

# 长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2021〕39号

---

## 长沙市人民政府办公厅 关于加强我市住房租赁市场管理的意见

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

规范全市住房租赁活动，促进住房租赁市场健康发展，经市人民政府同意，现就加强我市住房租赁市场管理提出如下意见。

### 一、明确各方主体责任

（一）出租人主体责任。出租人应当拥有租赁住房出租的权利，并确保租赁住房具备出租条件，出租人应当履行租赁住房的维修义务，但当事人另有约定的除外。出租人不得向无身份证明的人出租房屋；不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件。出租人与承租人签订租赁合同后应及时办理住房租赁

合同备案手续，并向公安派出所申报承租人居住登记。

(二) 承租人主体责任。承租人应配合出租人办理租赁合同备案手续及居住登记。承租人不得擅自改变租赁住房使用性质，不得违规改变房屋内部结构。承租人如需转租或改造装修的，应征得出租人同意，并按规定办理相关手续。承租人对承租住房的使用安全负责，不得利用租赁住房从事违法犯罪活动。

(三) 中介机构的主体责任。从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和房地产网络信息平台（以下简称网络信息平台），应当落实互联网管理的各项法规政策要求，将其开展经营活动的信息系统接入长沙市住房租赁监管服务平台，提供有关住房租赁数据。不得发布虚假房源信息，不得违规提供金融产品和服务，不得利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金，禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，恶意提高或降低租金，损害房屋权利人和承租人权益。

网络信息平台受理房源信息发布前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，应当对机构备案和人员实名登记信息进行核验，不得允许不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或列入行业黑名单的机构及从业人员发布房源信息。住房城乡建设部门应向网络信息平台提供信息核验接口。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必要信息进行核验。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个工作日未维护的房源信息。

## 二、加强市场主体管理

(一) 机构依规备案。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，应当依法办理市场主体登记。从事房地产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”。房地产经纪机构、住房租赁企业开展租赁业务前应当向住房城乡建设部门推送开业信息，并通过长沙市住房租赁监管服务平台办理机构备案，并获得企业、机构信息编码（二维码）。

(二) 人员实名登记。从事房地产经纪业务、住房租赁业务的从业人员应通过长沙市住房租赁监管服务平台进行实名登记，获取个人实名登记信息编码（二维码）。从业人员服务时应当佩戴标明实名登记信息的工作牌。住房租赁企业及房地产经纪机构应当查验出租人、承租人证件，并如实记载相关信息。

## 三、规范租赁市场行为

(一) 真实发布房源信息。房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员发布房源时，应同时注明机构备案信息、从业人员实名登记信息和房屋交易信息编码（二维码）（以下简称房源编码），并对房源信息真实性、有效性负责，满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。同一机构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当及时从各种渠道上撤销。

(二) 加强房源信息核验。房地产经纪机构、住房租赁企业在发布房源前，应当向长沙市住房租赁监管服务平台申请房源核验，房源核验通过后获取房源编码，凭房源编码在网络信息平台发布

房源信息。房产权利人自主发布房源的，可登录长沙市住房租赁监管服务平台进行核验，并获取房源编码。

**（三）加强租赁合同网签备案。**鼓励租赁双方通过长沙市住房租赁监管服务平台签订住房租赁合同。出租人和承租人签订住房租赁合同的，应当通过长沙市住房租赁监管服务平台或在房屋所在地的区县（市）住房城乡建设部门办理备案。住房租赁企业租赁住房或者房地产经纪机构促成住房租赁的，由住房租赁企业或者房地产经纪机构办理住房租赁合同网签备案。住房租赁合同网签备案，不得收取任何费用。经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证，承租人可以持备案的住房租赁合同依法申领居住证，提取住房公积金，依法依规在我市享有公共卫生、社会保障、义务教育、法律援助等基本公共服务和便利。

**（四）规范租赁服务收费。**房地产经纪机构、住房租赁企业应当对收费内容实行明码标价，公示服务项目、收费标准、收费金额等内容。房地产经纪机构不得赚取租金差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。

#### **四、严格防范市场风险**

**（一）保障房屋安全。**各住房租赁建设运营单位、各方市场主体要确保租赁住房的社会公共安全、消防安全、用电安全、燃气使用安全和电梯使用安全，严格确保承租人等人员生命财产安全。非住宅用房改造作为租赁住房应依法依规进行，改造项目应确保房屋结构安全，应满足消防安全以及治安管理、生活设施配套等要求。已鉴定为C、D级的危房和违法建筑，以及不符合安全、防灾等工程建设强制性标准、违反规定改变房屋使用性质的建筑，

不得用于租赁。

(二) 禁止套取使用住房租赁消费贷款。从事转租经营的轻资产住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

## 五、建立行业管理机制

(一) 搭建长沙市住房租赁监管服务平台。基于全市房产交易、不动产登记和市政务信息资源共享平台，充分利用“互联网+”和“大数据”技术，构建全市统一的住房租赁监管服务平台，提供及时、便捷、畅通的租赁信息获取途径和交易、登记平台。

(二) 搭建行业信用管理平台。住房城乡建设部门应建立房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台、金融机构及从业人员等各类住房租赁市场相关主体的信用管理体系。将诚实守信、规范经营的主体纳入“红名单”，进行年度表彰并信用加分，优先享受优质服务和绿色通道；对违法违规的房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员，在依法依规对失信行为作出处理和评价的基础上，通过信息共享，对严重失信行为采取联合惩戒措施，将严重失信主体列为重点监管对象，限制其从事住房租赁服务。公安、市场监管、网信、税务、教育、住房公积金等部门应将涉及住房租赁相关信用信息实时推送到住房租赁信用管理平台。住房城乡建设部门应定期将住房租赁市场主体信用信息推送至发展改革委信用信息平台，进行社会公示，形成守信联合激励和失信联合惩戒机制。



(三) 搭建行业协会平台。充分发挥房地产中介协会、住房租赁协会的作用，支持协会制定执业规范、职业道德准则和争议处理规则。行业协会应加强职业培训，开展职业技能等级评定，督促机构和从业人员提升职业技能和服务水平。房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员要自觉接受行业自律管理。行业协会应加强行业宣传，对技能高、服务好、信用好的企业进行正面宣传，对技能低、服务差、信用差的企业向社会进行风险提示。

## 六、强化租赁管理体系

(一) 强化部门管理责任。各相关行政主管部门要按照自身职责，各负其责，协调配合，加强联动，形成合力，确保各项管理措施落实到位。

市住房城乡建设局负责住房租赁市场监督管理工作；牵头考核督促各相关责任单位和各区县（市）人民政府落实相应的工作职责；负责长沙市住房租赁监管服务平台的建设和网签备案工作，制定住房租赁行业规范管理文件，公布市场相关信息，构建长沙住房租赁行业信用管理体系，对住房租赁相关企业和租赁当事人失信行为进行记录。

市自然资源规划局负责将全市不动产登记数据实时推送至长沙市住房租赁监管服务平台，配合市住房城乡建设局建立基础房源数据库；负责防控和处理违法改变房屋用途等行为。

市公安局负责租赁住房的治安管理和消防监督检查；督促指导社区居（村）民委员会、物业服务企业以及其他管理单位排查各种安全隐患。

市发展改革委负责牵头全市社会信用体系建设，对市住房城乡建设局推送的住房租赁相关企业和租赁当事人失信行为进行公示。

市城管执法局负责查处室外私搭乱建等违法建设行为。

市市场监管局负责住房租赁企业市场主体登记，并在营业范围中注明“住房租赁”；负责查处无照开展住房租赁业务的房地产经纪机构、住房租赁企业，查处市场监管部门权责范围内利用租赁住房进行违法经营的行为。

市互联网信息办负责督促属地网络平台严格落实房产信息核验责任，强化对涉房产信息类网络平台的监管。

市数据资源局负责提供数据共享服务，指导建设长沙市住房租赁监管服务平台。

市司法局负责住房租赁纠纷中符合条件的法律援助工作。

教育、卫生健康、人力资源社会保障、民政、住房公积金等主管部门依职责开展住房租赁规范管理工作。

**(二) 强化属地管理责任。**各区县（市）人民政府应建立住房租赁疑难、复杂问题协调解决机制和突发事件应急处置机制，对住房租赁市场违法违规行为进行查处。

各区县（市）住房城乡建设部门要按市住房城乡建设局制定的住房租赁合同网签、备案的具体操作规定，推进辖区内租赁房源的网签备案管理，提高住房租赁合同备案率。

充分发挥街道办事处（乡镇人民政府），尤其是居（村）民委员会等基层组织的作用，将住房租赁管理和服务的重心下移，实

行住房租赁的网格化管理，建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。充分调动网格员积极性，抓好网格化管理，配合相关部门对租赁住房内发生的治安、消防等违法案件进行应急处置。租赁住房内发现从事违法违规生产经营活动的，应将情况及时报所在区县（市）人民政府及相关部门。

充分调动物业服务企业积极性，将物业服务企业纳入联动管理体系。物业服务企业应加强小区管理和巡查，及时报告住房租赁情况、违法违规租赁行为。

本意见自2021年9月1日起施行，有效期5年。



---

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，  
市人民检察院。  
各民主党派市委。

---

长沙市人民政府办公厅

2021年7月26日印发