霍尔果斯经济开发区（市）房屋租赁

管理规定（征求意见稿）

**第一章　总　则**

　　第一条  为了规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他相关法律、行政法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

　　第二条  市域范围内的住房租赁及其监督管理，适用本规定。

　　第三条  本规定的制定，本着坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，培育和发展住房租赁市场，推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。

　　第四条  本市建立健全住房租赁市场统筹、条块结合、街乡负责、居村协助、行业自律的治理机制，将住房租赁活动纳入基层治理范畴。

　　第五条  市人民政府加强对本市住房租赁工作的领导，建立健全议事协调机制，研究、决定住房租赁工作的重大事项，统筹部署、协调和推进住房租赁相关工作。
 第六条  住建部门承担住房租赁监督管理和住房租赁经营、房地产经纪等行业管理职责，指导街道、乡场开展住房租赁相关工作。

　　公安部门负责住房租赁的治安管理和人口管理工作。

　　市场监管部门负责住房租赁有关市场主体登记，查处涉及住房租赁的不正当竞争、垄断以及广告、价格等违法行为。

　　发展改革、自然资源、农业农村、财政、税务、民政、应急管理、城管执法、教育、人力资源社会保障、网信等部门以及消防救援机构按照各自职责，做好相关工作。

　　第七条  街道、乡场按照属地原则，负责办理本辖区内房屋租赁登记备案、居住登记、居住证申领受理、发放、签注等事项，开展辖区住房租赁的日常监督管理，指导社区、村民委员会做好住房租赁相关工作。

　　社区、村民委员会依法组织居民、村民开展住房租赁相关自治活动，协助街道、乡场做好住房租赁相关工作。

　　第八条  住建部门在统筹考虑人口、产业、土地和重点发展区域的基础上，聚焦不同群体租赁需求，合理规划租赁住房供给规模和结构，按照职住平衡、增存并举、布局优化、供需适配的原则，确定住房租赁发展目标、主要任务、配套措施等。

　　第九条  发改、自然资源、住建等部门，应根据部门职责，通过新增国有建设用地和利用已有国有建设用地建设租赁住房、在新建商品住房项目中配建租赁住房、利用非居住存量房屋改建租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房以及将闲置住房出租等方式，多渠道增加租赁住房供给。

第十条  住建部门应引导住房租赁相关企业加强行业自律，提升住房租赁纠纷的行业调解水平，促进企业合法公平竞争、诚信经营，不断提高服务质量和水平。

　　第十一条  综合运用人民调解、行业调解、行政调解和司法调解等多种方式，统筹开展住房租赁矛盾纠纷调解工作，及时妥善化解矛盾纠纷。有关部门应当依法对住房租赁矛盾纠纷的调解提供支持和指导。

**第二章　出租与承租**

　　第十二条  租赁当事人应当遵守《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定，按照平等、自愿、公平、诚信的原则，自觉履行法定和约定义务。

　　第十三条  出租住房应当遵守下列规定：

　　（一）房屋符合国家和本市建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求；

　　（二）具备供水、供电等必要的生活条件；

　　（三）以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位；

　　（四）厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住；

（五）出租住房人均居住面积不得低于5平方米,且每个房间居住的人数不得超过4人(由法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外)。

（六）法律、法规、规章的其他规定。

　　禁止违反前款第三项至第五项规定，将住房用于群租。

　　禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

　　第十四条  出租人和承租人应当依法订立住房租赁合同。

　　住房租赁合同一般包括下列内容：

　　（一）出租人、承租人以及共同居住人员的身份信息和联系方式；

　　（二）增加共同居住人员的条件；

　　（三）房屋及其附属设施和设备的基本情况；

　　（四）租赁用途、房屋使用要求和维修责任；

　　（五）租赁期限和房屋交付日期；

　　（六）租金和押金的数额、支付方式和期限；

　　（七）物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式；

　　（八）违约责任和争议的解决方式；

　　（九）租赁当事人约定的其他内容。

　　住建部门会同市场监管部门制定和完善住房租赁合同示范文本。

　　鼓励租赁当事人订立长期住房租赁合同，建立稳定的租赁关系。

　　第十五条  出租人应当自住房租赁合同订立后三十日内，向市社区办理登记备案。登记备案内容发生变化的，出租人应当在三十日内办理变更手续。

　　办理登记备案应当提交住房租赁合同、身份证明、房屋权属证明等材料，不得提交虚假材料。任何单位和个人不得为办理登记备案出具虚假证明材料。

　　第十六条  出租人应当遵守下列规定：

　　（一）向承租人出示身份证明材料、房屋权属证明材料；

　　（二）不得向未提供身份证明材料的自然人、法人或者非法人组织出租房屋；

　　（三）负责出租房屋及提供的设施、设备的安全，告知承租人安全使用事项，与承租人约定进行安全检查；

　　（四）发现承租人在房屋内有违法违规行为的，及时报告有关部门，并配合有关部门开展调查、制止和处罚等工作；

　　（五）不得采取停止供水、供电、供热、供燃气以及其他故意降低服务标准等方式，或者采取暴力、威胁等非法方式，强迫承租人变更、解除住房租赁合同，提前收回租赁住房；

　　（六）法律、法规、规章的其他规定。

　　第十七条  承租人应当遵守下列规定：

　　（一）向出租人出示承租人、共同居住人员的身份证明材料；

　　（二）合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋用途、结构或者实施违法搭建行为；

　　（三）装修房屋或者增设设施、设备的，征得出租人同意；

　　（四）遵守管理规约或者村规民约，不得损害相邻权利人的合法权益；

　　（五）法律、法规、规章的其他规定。

　　第十八条  鼓励出租人、承租人投保租赁住房财产保险、人身意外保险。

**第三章　住房租赁经营**

第十九条  住房租赁企业、房地产经纪机构应当依法办理市场主体登记。经营范围应当注明“住房租赁”或者“房地产经纪”。

经营十（套）间以上房屋租赁的私营业主，应当依法办理市场主体登记。经营范围应当注明“住房租赁”或者“房地产经纪”。

第二十条  住房租赁企业、房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起三十日内，向市住建部门备案。

　　住房租赁企业、房地产经纪机构应当具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员、管理制度和风险防控能力。

　　第二十一条  本市实行住房租赁企业、房地产经纪机构从业人员实名从业制度。

　　住房租赁企业、房地产经纪机构应当在市住建部门为从业人员办理从业信息卡；从业人员应当持从业信息卡实名从业。

住房租赁企业、房地产经纪机构应当加强对从业人员的管理，督促其诚信、规范从业。

　　第二十二条  住房租赁企业、房地产经纪机构对外发布房源信息的，应当核实核验房屋权属证明和基本状况，确保房源信息真实有效，不得发布虚假房源信息。已成交的房源信息应当及时予以撤销。

　　住房租赁企业、房地产经纪机构通过网络信息平台发布房源信息的，应当同时注明企业备案信息和从业人员信息。

　　第二十三条  通过网络信息平台发布房源信息的，网络信息平台经营者应当要求信息发布者提交身份、地址、联系方式以及房源核验等信息；信息发布者为住房租赁企业、房地产经纪机构的，还应当要求其提交企业备案信息及其从业人员信息。

　　第二十四条  网络信息平台经营者知道或者应当知道信息发布者提供虚假材料、发布虚假信息的，应当及时采取删除、屏蔽相关信息等必要措施；未采取必要措施的，依法与该信息发布者承担连带责任。

　　对两年内因违法发布房源信息受到三次以上行政处罚，或者在停业整顿期间的信息发布者，由网络信息平台经营者依法采取一定期限内限制其发布房源信息的措施。

　　第二十五条  住房租赁企业、房地产经纪机构在订立住房租赁合同或者房地产经纪合同前，应当如实说明房屋状况，将可能影响租赁住房使用的因素和安全使用事项，书面告知承租人。

　　第二十六条  住房租赁企业出租房屋的，应当完成签约和登记备案。

　　第二十七条  住房租赁企业、房地产经纪机构不得有下列行为：

　　（一）捏造、散布涨价信息，哄抬价格；

　　（二）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

　　（三）泄露或者不当处理租赁当事人的个人信息或者商业秘密；

　　（四）滥用市场支配地位，在交易时附加不合理的交易条件；

　　（五）侵占、挪用住房租赁交易资金；

　　（六）法律、法规、规章禁止的其他行为。

　　房地产经纪机构不得隐瞒真实的房屋交易信息，赚取租金差价；不得为禁止出租、转租的住房提供经纪服务。

**第四章　服务与监督**

　　第二十八条  承租人按照有关规定，依法享受基本公共服务和便利。

　　承租人办理居住登记、落户、子女入学、公积金提取等需要提交住房租赁合同的公共服务事项，已经完成住房租赁登记备案的，可免于提交住房租赁合同。

　　第二十九条  公安部门加强对住房租赁实有人口信息的采集，为租赁当事人办理登记备案、居住登记等事项提供集中、便捷的服务。

　　第三十条  街道、乡场应当会同相关部门建立健全住房租赁联勤联动机制，发挥网格化管理作用，开展租赁住房安全巡查、人口信息采集、安全隐患整治和政策宣传等日常工作。住建、公安、民政、城管执法等相关部门应当加强指导，提供支持和服务。

　　街道、乡场应当定期组织排查租赁住房违法搭建、群租以及擅自改变商业办公用房、厂房房屋结构和规划用途等隐患。发现存在违法情形的，应当督促整改,及时依法启动执法程序，必要时通过联合执法等方式开展整治。

　　对擅自改变商业办公用房、厂房房屋结构和规划用途的违法情形，在整治期间尚有承租人实际居住的，应当纳入基层治理范畴。

　　第三十一条  本市建立健全以居民区、村党组织为领导核心，社区或者村民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的工作机制。倡导通过制定居民公约、村规民约、管理规约等方式，共同推进形成住房租赁共建共治共享格局。

　　第三十二条  宅基地房屋出租用于居住的，鼓励农村集体经济组织自行或者通过与住房租赁企业合作等方式，引导村民统一出租，实行统一管理。

第三十三条  集中出租房屋供他人居住，出租房间或者居住人数达到10人及以上数量的，出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理责任，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报送公安部门。

第三十四条  发改委部门应当建立住房租赁价格监测机制，做好相关预警工作。住房租金显著上涨或者有可能显著上涨时，可以依法采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平。

　　对依法采取的价格干预措施，出租人应当执行；拒不执行的，由市场监管部门依法处理。

　　第三十五条  发生自然灾害、事故灾难或者公共卫生事件等突发事件时，街道、乡场应当将承租人及共同居住人员纳入基本生活必需品的供应范围，保障其基本生活。应急管理、住建、卫生健康等部门应当做好指导工作。

**第五章　法律责任**

第三十六条  违反本规定的行为，法律、行政法规已有处理规定的，从其规定。

违反本规定，当事人有违法所得，除依法应当退赔的外，应当按照《中华人民共和国行政处罚法》的规定予以没收。

　　第三十七条  违反本规定第十三条第二款、第三款、第五款规定，出租住房不符合相关规定的，由住建部门责令限期改正，处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

　　第三十八条  违反本规定第十五条第一款、第二十六条规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未办理登记备案的，由住建部门责令限期改正，可以处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第三十九条  违反本规定第十五条第二款，提交虚假材料或者出具虚假证明材料的，由住建部门责令限期改正，处五千元以上二万元以下罚款，并可以对住房租赁企业、房地产经纪机构暂停网签业务服务；

第四十条  违反本规定第二十条第一款规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未按照要求备案的，由住建部门责令限期改正，可以处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

　　违反本规定第二十一条第二款规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未为从业人员办理从业信息卡的，由住建部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。

　　第四十一条  违反本规定第二十三条规定，网络信息平台经营者未要求信息发布者提交房源核验信息的，由住建部门责令限期改正，处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。情节严重的，网信部门可以采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

　　违反本规定第二十三条、第二十四条第二款规定，网络信息平台经营者未建立、留存档案，或者未采取限制信息发布等措施的，由住建部门按照《中华人民共和国电子商务法》的相关规定处理。

第四十二条  违反本规定第二十七条第一款第五项、第二款规定，侵占、挪用住房租赁交易资金或者为禁止出租、转租的住房提供经纪服务的，由住建部门责令限期改正，暂停网上签约服务，处五千元以上三万元以下罚款，并可对相关责任人员处一千元以上二万元以下罚款。

　　第四十三条  违反本规定第三十三条规定，出租人未履行相关安全管理责任的，由公安部门责令限期改正，可以处一千元以上一万元以下罚款；造成严重后果的，处一万元以上三万元以下罚款。

　　第四十四条  对本条例规定应当由住建部门行使的行政处罚权及相关的行政检查权和行政强制权，由城管执法部门以及街道、乡场依法实施。

第四十五条  有关部门及其工作人员违反本规定，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，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。