附件2

《乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案及住房租赁经营主体登记管理若干规定（征求意见稿）》起草说明

现就《乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案及住房租赁经营主体登记管理若干规定（征求意见稿）》的起草情况，简要说明如下：

一、起草背景

2021年9月28日，自治区人大第28次会议批准《乌鲁木齐市人大常委会关于废止〈乌鲁木齐市房屋租赁管理条例〉的决定》。因国家《住房租赁条例》尚未出台，我市制定住房租赁管理工作规章暂无立法依据，为做好“过渡期”内的住房租赁合同网签登记备案管理及住房租赁经营主体登记管理若干工作，按照市司法局意见，起草了《乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案及住房租赁经营主体登记管理若干规定（征求意见稿）》（以下简称《规定》）。

二、起草依据

《商品房屋租赁管理办法》（住建部令第6号）提出，房屋租赁合同签订后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，建设（房地产）主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案，向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明。《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）提出，房屋交易合同网上签约备案，是加强房地产行业管理、落实调控政策、规范市场秩序、维护群众合法权益的重要手段，是促进房地产市场平稳健康发展的基础性工作。按照“放管服”改革要求，全面规范和加强房屋网签备案工作，落实房屋租赁合同网签备案制度，完善业务流程，提升服务管理水平，整合政务信息系统，逐步构建以房屋网签备案制度为基础的房地产交易管理体系，为房地产市场调控提供决策依据和支撑，促进房地产市场平稳健康发展。《关于加快培育和发展自治区住房租赁市场的实施意见》（新政办发〔2016〕179号）指出，大力推进房屋租赁合同网上登记备案，建立房屋租赁信息数据库；各级房地产管理部门要树立“服务社会、规范管理、促进发展”的思想，充分发挥职能作用，切实履行职责。要认真做好房屋租赁网签登记备案工作，掌握出租房屋的底数和基本情况。

三、主要内容

《规定》共六章二十条，第一章总体要求，共5条，明确目的、政策依据、适用范围、职责分工。第二章住房租赁合同网签备案（个人、单位），共3条，明确房源验证（住房租赁信息发布）、住房租赁合同、合同网签及备案。第三章住房租赁经营主体登记及网签备案，共5条，明确了住房租赁经营主体登记备案、变更、房源信息核验、合同网签及备案、备案合同查询。第四章住房租赁合同网签备案支持政策，共1条，明确住房租赁合同网签备案的使用。第五章监督管理，共4条，明确住房租赁合同网签实行实名制、住房租赁当事人及住房租赁经营主体的责任、市房地产业协会责任、违反本《规定》处罚。第六章附则，共2条，明确了租赁住房以外的房屋租赁网签备案、《规定》执行周期。

特此说明。