按相关要求提供数据分析报告。

六、畅通纠纷调处渠道

（一）从事住房租赁经营活动的住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台要建立投诉处理机制，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，要制定经营风险处置预案，保障必要的应急资金，维系突发事件所需人员经费，承担租赁纠纷主体责任，妥善处理租赁投诉、化解矛盾纠纷。

（二）房管部门应畅通投诉举报渠道，建立举报问题线索移交机制。通过门户网站开设专栏，及时处置市长专线、

武汉城市留言板、阳光信访等渠道转来的信访投诉，引导当事人妥善化解纠纷。同时，充分发挥街道、社区等基层组织作用，构建矛盾纠纷多元化解的共治格局，多措并举将矛盾纠纷化解在基层。

七、强化部门联合监管

（一）房管部门依职责对存在违规发布房源信息的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员，未进行租赁合同登记备案、未进行开业报告、未按期如实提供统计报表信息的住房租赁企业，未备案的经纪机构，采取“高进低出”“长收短付”“租金贷”等高风险经营模式的住房租赁企业，采取约谈告诫、发布风险提示、暂停房源发布、暂停网签备案、扣减信用分等方式进行处理。推动部门间住房租赁信息交换共享，实时共享从业主体及租赁住房、出租人、承租人等登记信息。

（二）市场监管部门依职责对通过登记的住所（经营场所）无法取得联系的企业依法列入经营异常名录；对异址经营的，责令限期办理变更登记，逾期不登记的，依法予以行政处罚；对变更公司法定代表人、股东、董事、监事、住所等登记信息的及时共享到全市政务数据共享平台；对发布虚假广告、实施价格违法等行为进行处罚。

（三）网信部门根据房管等部门的意见，对未履行核验发布主体和房源信息等责任的属地网络信息平台采取约谈告诫、责令限期整改、暂停相关业务并向社会公示曝光等措施进行处理，并协助相关部门做好网上舆论引导。

（四）公安部门负责配合房管部门做好房东、租客之间

纠纷矛盾化解工作和现场秩序维护工作。房管部门在住房租赁市场整顿过程中发现涉嫌犯罪的线索，应及时移交公安机关、检察机关依法办理。

（五）城建部门负责指导新（改、扩）建租赁住房项目设计、施工、消防设计审核、验收等工作。

（六）发改部门负责将相关行政部门依法依规认定的房屋租赁领域的信用信息记入相关主体名下。

（七）地方金融管理部门依法加强对地方金融组织的管理，核查小额贷款公司违规开展住房租赁消费贷款的行为。

（八）人行武汉分行营管部根据法定职责，依法查处银行业金融机构在账户管理中的违法违规行为。

本通知自公布之日起 30 日后施行，有效期 5 年，我市原有规定与本通知不一致的，以本通知为准。



武汉市住房保障和房屋管理局



武汉市市场监督管理局



武汉市公安局



武汉市城乡建设局

武汉市互联网信息办公室



武汉市发展和改革委员会



武汉市地方金融工作局 中国人民银行武汉分行营业管理部



2021年9月6日

