南阳市房屋租赁管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强房屋租赁管理，维护房屋租赁市场秩序， 保障房屋租赁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《河南省房屋租赁管理办法》等有关法律、法规规定，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于市、县（区）、乡（镇）规划区内从事房屋租赁活动的单位和个人，均应遵守本办法。保障性房屋租赁按照国家相关规定执行。

**第三条** 市、县人民政府房产管理部门负责本行政区域内房屋租赁活动的监督管理工作。县级以上人民政府公安、市场监督管理、金融监管、税务等部门依照本办法和其他有关法律、法规的规定，在各自的职责范围内负责房屋租赁活动的监督管理工作。

**第四条** 街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会等应当协助房产管理等有关部门，加强对房屋租赁活动的监督管理。

**第五条** 本办法所称房屋租赁，是指自然人、法人、或其他组织将其拥有所有权、合法使用权或者管理权的房屋。连同其占用范围内的土地，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。

**第六条** 下列行为视为房屋租赁：

（一）提供房屋由他人承包经营的；

（二）将房屋内的场地有偿出租给他人使用的；

（三）将房屋内的设施、设备有偿出租给他人就地使用的；

（四）以联营、入股等形式将房屋或房屋内的设施、设备、场地的使用权提供他人使用，获得固定收益，不负盈亏责任的；

（五）宾馆、饭店、招待所改变旅栈业使用性质，将房屋出租给他人作为非旅栈业经营活动用房的；

（六）以他人出资解决本单位职工工资、福利等形式将房屋提供给他人使用的；

（七）以其他形式将房屋有偿提供给他人使用的。

**第七条** 房屋租赁应遵循自愿、公平、合法和诚实守信的原则。

第二章 租赁登记和信息采集

**第八条** 房屋租赁实行登记备案和信息采集制度。

房屋租赁关系的设立、变更、终止，当事人应自租赁合同签订、变更、终止之日起三十日内，持下列材料到市、县（区）住房和城乡建设（房产）部门，办理登记备案或信息采集：

（一）出租人和承租人的身份证明；

（二）房屋所有权证或其他合法证明；

（三）租赁合同；

（四）出租共有房屋，需提交其他共有人同意出租的书面证明；

（五）出租委托代管房屋，需提交委托人授权出租的书面证明；委托人在境外的，授权出租的证明必须依法公证；

（六）房屋转租的,原出租人同意转租的书面证明;

（七）法律、法规、规章规定的其他材料或证件。

**第九条** 住房和城乡建设（房产）部门应当自接到租赁当事人申请材料之日起，3个工作日内，进行审查和现场核验，符合本办法规定的，予以登记并发放房屋租赁登记备案或信息采集证明，并将相关情况定期通报税务部门；当事人提交的材料不齐全或者不符合法定形式的,应当一次性告知当事人需要补齐补正的内容；不符合本办法规定的，不予登记或信息采集。

房屋租赁实行实名交易制度，当事人在房屋租赁活动中，应当提供真实身份信息。房屋租赁登记和信息采集备案，不得收取任何费用。

**第十条** 有下列情形之一的房屋，不得出租：

（一）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封的；

（二）共有房屋未取得其他共有人同意的；

（三）房屋所有权或使用权权属有争议的；

（四）危险房屋或有其他重大安全隐患的；

（五）违章建筑及超过期限的临时建筑；

（六）在依法发布房屋拆迁公告范围内的；

（七）法律、法规、规章禁止出租的其他房屋。

**第十一条** 出租房屋的,出租人应当以原设计房间为最小出租单位,不得分隔搭建后出租。设计用途为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室的,不得出租供人员居住。

**第十二条** 房屋租赁登记备案证明和信息采集证明是房屋租赁管理的有效凭证。

租用房屋从事生产、经营活动的，房屋租赁登记备案证明和房屋信息采集证明作为经营场所使用权的合法凭证。租用房屋用于居住的，房屋租赁登记备案证明和房屋信息采集证明应作为公安部门办理暂住人口登记的凭证之一，房屋租赁登记备案证明和房屋信息采集证明应作为享受其他公共服务的凭证之一。

禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明和房屋信息采集证明。

**第十三条** 出租人与承租人在合同中约定的租金应是承租人实际支付的租金，房屋租赁登记备案和信息采集时，当事人应当如实申报租赁价格，不得隐瞒。出租人与承租人不得在住房和城乡建设（房产）部门登记备案的合同之外另行约定租金。

**第十四条** 出租房屋应当依法纳税，税款由税务部门征收，也可由税务部门委托住房和城乡建设（房产）等部门代征。

**第十五条** 出租人因客观原因不能按时缴纳有关税费的，承租人可按合同约定代缴。承租人代缴的有关税费，可抵付租金。

第三章 租赁合同

**第十六条** 房屋租赁当事人应当依法签订书面租赁合同。签订房屋租赁合同前，出租人应当向承租人出示身份证明、不动产权属证书等证明房屋权利归属的材料。承租人有权要求出租人配合其依法查询、核实有关信息。承租人应当向出租人出示身份证明。

**第十七条** 房屋租赁合同应当具备以下条款：

（一）当事人姓名或名称及地址；

（二）房屋的座落、面积、装修及设施状况；

（三）租赁用途；

（四）租赁期限；

（五）租金、税费及交付方式；

（六）房屋修缮责任；

（七）转租的约定；

（八）变更和解除合同的条件；

（九）违约责任及解决争议的方式；

（十）当事人约定的其他条款。

**第十八条** 房屋租金应纳入资金监管。出租人收取押金的，应当在房屋租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除房屋租赁合同约定的情形以外，出租人不得扣减或者迟延返还押金。

**第十九条** 在房屋租赁活动中，因押金返还、房屋维修、腾退等产生纠纷的，由出租人和承租人按照租赁合同约定协商解决；如协商不成或者租赁合同约定不清的，可以向仲裁委员会申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第四章 权利和义务

**第二十条** 出租人应当按租赁合同约定的时间、面积向承租人提供房屋。

出租人未按租赁合同约定时间、面积向承租人提供房屋或所提供的房屋不符合合同约定的，应向承租人支付合同约定的违约金；给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁房屋。有正当理由确有必要进入租赁房屋的，出租人应当与承租人约定时间，承租人应当予以配合。

**第二十一条** 承租人应按租赁合同约定向出租人支付租金。出租人收取租金，应开具税务部门统一印制的票据。

**第二十二条** 出租人在租赁期限内，确需提前收回房屋的， 应当事先征得承租人同意，并签订书面协议。给承租人造成财产损失的，应当承担赔偿责任。

**第二十三条** 出租人负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋安全。出租人未及时履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。租赁合同另有约定的除外。

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督，但不得干扰或妨碍承租人正常、合理使用房屋。

**第二十四条** 承租人应当遵守管理规约。不得有任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、高空抛物等损害他人合法权益的行为。

第五章 租赁企业和经纪活动

**第二十五条** 房屋租赁企业是指开展房屋租赁经营业务，将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人居住，并与承租人签订房屋租赁合同，向承租人收取租金的企业。

**第二十六条** 房屋租赁企业应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，经营范围中明确有房屋租赁经营业务。自然人转租房屋套数或者间数达到城市人民政府规定规模的，应当依法办理市场主体登记。

房屋租赁企业应当具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员和管理能力。

**第二十七条** 房屋租赁企业应当建立健全房屋租赁信息查验、安全保障等内部管理制度，如实记载相关信息，查验承租人身份证明，定期对租赁房屋进行安全检查和维护。

**第二十八条** 房屋租赁企业等市场主体在从事房屋租赁有关经营活动时，应当遵守有关规定，禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

**第二十九条** 房屋租赁企业及其从业人员不得有下列行为：

(一)发布虚假房源信息；

(二)隐瞒房屋租赁的重要信息；

(三)以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段，诱骗或者迫使当事人接受服务；

(四)违规提供金融产品和服务；

(五)利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；

(六)克扣或者延迟返还租金押金；

(七)泄露或者不当使用客户信息；

(八)法律、法规禁止的其他行为。

**第三十条** 房屋租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用房屋租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用房屋租金贷款，不得在房屋租赁合同中包含租金贷款相关内容。

**第三十一条** 房地产经纪机构发布的房屋地址、面积、租金和图片等房源信息应当真实、准确，在经营场所、网站等不同渠道发布的房源信息应当一致。房地产经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人身份证明、房屋权属信息，实地查看房屋，与委托人签订书面房地产经纪服务合同，编制房屋状况说明书。

**第三十二条** 房地产经纪机构应当对房屋租赁服务项目实行明码标价。房地产经纪机构收费前应当向当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额以及其他与收费有关的事项，收费清单由当事人签字确认。

房地产经纪机构在房屋租赁经纪活动中不得收取任何未予列明的费用。

通过房地产经纪机构签订的房屋租赁合同，租赁期间届满，出租人和承租人续订或者重新签订房屋租赁合同的，房地产经纪机构不得再次收取佣金等费用。

**第三十三条** 房地产经纪机构及其从业人员不得有下列行为：

(一)发布虚假房源信息；

(二)隐瞒影响房屋租赁的重要信息；

(三)违规提供金融产品和服务；

(四)为依法不得出租的房屋提供经纪服务；

(五)强制代办房屋公积金提取等服务并额外收取费用；

(六)未经当事人同意，以当事人名义签订房屋租赁合同；

(七)赚取租金差价；

(八)泄露或者不当使用客户信息；

(九)法律、法规禁止的其他行为。

**第三十四条** 提供房屋租赁信息发布服务的网络交易平台经营者，应当依法履行联网备案责任，并对信息发布者的真实身份信息负责，不得允许未备案、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房屋租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息。网络交易平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假材料、虚假信息等违法情形的，应当采取删除、屏蔽相关信息等必要措施，保存相关记录，并向有关部门报告；未采取必要措施造成他人损失的，依法与信息发布者承担连带责任。

第六章 服务与监督

**第三十五条** 各级人民政府住房和城乡建设（房产）部门应当建立房屋租赁管理服务平台，提供机构备案、房源核验、面积管理、信息发布、网签备案、统计监测等服务，建立房屋租赁指导价格发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁房屋的市场租金水平信息。与公安、民政、自然资源、市场监督管理、税务、人力资源和社会保障、审计、住房公积金等部门建立信息互通共享机制，向社会提供安全、便捷、高效的服务。

**第三十六条** 房屋租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的，住房和城乡建设（房产）等部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

各级人民政府住房和城乡建设（房产）部门应建立房屋租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

**第三十七条** 房屋租赁企业、房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起30日内，向所在地住房和城乡建设（房产）部门办理机构备案。住房和城乡建设（房产）部门应当依法将房屋租赁企业、房地产经纪机构备案信息向社会公开。

**第三十八条** 住房和城乡建设（房产）部门应当会同有关部门采取随机抽取被检查的房屋租赁企业和房地产经纪机构、随机选派执法检查人员的方式，对房屋租赁市场进行监督检查。监督检查情况应当依法予以公开。

**第三十九条** 住房和城乡建设（房产）部门应当会同有关部门、房地产行业组织建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

第七章 法律责任

**第四十条** 住房和城乡建设（房产）部门和其他有关部门及其工作人员未依法履行房屋租赁监督管理职责的，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。

**第四十一条** 出租人将不符合工程建设强制性标准、消防安全要求或者室内装修国家有关标准的房屋以及其他依法不得出租的房屋出租，或者将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租的，由住房和城乡建设（房产）部门给予警告，责令限期改正；情节严重的，移交城市综合执法部门按照下列规定处罚：对个人处1万元以上5万元以下的罚款，对单位处10万元以上50万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；造成损失的，依法承担赔偿责任。

出租人未经承租人同意擅自进入租赁房屋，采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人腾退租赁房屋，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十二条** 承租人损坏、擅自拆除消防设施或者改动房屋承重结构的，依照《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理办法》等有关规定进行处罚。

**第四十三条** 自然人转租房屋套数或者间数达到规定规模未办理市场主体登记的，由市场监督管理部门依法给予处罚。住房和城乡建设（房产）部门发现自然人转租达到规定规模未办理市场主体登记的，应当及时通报同级市场监督管理部门。

**第四十四条** 房屋租赁企业、房地产经纪机构未按照本办法规定办理房屋租赁合同网签备案的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交城市综合执法部门处5000元以上1万元以下的罚款。

**第四十五条** 房屋租赁企业、房地产经纪机构未按照本办法规定办理备案的，由住房和城乡建设（房产）部门责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门责令停业，可以并处2万元以上10万元以下的罚款。

**第四十六条** 房屋租赁企业有下列情形之一的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正。逾期不改正的，移交市场监督管理部门责令停业1个月以上6个月以下；没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处1万元以上5万元以下的罚款；情节严重的，吊销营业执照。造成损失的，依法承担赔偿责任：

(一)未达到规定的从事房屋租赁经营的资金、专业人员、管理水平要求；

(二)未建立房屋租赁信息查验、安全保障等内部管理制度；

(三)以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用房屋租金贷款；

(四)以租金优惠等名义诱导承租人使用房屋租金贷款；

(五)在房屋租赁合同中包含租金消费贷款相关内容。

**第四十七条** 房屋租赁企业有下列行为之一的，由住房住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交城市综合执法部门责令停业1个月以上6个月以下；并处2万元以上10万元以下的罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

(一)发布虚假房源信息；

(二)隐瞒影响房屋租赁的重要信息；

(三)泄露或者不当使用客户信息。

**第四十八条** 房屋租赁企业有下列行为之一的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门责令停业1个月以上6个月以下，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没收违法所得的，处2万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照。造成损失的，依法承担赔偿责任。

(一)违规提供金融产品和服务；

(二)利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；

(三)克扣或者延迟返还租金押金的；

(四)以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段，诱骗或者迫使当事人接受服务。

**第四十九条** 房屋租赁企业等市场主体滥用市场支配地位，从事哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序行为的，按照《反垄断法》的有关规定进行处罚。

**第五十条** 房地产经纪机构有下列情形之一的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门责令停业1个月以上6个月以下；处1万元以上5万元以下的罚款。

(一)未达到规定的从事房地产经纪的专业人员数量；

(二)未按照规定公示机构备案信息、从业人员情况、服务规范和标准、服务项目和收费标准等。

**第五十一条** 房地产经纪机构有下列行为之一的，由住房住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门责令停业1个月以上6个月以下；没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2万元以上10万元以下的罚款。属于金融违法行为的，由金融监管部门依法给予处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任。

(一)发布虚假房源信息或者隐瞒影响房屋租赁的重要信息；

(二)强制代办房屋公积金提取等服务并额外收取费用；

(三)泄露或者不当使用客户信息；

(四)赚取租金差价；

(五)违规提供金融产品和服务；

(六)为依法不得出租的房屋提供经纪服务；

(七)未经当事人同意，以当事人名义签订房屋租赁合同。

**第五十二条** 房地产经纪从业人员有本办法第四十五条**规定**行为之一的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门暂停其从事房地产经纪活动1年。有违法所得的，由住房和城乡建设（房产）部门依法移交城市综合执法部门没收违法所得，并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2000元以上1万元以下的罚款；情节严重的，5年内不得从事房地产经纪活动；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五十三条** 网络交易平台经营者未按照本办法规定履行联网备案等责任的，由公安等有关主管部门依法给予处罚。

网络交易平台经营者未按照本办法规定履行审查责任，允许未备案、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的房屋租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息，网络信息管理部门可对其采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

房屋租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违规发布房源信息的，网络信息管理部门可限制其在网络交易平台发布房源信息。

**第五十四条** 房地产经纪从业人员同时在两个以上房地产经纪机构从事房地产经纪业务，或者以个人名义承接房地产经纪业务的，由住房和城乡建设（房产）部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，移交市场监督管理部门暂停其从事房地产经纪活动1年；有违法所得的，依法移交城市综合执法部门没收违法所得，并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2000元以上1万元以下的罚款；情节严重的，5年内不得从事房地产经纪活动；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，终身不得从事房地产经纪活动。

**第五十五条** 在房屋租赁活动中，非法收集、使用、加工、传输他人信息，或者非法买卖、提供、公开他人信息的，由住房和城乡建设（房产）部门、工业和信息化、公安、市场监督管理等部门依法给予处罚；政府及其有关部门的工作人员有上述行为的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五十六条** 违反本办法规定的行为，依照刑法有关规定构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

**第五十九条** 本办法自 年 月 日起施行。