银川市房屋租赁管理条例

（2006年10月25日银川市第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2007年3月29日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准 2012年6月27日银川市第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议修改 2012年9月25日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 租赁管理

第三章 法律责任

第四章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范房屋租赁行为，维护社会治安秩序，保护租赁当事人的合法权益，促进房屋租赁市场健康有序发展，依据《[中华人民共和国城市房地产管理法](http://baike.baidu.com/view/277526.htm" \t "_blank)》、《[中华人民共和国治安管理处罚法](http://baike.baidu.com/view/70884.htm" \t "_blank)》和有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的房屋租赁及其管理活动适用本条例。

公共租赁住房、直管公房、廉租住房，不适用本条例。

第三条 本条例所称房屋租赁，是指出租人将住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房提供给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第四条 有下列情形之一的，应当纳入房屋租赁管理：

　 （一）以联营、承包等名义提供非住宅房屋给他人使用，取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的；

（二）将非住宅房屋以隔间、柜台、摊位等方式分割提供给他人使用，由使用人支付约定价金的。

第五条　本市房屋租赁管理的主管部门（以下简称房产管理部门）是市住房保障局，兴庆区、金凤区、西夏区（绕城高速范围以内）的房屋租赁管理工作委托由银川市房屋产权产籍管理机构具体负责。

　　永宁县、贺兰县、灵武市房屋租赁由其所在县（市）负责房产管理工作的部门管理(以下简称房产管理部门)，业务上接受市房屋租赁管理部门的指导、监督。

房产管理部门可以委托社区事务工作机构负责社区内房屋租赁的日常管理工作。受托社区事务工作机构应当接受房产管理部门的监督和指导。鼓励社区事务工作机构开展房屋集中招租活动。

人口和计划生育部门负责房屋租住人员的人口与计划生育管理服务工作。

公安机关负责租赁房屋的治安管理、消防管理及非本市户籍租住人员的居住证件管理工作。

工商行政管理部门负责查处利用租赁房屋进行无照经营等违法行为。

劳动和社会保障部门负责房屋租住人员的就业指导工作。  
 村（居）民委员会应当协助做好房屋租赁管理工作。

第二章 租赁管理

第六条房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁当事人应当在签订房屋租赁合同之日起三十日内向房产管理部门提交下列材料和证件，办理房屋租赁登记备案。

（一）合法的房屋所有权证、宅基地使用证或者其他房屋使用证明等有效证件；

（二）房屋租赁合同；

（三）房屋租赁当事人以及实际居住人的身份证明。

房屋租赁合同内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，房屋租赁当事人应当在三十日内，到房产管理部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第七条房产管理部门应当在收到房屋租赁登记资料之日起三日内，对符合本条例规定的，开具房屋租赁登记备案证明。

第八条 房屋租赁登记备案证明应当载明房屋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、租金数额、租赁期限等。

第九条房屋出租人应当与房屋承租人签订书面的房屋租赁合同。

　 　房屋租赁合同应包括以下主要内容：

　 （一）当事人姓名及身份证件的号码或者名称及地址；

　 （二）房屋所有权证号、位置、面积、装饰及设施；

（三）房屋用途；

（四）租赁期限；

　 （五）租金、物业、供热、水、电、气等费用数额及交付方式；

　 （六）房屋维修责任；

（七）装修的约定；

（八）转租的约定；

（九）解除合同的条件；

（十）房屋被征收或者拆除时的处理办法;

　 （十一）建筑共用消防设施的维护保养相关约定；

（十二）违约责任；

（十三）当事人约定的其他条款。

房产管理部门会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，供房屋租赁当事人选用。

第十条 通过[房地产](http://www.soufun.com/" \o "房地产" \t "_blank)经纪机构（以下简称经纪机构）订立房屋租赁合同的，由经纪机构代为办理房屋租赁登记备案。

经纪机构应当将房屋租赁信息定期上报房产管理部门。

第十一条房屋承租人转租房屋的，应当经房屋出租人书面同意，并到房产管理部门办理房屋租赁登记备案。

房屋承租人未经房屋出租人书面同意转租的，房屋出租人可以解除房屋租赁合同，收回房屋并要求房屋承租人赔偿损失。

第十二条有下列情形之一的，房屋不得出租：

（一）属于违法建筑的；

（二）已公告列入房屋征收范围的；

（三）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（四）违反规定改变房屋使用性质的；

（五）其他法律、法规规定禁止租赁的房屋。

第十三条出租居住房屋，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租，居住使用人的人均居住面积不得低于六平方米。

原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人居住，其所占空间不计入前款居住面积。

第十四条 出租房屋的所有权人在办理他项权利登记时，应当提交房屋租赁登记备案证明。

第十五条 非本市户籍的房屋承租人应当到出租房屋所在地公安机关办理居住证。

第十六条 工商行政管理部门在办理工商营业执照时，对经营场所属租赁房屋的，应当要求当事人提供房屋租赁登记备案证明。

第十七条 经纪机构不得居间代理本条例第十二条规定的房屋的租赁。

第十八条物业服务企业应当配合房产管理部门的房屋租赁巡查，发现本物业服务区域内有房屋出租情况的，应当及时将房屋租赁信息报送房产管理部门。

第十九条房产管理部门应当定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

第二十条房产管理部门应当与人口和计划生育、公安、工商等部门建立信息共享制度，互通房屋租赁信息。  
 公安、工商等部门发现当事人未办理房屋租赁登记备案的，应当及时告知房产管理部门。

第二十一条 房产管理部门应当与公安、规划、消防、城市管理综合执法等部门及街道办事处互通掌握的危险房屋、违法建筑、消防安全隐患等信息，并依法及时查处。

第二十二条 房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案、流动人口居住、计划生育等手续，应当到市、县（区、市）政府政务大厅或指定地点办理。

第二十三条 房产管理部门应当在辖区范围内建立房屋租赁登记备案受理点，进行网上登记备案。

第二十四条房屋出租人应当遵守下列规定：

　 （一）不得向未提供身份证件的个人出租房屋；

　 （二）督促流动人口办理《流动人口婚育证明》，发现房屋承租人和居住人员生育或者怀孕的，及时向所在地计划生育主管部门报告；

（三）办理房屋租赁登记备案后，应当到房屋所在地公安派出所签订治安责任保证书；

（四）发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，应当及时向公安机关或者其他相关主管部门报告；

（五）对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患。

房屋出租人委托代理人履行管理职责的，受委托的代理人应当履行出租人的义务。

第二十五条 房屋承租人应当遵守下列规定：

（一）提供真实有效的身份证件，如实填报有关表格；

（二）非本市户籍的房屋承租人应当到房屋所在地公安机关办理居住登记手续；

　　（三）主动向承租房屋所在地计划生育部门交验《流动人口婚育证明》；

（四）不得利用出租房屋从事违法犯罪活动；

（五）不得利用居住的房屋非法生产、加工、储存或者经营易燃、易爆、剧毒等危险物品；

（六）按照房屋规划用途、结构、消防安全及环境保护规定使用房屋，不得擅自改变建筑物使用性质，或者实施其他违法建设行为。发现承租房屋有安全隐患的，及时告知出租人予以消除。

第三章 法律责任

第二十六条违反本条例规定，未办理房屋租赁登记备案的，由房产管理部门责令限期改正，个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第二十七条房屋出租人违反本条例第十二条规定的，由房产管理部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

第二十八条违反本条例第十三条规定的，由房产管理部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第二十九条违反本条例规定，通过经纪机构订立房屋租赁合同的，经纪机构未代为办理房屋租赁登记备案的，由房产管理部门，责令限期改正，记入信用档案，逾期不改正的，对经纪机构处以一万元以上三万元以下罚款。

经纪机构代理不符合出租条件房屋的，由房产管理部门，责令限期改正，记入信用档案，逾期不改正的，对经纪机构处以五千元以上一万元以下罚款。

第三十条房屋出租人违反本条例规定，有下列行为之一的，由公安机关依照职权予以处理：

　 （一）将房屋出租给无身份证件的人居住，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的；

　 （二）明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的。

第三十一条 房屋租赁当事人违反本条例其他规定，法律、法规规定行政处罚的，由相关管理部门依法予以查处。

第三十二条 房屋租赁当事人对房产管理部门和其他管理部门的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十三条 房产管理部门工作人员玩忽职守，徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四章 附则

第三十四条非住宅房屋以隔间、柜台、摊位等方式分割租赁的 ，“每一隔间”、“每一柜台”、“每一摊位”均视为“一套”，进行房屋租赁登记备案。

第三十五条 本条例自2007年5月1日起施行。