

宁房市字〔2020〕247号

江北新区建交局，各区房产（住建）局、发改委、公安局、市场监督管理局、金融监管局、网信办：

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，进一步整顿规范我市住房租赁市场秩序，促进住房租赁市场健康发展，现就有关事项通知如下：

一、严格机构登记和开业管理

（一）规范登记管理。在宁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，应依法办理市场主体登记。其中，从事住房租赁经纪服务的机构经营范围应当注明“房地产经纪”；从事住房租赁经营的企业经营范围应当注明“住房租赁”，已办理市场主体登记的，其经营范围包括“住房租赁经营”或“房屋租赁”，可不再变更。住房租赁机构注册地与实际经营地不一致的，应在迁入新的经营地起30日内，办理注册地址变更手续。严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

(二) 加强开业管理。房地产经纪机构、住房租赁企业开展租赁业务前，应向市场主体登记住所地的区房产管理部门办理经纪机构备案或租赁企业开业报告手续，通过南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“租赁平台”）或服务窗口办理。已备案或开业报告的相关机构及其从业人员名单在房产管理部门门户网站等渠道公布并实时更新。

二、加强租赁房源发布管理

(三) 加强市场主体信息核验管理。房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，应向房产管理部门获取主体资格需验信息。相关从业人员承接租赁业务前，应当核对委托人和房屋产权信息。提供住房租赁信息发布服务的网络信息平台经营者应当依法履行联网备案责任，对信息发布者的真实身份信息负责；应依据已备案或开业报告的相关机构及其从业人员信息，核验租赁经营主体资格；对发布 10 套（间）以上转租或代理房源信息的单位或个人，应当核实发布主体经营资格；不得允许未备案或开业报告、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房地产经纪机构、住房租赁企业及其从业人员发布房源信息。对一次性承租 5 套以上的承租人，网络信息平台经营者应将信息及时向相关部门通报。

(四) 落实房源真实性管理。对外出租、受托出租房屋的相关主体，应对其房源信息真实性、合规性、有效性负责；开业前应当申领租赁平台账号,用于发布房源、租赁合同网上签约和申请备案等；在经营门店、网站、APP 等渠道发布出租房源信息时，应包含房源核验码、房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，同时，应载明房源发布机构、门店及人员信息。房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，应通过数据接口、房源核验码等方式向房产管理部门获取房源需验信息，对发布房源的房屋权属进行核验。

(五) 动态监管房源发布。网络信息平台应实现对不同主体发布同一房源信息的合并展示，同一主体不得重复发布同一房源；及时撤销已成交或超过 30 个工作日未维护的房源信息。房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及出租、转租、代理住房的单位或个人，在不同渠道发布同一房源信息应保持一致，已成交或取消发布的房源信息应在 5 个工作日内从各种渠道上撤销。对提供虚假材料、虚假信息等违法情形及存在“高进低出”“长收短付”高风险经营行为的信息发布者，网络信息平台经营者应当保存相关记录，主动采取删除、屏蔽相关信息等必要

措施，维护网络经营秩序，并向房产、网信、市场监管、公安等部门报告，按照相关部门要求限制或取消其发布权限。

三、落实租赁合同网签备案

(六) 规范使用租赁合同。租赁合同网签备案应使用政府部门监制的南京市房屋租赁合同示范文本，规范租赁经营行为，保障租赁当事人合法权益。

(七) 实行租赁合同网签备案制度。房地产经纪机构、住房租赁企业应登录租赁平台或通过系统对接方式办理合同网签、登记备案或实时报送租赁合同信息，符合备案条件的应即时网签备案。由房地产经纪机构、住房租赁企业提供租赁服务或房屋的，应由其申请办理网签备案。未按要求办理房屋租赁登记备案或报送租赁合同信息，仍继续从事住房租赁经营活动的企业将作为重点监管对象，相关部门应将加大现场检查频次，对违法违规行为依法查处。

四、严格规范租赁服务收费

(八) 规范租赁机构收费。房地产经纪机构、住房租赁企业等经营主体，收费应明码标价，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，由当事人签字确认。经纪机构

不得赚取租金差价、收取续约合同佣金。住房租赁企业不得违反合同约定，拖欠房屋业主租金，擅自提高承租人租金；租赁合同期限届满或解约时，除冲抵合同约定的费用外，住房租赁企业应及时退还承租人剩余租金、押金等。

(九) 配套生活服务约定。住房租赁企业等经营主体接受委托提供住房租赁配套生活服务的，应与承租人另行签订生活服务协议，约定相关服务内容和收费标准。相关主体应提供与收费标准相匹配的生活服务，不得以此为名变相收取租金。

五、加强租赁房屋安全管理

(十) 落实安全主体责任。住房租赁企业、出租人、承租人应当按照《市政府办公厅关于加强群租房安全管理工作的意见》，落实宣传、使用、治安、消防等安全责任，发现出租房屋安全隐患应当及时消除。成套出租房中除非亲属关系人员共同居住外，人均居住建筑面积标准不得低于 15 平方米。住房租赁机构应当编

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4857

