**《三门峡市城市房屋租赁管理办法（征求意见稿）》**

**第一章 总则**

第一条（目的和依据）

为加强城市房屋租赁管理，加快培育和发展房屋租赁市场，规范房屋租赁企业房屋租赁从业机构经营行为，保护房屋租赁双方当事人的合法权益，根据住建部《商品房屋租赁管理办法》、《河南省房屋租赁管理办法》等有关法律、法规和文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市城区、建制镇规划区范围内的房屋租赁及其相关监督管理活动。

保障性租赁住房的租赁活动及其监督管理，法律、行政法规或者国务院另有规定的，从其规定；未作规定的，可以依照本办法有关规定执行。公共租赁住房的租赁活动及其监督管理，按照住房保障管理有关规定执行。

第三条（房屋租赁定义）

本办法所称房屋租赁，是指自然人、法人或者其他组织将其拥有所有权、合法使用权或者管理权的房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金，并在租赁关系终止时将房屋返还出租人的行为。

第四条（房屋租赁管理主管部门）

市住房和城乡建设部门是本市房屋租赁的行政主管部门。县（市、区）住房城乡建设部门负责本行政区域内房屋租赁的具体监督管理工作，业务上受市住房城乡建设部门指导。

各级住房城乡建设部门可以将房屋租赁管理具体事务交其所属的相关机构实施。

第五条（房屋租赁管理部门职责分工）

县（市、区）级人民政府（管委会）应当加强对房屋租赁管理工作的领导,并组织相关部门建立房屋租赁联合管理机制。

住建、公安、市场监管、城市管理（城市综合执法）、自然资源和规划、应急、税务、民政等相关部门应当按照各自职责，落实对房屋租赁的监督、检查、管理和执法工作。发现有违反相关法律、法规或者规章行为的，依法予以查处。

公安部门负责出租房屋租赁的治安管理、消防管理和租赁当事人的户籍管理、居住登记。

市场监管部门负责查处利用出租房屋进行无证照经营等违法经营行为。

城市管理（城市综合执法）部门负责查处出租房屋违规拆改建等行为。

自然资源和规划部门负责查处改变房屋规划用途等违规行为。

应急、税务、民政等相关部门应当按照各自职责协同做好房屋租赁管理相关工作。

第六条（房屋租赁管理纳入社会综合治理体系）

县（市、区）人民政府（管委会）应当将房屋租赁管理纳入社会综合治理的范围。街道办事处或者镇人民政府应当负责协调和处理辖区内房屋租赁事务和纠纷，承担房屋租赁登记备案受理及房屋租赁信息采集工作。

社区居民委员会或者村民委员会应当协助做好房屋租赁管理工作，督促房屋租赁双方当事人遵守国家和本市有关房屋租赁管理的规定。

第七条（业主自治管理）

社区居民委员会、村民委员会可以根据本辖区实际,组织居民制定房屋租赁管理公约,并对房屋租赁实行自治管理。

业主委员会经业主大会同意后，可以根据本居住物业管理区域内的房屋租赁情况，制定相应的管理措施纳入管理规约，并可以委托物业服务企业具体实施。

居住房屋租赁当事人违反业主管理规约、损害他人合法权益的，业主委员会有权要求当事人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（对房地产经纪机构及经纪人员配合房屋租赁管理要求）

房地产经纪机构从事房屋租赁居间活动，应当书面告知租赁当事人办理房屋租赁登记备案手续。

房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守有关房屋租赁管理规定，向租赁当事人宣传房屋租赁法律、法规、规章和政策，并引导、协助或者代为办理房屋租赁登记备案。

第九条（对房地产经纪机构从事房屋租赁业务的要求）

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得居间、代理不符合本办法规定的房屋租赁业务，不得对租赁当事人隐瞒真实的房屋租金等信息以赚取差价，不得承租自己提供经纪业务的房屋。

房地产经纪机构或者房地产经纪人员承租其居间、代理的居住房屋的，不得收取佣金。

第十条（对物业服务企业配合房屋租赁管理要求）

物业服务企业应当按照街道办事处或镇人民政府的要求，将其所服务区域内的房屋租赁情况，报送房屋所在地社区。

物业服务企业发现房屋租赁当事人、房地产经纪机构或者房地产经纪人员有房屋租赁违法违规行为的，应当予以劝阻，并及时向有关部门报告。

第十一条（鼓励房屋租赁产业发展）

鼓励各类房屋租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业拓展经营范围开展房屋租赁业务。

**第二章 房屋租赁管理**

第十二条（禁止出租房屋的情形）

出租的房屋结构及其附属设施应当符合建筑、消防等方面的安全条件。有下列情形之一的房屋，不得出租：

（一）属于违法建筑的；

（二）超过期限的临时建筑；

（三）在依法发布房屋拆迁公告范围内的；

（四）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（五）经鉴定为危险房屋的；

（六）有明显安全隐患的；

（七）权属有争议的；

（八）共有房屋未取得其他共有人书面同意的；

（九）无房屋所有权或房屋所有权人未授予经营管理权的；

（十）司法机关或行政执法机关依法裁定、决定查封的；

（十一）抵押房屋未经抵押权人同意的；

（十二）违反规定改变房屋使用性质或者用途的；

（十三）有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形。

第十三条（住宅房屋出租限制）

 出租居住房屋，应当以原设计为居住空间的卧室为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租。

原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住。

第十四条（变更房屋用途出租）

房屋使用人应当按照房屋产权证书确定的用途使用房屋。

确需临时改变房屋用途的，应当经市、县人民政府城乡规划、国土资源主管部门批准，符合工程建设强制性标准、规范，可以变更用途出租用于相应的活动。

第十五条（租赁合同基本内容）

房屋租赁双方当事人应当依法签订房屋租赁合同。合同应当包括以下内容：

（一）出租人、承租人的姓名或者名称及住所；

（二）房屋的位置、面积、结构、用途、装修及设施状况；

（三）租赁用途；

（四）租赁期限；

（五）租金标准及交付方式；

（六）修缮责任；

（七）变更、解除合同的条件；

（八）违约责任；

（九）合同纠纷的解决方式；

（十）双方约定的其他事项。

鼓励住宅房屋租赁当事人采用省住房城乡建设部门会同省市场监管部门制定的住宅房屋租赁合同示范文本或者本市住房城乡建设部门会同市市场监管部门制定的房屋租赁合同示范文本。

第十六条（租赁当事人）

房屋的出租人应当是依法取得房地产权证或者其他合法权属证明的房屋所有权人，以及法律、法规规定的其他权利人。

房屋的承租人可以是境内外的自然人、法人或者其他组织，但法律、法规另有规定的，从其规定。

出租人不得向不能提供身份证件的自然人、不能提供营业执照或者其他批准文件的法人和其他组织出租房屋。

第十七条（出租人义务）

出租人应当按照租赁合同约定向承租人提供符合出租条件的房屋，履行房屋维修义务并确保房屋和室内设施安全；督促承租人落实安全生产、消防、治安等责任，发现租赁房屋存在安全隐患的，应及时消除；出租人不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件。

居住房屋的出租人应当履行下列义务：

（一）查验承租人及居住使用人的身份证件，并按照公安部门的要求，登记承租人的姓名、身份证件的种类和号码；

（二）督促、配合居住使用人按照国家和本市的有关规定，及时办理居住登记；

（三）向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，告知并督促承租人及居住使用人遵守小区业主管理规约；

（四）发现承租人及居住使用人利用承租的居住房屋从事无证无照经营的，及时报告市场监管等有关部门；

（五）负责出租房屋及其提供的设施、设备的安全，告知安全使用事项，并定期进行安全检查和维护，及时发现和排除安全隐患；

（六）协助有关行政管理部门和街道办事处、镇人民政府采集承租人和居住使用人依法应当填报的信息资料;

（七）配合有关部门开展对承租人及居住使用人违法违规行为的调查、制止及处罚等工作；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第十八条（承租人义务）

承租人应当保护房屋并按照租赁合同约定合理使用房屋,配合房屋出租人进行房屋租赁登记;不得利用房屋进行违法活动,不得改变房屋结构和改建、扩建房屋,不得损害公共利益或者妨碍他人正常生活、工作。落实安全生产、消防、治安等责任，发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未处理的，应当及时报告有关行政管理部门。

居住房屋的承租人应当履行下列义务：

（一）如实向出租人告知居住使用人的姓名、身份证件的种类和号码，并按照规定办理居住登记；

（二）按照合同约定的租赁用途和使用要求，依法、合理使用房屋;

（三）及时向出租人告知居住使用人员变动的信息;

（四）承租人在租赁期间经出租人同意将房屋依法转租的，应当向次承租人出示承租人与出租人之间的房屋租赁合同，并与次承租人订立房屋租赁合同;

（五）遵守小区业主管理规约，不得损害相邻业主的合法权益；

（六）合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违法搭建行为；

（七）法律、法规规定的其他义务。

**第三章 房屋租赁登记**

第十九条（房屋租赁登记备案手续）

房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁合同订立后30日内，房屋出租人应当持下列材料到县（市、区）住房城乡建设部门办理房屋租赁登记备案：

（一）出租人和承租人及居住人的身份证明；

（二）房屋所有权证书或者其他合法证明；

（三）房屋租赁合同；

（四）特殊类型的房屋需提交证明：

1、出租共有房屋，还须提交其他共有人同意出租的证明；

2、出租委托代管的房屋，还须提交委托人授权出租的证明；

3、出租抵押的房屋，还须提交抵押权人同意出租的证明；

4、自建房屋需要提供有资质的机构出具的在有效期内的《房屋安全评估报告》；

5、临近房屋设计使用年限的房屋，需要提供有资质的机构出具的在有效期内的《房屋安全评估报告》；

6、因特殊原因无法提供正当合法产权证明的，需要提供有资质的机构出具的在有效期内的《房屋安全评估报告》。

（五）法律、法规和规章规定的其他材料。

房屋出租人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人应当对其提供的房屋租赁登记材料的真实性负责。

第二十条（房屋租赁登记备案办理时限）

当事人提交的材料齐全并且真实、合法、有效的，县（市、区）住房城乡建设部门应当在3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。

当事人提交资料不齐全或者不符合法定形式的，受理部门应当一次性告知当事人需要补正的内容。

第二十一条（房屋租赁登记备案证明、效力及证明管理）

房屋租赁登记备案证明是房屋租赁管理的有效凭证。

房屋租赁登记备案证明应当载明租赁当事人的姓名或者名称、出租房屋的坐落、房屋用途、出租面积、租赁用途、租赁期限等内容。

房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案部门补领。禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明。

第二十二条（房屋租赁登记备案变更登记）

房屋租赁合同重要内容变更的，出租人应当自原租赁合同变更之日起30日内到原房屋租赁登记备案部门办理登记变更手续。

第二十三条（房屋租赁登记备案注销及撤销登记）

由于租赁期限届满，租赁合同中止以及不可抗拒等原因造成租赁行为不可延续，原申请人（出租人）可以提出注销房屋租赁登记备案申请。

由于房屋租赁出现纠纷，对承租人合法权益造成侵害；存在利用租赁房屋从事违法违规行为；当事人提交虚假材料的；擅自改变房屋用途且无法改正的；房屋出现影响使用安全的情况，且不能及时消除的；以及其他情况造成房屋租赁行为无法正常延续的；房屋租赁管理部门可以撤销房屋租赁登记备案，并在相关网站进行公示。

第二十四条（房屋租赁信息采集）

对于不符合房屋租赁登记备案条件的房屋出租行为，房屋租赁管理部门可以进行租赁信息采集。

房屋租赁管理部门采集房屋租赁信息时，物业服务企业、房屋租赁当事人、房地产经纪机构应当予以配合。

第二十五条（房屋租赁登记备案证明的使用）

已办理房屋租赁登记备案的，承租人依法申请办理公共服务事项时，可以用房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息，不再提交其在三门峡市有合法稳定住所的其他纸质证明材料。具体包括：

1、承租人符合公共租赁住房货币化补贴条件的，可以根据房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息依法申请租金补贴；

2、承租人符合提取住房公积金支付房屋租金条件的，可以根据房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息依法申请住房公积金提取；

3、承租人的适龄子女符合在本市接受义务教育条件的，可以根据取得房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息，作为分配学区入学学校的依据；

4、承租人为本市户籍，可根据房屋租赁登记备案证明或者已备案数据信息依法申请办理户口登记和迁移手续；

5、办理工商营业登记，可以根据房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息作为有固定经营场所的证明，依法申请办理工商营业登记。

扩大房屋租赁登记备案证明使用范围，方便承租人申请办理公共服务事项。其他可以使用房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息代替相关纸质证明的，可以房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息为主。

**第四章 信息化建设**

第二十六条（信息化平台建设）

市住房和城乡建设部门应当依托本市“一网通办”、“政务服务”平台，按照服务与管理相结合的原则，组织建设全市统一的房屋租赁监管服务平台，充分运用信息化手段，创新服务方式，提升管理效能。

第二十七条（信息化平台基本功能）

房屋租赁监管服务平台应当为租赁当事人提供房屋出（承）租信息服务、房屋租赁合同网签、租赁登记备案、信息数据统计、信息查询和核验、信用管理等服务。

住房城乡建设部门与公安、不动产登记、市场监管、教育、人社、税务、金融监管、住房公积金等部门建立信息互联互通共享机制。

逐步将房屋租赁监管服务平台纳入房地产市场信息系统。

逐步实现住房租赁监管服务平台与综合治理等系统对接。

住房城乡建设部门应当利用房屋租赁监管服务平台及时向社会发布当地房屋租赁市场相关统计信息。

第二十八条（房屋租赁合同网签备案方式）

县（市、区）住房城乡建设部门应当逐步实行房屋租赁合同网上登记备案。

鼓励出租人、承租人通过房屋租赁监管服务平台完成房屋租赁合同在线签约，自动提交登记备案。

通过平台完成在线签约的，平台将签约信息和房屋租赁登记备案信息同步向公安机关共享，出租人不需要另行办理出租登记。

管理、使用房屋租赁信息的部门及其工作人员，应当对房屋租赁信息保密，使用房屋租赁信息不得损害当事人的合法权益。

第二十九条（信息化建设资金来源）

市及各县（市、区）人民政府（管委会）应当保障房屋租赁监管服务平台系统建设及运行维护资金。

**第五章 监督检查**

第三十条（监管信息通报机制）

各相关部门在房屋租赁监管执法中发现不属于本部门处理的违法违规行为，应当及时告知相关部门处理。

各相关部门之间应当建立房屋租赁监管信息共享机制，及时向有关部门通报执法信息，各相关部门利用其他部门的执法信息进行研判，并进行相应处理。

第三十一条（房屋租赁管理巡视制度）

住房城乡建设部门及其所属的房屋租赁管理机构应当建立巡视制度，采集房屋租赁信息，对房屋租赁情况进行日常检查，并做好下列工作：

（一）发现登记信息不实的，予以更正；

（二）发现未登记的，进行补登；

（三）发现房屋存在安全隐患的，督促出租人或者承租人进行整改。

第三十二条（对物业服务、房地产经纪、房屋租赁机构监督检查）

住房和城乡建设、市场监督管理等部门对物业服务、房地产经纪、房屋租赁机构履行监督检查职责时，可以要求被检查单位提供营业执照等证照；可以查阅有关资料，了解其业务等有关方面的情况。

住房和城乡建设、市场监督管理等部门可以根据国家和省、市有关规定向社会公布监督检查的有关信息。

**第六章 法律责任**

第三十三条（出租人法律责任）

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。

发现承租人有利用出租房屋进行违法犯罪活动嫌疑的,及时向公安部门报告。出租人明知承租人利用租赁房屋进行违法活动，不向有关部门报告或者参与其活动的，由有关部门依照法律、法规的规定进行处理。

第三十四条（对出租人违规行为处罚）

违反本办法规定的行为，法律、法规、规章对法律责任已有规定的，从其规定。

房屋出租人有下列行为之一的,由县（市、区）住房和城乡建设部门按照下列规定处罚:

(一)违反本办法第十二第一、四、五、十一、十二项规定出租房屋的，依照《河南省房屋租赁管理办法》或者《城市商品房屋管理办法》进行处罚；

(二)违反本办法第十三条规定出租住房的,责令限期改正;逾期不改正的，依照《河南省房屋租赁管理办法》或者《商品房屋管理办法》实施处罚；

(三)违反本办法第十九条第二款、第二十二条规定的,责令限期改正；逾期不改正的,依照《河南省房屋租赁管理办法》或者《商品房屋管理办法》实施处罚；

(四)违反本办法第二十一条第二款规定伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明,租赁房屋用于居住的,依照《河南省房屋租赁管理办法》或者《商品房屋管理办法》实施处罚。

第三十五条（对违反治安、消防及居住登记等规定的处理）

房屋租赁当事人、居住使用人违反治安管理、消防管理、居住登记管理等规定的，由公安、消防部门按照有关规定处理。

第三十六条（从业机构法律责任）

房地产经纪机构、房地产经纪人员、物业服务企业、房屋租赁企业违反本规定未尽义务，造成后果的。由县（市、区）住房城乡建设部门责令限期改正，依规定记入信用档案；并依据相关规定予以处罚。

第三十七条（妨碍行政执法法律责任）

拒绝、阻碍房屋租赁管理人员执行职务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十八条（房屋租赁纠纷解决机制）

出租人、承租人、相邻业主在房屋租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决。协商不成的，可以向人民调解委员会申请调解，也可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。符合规定条件的，可以依法向法律援助机构申请法律援助。

**第七章 附则**

第三十九条（施行日期）本办法自发布之日起施行。