

《河南省房屋租赁管理办法》已于2015年4月8日省政府第五十四次常务会议通过,自2015年7月1日起施行。

# 河南省房屋租赁管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加强房屋租赁管理,培育和规范房屋租赁市场,保护房屋租赁合同当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规规定,结合本省实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省城市、镇规划区范围内的房屋租赁及其相关监督管理活动。保障性住房租赁按照国家和有关规定执行。

**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** 省住房城乡建设部门负责指导监督全省的房屋租赁管理工作。

省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理工作,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。

**第五条** 县级以上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。公安部门负责出租房屋治安管理、消防管理和租赁当事人的户籍管理。

工商等有关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。

规划、税务和人防等有关部门应当按照各自职责做好房屋租赁管理相关工作。

**第六条** 居民委员会、村民委

员会等基层组织应当协助有关部门做好房屋租赁管理工作,督促出租人、承租人自觉遵守国家和本省房屋租赁管理规定。

**第七条** 居民委员会、村民委员会可以根据本地实际,组织居民制定房屋租赁管理公约,对房屋租赁实行自我管理。

**第八条** 县级以上住房城乡建设(房产)部门应当培育房屋租赁市场,引导增加住房租赁市场供应,满足住房租赁市场需求。

鼓励单位和个人将符合出租条件的房屋出租。鼓励、支持出租人和承租人签订长期房屋租赁合同,建立稳定的租赁关系。

## 第二章 房屋租赁管理

**第九条** 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。

省住房城乡建设部门应当会同省工商部门制定房屋租赁合同示范文本,向社会公布。

**第十条** 出租房屋的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或者用途的;
- (五)有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。

**第十一条** 出租住房的,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** 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。

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。出租人不得向无身份证明的人出租房屋;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;发现承租人有利用出租房屋进行犯罪活动嫌疑的,及时向公安部门报告。

出租人出租房屋的收入应当依法纳税。

**第十三条** 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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 物业服务企业发现房屋租赁合同当事人、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。

## 第三章 房屋租赁登记

**第十六条** 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省辖市或者县(市)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。

**第十七条** 当事人提交的材料齐全并且真实、合法、有效的,省辖市、县(市)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。

当事人提交的材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。

**第十八条** 房屋租赁登记备案

证明是房屋租赁管理的有效凭证。房屋租赁合同当事人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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)部门应当建立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,维护当事人的合法权益。

## 第四章 监督检查

**第二十一条** 省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)、公安、规划、税务、工商和人防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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 住房城乡建设(房产)、工商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)、工商等部门可以根据国家和本省有关规定向社会公布监督检查的有关信息。

## 第五章 法律责任

**第二十四条** 违反本办法规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

**第二十五条** 县级以上住房城乡建设(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。

**第二十六条** 房屋出租人有下列行为之一的,由县级以上住房城乡建设(房产)部门按照下列规定处罚:

- (一)违反本办法第十条规定出租房屋的,责令限期改正;逾期不改正的,可以处5000元以上3万元以下的罚款;
- (二)违反本办法第十一条规定出租住房的,责令限期改正;逾期不改正的,可以处1000元以上5000元以下的罚款;
- (三)违反本办法第十六条、第十九条规定的,责令限期改正;个人逾期不改正的,可以处1000元以下的罚款;单位逾期不改正的,可以处1000元以上1万元以下的罚款;
- (四)违反本办法第十八条第四款规定伪造、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,处100元以上1000元以下的罚款;租赁房屋用于生产经营的,处1000元以上5000元以下的罚款。

**第二十七条** 房地产经纪机构和房地产经纪人员违反本办法第十四条第三款规定的,由县级以上住房城乡建设(房产)部门责令限期改正,计入信用档案;对房地产经纪人员处1万元的罚款;对房地产经纪机构处3万元的罚款。

## 第六章 附则

**第二十八条** 本办法自2015年7月1日起施行。

# 用规范的管理培育房屋租赁市场

随着经济的发展,人口流动的趋频,住房制度的改革以及扩大住房消费等政策措施的实施,房屋租赁市场日趋活跃,呈现出前所未有的蓬勃气和发展潜力。实践证明,发展和培育租赁市场,有利于满足房地产市场需求,提高人民生活水平;有利于丰富和完善房地产市场体系,促进房地产业整体发展,具有积极的现实作用。

但是,住房租赁市场一直以来都是房地产市场的短板,与住房销售市场相比,住房租赁市场发展滞后,管理也相对薄弱。制度漏洞和管理“真空”是导致租金随意上涨、租赁合同不稳定、造成租赁市场交易秩序混乱频发的主要原因之一,很多问题引起了政府的高度重视。实行联合管理,更加注重安全,建立备案制度是规范管理房屋租赁市场的迫切需求。通过广泛征求意见,集思广益,2015年4月8日在省政府第五十四次常务会议上通过的

《河南省房屋租赁管理办法》(以下简称《办法》)于7月1日起正式施行,为房地产租赁市场的良好发展打了一剂兴奋剂。

## 一、完善地方法规体系,依法管理房屋租赁市场

在《办法》出台之前,许多城市未经过房地产部门登记备案的合租、转租、瞒租等现象大量存在,在整个租赁市场所占的比重远远超过了经过登记备案的公开租赁市场,致使国家大量税费流失;违法建设、危房出租给群众生命安全财产带来极大隐患,擅自转租、侵犯房屋产权人利益现象也时有发生。

《办法》的出台,在法律上确立了我省房屋租赁管理部门的行政执法主体资格,对房屋租赁市场实行市场准入政策,通过颁发房屋租赁许可证,对进入我市租赁市场的物业进行资格审查,不符合法规和

政策规定的不允许出租;依据《办法》第十六条房屋租赁登记备案制度,在符合法律、法规的前提下,特别强调要求承租人提供合法、有效的身份证件,不给不法分子可乘之机;进一步规范各项租赁房屋管理制度,统一制作表、簿、证、册、图,形成系统、规范管理档案材料;建立适合我市实际的房屋租赁管理制度,明确工商、税务、计生、公安等部门与房屋租赁管理部门的协作关系,通过有关部门联合办公、信息共享等途径,形成合力,齐抓共管,对租赁房屋实施综合管理。

## 二、加强培育房屋租赁市场,拓宽房源筹集渠道

各地要在政策上支持保障性住房经营管理单位从事商品住房、二手住房租赁业务。同时,要认定一批诚信度较高的房屋租赁经营

机构,接受房屋所有权人委托,集中开展房屋租赁经营,并对受托租赁经营房屋进行日常维护等服务;鼓励社会资本进入住房租赁市场,通过成立经营住房租赁的专门机构,开展住房租赁专业化、规模化经营;鼓励有条件的房地产开发企业将其持有的存量房源向社会出租,建立商品房开发与租赁一体化的运作模式。

各地要根据当地住房保障规划和需求,结合住房实际供应状况,主要通过市场收购或长期租赁等方式筹集公共租赁住房房源。租赁住房房源要以交通便利、配套完善、质量合格、符合安全要求以及满足住房保障对象基本住房需求为原则,可以向房地产开发企业租赁,也可以向社会其他单位和个人租赁。各地要及早制订公共租赁住房收购或租赁计划,并向社会公布,引导市场提供符合规定条件的住房产品,促进公共租赁住房与

住房市场相衔接。

## 三、建立房屋租赁联合管理机制

房屋租赁市场是一项复杂的系统工程,管理部门涉及住房城乡建设、公安、工商、税务、计生等部门,单靠租赁管理部门的力量是远远不够的。

首先,要明确其他部门与房屋租赁部门的协作关系,各有关部门在办理涉及房屋租赁业务时,必须按规定认真审查,严格按房屋租赁合同管理部门登记的租赁合同办理,不得用于超出许可证核准的范围。同时,房屋租赁部门在进行合同登记时,必须配合有关部门进行计划生育审查、暂住人口登记、社会治安管理等工作。在具体工作中,应统一执法主体,避免多头管理,房地产管理部门要争取主动,尽快理顺房屋租赁

管理体制,确立以房地产管理部门为主、其他部门为辅的管理新体制,在政策上要取得主导地位。房地产管理部门要用活国家赋予自己的有关政策依据,学习其他省市等地以房地产管理部门为主管理房屋租赁市场的先进经验,为我市管理提供政策理论依据。

其次,房地产管理部门在日常管理工作实践上要取得主导地位。要充分发挥本部门熟悉房地产市场优势,积极主动牵头组织力量,开展房屋租赁市场的调查,找出问题、分析原因、寻找对策,在此基础上制定出房屋租赁业的发展规划和管理规范。正确处理与有关部门的关系,组建以房地产管理部门为主的房屋租赁管理办公室,负责房屋租赁的综合管理,提高行政管理效率。统一工作规程,确保

我市房屋租赁照章运作、依法行政,增加房屋租赁管理工作的透明度。

## 四、广泛宣传,提高对《办法》重要意义的认识

《办法》的出台加强了我省房屋租赁管理,规范了商品租赁行为,有利于促进我市的经济发展和城市建设。因此,房地产部门要通过广播、电视、报刊、微信公众平台等传媒,运用多种形式,开展宣传工作到社区,向社会各界大力宣传《办法》,使广大市民和外来流动人口了解房屋租赁知识,支持房屋租赁管理,服从房屋租赁管理。同时,也要向上级领导多请示、多汇报、多宣传,提高各级领导干部对房屋租赁的认识,向他们展示培育发展房屋租赁市场的美好前景。 焦秀宣

