新乡市住房租赁管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强住房租赁管理，规范租赁市场行为，维护住房租赁当事人合法权益，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》《住房租赁条例》等法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上住房租赁活动及其监督管理，适用本办法。

保障性租赁住房、公共租赁住房、直管公有住房以及按日或者小时出租的短租住房租赁活动及其监督管理，不适用本办法。

第三条 本市住房租赁坚持市场主导与政府引导相结合，建立健全市级统筹、部门联动、条块结合、居村协助、行业自律的住房租赁管理机制，将住房租赁活动纳入基层治理范畴。

第四条 市政府统筹协调全市住房租赁管理工作。各县（市）、区人民政府（管委会）应当落实住房租赁属地管理责任，推进本辖区住房租赁活动的监督管理工作。各级人民政府应当将住房租赁管理工作经费纳入同级财政预算，保障经费投入。

第五条 市住房和城乡建设局为本市住房租赁的主管部门，负责全市住房租赁监督管理工作。市房地产市场服务中心负责中心城区住房租赁的日常事务性工作。各县（市）、区住房和城乡建设主管部门负责本辖区住房租赁具体监督管理工作，指导街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁管理等相关工作。

市场监督管理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、无照经营、虚假广告、价格欺诈等方面的违法行为。

公安机关负责租赁住房治安管理工作，开展居住人员信息登记，督促指导租赁当事人和相关单位加强治安防范。

发展改革、资源规划、城市管理、财政、税务、教育、公积金、网信、应急管理、消防救援等部门和单位按照各自职责，做好相关工作。

1. 街道办事处、乡镇人民政府负责辖区内住房租赁的相关管理工作。

居（村）民委员会依法协助做好住房租赁相关工作，预防和化解矛盾纠纷。

1. 鼓励居民家庭将自有房屋用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。

鼓励出租人和承租人依法建立长期稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

第八条 住房租赁相关行业组织应当建立健全住房租赁服务标准、行为规范和自律准则，开展从业人员实名登记、行业服务质量评价和职业培训，参与调解住房租赁纠纷，建立会员单位及其从业人员诚信档案。

第二章 出租与承租

第九条 出租住房应当遵守下列规定：

（一）房屋应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康；

（二）具备供水、供电等基本居住条件；

（三）以原始设计的房间为最小出租单位，不得以分割、搭建形式改变住房内部结构；

（四）租赁住房单间居住人数原则上不超过2人，居住使用人的人均居住面积不低于5平方米，具有法定赡养、抚养、扶养义务关系等特殊情况的除外；

（五）原规划设计为客厅、餐厅、厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住；

（六）法律、法规、规章的其他规定。

第十条 有下列情形之一的住房，不得出租：

（一）属于违法建筑的；

（二）存在严重安全隐患的；

（三）经鉴定为危险房屋的；

（四）法律法规和规章禁止出租的其他情形的。

第十一条 出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。住房租赁合同应包含以下内容：

（一）出租人、承租人以及其他实际居住人员的身份信息和联系方式；

（二）住房的坐落、面积、附属设施和设备状况；

（三）租赁用途、租赁期限、使用要求、维修责任和房屋安全责任；

（四）租金数额以及支付期限和方式；押金数额以及返还时间和扣减押金的情形等事项；

（五）物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式；

（六）解除合同的合理告知期限；

（七）违约责任和争议的解决方式；

（八）租赁当事人约定的其他内容。

鼓励租赁当事人使用住房和城乡建设主管部门会同市场监管部门制定的住房租赁合同示范文本。

第十二条 出租人应当遵守下列规定：

（一）向承租人出示身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料，并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息；

（二）核验承租人的身份证明材料，不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人；

（三）不得擅自进入租赁住房，但是经承租人同意或者依法可以进入的除外；

（四）除住房租赁合同约定的情形以外，无正当理由不得扣减押金；

（五）不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房；

（六）法律、法规、规章的其他规定。

第十三条 承租人应当遵守下列规定：

（一）向出租人出示身份证明材料；

（二）安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线；

（三）未经出租人同意，不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构；

（四）遵守物业管理规约，不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为；

（五）对出租人依法确需进入租赁住房的，予以配合；

（六）不得在租赁住房内从事违法犯罪活动或者存放危险物品；

（七）法律、法规、规章的其他规定。

第十四条 住房租赁合同签订三十日内，出租人或者承租人应通过房屋租赁管理服务平台或者到房屋所在地的县（市）、区住房城乡建设主管部门办理住房租赁合同备案；备案重要内容发生变更的，出租人应当自变更之日起三十日内办理变更手续。

住房租赁企业租赁住房或者住房租赁经纪机构促成住房租赁合同的，由住房租赁企业或者住房租赁经纪机构按照规定办理住房租赁合同备案。

第十五条 办理住房租赁合同登记备案，应当提交以下材料；

1. 房屋不动产权属证书或者其他合法证明；
2. 出租人和承租人的身份证明；
3. 住房租赁合同；

房屋转租的，原出租人同意转租的书面证明；

1. 出租委托代管房屋的，需提交委托人授权出租的书面证明；
2. 法律、法规、规章的其他规定。

鼓励租赁当事人通过房屋租赁管理服务平台完成住房租赁合同网上签约，自动提交合同备案。

第三章  住房租赁经营

第十六条 住房租赁企业，是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业。

以营利为目的转租住房十套（间）以上的单位或者个人，应当依法办理市场主体登记，其名称和经营范围应当包含“住房租赁”的字样。

第十七条 住房租赁企业应当自领取营业执照之日起30日内，向所在地县（市）、区住房和城乡建设主管部门报送开业信息。主管部门应当将住房租赁企业开业信息向社会公开。

住房租赁企业应当在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等。

1. 住房租赁企业、从事住房租赁业务的房地产经营机构（以下简称住房租赁经纪机构）应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

第十九条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构应当在经营场所、网络服务端醒目位置公示营业执照、备案证明文件、办公地址、服务内容和标准、收费事项和标准、从业人员信息、投诉受理电话等内容。

第二十条 严格落实住房租赁企业、住房租赁经纪机构从业人员实名登记工作，通过赋二维码等方式实现从业人员信息动态管理。

住房租赁企业、住房租赁经纪机构应当为其从业人员办理执业信息卡。从业人员应当持执业信息卡实名执业，并在其提供服务的住房租赁合同或者房地产经纪合同上签字、注明执业信息卡编号。执业信息卡的内容和样式由市住房和城乡建设主管部门统一制定。

住房租赁企业、住房租赁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。

第二十一条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构对外发布房源信息的，应当确保房源信息真实、准确，不得发布虚假或者误导性信息，同时应当将从业人员执业卡信息在其发布的信息中注明。

第二十二条 从事转租经营的住房租赁企业应当在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户，向企业登记的县（市）、区住房和城乡建设主管部门备案监管专用账号信息，向社会公布。并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

住房租赁交易资金监管，具体办法由市住房和城乡建设主管部门会同有关部门制定。

第二十三条 住房租赁企业将闲置商业办公用房、老旧厂房、老旧职工宿舍等改造为租赁住房的，经主管部门会同消防安全等单位验收合格后，租赁期间用水、用电、用气按照居民标准执行。

第二十四条 住房租赁企业及其从业人员不得有下列行为：

（一）以隐瞒、欺骗、强迫等不正当手段开展业务；

（二）诱导承租人使用住房租金贷款，违规提供金融产品和服务；

（三）利用承租人或者房屋所有权人名义套取信贷资金；

（四）无故克扣或者延迟返还押金、预收的租金；

（五）泄露或者非法使用住房租赁当事人信息；

（六）侵占、挪用住房租赁交易资金；

（七）法律、法规禁止的其他行为。

第二十五条 住房租赁经纪机构及其从业人员不得有下列行为：

（一）以隐瞒、欺骗、强迫等不正当手段开展业务；

（二）为依法不得出租的房屋提供经纪服务；

（三）赚取租金差价；

（四）代收代付租金、押金；

（五）强制代办住房公积金提取等服务并额外收取费用；

（六）以个人名义承办业务或者收取费用；

（七）法律、法规禁止的其他行为。

第四章  网络信息发布

第二十六条 出租人通过网络信息服务平台发布房源信息、推荐房源的，网络信息服务平台经营者应当要求其提交真实的身份证明、房源证明资料等，核验通过后给予发布。

住房租赁企业、住房租赁经纪机构等在网络信息服务平台上发布房源信息的，网络信息服务平台经营者应当要求其提交机构备案信息、从业人员信息及真实房源证明材料，并通过房屋租赁管理服务平台进行核验后给予发布。

第二十七条 网络信息服务平台经营者发现房源信息发布者存在提供虚假材料、发布虚假信息等违法行为的，应当依法采取删除、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。

网络信息服务平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

第二十八条 网络信息服务平台经营者不得为未备案、经营异常、或被依法列入严重失信名单的住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员，以及未取得执业信息卡的从业人员提供房源租赁信息发布服务。

第五章  服务与管理

第二十九条 各县（市）、区住房和城乡建设主管部门应当通过房屋租赁管理服务平台开展房源核验、从业主体备案、从业人员实名登记、住房租赁合同网签备案、资金监管、租金监测、信息查询等管理与服务，并向住房租赁企业、住房租赁经纪机构和网络信息服务平台开放数据接口，为其批量办理相关业务提供便利。

公安、市场监管、城市管理、教育、民政、人力资源和社会保障、卫生健康、税务、公积金管理等部门和单位依托市数据共享交换平台（政务审批局），按照各自职责建立与房屋租赁管理服务平台的数据共享和业务协同机制。

有关部门和单位应当采取必要措施保护数据信息安全，并对其中的个人信息、隐私和商业秘密严格保密，不得泄露、出售或者非法向他人提供。

第三十条 各县（市）、区住房和城乡建设主管部门应当会同公安、市场监管、自然资源规划、应急管理、消防救援等相关部门和单位建立健全住房租赁管理联动机制，加强对街道办事处、乡镇人民政府住房租赁管理工作的指导，并提供支持和服务。

街道办事处、乡镇人民政府应当发挥网格化管理作用，配合有关部门开展租赁住房安全巡查，协助做好住房租赁信息采集、合同备案办理、住房租赁中的违法行为查处等工作。

第三十一条 市住房和城乡建设局应当建立住房租金监测机制，定期公布中心城区不同区域、不同类型租赁住房的租金水平信息。

第三十二条 乡镇人民政府、街道办事处应当对租赁住房进行日常巡查，督促未进行房屋租赁登记备案的租赁当事人办理租赁登记备案；发现违反房屋租赁、规划、环境保护、城市管理等法律、法规规定的行为，及时告知有关行政管理部门。

第三十三条 在住房租赁活动中，因押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠纷的，由出租人和承租人协商解决；协商不成的，可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

第三十四条 各县（市）、区住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门、行业组织加强行业诚信管理，建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员的信用评价制度，将相关违法违规行为记入信用记录，并根据信用状况实施分级分类监管。

住房租赁相关行业组织应当建立健全行业规范，加强行业自律管理，促进行业健康发展。

第六章  法律责任

第三十五条  违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构不具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员、管理能力的，由各县（市）、区住房和城乡建设主管部门责令改正，给予警告；拒不改正、造成严重后果的，责令停业整顿。

第三十七条 各级人民政府及其有关部门工作人员，在住房租赁管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对负有责任的领导人员和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。

第三十八条  违反本办法规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；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。

第七章 附 则

第三十九条 集体土地上依法建造的住房租赁活动及其监督管理，可以参照本办法规定执行。

第四十条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十一条  本办法自2025年 月 日起施行。有效期三年。