

关于《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》的解读

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）、《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规〔2019〕7号）等文件要求，净化我市住房租赁市场环境，我局组织制定了《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》（以下简称《紧急通知》）。

一、相关背景

2016年来，在国家、省、市政府培育和发展住房租赁市场政策引领下，住房租赁市场迅速发展。但相关监管立法滞后，住房租赁专营机构“野蛮生长”，经营行为不规范问题凸显。部分企业为快速拓展市场，以“长收短付”等方式蓄积押金和预付租金，形成“资金池”，并利用池内资金以“高进低出”方式迅速占领市场，一旦资金回流受限或融资受阻，极易引发企业资金链断裂。甚至有部分企业假借住房租赁名义，以“经营不善”“经营亏损”为由，行合同诈骗之实，严重扰乱市场秩序，影响社会稳定。

今年以来，叠加疫情影响，国内长租公寓“爆雷”事件频发。为做好我市住房租赁领域风险防控，保障住房租赁当事人合法权

益，我局出台了《紧急通知》，对有关法律法规规定住房租赁企业不得实施的经营行为予以进一步明确，引导住房租赁企业规范经营。

二、主要内容

《紧急通知》以规范、引导住房租赁企业有序经营为目标，对住房租赁企业经营行为提出了具体要求。主要内容可概括为住房租赁企业“十不准”：

（一）不准无证经营、超范围经营。住房租赁企业应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，并在经营范围中明确注明“住房租赁”，不得超范围经营。自然人转租住房10套（间）以上的，应当依法办理市场主体登记，不得无证经营。

（二）不准发布虚假广告、虚假房源等不实信息。住房租赁企业应当对所发布的房源信息的真实性、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。

（三）不准从业人员私自承接住房租赁业务。住房租赁企业应当加强从业人员招录管理，规范从业人员行为，严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

（四）不准实施价格违法行为。住房租赁企业出租住房的，不得通过欺诈、胁迫、格式条款等方式哄抬租金，不得实施价格串通、捏造散布涨价信息等价格违法行为。

(五) 不准合同欺诈。住房租赁企业出租住房的，不得违法诱骗承租人签订长周期租赁合同，不得通过合同欺诈、格式条款等方式谋取不当利益。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，骗取对方当事人的财物，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

(六) 不准强制交易。住房租赁企业出租住房的，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，不得违法强制单方解除合同。

(七) 不准随意涨租、乱收费。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。

(八) 不准通过“高进低出”“长收短付”方式侵害权利人合法权益。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裂的经营风险、法律风险，不得通过“高进低出”“长收短付”等方式哄抬租赁价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益。

(九) 不准违规采用“租金贷”。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。

(十) 不准违规驱逐承租人。住房租赁企业应当建立租赁纠纷处理机制，及时受理房屋租赁投诉，妥善化解与相关当事人的

纠纷；无法协商解决纠纷的，应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径解决，不得采用暴力威胁、恐吓、违规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，由住房建设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。