

南阳市住房和城乡建设局

关于《南阳市房屋租赁联合管理实施方案》 公开征求意见的通知

为加强我市房屋租赁管理，不断规范房屋租赁市场秩序，根据工作安排，现将《南阳市房屋租赁联合管理实施方案》（征求意见稿）向社会公开征求意见。可通过以下途径和方式提出反馈意见：

一、电子邮件：fwzldc@163.com

二、信函：南阳市工业南路 719 号南阳市住房和城乡建设局，邮编：473000。

请在电子邮件主题和信封上注明“房屋租赁联合管理实施方案公开征求意见”。

意见反馈截止日期为 2022 年 8 月 6 日。

附件：《南阳市房屋租赁联合管理实施方案》（征求意见稿）



南阳市房屋租赁联合管理实施方案

(征求意见稿)

为进一步加强出租房屋和流动人口管理,整治规范生产经营场所,规范房屋租赁市场秩序,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国税收征收管理法》、《河南省房屋租赁管理办法》、《南阳市房屋租赁管理暂行办法》等法律、规章,制订本方案。

一、总体目标

坚持政策引导与强化监管相结合,坚持依靠群众,推进工作落实长效管理机制;坚持为民、高效和属地管理原则,完善联合管理体制机制,将房屋租赁市场监管融入到网格化管理模式中。各相关单位要协同配合,按部署、分阶段、扎实、有序推进,使出租房屋、流动人口、生产经营场所等管理工作进一步得到加强,房屋租赁登记备案率进一步得到提高,房屋租赁业税收进一步得到增长,力促我市房屋租赁市场健康有序、和谐稳定发展,为我市建设省域副中心城市,不断提升人民群众居住民生的获得感、幸福感、安全感发挥积极作用。

二、责任分工

房屋租赁管理是一项综合性工作,县(市、区)政府(管委会)、住建、公安、税务、市场监管、教育、卫健、城管

等有关单位等按照职责分工，以加强房屋租赁登记备案和信息采集为抓手，建立政府牵头、部门联动和网格化联合管理机制，建立健全房屋租赁联合管理领导机构，通过联合执法、齐抓共管，形成合力，切实堵塞租赁市场管理漏洞。各部门要各司其责，相互协同，充分发挥好各自优势，做好房屋租赁市场监管工作，形成齐抓共管的管理格局，确保联合管理工作深入开展。

市房屋租赁联合管理领导小组：一是传达市委、市政府决策和工作部署；二是负责对各县（市、区）人民政府、管委会领导小组和各相关职能部门联合管理、执法等工作进行协调、督办，对履职情况进行检查、指导；三是负责对各县（市、区）人民政府、管委会政府目标承诺完成情况，以及房屋租赁联合管理机构、制度建设、宣传教育、信息管理、队伍建设、工作运行及工作成效等检查考核。

市住建部门：负责全市房屋租赁市场监管，督导各县（市、区）人民政府、管委会房屋租赁管理部门的业务办理及信息采集统计工作；指导市不动产登记部门做好房屋租赁登记备案和信息采集的受理工作；申请保障性住房时，对于申请人现租赁住房的，督促申请人补办并提交《房屋租赁登记备案证明》（《房屋租信息采集证明》）；对违反房屋租赁管理相关法律法规的行为，及时移交综合执法部门予以查处。

市公安部门：在办理居住证时，应查验是否有《房屋租赁

登记备案证明》（《房屋租信息采集证明》）和完税证明；要求租赁当事人签订治安责任保证书，并明确房屋的消防安全责任认定、消防设施配置、维护和使用等要求；加强“网约房”等租赁新业态治安管理，及时向住建、税务等部门通报有关情况；对移交的涉税违法行为快速立案、快速侦查，提高对涉税违法行为的震慑力。

市税务部门：加强税收征管与房屋租赁登记备案（或信息采集）联动管理，与不动产、住建等部门建立征缴税款和房屋租赁登记备案业务闭环受理机制，下沉力量，管理互补，信息共享，不断提高租赁税款征缴率；及时将不办理房屋租赁登记备案或信息采集、瞒报租金签订阴阳合同等行为及时通报住建部门；对阻扰清查、抗拒检查或以各种借口和理由拒不缴纳税款的租赁当事人，要依照《征管法》的有关规定严肃处理；涉嫌犯罪的，及时移交公安部门查处。

市市场监管部门：对以租赁房屋作为经营场所的单位和个人，在办理、申报、年检《营业执照》、《餐饮服务许可证》、《食品流通许可证》等相关证照时，应查验是否有《房屋租赁登记备案证明》（《房屋租信息采集证明》）和完税证明；自用房应出示房产证、营业执照、身份证等一致的相关证件；对违法生产、非法经营情况进行查处时，应将《房屋租赁登记备案证明》（《房屋租信息采集证明》）办理情况及时通报住建部门。

市教育部门:对以租赁房屋作为教育教学活动场所举办各级各类民办学校、教育培训机构的单位和个人,在申请办理办学许可证时,应查验是否有《房屋租赁登记备案证明》(《房屋租信息采集证明》)和完税证明;自用房应出示房产证、营业执照、身份证等一致的相关证件;有序推进落实将《房屋租赁登记备案证明》(《房屋租信息采集证明》)和完税证明作为承租人子女享受就近接受义务教育的有效凭证。

市卫健部门:对以租赁房屋作为餐饮、医疗器械等经营场所的单位和个人,在办理、年检《公共场所卫生许可证》、《医疗机构执业许可证》等相关证照时,应要求经营者提供《房屋租赁登记备案证明》(《房屋租信息采集证明》)和完税证明;自用房应出示房产证、营业执照、身份证等一致的相关证件。

市农村农业部门:在办理、申报、年检《农作物种子生产许可证》、《农作物种子经营许可证》等相关证照时,对使用租赁房屋作为住所(经营场所)的,应查验经营户提供的《房屋租赁登记备案证明》(《房屋租信息采集证明》)和完税证明。自用房应出示房产证、营业执照、身份证等一致的相关证件。

市文广新旅部门:在办理、申报、年检《网络文化经营许可证》、《娱乐场所经营许可证》等相关证明时,对使用租赁房屋作为住所(经营场所)的,应查验经营户提供的《房

屋租赁登记备案证明》（《房屋租信息采集证明》）和完税证明。自用房应出示房产证、营业执照、身份证等一致的相关证件；加强房屋租赁和租赁税收宣传工作，开辟专栏大力宣传房屋租赁和租赁税收法规政策，及时曝光各类阻挠、抗拒检查和偷漏税款的单位和个人，营造好工作氛围。

各乡镇街道办、社区、房地产经纪机构、物业公司：结合日常社会管理服务，协助住建、不动产、税收部门开展服务租赁登记和税收的政策宣传、调查摸底、催报催缴等管理工作，收集汇总辖区内有关单位和个人的房屋租赁汇总数据信息，及时提供给住建、不动产和税务部门。

市综合执法、自然资源和规划、消防、地震等部门：要加大对城中村、城乡结合部的出租房屋安全查处力度，发现存在危险、违法（章）建筑、超期限的临时建筑等出租房屋，责令限期整改，拒不整改的坚决予以依法处理。

三、方法步骤

（一）宣传发动

各县（市、区）人民政府、管委会房屋租赁联合管理领导小组，要定期不定期通过报纸、电视、广播、网络、标语、彩页、会议等形式，广泛宣传开展出租房屋和流动人口管理工作的重要性，以及违法（章）建筑、危险房屋经营给社会带来的危害，宣传活动贯穿全年。

（二）调查摸底

各县（市、区）人民政府、管委会牵头负总责，乡（镇、街道办事处）负责组织领导，村（社区）具体负责实施，依托一、二、三级网格，将每年的3月至5月，定为普查期，对辖区内住宅区、商业区以及各企业事业单位和个人租赁的房产，进行全面清理普查，按照房户合一、一户一档的原则，认真填写《南阳市房屋租赁信息采集表》，全面掌握出租房屋的地点、面积、租赁收入、出租人姓名、承租人姓名、房屋性质、租赁合同以及租金变化等信息，建立档案。并将三级网格填写的《南阳市房屋租赁信息采集表》、《南阳市房屋租赁信息采集数据汇总表》，及时上报各县（市、区）房屋租赁联合管理领导小组办公室。

市领导小组办公室把各小组办公室上报的《房屋租赁信息采集数据总表》汇总后，及时将信息反馈给各成员单位和各小组办公室，实现信息资源共享。

（三）清理整顿规范

1、清理范围：利用出租房屋进行非法生产、非法经营、非法建设的，特别是违法（章）建筑；占用安全通道乱搭乱建的危险房屋；出租房屋内外乱拉乱扯电线、随意放置易燃、易爆危险物品存在安全隐患的；擅自改变房屋使用用途、群租（集中出租房屋供他人居住，出租房间达到15间或居住使用人达到30人以上，出租居住房屋人均居住面积低于5平方米，每个房间居住人数超过2人的）、扰民等违规房屋租赁行

为；承租人无身份证明、行为不确定的；租赁当事人没有签订《出租房屋治安责任保证书》和办理《房屋租赁登记备案证明》或《房屋租信息采集证明》的。

2、整顿规范：对于符合法律、法规规定的出租房屋，进行登记备案和信息采集，核发相关证照。对不符合出租条件，且存在安全隐患和社会治安问题的，在摸底调查期间进行自查自纠。自2022年8月1日起，对不进行清理整改的，按照“谁发证、谁监管、谁负责”的原则，坚决查处无证、无照经营行为，发现一起清理一起，决不姑息。

属于违法（章）建筑的，由市自然资源和规划局牵头，住房和城乡建设局、城市管理局（城市综合执法局）配合；属于占用安全通道私搭乱建、房间内外乱拉乱扯电源线、随意放置易燃、易爆危险品等存在安全隐患的，由市消防部门牵头，城市管理局配合；属于非法生产、非法经营的，由市市场监管局牵头，税务部门配合；属于群租、扰民的，由市住建局牵头，公安部门配合；属于改变房屋用途的，由市住建局牵头，自然资源和规划局、城市管理局配合；属于在市区建成区居民住宅楼内开办餐饮服务场所的，由市环保局牵头，市场监管局、住建局配合。

对拒不接受整顿规范的单位和个人，按照属地管理原则，由政府牵头，组织相关职能部门进行联合执法。必要时通过司法程序解决，并进行媒体曝光。

四、具体要求

(一)提高认识,完善机制

加强房屋租赁联合管理是解决当前住房问题,实现住有所居、增加财政收入的有效方式,事关居住民生改善、经济社会发展和社会治理稳定。各县(市、区)人民政府(管委会)、各有关职能部门要从全市经济社会发展大局出发,高度重视房屋租赁管理工作,要结合本区域实际,制订好房屋租赁联合管理实施方案,通过建立联合管理机制,信息共享,形成合力,着力解决当前房屋租赁管理工作中存在的突出问题,实现房屋租赁管理的规范化、制度化、常态化。

1、建立工作运行机制。依托网格化管理平台,明确工作任务,坚持条块融合、联动负责的原则,提升工作效率,确保各项目标任务顺利完成。

2、建立工作考核机制。市政府将各县(市、区)人民政府、管委会房屋租赁联合管理工作纳入年度目标考评计划,对按时完成目标任务的单位进行表彰,对没有完成的通报批评,并启动问责机制。

3、建立工作监督机制。对联合管理工作进行不定期监督检查,对推诿扯皮的单位批评纠正,并记录在册,年度不予评先。

(二)精心组织,依法行政

各级政府、各相关部门,要精心组织、深入基层,加强督

导、指导网格人员,有步骤、有重点开展好房屋租赁联合管理工作,及时发现和解决联合管理工作中出现的新情况、新问题,减少联合执法过程中的随意性,防止有法不依、执法不严、执法不公等现象发生。

(三)试点先行,推广经验

以市中心城区卧龙、宛城、高新、一体化示范区为试点,率先实施;随后通过示范带动,以点带面,在全市推广实施。

(四)加强监督,强化管理

市房屋租赁联合管理领导小组办公室,每月组织召开一次小组联席会议,不定期组织召开工作协调会,对工作进展情况、存在问题进行讲评和督查。对于机制不健全、管理不到位、措施不落实、联合管理配合不力的单位进行通报批评。