

开封市人民政府文件

汴政〔2019〕22号

开封市人民政府 关于印发开封市城市房屋租赁管理办法的 通 知

各县、区人民政府，市人民政府各部门：

《开封市城市房屋租赁管理办法》已经市政府第14次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2019年5月20日

开封市城市房屋租赁管理办法

第一条 为了加快培育和发展住房租赁市场,规范房屋租赁企业经营行为,保护房屋租赁当事人的合法权益,根据《商品房屋租赁管理办法》(住建部令第6号)、《河南省房屋租赁管理办法》(省政府令第167号)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 本办法适用于本市城市、镇规划区范围内的房屋租赁及其相关监督管理活动。

第三条 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 市、县住房和城乡建设(房产)部门负责本行政区域内房屋租赁监督管理工作,其所属的房屋租赁管理机构具体负责本行政区域内的房屋租赁管理工作。市、县人民政府应当加强对房屋租赁管理工作的领导,并组织有关部门建立房屋租赁联合管理机制。公安、教育、民政、人社、税务、应急、自然资源和规划、城市管理(城市综合执法)、市场监督管理等有关部门,应在各自职责范围内做好房屋租赁管理、监督执法工作。

第五条 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。

第六条 提倡房屋租赁企业办理房屋租赁机构备案。

房屋租赁企业经工商登记后可持营业执照等材料到市、县住房城乡建设（房产）部门申请备案。

经备案的房屋租赁企业可按有关规定享受相关优惠政策。

第七条 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）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）经鉴定为危险房屋的；
- （四）违反规定改变房屋使用性质、用途的；
- （五）有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形。

第八条 房屋租赁当事人应当依法签订房屋租赁合同。合同内容应当包括房屋基本情况、租金、租赁期限、租赁用途、违约责任等。

鼓励房屋租赁当事人采用省住房城乡建设部门会同省工商部门制定的房屋租赁合同示范文本。

第九条 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市、县住房城乡建设（房产）部门办理房屋租赁登记备案：

- (一) 出租人和承租人的身份证明;
- (二) 房屋所有权证书或者其他合法证明;
- (三) 房屋租赁合同;
- (四) 房屋转租的,原出租人同意转租的书面证明;
- (五) 出租委托代管房屋的,需提交委托人授权出租的书面证明;
- (六) 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。

第十条 当事人提交的材料齐全并且真实、合法、有效的,市、县住房城乡建设(房产)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。

第十一条 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、有效身份证件种类和号码,出租房屋的坐落、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。

第十二条 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 日内到原租赁登记备案部门办理登记变更手续。

第十三条 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。

第十四条 市、县住房城乡建设（房产）部门应当建立完善房屋租赁登记备案信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并与其他有关部门实现信息共享。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。

第十五条 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到房屋租赁所在地住房城乡建设（房产）部门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。

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。

第十六条 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违法违规行为的，应当予以劝阻、制止，并及时向有关部门报告。

住房城乡建设（房产）部门采集房屋租赁信息时，物业服务企业应当予以配合。

第十七条 住房城乡建设（房产）、市场监督管理等部门对房地产经纪机构履行监督检查职责时，可以要求被检查单位提供房地产经纪机构营业执照等证照；可以查阅有关资料，了解其房地产经纪业务等有关方面的情况。

住房城乡建设（房产）、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。

第十八条 住房城乡建设（房产）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。

第十九条 市、县住房城乡建设（房产）部门及其工作人员有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理的；

（二）对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办

理的；

（三）未按照本办法规定履行监督检查职责造成严重后果的；

（四）对房屋租赁登记备案信息管理、使用不当，给租赁当事人造成损失的；

（五）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第二十条 市、县住房城乡建设（房产）、公安、教育、民政、人社、税务、应急、自然资源和规划、城市管理（城市综合执法）、市场监督管理等有关部门应当按照各自职责，落实对房屋租赁管理的监督检查责任，发现有违反相关法律、法规或者规章行为的，依法予以查处；在执法中发现不属于本部门查处的违法行为的，应当及时告知有关部门依法查处。

物业服务企业、房屋租赁当事人、房地产经纪机构应当配合有关管理部门对房屋租赁进行的管理活动。

第二十一条 本办法自发布之日起施行。

主办：市政府办公室八科

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2019年5月21日印发

