

# 济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2020〕66号

## 济南市住房和城乡建设局 关于进一步规范住房租赁市场经营行为的通知

各房地产经纪机构、住房租赁企业及网络信息平台、各有关单位：

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）、《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（济政办字〔2019〕67号）等文件要求，进一步规范我市住房租赁市场秩序，净化住房租赁市场环境，现将有关事项通知如下。

### 一、加强住房租赁行业登记备案管理

从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人，应当依

法办理市场主体登记。房地产经纪机构及住房租赁企业要严格执行住房城乡建设部门备案管理要求，在开展业务前，应通过济南市住房租赁综合服务平台完成备案。对未按要求办理备案开展经营的，依法责令限期整改；逾期不改正的，记入企业信用档案，并将企业名单向社会公布，进行交易风险提示。

## **二、加强住房租赁行业从业人员实名登记管理**

房地产经纪机构及住房租赁企业应当按照住房城乡建设部门的相关要求对本机构全部从业人员进行实名登记，动态管理。从业人员服务时应当佩戴包含机构名称、姓名、登记编号、诚信二维码等内容的实名登记工作牌，应实名进行房源获取、对外发布房源信息，严禁从业人员以个人名义自行承接住房租赁业务。

## **三、加强住房租赁市场房源发布管理**

房地产经纪机构及住房租赁企业在网络信息平台所发布的房源信息应当是实名发布，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容。同一机构的同一房源在同一网络信息平台仅可发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在2个工作日内从各种渠道上撤销。

网络信息平台应在12月15日前完成与济南市住房租赁综合服务平台的对接，实时核验房源信息发布主体资格和房源必要信息，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失信名单等机构发布房源信息。对房屋权利人自行发布房源信息的，网络信息平台应对发布者身份和房源真实性、有效性进行核

验。对发布 10 套（间）以上转租房源信息的单位或个人，应当核实发布主体经营资格。

网络信息平台要加快实现对同一房源信息合并展示，及时撤销超过 30 日未维护的房源信息，对违规发布房源信息的机构，网络信息平台应当限制或取消其发布权限。网络信息平台发现违规发布房源信息的，应当立即处置并保存相关记录，及时上报行业主管部门。

#### **四、加强住房租赁合同管理, 落实合同网签备案制度**

房地产经纪机构及住房租赁企业成交的住房租赁业务，应当使用住房城乡建设部门、市场监管部门制定的《济南市住房租赁合同》、《济南市住房租赁托管合同》，并按要求通过济南市住房租赁综合服务平台即时办理合同网签备案。房地产经纪机构及住房租赁企业不得发布虚假信息，不得进行虚假交易，不得提供虚假材料。对未按要求办理合同网签备案的经营主体，住房城乡建设部门将责令其进行整改，整改期间暂停其网签功能，记入信用档案，并可将其失信信息按规定归集至公共信用信息服务平台。

#### **五、加强住房租赁企业经营模式监督管理**

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、扩张规模过快的住房租赁企业，根据行业监管情况，住房城乡建设部门会同相关部门必要时采取约谈告诫、暂

停网签备案、发布风险提示、依法依规查处等方式，防范化解风险。

## 六、建立健全纠纷调处机制

房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台应建立健全投诉处理机制，公布投诉电话和途径，对租赁纠纷承担首要调处职责，及时受理住房租赁投诉，妥善解决与相关当事人的纠纷。房地产经纪机构、住房租赁企业及网络信息平台应加强自律，积极配合行业组织、基层组织、行业主管部门的监督管理，诚信经营。

## 七、加强住房租赁行业监督管理

各区县（功能区）住建部门要加强备案管理，会同相关部门将住房租赁管理纳入社会综合治理范围，指导街道办事处实行住房租赁网格化管理，建立健全住房租赁市场矛盾协调机制，及时化解相关纠纷；会同发展改革、公安、城管、市场监管、金融监管、网信等部门建立协同联动机制，按照职责分工，加大整治规范租赁市场的工作力度。

特此通知。

济南市住房和城乡建设局

2020年12月1日

（此件主动公开）

济南市住房和城乡建设局办公室

2020年12月1日印发