

# 深圳市福田区住房和建设局

---

深福建函〔2021〕124号

## 深圳市福田区住房和建设局对福田区政协 五届七次会议提案第20210088号的答复

尊敬的杨琳代表：

深圳市福田区政协五届七次会议提案第20210088号《关于加强监管，有效化解办公类用房租赁市场存在的“二手房东”虚增面积哄抬租金问题的建议》已收悉。我局高度重视，经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、深圳市住房和建设局已上线了“深圳市住房租赁监管服务平台（公众号：深圳智慧租房）”。该平台覆盖监管、交易、服务三大模块，从在线发房、核验房源、合同管理到在线找房、预约看房、在线签约、在线支付、在线备案等，租房流程在线化100%。但缺乏市场激励机制，房源覆盖率还不够高。市住建局将逐步推出租赁房源“上平台”的鼓励性措施，在平台办理房屋租赁合同网签备案时，租赁当事人须使用统一制定并公布的房屋租赁合同书。同时，市住建局也在积极和各市场租赁平台联系，力争实现数据共享。

二、为落实深圳市政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租

赁价格的若干措施(试行)》文件精神,我局委托专业机构于 2021 年 6 月-7 月对福田区办公物业(包括写字楼和产业用房等)空置率和租金水平有关情况进行了抽样调研。并联合辖区各街道办开展产业用房租赁市场专项检查 20 多次,共受理“虚增出租面积”信访件 1 宗,“乱收水电费”信访件 3 宗,“克扣押金”信访件 40 宗左右。我局专门制定了《福田区商办及产业用房租赁市场专项检查工作方案》,并给各街道办印发了《关于开展商办及产业用房租赁市场“二房东”检查的通知》。后续,我局将继续联合辖区各街道办开展福田区产业用房租赁市场专项检查,严厉打击产业用房租赁市场中的违法违规行为,重点查处产业用房出租人、“二房东”擅自提高公摊面积、虚增出租面积、乱收水电费、恶意克扣租金、押金、违规转租、分租、哄抬租金、擅自转变房屋使用功能等违法违规行为。

三、因房屋租赁登记备案不仅包括办公类用房,还包括住宅、商业、厂房等类型,现行房屋租赁登记备案的申请材料不包括测绘报告,如单独对办公类用房“个人二房东”出租房屋的单独规定需要出具专业测绘报告,其必要性及合法性有待进一步研究。深圳市新版房屋租赁合同示范文本第一条“租赁房屋基本情况”已明确租赁双方应填写并确认房屋所在地、租赁形式、房屋租赁用途及房屋编码及房屋建筑面积(套内建筑面积)等信息。同时,示范文本附件二也提供了可附《房屋平面图》《房屋装修一览表》或图片的位置,充分提示承租人关注出租房屋面积内容。

四、深圳市住房和建设局正在牵头制定全市产业园区租金参考价格，并按程序报批，我局下一步将对辖区房屋租赁市场经营主体（长租公寓、个人二房东）摸排调查，加强对“长租公寓、个人二手房东”进行监督管理，切实打击哄抬租金行为。同时，会进一步加强引导，整治“个人二手房东”哄抬租金等问题，共同维护好我市房屋租赁市场秩序。

五、1993年5月1日施行的《深圳经济特区房屋租赁条例》规定了房屋租赁强制登记备案制度，并赋予了房屋租赁备案主管部门对未登记备案当事人的行政处罚权。2015年8月31日，深圳市第六届人民代表大会常务委员会第二次会议于2015年8月28日通过《深圳市人民代表大会常务委员会关于废止〈深圳经济特区房屋租赁条例〉的决定》，已取消了强制房屋租赁备案制度，改为自愿申请备案。目前，市住房建设局正在草拟《深圳市房地产市场监管办法（修订草案）》，该办法通过后，将恢复强制登记备案制度。

感谢委员对我区房屋租赁工作的关注和支持，欢迎委员提出更多的意见和建议，促进我区房屋租赁工作水平不断提升。

此复

福田区住房和建设局

2021年8月13日