|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 《广州市房屋租赁合同网上备案规则（修订稿）》公众意见初步采纳情况表 | | | | |
| **序号** | **对应章节** | **意见来源** | **意见** | **采纳情况及理由**  **（采纳不需要说明理由）** |
| 1 |  | 172.36.23.201 | 请把有以下任一行为的出租人、租赁企业、经纪机构、酒店公寓和民宿等企业或个人二三手房东，纳入诚信系统：  1.收房后，收房人不即时向广州市房屋租赁信息服务平台上传房屋租赁合同和托管合同等材料，收房人纳入诚信系统；  2.二三手房东转租没有房源核验码的房屋，纳入诚信系统；  3.房屋转租后不申请租赁备案的，转租人和经纪人纳入诚信系统；  4.个人二房东和中介通过微信租房群和朋友圈等渠道，发布没有房源核验码的房屋出租信息的，纳入诚信系统。 | 部分采纳。  理由：1.酒店公寓和民宿的经营管理不在本规则的适用范围。2.如何纳入诚信系统将另行制定文件进行规范。3.本文相关规定对转租（二三手房东）同样适用。 |
| 2 | 第  六  条 | 121.8.227.159 | 第六条 出租人、住房租赁企业、房地产经纪机构以及其他具有租赁经营范围的机构对外出租房屋的，应当通过广州市房屋租赁信息服务平台核实房源信息，并上传房屋合法来源资料、产权人身份证明、房屋租赁合同、托管合同等材料。  出租人、住房租赁企业以及房地产经纪机构以及其他具有租赁经营范围的机构对所发布的房源信息的真实性、合法性负责。 建议：  1.出租人、住房租赁企业以及房地产经纪机构以及其他具有租赁经营范围的机构对所发布的房源信息应该公示核验码，以便让承租人确认房源真实性。   2.广州市房屋租赁信息服务平台或者其他政务平台应该提供接口让有条件的租赁平台逐步接入自动核验房源，在租赁市场稳定的情况下逐步强制核验，此后发布未经核验的房源应该要有经济上的惩罚措施。   3.对某些征收住房或宅基地住房房源信息，广州市房屋租赁信息服务平台是否有能力核验和跟踪产权信息并提供核验码？   4.对于需通过网络平台或者机构发布合租信息的或者二房东等无法提供房屋产权信息的，应如何发布租赁信息？ | 部分采纳。 理由：房屋租赁信息服务平台已实现与不动产登记有关系统对接，可核验相关信息的真实性。文中已明确规定：录入广州市房屋租赁信息服务平台并获得房源核验码的房屋信息，可以在广州市房屋租赁信息服务平台、门店现场或网络信息平台等渠道发布房源信息。 |
| 3 |  | Winnie  (电子邮箱） | 中介和二房东都说:出租房要备案的规定之前已有，他们不上报房屋出租的信息，也没有人管，认为这次和之前一样，他们不按要求上报租房信息，同样不会受到监管！请贵局尽快落实和监管房屋租赁备案，维护公众的利益！特提出以下建议，请采纳。谢谢！  1.收房后，收房人不即时向广州市房屋租赁信息服务平台上传房屋租赁合同和托管合同等材料，收房人纳入诚信系统；  2.二三手房东转租没有房源核验码的房屋，纳入诚信系统；  3.房屋转租后不申请租赁备案的，转租人和经纪人纳入诚信系统；  4.二房东和中介通过微信租房群和朋友圈等渠道，发布没有房源核验码的房屋出租信息的，纳入诚信系统。 | 部分采纳。  理由：如何纳入诚信系统将另行制定文件进行规范。本文相关规定对转租（二三手房东）同样适用。 |
| 4 |  | 高志贤  （电子邮箱） | 我是一名普通的打工人，住城中村租二手房东的房子，个人多次找房东都得不到配合，关于广州市房屋租赁合同网上备案规则 个人提出一点意见及建议：  1.承租人可在拿到出租人收据等证明材料后可主动提出申请备案，出租人、住房租赁企业、房地产经纪机构以及其他具有租赁经营范围的机构必须无条件配合申请备案，不得以提高租金等方式阻碍承租人备案，如有不配合可向相关部门举报，对相关不配合者进入处罚。  2.城中村租赁也同样需要全部登记上广州市房屋租赁信息服务平台备案。并限期登记上平台有优惠，如不登记上平台将处罚，租金不得私自涨价，如真有必要涨价需提前三个月申请并不得高于去年租金10%一年。  （现在二手房东很多不配合申请备案，我找房东半年都不配合，在阳光租房上没有发房源个人没办法申请备案，房东也不配合，个人真是没办法，因为还是租他的房子又不能撕破脸找他。  有的房东是说要交税，要把整栋楼的税让找备案的一个人承担来阻止承租人进入备案。应该由街道监督，租出去就要完成备案手续，并不得提高租金等方式来阻止备案。）个人觉得为了规范租赁市场，国家在于城中村租赁这块可以给于房东免收几年税做为主动积极配合备案的奖励。 | 部分采纳。 理由：本规则已对租赁当事人单方办理备案作出规定。本规则适用集体土地上房屋（城中村）的房屋租赁登记备案。本规则已有对街镇工作人员加强巡查的内容。缴纳税收的内容不在本规定的调整范围。 |
| 5 |  | 172.36.23.201 | 执行新的《广州市房屋租赁合同网上备案规则》，房屋租赁合同进行网上备案后，租赁资金是否政府监管监控？租户的合法权益是否受到政府有力保护？ | 不采纳。理由：本规则是规范房屋租赁备案管理的文件，不涉及后续履行合同租金监管。租金监管相关的文件将以其他文件形式出台。 |
| 6 | 第十四条 | 121.8.227.159 | 第十四条 出租人、住房租赁企业以及房地产经纪机构等弄虚作假录入虚假房屋租赁信息等不良行为应纳入诚信系统。   建议：部分租赁企业和经纪机构注销再注册成本不高，除纳入诚信系统外应加大经济上的处罚力度。 | 不采纳。 理由：规范性文件不能设定罚则，难以实现“加大经济上的处罚力度”。 |