珠海经济特区出租屋管理条例

（2020年12月29日珠海市第九届人民代表大会

常务委员会第三十五次会议通过）

第一条 为规范出租屋租赁行为，保护租赁当事人的合法权益，促进房屋租赁市场的健康发展，维护社会秩序，根据法律、行政法规的基本原则，结合珠海经济特区实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的出租屋管理工作。

本条例所称出租屋，是指出租人交付承租人使用、收益，承租人支付租金的房屋，包括住宅出租屋、工商业出租屋及其他出租屋，旅馆业客房、保障性租赁住房除外。

本条例所称出租人，包括房屋所有权人、合法使用人、实际管理人以及受委托管理出租屋的机构、人员。

第三条 出租屋管理坚持房屋管理与综合治理相结合、管理与服务相结合的原则，实行属地管理和分类管理。

第四条 市、区人民政府（以下简称市、区政府）应当加强对出租屋管理工作的组织领导和综合协调，完善出租屋管理体制机制，保障出租屋管理工作经费，并将出租屋管理工作纳入平安建设、综合治理工作等年度考评范围。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）按照职责做好本辖区内的出租屋管理工作。

横琴新区、经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第五条 市、区政府建立出租屋管理工作联席会议制度，联席会议下设办公室（以下简称出租屋管理办公室），设在公安机关。

市出租屋管理办公室履行以下管理职责：

（一）负责出租屋管理服务信息平台的开发建设、管理与维护；

（二）负责出租屋编码信息编制、维护和更新；

（三）指导各区开展出租屋基础信息核查采集；

（四）协调各区配合职能部门开展出租屋安全隐患信息排查与通报；

（五）组织公安、建设、消防救援等部门或者机构制作出租屋安全基本要求清单，供相关部门或者租赁当事人使用。

区出租屋管理办公室在本辖区内履行以下管理职责：

（一）组织各镇街开展出租屋编码信息编制、维护和更新；

（二）组织各镇街开展出租屋基础信息核查采集；

（三）协调配合职能部门开展出租屋安全隐患信息排查与通报；

（四）组织各镇街开展出租屋其他管理服务工作。

出租屋基础信息包括出租人、承租人、实际使用人信息、居住登记信息以及出租屋地址、面积、实际用途、使用状态等信息。

第六条 公安机关牵头各相关部门组织实施本条例。

公安机关负责出租屋治安管理，指导出租屋基础信息采集工作。

建设行政主管部门负责出租屋及其附属设施的结构安全管理和房地产经纪行业管理，建立房产中介活动的信用评价体系，及时将信用信息录入信用信息共享平台。

发展改革、卫生健康、市场监管、城市管理综合执法、税务、消防救援等部门和机构在各自职责范围内履行出租屋管理职责。

第七条 镇街应当完善出租屋管理工作机制，将出租屋纳入网格化管理，并履行以下出租屋管理职责：

1. 协助职能部门采集出租屋基础信息，发现未录入信息的，予以补登；发现录入信息不实的，予以更正。发现房屋租赁当事人未申报出租屋基础信息的，督促房屋租赁当事人及时办理。
2. 建立出租屋安全状况巡查制度，在巡查时应当一次性书面告知房屋租赁当事人应当遵守的规定。发现出租屋存在生产、消防、治安安全隐患的，应当一次性书面告知房屋租赁当事人，督促其及时整改，并将巡查情况录入出租屋管理服务信息平台。
3. 发现违反房屋租赁、规划、治安、消防、卫生、环境保护、城市管理等法律、法规规定的行为，及时告知有关行政主管部门。
4. 宣传出租屋管理的有关规定。

（五）法律、法规规定的其他出租屋管理服务职责。

市、区政府应当保障镇街出租屋管理的经费及人员，整合有关行政主管部门在基层的办事机构以及网格员、各类协管员等人员力量，开展出租屋管理工作。镇街可以根据经济社会发展水平、社会治安状况和实际需要，提出出租屋管理人员用人额度计划。

第八条 村民委员会、居民委员会（以下简称村居）应当协助做好以下工作：

（一）协助做好本村、社区出租屋基础信息核查采集工作；

（二）协助有关部门和镇街开展出租屋巡查，及时报告安全隐患；

（三）法律、法规规定的其他职责。

鼓励村居将出租屋使用要求纳入村规民约、居民公约。

第九条 公安机关应当利用出租屋管理服务信息平台，对收集到的出租屋信息实行动态管理。

出租屋管理服务信息平台整合出租屋管理相关信息，汇集各类管理和服务信息资源。公安、应急管理、消防救援、住房城乡建设、自然资源、市场监管、税务、发展改革、社会保障、卫生健康、城市管理综合执法等行政主管部门和公共服务机构以及镇街应当根据各自职责，采集、导入、更新出租屋管理相关信息，实现治安、消防、住房租赁登记备案、商事登记、税务、卫生健康、信用和处罚等方面的信息共享。

鼓励、支持运用大数据、物联网、云计算等先进技术，推进出租屋智能化管理。

第十条 禁止出租以下房屋：

（一）被依法认定为危险房屋不能使用的；

（二）存在重大消防、地质灾害等安全隐患的；

（三）存在其他依法不得出租的情形的。

厨房、卫生间、阳台、地下储藏室、车库和单车房等非居住空间，不得出租用于居住。居住空间的最小出租单位和人均使用面积等应当符合本市住房租赁标准的规定。

禁止违反国家规定，在生产经营、仓储场所内违法设置员工宿舍。

房屋租赁当事人不得擅自改变建筑物使用功能，不得在住宅室内进行违法装饰装修或者实施其他违法建设行为。

第十一条 房屋租赁当事人应当采取符合要求的消防安全措施。出租屋消防安全措施由市政府另行制定。

第十二条 出租屋实行房屋编码管理。出租屋编码信息由市出租屋管理办公室统一编制、维护和更新，并纳入出租屋管理服务信息平台。

第十三条 出租人应当于租赁关系成立、变更之日起七日内通过出租屋管理服务信息平台申报出租屋基础信息。

出租人通过出租屋管理服务信息平台申报信息有困难的，可以请求所在地镇街或者村居协助申报。

租赁关系发生在本条例施行前的，应当在本条例施行后三个月内补充报送。

第十四条 出租人应当遵守以下规定：

（一）保障出租屋建筑结构、供电、燃气和消防设施等方面符合法律、法规规定的安全要求。

（二）依法与承租人订立租赁合同，不得向无身份证明的自然人、法人或者其他组织出租房屋。

（三）告知非本市户籍的承租人和实际使用人办理居住登记手续。

（四）协助有关行政主管部门和镇街采集承租人和实际使用人依法应当填报的信息资料。

（五）对出租屋安全使用进行查验，告知承租人安全用电、用气等注意事项，督促承租人落实安全生产、消防、治安等责任；发现出租屋存在安全隐患的，及时排除或者督促承租人处理。

（六）发现出租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职能部门报告。

（七）法律、法规、规章规定的其他义务。

第十五条 出租人出租同一建筑物内房间在十间以上或者床位在三十张以上或者居住人数在三十人以上的，除遵守本条例第十四条规定外，还应当遵守以下规定：

1. 指定专人管理出租屋，制定管理制度，实时登记、申报承租人信息，定期开展安全自查；
2. 安装符合技防标准的住房门禁视频系统，在出入口、主要通道等公共区域安装使用视频监控设备；
3. 在公共区域安装火灾探测报警器、电气火灾监控装置、应急照明灯以及应急疏散指示标志，在建筑安全出口处明显位置张贴应急疏散路线图，并确保完好有效；

（四）法律、法规、规章规定的其他义务。

单位集体宿舍出租给本单位职工居住的，单位应当按照前款规定履行安全管理责任。

第十六条 出租人利用出租屋开展按日或者按小时计价收费、提供经营性住宿服务的，应当遵守下列规定：

（一）安装租住人员信息采集系统；

（二）即时采集和报送租住人员基本信息；

（三）配备专职管理人员，制定管理制度；

（四）法律、法规、规章的其他有关规定。

利用本市国有土地上规划用途为住宅的居住小区内房屋，开展按日或者按小时计价收费、提供经营性住宿服务的，还应当符合《珠海经济特区旅游条例》以及其他法律法规的规定。

第十七条 承租人应当遵守以下规定：

（一）如实向出租人说明租住人数，出示本人及共同使用人的有效身份证件，配合申报出租屋基础信息；

（二）住房承租人为非本市户籍的，应当及时办理居住登记；

（三）按照合同约定的租赁用途和使用要求，依法、合理使用房屋；

（四）不得留宿无身份证明的人员；

（五）发现出租屋存在安全隐患的，应当及时告知出租人并配合及时消除安全隐患；

（六）住房承租人遵守所在地管理规约，不得有任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、高空抛物等损害他人合法权益的行为；

（七）发现共同使用人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职能部门报告；

（八）法律、法规、规章规定的其他义务。

第十八条 房地产经纪机构和人员应当遵守以下规定：

（一）不得为依法禁止出租的房屋提供经纪服务；

（二）按照相关规定如实报送房屋租赁信息；

（三）向房屋租赁当事人宣传房屋租赁管理的法律、法规和相关政策，引导其使用租赁合同示范文本；

（四）发现租赁当事人和实际使用人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职能部门报告；

（五）法律、法规、规章的其他有关规定。

第十九条 水、电、燃气、电信等公共服务机构，应当配合履行出租屋安全管理工作，按照产权归属定期对出租屋的用水、用电、用气、电信等设施安全情况进行检查，发现安全隐患的，应当及时通知并协助租赁当事人采取措施消除安全隐患。

第二十条 物业服务企业应当配合有关职能部门和属地政府做好本物业管理区域内出租屋管理工作。发现物业管理区域内存在违反出租屋管理规定行为的，应当及时向有关职能部门和属地政府报告。

第二十一条 市、区政府应当通过增加租赁住房供应、鼓励金融机构提供金融支持、提供基本公共服务保障、落实税收优惠等多种方式，鼓励住房租赁消费，培育和发展住房租赁市场，满足不同层次的住房需求。

鼓励发展规模化、专业化的房屋租赁企业，支持房屋租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，支持个人和单位将房屋委托给房屋租赁企业长期合法经营。

鼓励村民委员会、农村集体经济组织将符合条件的房屋统一出租，规范管理租赁房屋。

第二十二条 市、区政府应当依托出租屋管理服务信息平台汇总租赁信息，对租赁房屋进行分类管理和价格监测，提供房屋租赁合同示范文本。

第二十三条 本市房地产租赁、房地产经纪行业组织应当制定行业自律规范，建立行业服务质量信誉评价机制，协助做好房屋租赁的相关管理工作。

第二十四条 相关职能部门、镇街的工作人员以及房地产经纪机构不得利用所掌握的出租屋管理相关信息，从事与出租屋管理无关的活动。

任何组织和个人不得非法收集、使用、加工、传输、买卖或者公开租赁当事人的信息。

第二十五条 相关职能部门在履行职责过程中，发现涉及出租屋的违法问题或者收到相关报告，属于本部门职责范围的，应当及时处理；不属于本部门职责范围的，应当反馈相关行政主管部门。

第二十六条 市出租屋管理办公室应当制定出租屋安全隐患信息通报规范及处置程序，并将出租屋安全隐患信息处置工作纳入年度考核。

出租屋实行分类分级管理。市出租屋管理办公室应当制定出租屋分类分级管理办法，报市政府批准后实施。

第二十七条 违反本条例第十条规定，出租禁止出租的房屋，或者将非居住用途的空间单独出租供人居住，或者在生产经营、仓储场所内违法设置员工宿舍，或者擅自改变建筑物使用功能、实施其他违法建设行为的，由建设行政、应急管理、城市管理综合执法、消防救援等部门或者机构依法查处。

第二十八条 出租人违反本条例第十三条规定，未按照规定向出租屋管理服务信息平台申报出租屋基础信息的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，处二百元以上一千元以下罚款。

第二十九条 出租人违反本条例第十四条第（二）项规定，将房屋出租给无身份证明的自然人、法人或者其他组织的，由公安机关处二百元以上二千元以下罚款。

出租人违反本条例第十四条第（六）项规定，明知承租人或者共同使用人利用出租屋进行犯罪活动不向公安机关报告的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第三十条 出租人违反本条例第十五条规定，按照以下规定处罚：

（一）违反本条例第十五条第（一）项规定，未指定专人管理出租屋，或者未制定管理制度，或者未实时登记、申报承租人信息，或者未定期开展安全自查的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

（二）违反本条例第十五条第（二）项规定，未按规定配备门禁视频系统、视频监控设备的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，对个人处五千元以上一万元以下罚款，对单位处一万元以上三万元以下罚款。

（三）违反本条例第十五条第（三）项规定，未在公共区域安装火灾探测报警器、电气火灾监控装置、应急照明灯以及应急疏散指示标志，或者未张贴应急疏散路线图的，由消防救援机构责令限期改正；逾期未改正的，对个人处五千元以上一万元以下罚款，对单位处一万元以上三万元以下罚款。

第三十一条 出租人违反本条例第十六条规定，未安装信息采集系统，或者未即时采集和报送租住人员基本信息，或者未配备专职管理人员，制定管理制度的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款。违反《珠海经济特区旅游条例》以及其他法律法规的规定提供经营性住宿服务的，由相关主管部门按照相关规定给予处罚。

第三十二条 承租人违反本条例第十七条规定，按照以下规定处罚：

（一）违反本条例第十七条第（一）项规定，未如实向出租人说明租住人数，出示本人及共同使用人的有效身份证件，配合申报出租屋基础信息的，由公安机关处二百元以上一千元以下罚款；

（二）违反本条例第十七条第（二）项规定，未按规定申报居住登记的，由公安机关依法处罚；

（三）违反本条例第十七条第（四）项规定，留宿无身份证明的人员的，由公安机关处二百元以上一千元以下罚款；

（四）违反本条例第十七条第（七）项规定，明知共同使用人利用出租屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第三十三条 房地产经纪机构和人员违反本条例第十八条第（一）项规定，为依法禁止出租的房屋提供经纪服务的，由建设行政、市场监管等部门依法予以处罚。

第三十四条 相关行政部门及其工作人员违反本条例规定不依法履职的，依法追究责任；情节严重的，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。

第三十五条 在房屋租赁活动中，相关单位、企业、组织和个人的行为违反了其他法律法规的规定，按照相关规定予以处理。

第三十六条 违反本条例受到行政处罚的，相关信息由执法部门归集到市信用信息共享平台。

第三十七条 本条例自2021年5月1日起施行。