新安街道出租屋管理业务办理指南

一、设立房屋租赁合同登记（备案）

（一）所需材料

1.《深圳市房地产租赁合同书》。

2.《宝安区房屋租赁登记表》。

3.房地产权利证书（验原件留复印件）或购房合同书、付清房款证明(自购房合同签订之日起120 天内未办理房地产权利证书的，须提交市、区房地产登记部门出具的产权登记电脑查询资料) 注：抵押房产收《房地产权证》复印件及银行开具同意出租证明。

4.出租人是个人的，提供出租人有效身份证明或法律资格证明等材料（验原件收复印件）。

5.出租人是单位的，提供组织机构代码证或三证合一营业执照（复印件加盖单位公章）。

6.承租人是个人的，提供承租人有效身份证明或法律资格证明等材料（验原件收复印件）。

7.承租人是单位的。提供组织机构代码证或三证合一营业执照（复印件加盖单位公章）。

8.授权委托办理的，须提交授权委托书原件和被委托人身份证复印件（单位委托的需加盖单位公章）。

9.如境外人士签署的委托书需由公证部门公证。

（二）注意事项

１.房地产权利证书或者证明其产权的其他有效证件，具体包括：⑴房地产权利证书（含县级或县级以上主管部门颁发的房屋所有权证、部队房地产权证）；⑵购房合同书、付清房款证明(自购房合同签订之日起120天内未办理房地产权利证书的，须提交市、区房地产登记部门出具的产权登记电脑查询资料)；⑶已抵押房屋出租，若房屋租赁合同期限超过抵押期限，或抵押合同约定需要征得银行同意出租的，需出具抵押权人同意出租证明（抵押贷款合同未注明房屋面积、使用有效期限、使用用途的，需提供房产证复印件）；⑷已生效的法院判决书、裁定书或仲裁机关的仲裁裁决书（房屋面积、使用有效期限、建筑用途等具体信息未明的，需提供判决书、裁定书或仲裁裁决书所依据的房地产权利证书或产权登记电脑查询资料原件）；⑸拍卖所得的房屋出租，须提供拍卖成交确认书及付清房款证明；⑹临时建筑类房屋出租，须提交经规划或建设主管部门批准的并在有效期内的临时建筑许可证；⑺属于“合作建房”类的房屋出租，须提供行政主管机关的批准文件；⑻改变用途的房屋出租的，须提交行政主管机关的批准文件或提供房地产权利证书和《安全检测报告》，检测报告中显示检测的用途不能改变；⑼抵押房产证的，收《房地产权证》复印件及银行开具同意出租证明；⑽市、区房地产登记部门出具的产权登记电脑查询资料（须提供部门盖章，自出具之日起15个工作日内有效）；⑾房地产权利证书有效期届满的，如无办理延期，则须提交市、区房地产登记部门出具的产权登记电脑查询资料，并要求合同附加因政府拆迁、改造或收回土地，该合同自动失效的条款（住宅用途的房地产权利证书有效期届满后视为自动延期）；⑿属于本市农村城市化原村民和非原村民所建住宅类历史遗留违法建筑的，提供区查违办或者其委托的街道办事处出具的临时使用备案材料。

2.出租人和承租人的有效身份证明或法律资格证明，具体如下：⑴自然人身份证明包括：居民身份证、机动车驾驶证、社保卡、居住证、港澳台证(港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证)、境外人士护照（须有居留许可或入境签证）、他国身份证明复印件（当事人在大陆境外进行异地委托时使用）。⑵单位和其他组织的法律资格证明包括：营业执照（社会信用代码证）、社会团体登记证、军队团以上单位出具的证明原件（属于事业单位的须提供组织机构代码证）、附中文译本的境外企业合法开业证明（验原件收复印件）；未经中国国内相关职能部门认证的，应按规定经过公证和认证（香港、澳门法人的商业登记证，需经中国委托公证人（香港、澳门）认证，司法部中国法律服务（香港、澳门）有限公司审核加盖转递章公证证明；台湾法人的企业登记证、注册证，需经当地公证机关公证，到广东省公证员协会办理认证；外国法人的企业登记证、公司注册证，需经当地公证及中国驻该国大使馆或领事馆认证）。

3．其他材料：⑴共有房屋出租的，须提供共有人有效身份证件或法律资格证明（验原件收复印件）；若以部分产权人名义出租的还须出具其它共有人同意出租的证明文件（原件）;⑵若共有人未到场的，且无法提供身份证明原件的，须提供共有人签署的授权委托书（原件）及经本人签字确认的身份证件的复印件。授权委托书须载明授权委托事项和签署地;⑶单位无法提供法定产权证明原件的，可以在复印件上盖单位行政公章，出具无法提供原件的情况说明，并作出与原件相符、保证原件真实、合法有效的声明;⑷房屋租赁合同未约定可以转租的，经得出租人书面同意后，承租人与受转租人签订转租合同，申请办理房屋租赁转租登记备案手续；⑸房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告等相关安全使用的证明材料。

（三）办理程序

1.申请人携带以上材料的原件和复印件至街道或社区政务服务中心提交申办材料。

2.受理机关当场对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的予以受理，并出具回执单；材料不齐全的，应当场一次性告知所需要补齐的全部内容。审查符合办理房屋租赁合同登记或备案条件的，予以办理合同登记或备案。

3.审批通过后，打印《房屋租赁凭证》交出租人，承租人各执一份，出租人依法缴纳私房租赁税。

二、变更房屋租赁合同登记（备案）

（一）所需材料

1.《变更房屋租赁合同登记（备案）申请书》。

2.租赁凭证（收原件两份）。

3.若变更租金的，提供补充租金协议。若变更法人个人名字为公司名称的，提供组织机构代码证或三证合一营业执照（复印件加盖单位公章）。

4.出租方有效身份证明或法律资格证明等材料（验原件收复印件）。

（二）办理程序

1.申请人携带以上材料的原件和复印件至街道或社区政务服务中心提交申办材料。

2.受理机关当场对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的予以受理，并出具回执单；材料不齐全的，应当场一次性告知所需要补齐的全部内容。审查符合办理变更房屋租赁合同登记（备案）条件的，予以办理变更房屋租赁合同登记（备案）。

三、注销房屋租赁合同登记(备案)

（一）所需材料

1.单方解除租赁合同的，需提交下列材料：

⑴《注销房屋租赁登记（备案）申请书》。

⑵申请人有效身份证明或法律资格证明等材料。

⑶申请人持有的《房屋租赁凭证》原件（凡属2011年3月31日前登记、备案无《房屋租赁凭证》的，提供原《深圳市房屋租赁合同书》）；

⑷申请人须提交已解除租赁合同的有效证明材料，包括以下材料之一：①已送达对方当事人的合法解除房屋租赁合同通知书、相关证明材料和单方解除合同的情况说明（原件）；②人民法院或仲裁机关判（裁）决租赁合同解除或全部无效的生效法律文书（验原件收复印件）。

2.双方协议解除租赁合同的，需提供下列材料：

⑴《注销房屋租赁登记（备案）申请书》。

⑵租赁双方签署的《解除租赁合同协议书》原件。

⑶租赁双方有效身份证明或法律资格证明等材料。

⑷双方持有的《房屋租赁凭证》原件（凡属2011年3月31日前登记、备案无《房屋租赁凭证》的，需提供原《深圳市房屋租赁合同书》）。

（二）办理程序

1.申请人携带以上材料的原件和复印件至街道或社区政务服务中心提交申办材料。

2.受理机关当场对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的予以受理，并出具回执单；材料不齐全的，应当场一次性告知所需要补齐的全部内容。审查符合办理注销房屋租赁合同登记(备案)条件的，予以办理注销房屋租赁合同登记(备案)。

四、房屋租赁合同转租登记备案

（一）所需材料

1.《深圳市房地产租赁合同书》。

2. 《宝安区房屋租赁登记表》。

3.房屋所有权人同意转租的书面证明及已登记（备案）的原房屋租赁凭证。

注：若一手合同未选择同意转租的，需另外提供《业主同意转租证明》。租赁期限不能超过一手合同。改变一手合同用途的，需提交《安全检测报告》且《安全检测报告》中显示检测的用途不能改变。

4.出租人是个人的，提供出租人有效身份证明或法律资格证明等材料（验原件收复印件）。

5.出租人是单位的，提供组织机构代码证或三证合一营业执照（复印件加盖单位公章）。

6.承租人是个人的，提供承租人有效身份证明或法律资格证明等材料（验原件收复印件）。

7.承租人是单位的，提供组织机构代码证或三证合一营业执照（复印件加盖单位公章）。

8.授权委托办理的，须提交授权委托书原件和被委托人身份证复印件（单位委托的需加盖单位公章）。

9.如境外人士签署的委托书需由公证部门公证。

（二）办理程序

1.申请人携带以上材料的原件和复印件至街道或社区政务服务中心提交申办材料。

2.受理机关当场对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的予以受理，并出具回执单；材料不齐全的，应当场一次性告知所需要补齐的全部内容。审查符合办理房屋租赁合同转租登记备案条件的，予以办理房屋租赁合同转租登记备案。

1. 个人出租房屋税费核定

（一）材料清单

1. 《宝安区房屋临时使用（出租）人证明》、房地产权利证书或者证明其产权的其他有效证件；
2. 业主（出租人）的有关资料：
3. 有效身份证件，具体包括：居民身份证（深圳市居住证）、居民户口簿、港澳台同胞回乡证、有入境签证或居留许可的护照等（验原件留存复印件）；
4. 委托他人代管或代理的，须出具房屋所有人的授权委托书（原件）及受委托人身份证件（验原件留存复印件）（如以被委托人名义签订合同，委托人须在授权委托书上表述清楚），委托人为境外人士的，授权委托书须依法律规定经过公证和认证；
5. 共有房屋须出具其他共有人同意出租的证明和委托书（可以合二为一）。委托人为境外人士的，授权委托书须依法律规定经过公证和认证。
6. 《宝安区私人出租屋税费核定申报表》；
7. 房屋信息登记表。

（二）办理程序

1.申请人携带以上材料的原件和复印件至街道或社区政务服务中心提交申办材料。

2.受理机关当场对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的予以受理，并出具回执单；材料不齐全的，应当场一次性告知所需要补齐的全部内容。审查符合办理个人出租房屋税费核定条件的，予以办理个人出租房屋税费核定。