附件1

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）

第一章 总体要求

第一条 目的 为规范本市住房租赁双方当事人行为，维护我市住房租赁市场秩序，保障住房租赁利益相关方合法权益，实现住房租赁信息全采集、合同网签全覆盖、租赁交易全监管的目的，制定本规定。

第二条 政策依据 根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）《商品房屋租赁管理办法》（住建部令2011年第6号）住房和城乡建设部《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）等文件。

第三条 适用范围 本市行政区域内国有土地上的住房租赁，适用本规定。

第四条 职责分工 市住房和城乡建设局负责本市房地产租赁市场的监督管理，主要负责住房租赁工作的统筹协调、政策制定，负责“乌鲁木齐市住房租赁信息服务与监管平台”运营管理，是住房租赁合同网签备案、住房租赁经营主体信息登记备案的行政主管部门。市房屋产权交易中心具体负责住房租赁合同网签备案的事务性工作。

各区住建部门以及街道办事处应当在区人民政府的统一领导下，负责本辖区内住房租赁合同网签工作组织协调推进、监督管理，指导社区具体开展住房租赁合同网签工作。

社区负责开展住房租赁合同网签备案、住房租赁经营主体信息登记备案政策宣传引导工作；协助住房租赁双方当事人使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，线上申请办理住房租赁合同网签；使用电脑登录新疆“智慧住房”管理服务平台（https://zf.xjjs.gov.cn）或“安居广厦”平台（https://www.anjugs.com），为住房租赁双方当事人现场办理住房租赁合同网签；有效利用住房租赁网签备案合同办理相关服务事项。

第二章 住房租赁合同网签备案（个人、单位）

第五条 房源信息核验（住房租赁信息发布）出租住房，出租人使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，向市房屋产权交易中心申请出租住房房源信息核验；市房屋产权交易中心对出租住房房源信息进行核验，通过的赋核验码，不通过的市房屋产权交易中心反馈原因；取得住房租赁核验码的，可进行住房租赁信息发布。

第六条 住房租赁合同住房租赁双方当事人应当依法订立住房租赁合同，应当使用《新疆维吾尔自治区住房租赁合同示范文本》，约定实际居住人数、租赁期限、租金和押金数额、支付方式、房屋维修责任、房屋及其附属设施和设备的基本情况、争议解决办法和违约责任等，遵守物业管理及业主公约承诺，以及双方约定的其他权利和义务。

第七条 合同网签及备案 住房租赁双方当事人应当自住房租赁合同订立后30日内，使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，进行住房租赁合同网签及备案，或到租赁住房所在地社区申请办理住房租赁合同网签及备案。住房租赁合同网签需提交以下材料：

（一）住房租赁合同；

（二）住房租赁双方当事人身份证明；

（三）住房所有权证书或者其他合法权属证明：

1、房屋所有权证或不动产权证书；

2、商品房买卖合同（预售、现售）；

3、房地产登记证明（预告登记）或不动产登记证明（预告登记）。

（四）法律、法规规定的其他材料。

合同网签及备案后，平台向租赁双方发送备案信息。租赁双方当事人可使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，查询、浏览、下载“乌鲁木齐市住房租赁网签备案合同”“乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案登记证明”。

第八条 备案合同撤销住房租赁网签备案合同内容发生变化或者提前终止的，住房租赁双方当事人应当自发生变化30日内，使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，线上申请住房租赁网签备案合同撤销；住房租赁双方当事人对住房租赁网签备案合同撤销有异议或其他情况的，住房租赁当事人应到市房屋产权交易中心线下申请办理住房租赁网签备案合同撤销手续。

住房租赁网签备案合同期满自动注销（平台向双方发送备案合同注销信息），续租的按照本规定重新办理住房租赁合同网签备案。

第三章 住房租赁经营主体登记及网签备案

第九条 住房租赁经营主体登记备案 住房租赁经营主体是指住房租赁企业（收储房屋10间以上）或提供居间、代理服务并收取佣金的房地产经纪机构（备案后可以从事租赁业务居间服务）。住房租赁经营主体应在取得营业执照之日起30日内，按照《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）《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）《关于进一步强化房地产经纪机构备案以及从业人员实名登记工作的通知》（乌房规〔2024〕1号）相关要求，登录新疆“智慧住房”管理服务平台进行登记备案、提交开业报告、录入从业人员等基本信息。

第十条 住房租赁经营主体备案变更住房租赁经营主体的名称、法定代表人、注册地址、联系电话等用户认证信息及其分支机构、从业人员发生变化的，应当自信息变化之日起30日内，在自治区“智慧住房”管理服务平台变更信息。

第十一条 房源信息核验 住房租赁经营主体开展住房租赁业务，可使用电脑登录新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台；手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，录入租赁住房房源信息，经市房屋产权交易中心房源信息核验赋码后可对外发布。

有住房租赁信息系统的住房租赁经营主体，应与新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台对接，并将租赁房源信息上传至新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台，经市房屋产权交易中心房源核验赋码后可对外发布。

出租人委托出租住房的，须提供住房所有权证书或者其他合法权属证明（参照第七条第三项）、产权人身份证明、委托证明等。

第十二条 合同网签及备案 住房租赁经营主体达成住房租赁交易后，应当通过新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台，或者手机登录“安居广厦”、新疆“智慧住房”微信小程序，进行住房租赁合同网签及备案。与新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台进行系统对接的，可直接推送住房租赁合同网签信息至新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台完成网签备案。合同网签及备案后，平台向双方发送备案信息。

第十三条 备案合同查询 住房租赁经营主体通过新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台，或者手机登录“安居广厦”、新疆“智慧住房”微信小程序完成住房租赁合同网签备案，或推送至新疆“智慧住房”或“安居广厦”管理服务平台完成住房租赁合同网签备案的，租赁双方当事人可使用手机登录“安居广厦”或新疆“智慧住房”微信小程序，查询、浏览、下载“乌鲁木齐市住房租赁网签备案合同”“乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案登记证明”。备案合同撤销参照第八条。

第四章 住房租赁合同网签备案支持政策

第十四条 住房租赁合同网签备案政策 完成住房租赁合同网签备案后，符合领取公共租赁住房租赁补贴条件的，承租人需持相关材料及“乌鲁木齐市住房租赁网签备案合同”“乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案登记证明”到租赁房源所在地的区住建部门或社区申请公共租赁住房租赁补贴。

承租人持“乌鲁木齐市住房租赁网签备案合同”“乌鲁木齐市住房租赁合同网签备案登记证明”还可按相关规定办理申领居住证、随迁子女义务教育（办理随迁子女义务教育的住房类型不包括非住宅性质公寓楼）、提取住房公积金用于支付租金（不包括非住宅）、办理工商营业执照、个人所得税专项附加扣除、社区租赁登记等公共服务。

第五章 监督管理

第十五条 住房租赁实行实名制度住房租赁当事人在住房租赁合同网签中，应当提供真实身份信息。住房租赁合同网签中获取的信息受法律保护。

第十六条住房租赁当事人、住房租赁经营主体应当按照规范要求进行房源信息核验、住房租赁合同网签等相关操作，对所提供信息的真实性、合法性、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。

第十七条 市房地产业协会负责建立住房租赁企业、房地产经纪机构等住房租赁经营主体行业自律机制，督促完成登记备案、上传从业人员信息、使用《新疆维吾尔自治区住房租赁合同示范文本》开展住房租赁合同网签备案。

第十八条 未按本《规定》要求开展住房租赁活动的住房租赁当事人、住房租赁经营主体，市住房和城乡建设局可以责令其限期改正，住房租赁经营主体整改期间暂停其网签功能，记入信用档案，并可将其失信信息按规定归集至本市公共信用信息服务平台；住房租赁当事人或者住房租赁经营主体逾期不整改的，依照《商品房屋租赁管理办法》（住建部令6号）执行。

第六章 附则

第十九条 除租赁住房以外的房屋租赁活动，需办理住房租赁合同网签备案的，参照本《规定》执行。

第二十条 本《规定》自 年 月 日起施行。