

北京市住房和城乡建设委员会
中国人民银行北京市分行
国家金融监督管理总局北京监管局
中共北京市委金融委员会办公室
北京市住房资金管理中心
关于印发《北京市住房租赁押金托管和
租金监管暂行办法》的通知

京建法〔2024〕8号

各有关单位：

为防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁押金、租金安全，维护住房租赁当事人合法权益，北京市住房和城乡建设委员会会同中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心制定了《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

中国人民银行北京市分行
国家金融监督管理总局北京监管局
中共北京市委金融委员会办公室
北京市住房资金管理中心

2024年7月29日

北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法

第一章 总则

第一条 为防范住房租赁企业经营风险,保障住房租赁押金、租金安全,维护住房租赁当事人合法权益,根据《北京市住房租赁条例》等相关规定,制定本办法。

第二条 本市范围内承租他人住房从事转租业务的住房租赁企业,向承租人收取的押金、租金的托管、监管及监督管理,适用本办法。

本市鼓励在押金托管、租金监管中使用数字人民币。

第三条 北京市住房和城乡建设委员会(以下简称市住房城乡建设委)负责指导全市押金托管和租金监管工作,各区住房和城乡建设或者房屋主管部门(以下简称区住建房管部门)负责监督辖区内押金托管和租金监管工作。

北京市住房资金管理中心(以下简称市资金中心)负责本市用于押金托管和租金监管的账户管理工作。

中国人民银行北京市分行、中共北京市委金融委员会办公室会同市住房城乡建设委指导各商业银行、住房租赁企业推广使用数字人民币。

国家金融监督管理总局北京监管局会同市住房城乡建设委加强对账户开立银行的监管。

第四条 北京房地产中介行业协会(以下简称中介协会)承担押金托管、租金监管中纠纷调解、协调租赁当事人押金或租金退还等相关工作。

第五条 住房和城乡建设或者房屋主管部门、市资金中心承担本办法规定职责所需费用,纳入财政预算管理。

第六条 市资金中心会同市住房城乡建设委、国家金融监督管理总局北京监管局,综合商业银行管理能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素,经公开招标,选定银行开立用于押金托管和租金监管的账户。同时,组织考核评价,淘汰未履行职责,以及无法承担相关工作的银行,并按前述程序相应增补银行。

第七条 市资金中心建立押金托管和租金监管系统(以下简称监管系统)。监管系统与住房租赁管理服务平台对接,共享住房租赁合同备案、押金托管、租金监管等信息。

第二章 押金托管

第八条 市资金中心在中标商业银行中开立账户,用于开展押金托管。该账户为专用存管账户,不透支;除另有规定外,不支取实物人民币。账户的开立银行应当按照市资金中心指令划转资金。

第九条 押金应当按住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入用于押金托管的账户,并按合同约定的时间和方式退还。

第十条 住房租赁合同期满或解除,住房租赁企业应当自承租人返还住房后3个工作日内提出押金退还意见。意见中明确是否扣除押金,如拟扣除押金的,应当明确拟扣除部分费用明细。拟扣除部分外押金的本金和同期利息应当及时退还承租人。

承租人应当在住房租赁企业提出押金退还意见后3个工作日内确认是否同意。承租人在3个工作日内同意的,押金按退还意见退还。承租人在3个工作日内未确认,经提示提醒,在之后的3个工作日内仍未确认的,押金按租赁企业提出的退还意见退还。

住房租赁企业未在规定时间内提出押金退还意见的,押金的本金和同期利息全部退还至承租人账户。

涉及押金退还的,按照押金退还当日中国人民银行活期存款挂牌利率计息,计息周期自存入市资金中心押金托管账户之日起,至押金退还前1日止。

第十一条 承租人不同意押金退还意见的,可以与住房租赁企业自行协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向中介协会提出调解,也可以通过诉讼、仲裁等途径解决。

第三章 租金监管

第十二条 市资金中心在中标商业银行中开立账户,用于租

金监管,也可使用已开立的用于押金托管的账户。该账户为专用存管账户,不透支;除另有规定外,不支取实物人民币。账户开立银行应当按照市资金中心指令划转资金。

第十三条 住房租赁合同约定预收租金数额超过3个月租金的,全部租金应当按合同约定的租金支付时间、金额存入用于租金监管的账户。

第十四条 用于租金监管的账户收到租金后,3个月租金部分在1日内划转至住房租赁企业账户。其余租金按月划转至住房租赁企业账户,每次划转金额为1个月的租金的本金和同期利息,租金不足1个月的以实际为准。

第十五条 住房租赁合同期满或解除,用于租金监管的账户内仍有租金剩余的,住房租赁企业应当自承租人返还住房后3个工作日内提出租金退还意见。意见中明确是否扣除租金,如拟扣除租金的,应当明确拟扣除部分费用明细。拟扣除部分外租金的本金和同期利息应及时退还承租人。

承租人应当在住房租赁企业提出租金退还意见后3个工作日内确认是否同意。承租人在3个工作日内同意的,剩余租金按退还意见退还。承租人在3个工作日内未确认,经提示提醒,在之后的3个工作日内仍未确认的,剩余租金按租赁企业提出的退还意见退还。

住房租赁企业未在规定时间内提出租金退还意见的,剩余租金的本金和同期利息全部退还至承租入账户。

涉及租金退还的,按照租金退还当日中国人民银行活期存款挂牌利率计息,计息周期自存入市资金中心用于租金监管的账户之日起,至租金退还前1日止。

第十六条 承租人不同意租金退还意见的,可以与住房租赁企业自行协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向中介协会提出调解,也可以通过诉讼、仲裁等途径解决。

第四章 监督管理

第十七条 市资金中心开立用于押金托管、租金监管的账户后,将账户信息告知市住房城乡建设委。

市住房城乡建设委、市资金中心、中介协会应当在门户网站公示用于押金托管、租金监管的账户信息。

住房租赁企业应当在经营场所、网络服务端醒目位置公示用于押金托管、租金监管的账户信息,并主动告知承租人押金托管和租金监管有关规定。

第十八条 市资金中心需变更用于押金托管或租金监管的账户时,选择中标银行开立新账户,押金或租金全部转入新账户后注销原账户。

变更新账户后的3个工作日内,市资金中心将新账户信息告知市住房城乡建设委。

第十九条 承租人可以在监管系统和住房租赁管理服务平台

中,通过住房租赁合同备案编号等信息查询本人在用于押金托管、租金监管的账户内余额。

第二十条 各区住建房管部门应当加强对辖区内住房租赁企业落实押金托管、租金监管要求的监督检查,发现住房租赁企业、从业人员未履行押金托管与租金监管或存在经营风险的,可以暂停向住房租赁企业拨付用于租金监管的账户内资金,由各区住建房管部门监管资金拨付,市资金中心予以配合。

住房租赁企业未按照本办法规定履行押金托管、租金监管,或者未按期退还剩余押金、租金的,依据《北京市住房租赁条例》等相关规定进行处罚。

第五章 附则

第二十一条 租赁住房为保障性租赁住房的,针对押金、租金管理另有规定的,从其规定。

第二十二条 本办法自 2024 年 10 月 1 日起施行。《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》(京建发〔2021〕40 号)关于押金托管有关规定与本办法不一致的,以本办法为准。