附件1

南京市住房租赁机构租赁资金银行监管

实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一条 为规范住房租赁经营行为，保障租赁当事人合法权益，根据《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》等文件精神，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内从事住房租赁经营活动的企业、经纪机构、个体工商户（以下简称“住房租赁机构”），以代理经租、转租方式开展住房租赁经营活动中的租赁资金实行监管。

代理经租房屋是指住房租赁机构接受房屋权利人或者法律、法规规定的其他权利人委托，以机构名义或受托人身份，按照委托合同的约定对外出租房屋用于居住，不收取或代收租金的经营性活动。

转租房屋是指住房租赁机构作为承租人，按照租赁合同约定，以机构名义将租入房屋对外出租给次承租人用于居住，并收取租金的经营性活动。

第三条 本细则监管的租赁资金是指住房租赁机构收取或代收承租人的租金、押金和住房租赁机构存缴的风险保证金。其中，承租人按照合同约定向住房租赁机构支付租金周期在3个月以上的，住房租赁机构应将收取的租金、押金纳入资金监管范围；承租人按照合同约定向住房租赁机构支付租金周期不超过3个月的，由承租人在租赁合同中约定是否开展资金监管；实施租金监管的，承租人在合同中授权住房租赁机构与监管银行签订监管协议。住房租赁机构向房屋权利人（出租人）支付的押金不纳入监管。

第四条 南京市住房保障和房产局是本市住房租赁行业主管部门，会同金融监管部门建立本市住房租赁机构租金银行监管制度，指导监管银行建立租赁资金监管系统，监督指导各区开展租赁资金监管和企业培训工作。

中国银行保险监督管理委员会江苏监管局、中国人民银行南京分行营业管理部按照各自职责，对监管租赁资金的银行业金融机构进行指导、监督。

南京市房地产市场交易中心是本市住房租赁机构租赁资金的监管机构（以下简称“资金监管机构”），具体负责本市住房租赁机构租赁资金监管的组织实施和管理工作。

各区房产（住建）部门负责建立健全辖区内租赁资金监管业务培训、指导和检查制度，指导辖区内注册的住房租赁机构与银行签订监管协议，督促住房租赁机构办理租赁合同网签备案、实施租赁资金监管业务，加强属地住房租赁机构日常经营活动的监督管理和风险防控。

南京市住房租赁行业协会负责建立行业自律机制，督促相关企业使用租赁合同示范文本，办理租赁合同网签备案。

第五条 资金监管机构应通过公开招标方式选择租赁资金监管的银行业金融机构（以下简称“监管银行”）。监管银行公布后，资金监管机构应与监管银行签订委托监管协议，明确委托权限、监管方式、规程等事项。资金监管机构在监管银行开设租赁资金监管专用账户（以下简称“监管专户”），账户名称为[南京市房地产市场交易中心]，名称后加“租赁监管资金”字样。该账户依协议不得提现，不得归集其他性质的资金。纳入监管专户的相关租赁资金不属于资金监管机构的资产和负债。

第六条 监管银行应在资金监管机构指导下，开发租赁资金银行监管系统，与房屋租赁服务监管平台（以下简称“市租赁平台”）系统对接，实现数据互联互通。

第七条 监管银行应在房产、金融监管部门指导下，做好监管专户、企业一般结算账户的开设，相关资金的收缴划转、资金对账，数据分析及风险预警等工作。

1. 监管银行为接受租赁资金监管的住房租赁机构开设企业一般结算账户，并向住房租赁机构、房屋权利人（出租人）、承租人提供便捷的合同信息查询、资金便捷支付等服务；

2. 监管银行应安排专人及时将监管资金归集情况，监管专户收支情况反馈给资金监管机构；

3. 监管资金入账之日起两个工作日（包含入账当日）内，监管银行应向资金监管机构提供收款入账、对账信息；

4. 每月5日前，监管银行应将上一个月的资金入账信息、月度资金明细对账单报送资金监管机构；

5. 监管银行建立监管专户不明款项处理机制，确保资金缴存、划转的及时准确。

第八条 住房租赁机构应与监管银行签订由政府部门制定的租赁资金监管协议，并在监管银行开设企业一般结算账户，用于企业资金的存管划转等。

住房租赁机构按照监管协议中承诺，在监管协议签订30日内，将上个月应收承租人月租金总额5%作为风险保证金存入监管专户；风险保证金按月实施动态调整，住房租赁机构应在每个月前5个工作日内确保资金足额到位。

住房租赁机构按照监管协议中承诺，如无法按合同约定向房屋权利人或委托出租人足额支付租金，无法按照租赁合同约定向承租人退回预缴租金的，由监管银行向住房租赁机构的一般结算账户划转，一般结算账户划转仍不足的，由监管银行在该机构缴存的风险保证金中划转补足，监管银行应及时通知住房租赁机构补足风险保证金。

第九条 资金监管机构通过其网站公布开展租赁资金监管业务的银行和已开展租赁资金监管业务的住房租赁机构名单，接受社会监督。

第十条 住房租赁机构应在经营场所、房源发布平台、租赁合同中明示资金监管专户信息和资金监管风险警示内容，并主动配合房产管理部门的日常监督检查。

第十一条 经由住房租赁机构成交的住房租赁合同，应当使用政府部门制定的租赁合同示范文本，通过市租赁平台办理租赁合同网签备案，并依据备案合同办理租赁资金监管业务。

第十二条 监管银行应通过系统对接方式获取备案的租赁合同信息，依据住房租赁机构与房屋权利人签订的合同及与承租人签订的合同信息，向住房租赁机构、房屋出租人及承租人提供租赁资金代收、代付服务。监管银行应依约履责，若因违规操作导致资金损失的，应依约承担责任。

第十三条 实施租赁资金监管的，承租人依合同约定在首个租金支付周期付款日起，将租金等租赁资金存入监管专户。

监管银行根据监管协议和有关合同，按照住房租赁机构向房屋权利人（出租人）支付租金的周期，将租金划转房屋权利人（出租人），并将对应房屋权利人（出租人）支付周期租金盈余部分或代理费划转住房租赁机构。

第十四条 住房租赁机构依合同约定收取承租人押金的，应将足额押金存入监管专户。监管银行根据监管协议和合同信息核实押金缴存情况，如缴存不到位的，从企业一般结算账户划转补足。

第十五条 监管银行负责对监管专户内的资金进行结息，按照该行同期人民币活期存款挂牌利率进行利息计算。

第十六条 经协商变更、续租或终止租赁关系的，住房租赁机构应在30日内通过市租赁平台办理租赁合同的变更、延续或者注销手续。相关手续办理后，监管银行应在2个工作日内办理资金监管相关手续，包括押金退还、租金划转。其中，承租人缴纳的押金在租赁关系结束后，押金应返还至住房租赁机构一般结算账户，由住房租赁机构依据合同与承租人协商处理。

第十七条 在监管期内，住房租赁机构风险保证金一个月内连续3次被划转补足相关租金支付的，监管银行应向资金监管机构报告预警，属地区房产管理部门应会同相关部门对相关企业进行约谈，根据核查情况视情计入风险预警企业清单并发布风险提示。

第十八条 住房租赁机构终止房屋租赁代理经租或转租业务的，其签订的房屋代理合同及房屋租赁合同全部终止后，市房产管理部门通知监管银行，监管银行依约定返还其交纳的风险保证金。

第十九条 对存在违反本实施细则及其他违法违规行为的住房租赁机构，房产及相关部门将视情节轻重，采取约谈、列入风险警示名单、媒体公开曝光、限制互联网房源发布数量、取消互联网房源发布资格、暂停办理存量房交易合同及租赁合同网签备案、取消资金扶持资格、依法记入企业诚信档案、列入江苏省工商行政管理系统黑名单,涉嫌犯罪的，将依法移交公安、司法机关。

第二十条 在本细则实施前，住房租赁机构与房屋权利人（出租人）、承租人已签订合同的，三方协商一致要求实施资金监管的，住房租赁机构应按本细则办理租赁合同网签备案，将新缴存的租赁资金纳入银行监管。

第二十一条 本细则自2021年 月 日起施行，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。

南京市住房保障和房产局

中国银保监会江苏监管局

中国人民银行南京分行营业管理部

2021年 月 日

附件2

南京市住房租赁资金监管委托协议

（政银版-征求意见稿）

甲方：南京市房地产市场交易中心

地址：

法定代表人或授权代理人：

乙方:\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*银行

地址：

法定代表人或授权代理人：

为规范住房租赁机构经营行为，防范租金交付风险，保障租赁当事人合法权益，根据住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》等文件精神，甲乙双方本着“平等自愿、互惠互利、诚实信用”的原则，就住房租赁机构租赁资金监管合作事宜协商一致，签署本协议，共同遵照执行。

第一条 合作内容

南京市行政区域内，甲方会同金融监管部门组织实施住房租赁机构租赁资金监管制度，委托乙方具体开展租赁资金监管工作，对以代理经租、转租方式开展住房租赁经营活动的住房租赁机构，其收取承租人的押金、租金和缴存的风险保证金实施租赁资金银行监管。

第二条 甲方权利

1. 甲方确定乙方为住房租赁机构租赁资金监管银行。

2. 甲方在乙方开设租赁资金监管专用账户（以下简称“监管专户”），账户名称为[南京市房地产市场交易中心]，名称后加“租赁监管资金”字样。

3. 甲方授权乙方与南京市区域内住房租赁机构签订《南京市住房租赁资金监管协议（银企版）》（示范文本），委托乙方开展住房租赁机构租赁资金监管业务；

4. 甲方通过其网站公布包含但不限于乙方的租赁资金监管银行名单和已开展租赁资金监管业务的住房租赁机构名单，接受社会监督。

5. 甲方有权对监管专户内存在高风险经营或发生重大经营风险的住房租赁机构的租赁资金缴存、划转进行干预。乙方根据甲方指令进行调整操作，并配合甲方做好监管专户内风险保证金的处置工作。

第三条 甲方义务

1. 甲方向乙方提供南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“市租赁平台”）网签备案合同信息接口，确保合同信息数据实时更新。

2. 甲方向乙方提供数据支持，供乙方在承租人支付租金、押金时进行渠道跳转及缴费信息的提取与核对。

3. 监管专户不得提现，不得归集其他性质的资金。

4. 监管专户的租赁资金不属于甲方的资产和负债。

5. 住房租赁机构终止代理经租或转租业务的，在其与房屋权利人（出租人）、承租人签订的合同全部终止后，甲方通知乙方返还住房租赁机构留存的风险保证金。

第四条 乙方权利

1. 乙方有权获取市租赁平台已备案合同的信息。字段包括：合同编号、备案证号、房屋丘权号（不动产单元号）、房屋权利人（出租人）姓名、身份证号码、手机号码、账户开户行及账号、承租人姓名、身份证号码、手机号码；住房租赁机构名称、统一社会信用代码、经办人姓名、手机号码、机构账户开户行及账号；住房租赁机构代理或租赁房屋租期、支付房屋权利人（出租人）月租金、支付周期、支付方式；承租人租赁房屋租期、收取承租人月租金、支付周期、支付方式、押金等。

2. 乙方因技术或实际情况需要甲方提供支持的，在确保监管资金及相关数据安全情况下，甲方应予支持。

3. 在数据保密的前提下，乙方可依据获取的相关数据分析研究住房租赁市场。

第五条 乙方义务

1. 乙方在甲方指导下，负责开发租赁资金银行监管系统，与市租赁平台系统对接；

2. 乙方根据与住房租赁机构签订的《南京市住房租赁资金监管协议（银企版）》，为住房租赁机构开设一般结算账户，在监管专户下为住房租赁机构开设虚拟子账户，相关账户信息开立后两个工作日内反馈给甲方。

3. 乙方为租赁当事人提供租赁合同信息查询、资金便捷支付等服务。

4. 乙方依据住房租赁机构与房屋权利人（出租人）签订的合同及与承租人签订的合同信息，关联住房租赁机构虚拟子账户，并将租金划转给房屋权利人（出租人）账户，将租金盈余部分或支付住房租赁机构的代理费划转住房租赁机构一般结算账户。

5. 乙方在监管资金入账之日起两个工作日（包含入账当日）内，向甲方提供收款入账凭证或相关对账材料；

6.乙方在每月5日前，将上一个月的资金入账凭证、月度资金明细对账单报送甲方；

7. 乙方按照本行同期人民币活期存款挂牌利率对监管专户资金进行利息计算;

8. 乙方安排专人做好监管资金的数据分析及住房租赁机构资金风险预警等工作，定期反馈给甲方；

9. 在监管期内，乙方督促住房租赁机构及时足额缴存风险保证金，将一个月内连续3次使用风险保证金的住房租赁企业名单报告甲方。

10. 乙方建立监管专户不明款项处理机制，确保资金缴存、划转的及时准确。

第六条 补充约定

协议生效后如需修改或补充协议内容的，应由甲乙双方协商后以书面形式另行签署补充协议，补充协议和本协议具有同等法律效力。

第七条 违约责任

1. 若一方违反本协议约定，守约方有权要求违约方纠正违约行为并承担违约责任。

2. 因乙方资金监管系统或人为操作等因素造成资金错账或资金流失的，引起的租赁当事人利益受损由乙方承担。

3. 乙方违反本协议约定的，甲方有权终止协议并将乙方移出资金监管银行清单。

第八条 数据管理

1. 甲乙双方应及时、准确、完整地推送数据，建立完善信息数据管理的工作机制，并采取合理必要的措施保障信息数据的安全。

2. 甲乙双方推送的数据应用于住房租赁资金监督管理的相关工作，不得擅自将数据挪作它用。数据信息查询权限限于甲乙双方及部门规定的人员范围，不得随意扩大范围。

第九条 保密约定

协议期内及协议终止后，乙方应对协议涉及的内容及住房租赁机构信息（包括不限于租赁房源信息、合同信息、房屋权利人（出租人）姓名、联系电话、承租人姓名、联系电话、租金、租期等）进行保密。

第十条 协议期限

自 年 月 日起至 年 月 日止。

第十一条 争议解决

本协议在履行过程中发生争议,由双方协商解决,协商不成,向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼。

第十二条 协议生效

本协议由协议双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（单位盖章）： 乙方（单位盖章）：

法定代表人或授权代理人（签章）： 法定代表人或授权代理人（签章）：

联系方式： 联系方式：

年 月 日 年 月 日

附件3

南京市住房租赁资金监管协议

（银企版-征求意见稿）

甲方：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*银行

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代理人：

乙方：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*公司

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代理人：

为规范住房租赁机构经营行为，防范租金交付风险，保障租赁当事人合法权益，根据住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》等文件精神，甲乙双方本着“平等、自愿、公平、诚信”的原则，就住房租赁机构租赁资金监管事宜协商一致，签署本协议，共同遵照执行。

第一条 合作内容

1.甲方与乙方签订由政府部门制定的《南京市住房租赁资金监管协议（银企版）》，由甲方开展住房租赁机构租赁资金监管业务。

2.乙方自愿接受甲方租赁资金银行监管，依合同约定将收取承租人的押金、租金和乙方存缴的风险保证金等租赁资金纳入监管专户。乙方向房屋权利人（出租人）支付的押金不纳入监管。

第二条 甲方权利

1. 甲方为乙方在南京市行政区域内唯一住房租赁资金监管银行；

2. 甲方获得乙方同意并授权，根据乙方与房屋权利人（出租人）、承租人签订的合同，分别生成划转和缴存租金账单。按照合同约定收缴承租人租金至监管账户，将承租人的监管租金定期足额划转房屋权利人（出租人），无需乙方另行发出指令；

3. 甲方为乙方开设企业一般结算账户，并将监管专户内划转租金后的盈余部分或代理费按支付房屋权利人（出租人）周期直接划转住乙方一般结算账户：

开户银行 ，户名： ，账号： 。

4. 甲方获得乙方同意并授权，依据乙方与承租人办理房屋租赁登记备案的变更、注销手续后，从监管账户退还承租人预付租金；

5. 如出现以下情形，甲方从乙方在甲方开设的一般结算账户划转，一般结算账户划转仍不足的，甲方从乙方存入监管账户的风险保证金中划转补足资金缺口，无需乙方另行发出指令：

（1）乙方无法按合同约定向房屋权利人（出租人）足额支付租金；

（2）乙方无法按照合同约定向承租人退回预缴租金；

6. 甲方按照规定，将已开展租赁资金监管业务的住房租赁机构名单（含乙方）报送政府主管部门并对外公示，接受社会监督；

7. 甲方有权对乙方监管资金进行数据分析，对乙方可能发生的经营风险向政府主管部门报告、预警；

8. 甲方有权督促乙方及时足额缴存风险保证金；

9. 甲方有权将一个月内连续3次使用风险保证金的住房租赁企业名单报告政府主管部门；

10. 甲方有权要求乙方协助核实不明入账款的资金来源；

11. 甲方按照本行同期人民币活期存款挂牌利率对监管专户资金进行利息计算。

第三条 甲方义务

1. 甲方为乙方在监管专户下开设虚拟子账户，账户名称为“ 租赁监管资金”，该账户用于存储甲方缴存的风险保证金、承租人缴存的押金、租金。

2. 甲方为乙方、房屋权利人（出租人）、承租人提供已在南京市房屋租赁服务监管平台（以下简称“市租赁平台”）备案的租赁合同信息查询、资金便捷支付等服务；

3. 甲方依据乙方与房屋权利人（出租人）、承租人签订的合同信息，及时、准确将租金划转给房屋权利人（出租人）账户；

4. 甲方向乙方定期提供收款入账、对账信息；

5. 承租人租期到期或租赁合同终止的，甲方将承租人缴存的押金划转至乙方一般结算账户；

6. 乙方终止代理经租或转租业务的，在乙方与房屋权利人（出租人）、承租人签订的合同全部终止后，甲方返还住房租赁机构留存的风险保证金。

第四条 乙方权利

1. 乙方同意并授权甲方将监管账户下的乙方虚拟子账户及一般结算账户的信息报送政府主管部门；

2. 在本协议签订前，乙方已与房屋权利人（出租人）、承租人分别签订合同的，三方协商一致要求实施资金监管的，乙方在办理租赁合同网签备案后纳入租赁资金银行监管；

3. 根据合同约定，若合同期存续内存在争议确需暂缓支付租金的，乙方与房屋权利人（出租人）协商一致的，可向甲方提出书面证据并申请暂缓支付。

第五条 乙方义务

1. 乙方使用政府部门制定的租赁合同示范文本，与房屋权利人（出租人）、承租人签订合同；

2. 乙方通过（□账号登录）（□系统对接）方式在市租赁平台办理房屋租赁合同网签备案，依据备案合同办理租赁资金监管业务；

3. 乙方在经营场所、房源发布平台、租赁合同中明示资金监管专户信息和资金监管风险警示内容，并主动配合房产管理部门监督管理；

4. 乙方应督促承租人依合同约定将租金存入监管专户，保证足额资金用于支付房屋权利人（出租人）；

5. 乙方依合同约定收取承租人押金的，乙方应将足额押金存入监管专户；如缴存不到位的，甲方从乙方一般结算账户划转补足。

6. 乙方在签订本协议30日内，将上个月应收承租人月租金总额5%作为初始风险保证金存入监管专户；

7. 风险保证金按月实施动态调整，乙方承诺在每个月5日前确保风险保证金缴存到位，风险保证金缴存超出部分由甲方划转至乙方一般结算账户；

8. 乙方如无法按合同约定向房屋权利人（出租人）足额支付租金，无法按照租赁合同约定向承租人退回预缴租金的，同意并授权甲方在乙方的一般结算账户划转，一般结算账户划转仍不足的，同意并授权甲方从乙方缴存的风险保证金中划转补足；

9. 租赁当事人经协商变更、续租或终止租赁关系的，乙方应在30内通过市租赁平台办理租赁合同的变更、延续或者注销手续，甲方据此办理资金监管相关手续；

10. 乙方根据合同约定，申请提出暂缓支付房屋权利人（出租人）租金行为的，应于两个工作日前向甲方提供书面证据及申请，并向区房产管理部门报备异常情况；

11. 承租人租期到期或租赁合同终止的，乙方应根据合同约定与承租人协商，妥善处置押金；

12. 乙方协助甲方对监管专户内产生的不明入账款项，核实资金来源，及时调整，确保资金的准确；

13.乙方在签订本协议30日内，向甲方提供租金贷相关信息。

第六条 预警约定

若发生以下风险事项，甲方有权将乙方专户预警信息发送政府主管部门：

1. 甲方从市租赁平台获取网签合同备案信息后，乙方未在30日内使用专户收付租金；

2. 自协议签订后，甲方获取的合同履行期内，乙方出现连续三个月应收租金总额低于应付租金总额的情况；

3. 乙方连续两个月实收租金小于实付租金总额；

4. 乙方一个月内连续3次使用风险保证金；

5. 经甲方督促，乙方在5个工作日仍未补足风险保证金；

6. 乙方出现违反法律法规的其他情形。

第七条 补充约定

协议生效后如需修改或补充协议内容的，应由甲乙双方协商后以书面形式另行签署补充协议，补充协议和本协议具有同等法律效力。

第八条 违约责任

1. 若一方违反本协议约定，守约方有权要求违约方纠正违约行为并承担违约责任。

2. 乙方违反本协议约定的，甲方有权终止协议并报送政府主管部门将乙方移出资金监管企业清单。

3. 因国家法律法规或相关监管政策的限制，导致甲方无法按照本协议约定完成资金划转的，甲方不承担责任。

第九条 保密约定

协议期内及协议终止后，甲乙双方应对协议涉及的内容及住房租赁机构信息（包括不限于租赁房源信息、合同信息、房屋权利人（出租人）姓名、联系电话、承租人姓名、联系电话、租金、租期等）进行保密。

第十条 协议期限

自 年 月 日起至 年 月 日止。

第十一条 争议解决

本协议在履行过程中发生争议,由双方协商解决,协商不成,向乙方工商注册地区人民法院提起诉讼。

第十二条 协议生效

本协议一式叁份，甲方、乙方各执一份，报乙方工商注册地区房产（住建）部门备案一份。

本协议由协议双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（单位盖章）： 乙方（单位盖章）：

法定代表人或授权代理人（签章）： 法定代表人或授权代理人（签章）：

联系方式： 联系方式：

年 月 日 年 月 日