东莞市房屋租赁监管服务平台网签合同备案试行规则

（征求意见稿）

第一条 【制定依据及目的】为了规范本市房屋租赁网签合同备案行为，加快建设规则透明、体系完善、监管到位的房屋租赁市场环境，加强房屋租赁信息采集，保障租赁双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干规定》（国办发〔2016〕39号）、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号）等，结合本市实际，制定本规则。

第二条 【适用范围】本市行政区域内房屋租赁网签合同备案适用本规则，其中房屋以用途分为居住房屋和非居住房屋两类。

第三条 【管理职责】市房屋租赁管理部门负责本规则的组织实施，指导、监督各镇街（园区）开展房屋租赁网签合同备案，负责东莞市房屋租赁监管服务平台（以下简称“租赁平台”）的开发、维护、管理和备案数据的汇总、统计。

镇街（园区）房屋租赁管理部门按各自职责具体负责本辖区房屋租赁网签合同备案工作，业务上受市房屋租赁管理部门指导。

公安、工商、民政、教育、人力资源、税务、住房公积金、国土、住建、规划等相关部门依照各自行政职能，协助推进租赁平台建设，实现部门业务与租赁平台互联互通，深化政务协同应用。

市房地产经纪行业协会负责建立本市房屋租赁企业、房地产经纪机构的行业自律机制，并积极配合租赁平台建设。

第四条 【名词解释】本规则所指的出租人、承租人包括自然人、法人、其他组织。出租人、承租人统称为租赁当事人。

本规则所指的房地产经纪机构是指依法设立，提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的中介服务机构。

本规则所指的房屋租赁企业是指依法设立，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源，开展专业化、规模化租赁业务的企业。房地产经纪机构、房屋租赁企业统称为租赁经营主体。

第五条 【权限管理】出租人、承租人、房屋租赁企业以及房地产经纪机构通过租赁平台办理相关业务的，应当先在租赁平台办理用户实名认证，取得租赁平台用户操作权限。

第六条 【管理规定】出租人、房屋租赁企业以及房地产经纪机构应当将用于出租的房屋信息如实录入租赁平台，并通过房源真实性验真后，租赁平台方可发布租赁信息。未

通过房源真实性验真的，可向镇街（园区）房屋租赁管理部门申请复核。

承租人可以通过租赁平台发布求租信息，也可以查询房屋租赁信息。

第七条 【变更管理】租赁经营主体及其从业人员应当自用户认证信息发生变化之日起7日内，于平台办理变更认证手续。租赁经营主体的从业人员应当参加专业教育培训。

第八条 【房源发布规则】租赁经营主体应当将符合本规则的房屋房源信息主动上传租赁平台，对于符合规定条件的租赁经营主体，可向市房屋租赁管理部门申请通过数据接口方式批量上传房源信息，按照租赁平台房源信息发布规则即时对外发布，并对房源真实性负责；其他经营主体及个人须先通过房源真实性验真后，方可在租赁平台上发布房源信息。

第九条 【网签合同备案规定】租赁当事人通过租赁平台承租房屋进行合同签约的，办理房屋租赁网签合同备案的流程：

（一）租赁当事人、租赁经营主体注册账号，并通过身份实名验证；

（二）出租人或受其委托的房产经纪人、房屋租赁企业、房地产经纪机构在租赁平台上发布房源信息，包括上传房屋图片、权属证明、租金标准，填写房屋真实信息，并通过租赁平台进行房源真实性验真。

（三）承租人登陆租赁平台，进行线上房源选择。确定房源后，可以预约出租人或受其委托的房产经纪人、房屋租赁企业、房地产经纪机构进行线下实地看房，达成一致后，在租赁平台上进行合同网签，租赁平台不收取任何费用。

（四）租赁当事人完成合同网签后，平台系统自动将租赁当事人的身份信息、房源信息和合同信息进行整合，形成电子档案，并生成电子版《东莞市房屋租赁合同》（以下简称“《合同》”）、《东莞市房屋租赁登记备案证明》（以下简称“《证明》”），即视为完成备案。租赁当事人可在租赁平台上打印《合同》及《证明》，《合同》及《证明》上附带二维码，可通过扫描该二维码来获取相关信息，验证网签合同备案的真伪。

第十条 【非网签合同备案规定】租赁当事人通过其他方式达成租房协议，并在租赁平台线上补录合同信息的，办理房屋租赁网签合同备案的流程：

（一）租赁当事人、租赁经营主体注册账号，并通过身份实名验证；

（二）租赁当事人、租赁经营主体上传身份信息、房源信息和合同信息后，平台系统自动整合形成电子档案，并生成电子版《合同》、《证明》，即视为完成备案。

第十一条 【优惠政策】凡使用租赁平台网签合同备案后，非本市户籍的承租人（包括其他居住使用人）承租居住房屋的，持租赁平台备案的《合同》或《证明》可作为办理

居住证的住址证明或合法稳定住所证明，可按规定为其适龄随迁子女提出义务教育阶段入学申请；可按规定办理提取住房公积金用于支付住房租金。

各出租人、房屋租赁企业、房地产经纪机构可按规定享受相关税收优惠政策。

第十二条 【变更备案规定】租赁期限内如发生租赁合同转让、解除或终止的，应当自变更租赁合同起 30 日内通过租赁平台办理相应的备案手续。

第十三条 【使用要求】出租人、承租人、房屋租赁企业、房地产经纪机构应当对所发布租赁房源信息的真实性、合规性、时效性负责，不得发布虚假信息、不得进行虚假交易、不得提供虚假材料，如提交虚假信息或资料，应当自行承担相关法律责任。

第十四条 【信用责任】对违反本规则规定的租赁当事人，市房屋租赁管理部门有权责令其进行整改，整改期间暂停其网签功能。

租赁经营主体录入虚假信息不良行为将记入东莞市房产管理局“机构诚信档案”，并可将其失信信息归集至本市公共信用信息服务平台。

第十五条 【信息管理】市房屋租赁管理部门定期统计、汇总网签合同备案信息，监测租金变化情况，向公众提供租赁信息。

第十六条 【法律遵循】本规则若与国家法律、法规和

上级有关政策相冲突，以国家法律、法规和上级有关政策为准；若上级出台新的政策文件的，将执行上级的政策文件。

第十七条 【解释权限】本规则由东莞市房产管理局负责解释。

第十八条 【生效时间】本规则自 2018 年 x 月 x 日起实施，有效期为 1 年。