

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局文件

粤澳深合城规建〔2025〕265号

关于印发《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案和住房租赁资金监管管理办法》的通知

各有关单位：

《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案和住房租赁资金监管管理办法》已经横琴粤澳深度合作区执行委员会同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到问题，请径向横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局反映。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2025年11月27日

第 2/2025 号城市规划和建设局规范性文件

横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案 和住房租赁资金监管管理办法

第一条 制定目的

为进一步规范横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）住房租赁市场秩序，加强住房租赁企业管理，支持住房租赁市场发展，根据《住房租赁条例》、《住房和城乡建设部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）、《财政部等部门关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）等文件要求，结合合作区实际，制定本管理办法（以下简称本办法）。

第二条 定义

为适用本办法，下列用词的定义为：

住房租赁企业，是指以合作区内自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房（不含民宿、酒店等）开展住房租赁经营业务

的合作区企业。其经营范围应当明确住房租赁经营业务，有固定的经营服务场所。

自然人转租合作区内他人住房十套（间）以上的，适用本办法有关住房租赁企业的规定。

第三条 市场主体登记

在合作区内从事住房租赁经营的企业，以及转租合作区内住房十套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。

第四条 备案对象

下列主体应当向横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局（以下简称城市规划和建设局）申请备案：

- （一）住房租赁企业；
- （二）转租合作区内住房十套（间）以上，且依法办理市场主体登记的自然人。

第五条 备案要求

住房租赁企业在本办法实施之日，或者新注册住房租赁企业在领取营业执照之日起三十日内办理企业备案。

已备案的住房租赁企业的名称、地址、服务内容等发生变化或者租赁经营业务终止的，应当在变更情形发生之日起三十日内，办理备案变更或注销手续。

住房租赁企业备案信息有效期为两年，每满两年需重新申请备案登记。

第六条 备案申请条件

办理备案应符合以下条件：

- (一) 依法取得营业执照，经营范围中应含有“住房租赁、房地产经纪、房屋托管服务”等字样；
- (二) 有固定的经营服务场所；
- (三) 在合作区内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户，并与该银行签订《横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户监管协议》(详见附件3)。

第七条

备案材料

申请备案需提供以下信息或材料:

- (一)企业登记信息:统一社会信用代码或注册号;
 - (二)企业住所或主要经营场所相关产权登记信息、经珠海市不动产登记中心备案的住所或其他经营场所的租赁合同及回执;
 - (三)合作区内自有住房的产权证明,及以合法方式取得的合作区内他人住房的租赁合同及回执。如涉及转租情形的,提供出租人同意转租的书面文件;
 - (四)《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请表》(附件1);
 - (五)《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请承诺书》(附件2);
 - (六)《横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户监管协议》(附件3);
- 申请人应当对承诺事项及申报材料的真实性承担法律责任,并由企业盖章和法定代表人签字确认。

第八条

备案流程

合作区住房租赁企业备案采用全流程电子化办理。

申请人按以下流程办理企业备案：

登录“横琴粤澳深度合作区住房租赁监管服务平台”（以下简称平台）进行注册，根据网页提示，填写《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请表》。

根据网页提示，上传企业住所或主要经营场所使用情况佐证材料扫描件、《横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户监管协议》扫描件、《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请承诺书》扫描件。

申请人应当对备案申请材料的真实性承担法律责任，上传的相关扫描件需加盖企业公章。

第九条

备案受理及审核

城市规划和建设局对企业录入平台的信息进行审核。对申请材料齐全并符合备案条件的，或者申请人按要求提交全部补正申请材料的，予以受理。

备案结果将于五个工作日内通过短信发送至联系人。

对已经通过备案的，由平台自动生成《横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案信息》，申请人登录平台自行下载、打印。

第十条 资金监管账户

合作区住房租赁企业应当在合作区内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户，用于收取承租人押金及租金。

住房租赁企业开立资金监管账户时，应当与商业银行签订《横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户监管协议》，明确资金监管账户、账户内资金监管范围、资金释放条件及程序等。监管银行按照监管协议对资金实施监管，并按规定向平台或者城市规划和建设局推送监管资金收支等相关信息。

住房租赁企业应当按规定将《横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户监管协议》作为企业备案材料，通过平台进行备案，并在经营场所显著位置、住房租赁合同以及通过自有或者第三方交易平台发布的房源信息中，对监管账户信息予以明示。

住房租赁企业变更资金监管账户的，应当在自变更之日起十日内通过平台申请企业备案变更。

第十一条 资金监管方式

通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业，单次收

取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对于超过部分的资金，由资金监管银行进行监管，或者由住房租赁企业提供相应的银行保函进行担保。

通过自有产权住房开展业务的住房租赁企业，仅核对存入资金，暂不对资金的使用、拨付进行限制，但仍需在银行开立资金监管账户并签订监管协议。

按照本办法规定应当实施资金监管的住房租赁交易，住房租赁企业在与承租人签订住房租赁合同前，应当向承租人书面告知本办法有关资金监管、银行保函等规定，以及押金、租金预付风险等，并由承租人签字确认。

按照本办法规定纳入监管账户的资金，不得随意使用。自租赁合同生效后次月起，监管银行依据监管协议将租金按月支付给住房租赁企业。

第十二条

监管资金退还情形

有下列情形之一的，纳入监管账户的资金可以用于退还承租人押金、预付租金等：

(一) 住房租赁企业与承租人协商一致提前解除住房租赁合同；

(二) 住房租赁企业、承租人依法或者按照租赁合同约定主

张单方解除合同；

(三)人民法院、仲裁机构生效的法律文书确认租赁合同解除、租赁关系提前终止；

(四)住房租赁企业停止开展住房租赁业务；

(五)住房租赁企业经营不善，无法按照租赁合同约定向承租人退回押金和预付租金。

第十三条 解除监管

纳入监管账户的资金按以下规定解除监管：

(一)住房租赁合同期满后，资金监管自动解除，监管银行应解除对监管账户相应资金的监管措施；

(二)发生本办法第十二条第一款第一项、第二项、第三项规定情形的，住房租赁企业、承租人凭解除住房租赁合同书面协议(通知)、生效法律文书或者人民法院协助执行通知书等相关文件，申请解除资金监管，由监管银行直接向承租人释放相应的押金及预付租金；

(三)发生本办法第十二条第一款第四项、第五项规定情形的，住房租赁企业及承租人可向城市规划和建设局提交书面申请。经审核同意后，凭城市规划和建设局出具的书面意见向监管银行申请解除资金监管，由监管银行直接向承租人释放相应的押

金及预付租金。住房租赁企业或承租人无法联系的，可由一方当事人向城市规划和建设局提交书面申请。

第十四条 银行保函

住房租赁企业按照本办法规定提供银行保函的，应当在住房租赁合同中约定银行保函提供方式、保证金额、期限及索赔等条款，并将银行保函作为住房租赁合同的附件。银行保函保证期限届满但租赁关系仍存续的，住房租赁企业应当在银行保证期限届满前一个月内重新提供有效的银行保函。

第十五条 信息真实性要求与违规处理

住房租赁企业及其从业人员需确保及时、准确地填报相关信息，不得发布虚假信息，不得进行虚假交易，不得提供虚假材料。

住房租赁企业违法发布虚假信息、进行虚假交易或者有其他违法行为的，依照有关法律、法规、规章，由有权机关依法处理。

第十六条 解释权

本办法由横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局解释。

第十七条

施行日期和有效期

本办法自 2025 年 12 月 27 日起施行，有效期三年。

附件： 1. 横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请表
2. 横琴粤澳深度合作区住房租赁企业备案申请
承诺书
3. 横琴粤澳深度合作区住房租赁资金专用账户
监管协议

公开方式：主动公开

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2025年11月27日印发