海口市房屋租赁管理条例

（2015年8月27日海口市第十五届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2015年9月25日海南省第五届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准 根据2021年12月1日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准的《海口市人民代表大会常务委员会关于修改〈海口市城市管理综合行政执法条例〉等两件法规的决定》修正）

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋租赁管理，规范房屋租赁行为，维护当事人的合法权益和社会公共利益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市主城区范围内的房屋租赁及相关监督管理活动，适用本条例。

保障性住房租赁按照国家、本省、本市的有关规定执行。

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

第四条 房屋租赁活动应当遵循自愿、公平和诚实信用原则。

房屋租赁管理坚持房屋管理与人口管理相结合、管理与服务相结合的原则，实行属地管理和分类管理。

第五条 市、区人民政府应当加强对房屋租赁管理工作的组织领导和协调，促进房屋租赁市场的健康发展。

第六条 市房屋行政管理部门是本市房屋租赁的主管部门，负责组织实施本条例。

区房屋行政管理部门按照职责分工负责本辖区内房屋租赁的监督管理工作，业务上接受市房屋行政管理部门的指导。

市、区房屋行政管理部门可以委托依法成立的具有管理公共事务职能的组织负责房屋租赁管理的具体工作。

公安、工商、人口计生、卫生、城管执法、规划、税务等行政管理部门应当按照各自职责，依法对房屋租赁实施监督管理。

第七条 镇人民政府、街道办事处协助区房屋行政管理部门在本辖区内开展房屋租赁管理的相关工作。

第八条 市房屋行政管理部门应当建立本市房屋租赁综合管理信息系统，与相关职能部门形成信息交换、共享机制，为单位和个人提供房屋租赁信息服务。

管理、使用房屋租赁信息的部门及其工作人员，应当对房屋租赁当事人信息保密，维护当事人的合法权益。

1. 租赁规范

第九条 出租房屋的建筑结构和设备设施，应当符合建筑、消防、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

出租住宅房屋的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于本市的最低标准。本市人均租住建筑面积的最低标准由市人民政府作出规定并向社会公布。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第十条 有下列情形之一的房屋不得出租：

（一）违法建筑；

（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（三）违反法律、法规规定改变房屋使用性质的；

（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第十一条 租赁房屋的，出租人和承租人应当依法签订房屋租赁合同。合同内容由当事人约定，一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称、住所、有效身份证件名称及号码；

（二）房屋位置、面积、结构及附属设施和设备状况；

（三）租赁房屋交付日期、租赁期限、用途和房屋使用要求；

（四）租金和押金数额及支付方式；

（五）物业服务费及水、电、燃气、通讯等公用事业费的承担；

（六）房屋修缮、安全、消防等责任；

（七）续租、互换、转租的约定；

（八）变更或者解除合同的条件；

（九）房屋被征收或者拆迁时的处理方法；

（十）违约责任及解决争议的方式；

（十一）当事人约定的其他事项。

租赁住宅房屋的，房屋租赁合同中应当明确实际居住人数。

市房屋行政管理部门应当会同市工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本并在部门网站上予以公布，供当事人参照选用。

第十二条 房屋出租人在房屋租赁活动中应当遵守下列规定：

（一）向承租人出示出租房屋的合法权属证明，查验承租人的有效身份证件；

（二）按照合同约定或者法律、法规的相关规定定期检查和维护出租房屋与设施、设备的安全，及时发现和排除安全隐患，确保使用安全；

（三）不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活；

（四）如实申报租金，依法纳税；

（五）协助相关行政管理部门依法实施房屋租赁管理，配合做好房屋租赁信息采集工作；

（六）发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，及时报告公安机关或者其他有关行政管理部门；

（七）法律、法规的其他相关规定。

第十三条 房屋承租人在房屋租赁活动中应当遵守下列规定：

（一）向出租人出示有效身份证件；

（二）合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违法搭建行为，发现承租房屋有安全隐患的，及时告知出租人；

（三）不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活；

（四）将住宅房屋改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意；

（五）配合相关部门工作人员的信息采集和检查工作，如实说明居住人员情况，属流动人口的，入住后按照规定申办暂（居）住证；属境外人员的，应当在入住房屋后二十四小时内持有效身份证件到房屋所在地公安派出所进行住宿登记；

（六）不得留宿无有效身份证明人员，发现租赁房屋内或者同住人员有涉嫌违法犯罪行为的，应当及时向公安机关或者其他有关行政管理部门报告；

（七）遵守计划生育和人口政策，属已婚育龄人员应当自觉接受居住地计划生育技术服务指导；

（八）利用承租房屋从事生产、经营的，应当符合安全生产、环境保护等相关规定，并依法办理相关手续；

（九）法律、法规的其他相关规定。

第十四条 房地产经纪机构和人员从事房屋租赁活动应当遵守国家、本省、本市有关房地产经纪管理和房屋租赁管理的相关规定，向租赁当事人宣传房屋租赁管理的法律、法规和相关政策，引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

第十五条 物业服务企业应当配合相关行政管理部门及其工作人员作好房屋租赁的信息采集工作，发现租赁当事人、房地产经纪机构或者人员有违法违规行为的，应当及时予以劝阻，并报告业主委员会和有关行政管理部门。

第十六条 集中出租房屋供他人居住，出租房间达到十二间以上或者出租房屋居住人员达到二十人以上的，治安防范设施、消防设施设备的设置应当符合国家、本省的有关要求。

出租人提供房屋供学生寄宿的，或者单位承租房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，出租人或者承租单位应当按照前款规定执行。

集中租房作为集体宿舍的不得影响他人正常生活，承租单位管理人员应当对影响他人正常生活的行为予以及时制止。

第三章 备案管理

第十七条房屋出租人应当自房屋租赁合同签订、变更、终止之日起三十日内，自行或者委托他人到区房屋行政管理部门办理房屋租赁备案手续。

房屋承租人应当协助房屋出租人办理房屋租赁备案手续。

通过房地产经纪机构签订、变更、终止房屋租赁合同的，房地产经纪机构可以为房屋出租人办理房屋租赁备案手续提供便利。

区房屋行政管理部门应当逐步实行房屋租赁网上备案。

第十八条 房屋出租人办理房屋租赁备案应当提交下列证件和材料：

（一）房屋租赁当事人有效身份证件或者证明；

（二）房屋租赁合同；

（三）房屋权属证书或者房屋其他合法来源证明；

（四）出租共有房屋，应当提交其他共有人同意出租的证明；出租受托代管的房屋，应当提交房屋所有权人授权出租的证明；转租房屋的，转租人应当提交出租人同意转租的证明；

（五）法律、法规规定的其他证件或者材料。

第十九条 对符合下列要求的，区房屋行政管理部门应当自收到房屋租赁备案证件和材料之日起三个工作日内，完成办理备案手续，向房屋出租人开具房屋租赁备案证明，并将相关信息更新至房屋租赁综合管理信息系统：

（一）申请人提交的证件和材料齐全；

（二）房屋出租人与房屋权属证书或者房屋其他合法来源证明记载的主体一致；

（三）不属于本法第十条规定不得出租的房屋。

申请人提交的证件和材料不齐全的，区房屋行政管理部门应当一次性告知需要补正的全部内容。

第二十条 房屋租赁备案证明应当载明出租人和承租人的姓名或者名称、有效身份证件名称及号码，出租房屋的位置、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第二十一条 房屋租赁备案证明不得伪造、变造；房屋租赁备案证明遗失的，可以向原开具证明的房屋行政管理部门申请补发。

第二十二条 区房屋行政管理部门办理房屋租赁备案手续、为当事人提供服务，不得收取费用。

第四章 监督检查

第二十三条 居（村）民委员会协助区房屋行政管理部门采集和更新房屋租赁信息，并将房屋租赁信息录入社区服务信息化系统。

区房屋行政管理部门应当对从社区服务信息化系统中获取的房屋租赁信息进行查验，经查验核实后将信息上传至市房屋租赁综合管理信息系统。

第二十四条 房屋租赁信息采集主要包括以下内容：

（一）房屋租赁双方当事人的姓名（名称）、有效身份证件名称及号码；

（二）出租房屋位置、租赁用途、租金数额、租赁期限；

（三）房屋权属证书或者房屋其他合法来源证明；

（四）本市规定的其他需要记载的内容。

第二十五条 区房屋行政管理部门应当建立巡查制度，对房屋租赁情况进行日常检查，并做好下列工作：

（一）发现房屋租赁和人口信息登记不实的，应当及时进行信息更改；

（二）发现未进行房屋租赁备案的，告知房屋出租人及时办理；

（三）发现房屋存在安全隐患的，督促房屋出租人及时整改；

（四）发现违反治安、消防、计划生育、城市管理、规划、卫生等法律、法规的行为，及时告知有关行政管理部门。

第二十六条 公安、教育等行政管理部门在办理暂住户口登记和暂（居）住证、接受义务教育阶段入学申请及其他需要出示房屋租赁备案证明的事项时，发现未取得房屋租赁备案证明的，应当告知申请人依照本条例办理。

第二十七条 物业服务企业、房屋租赁当事人应当配合区房屋行政管理部门对房屋租赁进行监督检查，并提供房屋租赁有关的证件和材料。

第二十八条 房屋租赁行政管理部门的工作人员采集房屋租赁信息、巡查或者执法时，应当出示工作证件。

第五章 法律责任

第二十九条 违反本条例的行为，法律、法规已作出行政处罚规定的，从其规定。房屋租赁当事人不履行本条例规定的相关义务，给他人造成损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 违反本条例第九条第二款、第三款的规定，出租住宅房屋未以原设计的房间为最小出租单位，或者人均租住建筑面积低于本市规定的最低标准，或者将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的，由房屋行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上三万元以下的罚款。

第三十一条 违反本条例第十条的规定，将禁止出租的房屋用于出租的，由房屋行政管理部门责令限期改正，没有违法所得的，处五千元以下的罚款；有违法所得的，除依法应当退赔的外，应当予以没收，并处违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

第三十二条 违反本条例第十七条的规定，不按规定办理房屋租赁备案手续的，由房屋行政管理部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处一千元以下的罚款；单位逾期不改正的，处一千元以上一万元以下的罚款。

第三十三条 违反本条例第二十一条的规定，伪造、变造房屋租赁备案证明或者使用伪造、变造的房屋租赁备案证明的，由房屋行政管理部门责令改正，并处一千元以上五千元以下的罚款。

第三十四条 房屋租赁行政管理部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其上级部门或者监察机关责令改正；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。

第六章 附则

第三十五条 本市主城区范围以外的房屋租赁管理，参照本条例执行。

第三十六条 本条例具体应用问题由市人民政府负责解释。

第三十七条 本条例自2015年12月1日起施行。1998年5月29日市人民代表大会常务委员会公布施行的《海口市房屋租赁管理办法》同时废止。