

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2023〕81号

宁波市住房和城乡建设局关于开展住房租赁 企业市场行为记录的通知（试行）

各区（县、市）、开发园区住房城乡建设主管部门、市房地产业协会、各住房租赁企业：

为促进住房租赁企业诚信经营、规范服务，维护住房租赁市场秩序，根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、住房和城乡建设等部门《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）等规定，结合我市实际，现就开展住房租赁企业市场行为记录的有关事项通知如下：

一、适用范围

在我市行政区域内开展住房租赁经营的住房租赁企业的市场行为记录，适用本办法。从事住房租赁经纪服务的房地产经纪机构按照《宁波市房地产经纪机构及从业人员信用记录公示办法（试行）》（甬建发〔2018〕53号）管理。

二、职责分工

宁波市住房和城乡建设局负责全市住房租赁企业市场行为记录的监督和指导。区（县、市）、开发园区住建部门具体负责辖区内注册或开展住房租赁经营的住房租赁企业市场行为的记录工作。

三、市场行为

住房租赁企业市场行为包括基础信息、良好行为和不良行为。基础信息是指住房租赁企业开业申报情况、运营的租赁房源及租赁合同网签备案等信息。良好行为是指住房租赁企业遵守相关法律规定，受到各级政府、主管部门、行业协会等奖励、表彰信息。不良行为是指住房租赁企业违反相关法律规定，经各主管部门查证属实的违法违规行为。基础信息由宁波市住房租赁监管服务平台（以下简称租赁平台）自动采集，良好行为由住房租赁企业自行申报。

四、市场行为记录

各区（县、市）、开发园区住建部门应当依托租赁平台，按照《宁波市住房租赁企业市场行为记录表》（见附件）对住房租

赁企业的各类市场行为进行归集，特别是对日常管理、巡查检查、投诉及信访处理中发现的不良行为进行记录并建档留痕，做到可查可溯。对于跨区域经营的住房租赁企业不良行为，可以由企业注册地或房屋所在地的住建部门进行记录。

五、不良行为记录有效期

住房租赁企业不良行为记录的有效期为 3 年，从不良行为记录之日起计算。有不良行为的住房租赁企业具有主动改正违法违规行为，消除不良影响等情形的，可以向记录不良行为的住建部门提交书面修复申请。经记录部门认定后，不良行为记录的有效期缩短为 1 年。住房租赁企业的市场行为记录，通过宁波市房产交易信息服务网、服务窗口等途径向社会提供查询服务。

六、分类管理

对于在租赁平台连续 6 个月无挂牌或无租赁合同网签备案且未向主管部门报备理由的住房租赁企业，列为异常经营企业，提醒群众谨慎选择。

对于有下列情形的住房租赁企业列为风险警示企业，提醒群众防范风险：

- （一）拒不履行开业申报、租赁合同网签备案等要求；
- （二）发布虚假房源信息；
- （三）存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；
- （四）采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；
- （五）恶意克扣租金押金；

(六) 未按合同约定，强制上涨租金或多收押金；

(七) 以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用租赁租金消费贷款或以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款；

(八) 拒不落实资金监管的轻资产住房租赁企业；

(九) 经相关部门认定需要列入风险警示的其他行为。

七、工作要求

各地住建部门应当指定专人落实住房租赁企业市场行为记录工作，规范住房租赁企业行为，提醒群众防范风险。各地住建部门应当积极建立与其他行政主管部门的协同联动机制，加强部门间信息共享，形成监管合力。宁波市房地产业协会应当充分发挥行业组织引导作用，积极开展住房租赁行业诚信倡议、业务培训、评优评先、纠纷调处等工作，加强行业自律，促进行业健康发展。

本通知自 2023 年 12 月 1 日起施行。



附件

宁波市住房租赁企业市场行为记录表

序号	分类	项目	记录内容
1	基础信息	开业信息	租赁企业在租赁平台中申报的企业及人员等信息
2		运营房源	租赁企业在租赁平台中申报的租赁房源信息
3		合同备案	租赁企业在租赁平台中备案的租赁合同信息
4	良好行为	平台对接	通过自有或第三方平台与租赁平台实现对接及数据互通
5		规范合同	使用主管部门制定的住房租赁合同示范文本
6		行业担当	运营保障性租赁住房
7		租金监测	参加租金监测点
8		行业协会	加入住房租赁行业协会
9		优质服务	为承租人提供免押金、按月收取租金等服务
10		科技赋能	使用智能门锁、智能大屏等科技手段提升专业化运营管理水平
11	企业荣誉	获得国家级、省级、市级、区级相关行政主管部门、行业协会表彰	
12	慈善公益	积极从事公益慈善事业	
13	其他行为	经主管部门认定的其他良好行为	

序号	分类	项目	记录内容
14	不良行为	违规经营	企业经营范围未注明“住房租赁”或“房屋租赁”等字样，轻资产住房租赁企业的名称和经营范围未包含“住房租赁”相关字样
15			未按规定办理开业申报
16			未按规定办理从业人员实名登记
17			发布的租赁房源未标注核验码或标注的核验码与发布房源不一致
18			未按规定办理租赁合同网签备案
19			租赁合同期内单方面随意提高租金
20			租赁合同期满或提前解除，未按约定或法律规定及时退还租金、押金
21			未按规定落实住房租赁交易资金监管要求
22			未建立投诉处理机制，未及时处理租赁纠纷
23			出租的住房存在法律、法规规定禁止出租的情形
24			改造或装修后租赁住房不符合建筑等方面的有关标准
25			违反规定分隔居室出租房屋
26			违反规定将非居住空间出租用于居住
27			违反人均租住面积规定出租房屋
28			违法拆改、变动建筑主体和承重结构
29	在楼面板上实施超过设计标准砌墙等行为，增加房屋使用荷载		
30	将不具备防水要求的房间、阳台等区域改为卫生间、厨房间		
31	运营保租房	违规将保障性租赁住房出租给不符合条件的承租对象	

序号	分类	项目	记录内容
32			未按有关规定收取租金等相关费用
33			其他违反保障性租赁住房运营管理规定的行为
34		其他不良行为	经公安、消防、市场监管、金融监管、资规、综合执法、环保等部门认定的其他不良行为

