南昌市城市房屋租赁管理条例

（1996年3月19日南昌市第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 1996年4月18日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准 根据2002年10月11日南昌市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2002年11月29日江西省第九届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准修正案第一次修正 根据2010年10月29日南昌市第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准《关于修改15件地方性法规的决定》第二次修正）

第一条　为了加强城市房屋租赁管理，维护房屋租赁市场秩序，保障房屋租赁当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国合同法》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本条例适用于本市城市规划区国有土地范围内的房屋租赁以及实施房屋租赁管理的活动。

第三条　本条例所称房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第四条 房屋租赁，应当遵循自愿、公平、互利、信用的原则，实行登记备案制度。

第五条　市、县人民政府房产主管部门（以下简称房产主管部门）是同级人民政府房屋租赁管理工作的主管部门，对房屋租赁实行管理。区人民政府房产主管部门在市房产主管部门委托范围内对房屋租赁实行管理。

市、县、区人民政府国土资源、价格、工商、公安和税务等行政部门应当按照各自的职责，配合房产主管部门做好房屋租赁监督管理工作。

第六条　公民、法人或者其他组织对其依法取得所有权或者国家授权经营、管理的房屋可以依法出租。

第七条　本条例第六条规定可以出租的房屋，有下列情况之一的，不得出租：

（一）未取得房屋所有权证或者其他合法权属证明的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房产权利的；

（三）共有房屋未征得共有人书面同意的；

（四）房屋所有权以及该房屋所占土地的土地使用权权属有争议的；

（五）不符合房屋安全标准的；

（六）已抵押房屋未经抵押权人同意的；

（七）有关法律、法规禁止出租的。

第八条　有下列情况之一的，视同房屋租赁：

（一）房屋所有权人以提供房屋作为经营场所与他人合作经营但不参与管理、不承担经营风险而收取费用的；

（二）私有房屋所有权人与该房屋使用人不一致并收取费用的；

（三）公有房屋由其单位职工、职工家属或者其他单位、个人从事生产、经营活动，并以承包费、管理费、利润或者按照营业额比例提成等形式向使用人收取费用的；

（四）出租柜台的。

第九条　房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同。

租赁合同应当具备以下条款：

（一）当事人姓名及住所或者单位名称及地址；

（二）房屋地点、装修及设施状况和租赁面积；

（三）租赁期限；

（四）租赁用途；

（五）租赁价格及支付方式；

（六）修缮责任；

（七）转租约定；

（八）变更或者解除合同条件；

（九）违约责任；

（十）当事人约定的其他条款。

房屋租赁期限由当事人协商确定，但不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限并且不得超过20年。

第十条　房屋租赁，当事人应当在租赁合同签订后提交下列证明文件向房产主管部门或者其委托的部门办理登记备案：

（一）租赁合同；

（二）房屋所有权证或者其他合法权属证明；

（三）当事人的身份资格等合法证件；

（四）法律、法规规定的其他证件。

当事人可以委托房屋租赁中介服务机构办理登记备案，房屋租赁中介服务机构在办理登记备案时必须向房产主管部门提交当事人的委托书。

租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。

第十一条　下列房屋出租，出租人办理登记备案，除提交本条例第十条规定的证明文件外，还必须提交相应证明文件：

（一）共有房屋出租，应当提交其他共有人授权出租的书面证明；

（二）委托代管的房屋出租，应当提交委托人授权出租的书面证明；

（三）被设定抵押权的房屋出租，应当提交抵押权人同意出租的书面证明；

（四）房屋出租给暂住人口居住，应当提交出租人与公安派出所签订的治安责任书。

第十二条　房屋承租人在租赁期限内根据租赁合同中的转租约定或者征得出租人书面同意，可以将其承租的房屋转租给他人。

房屋转租的租金，由转租当事人协商议定。

房屋转租合同约定的租期的最后时限，不得超过租赁合同中约定的最后租期。

房屋转租期间，承租人应当继续履行租赁合同，但出租人与转租当事人另有约定的除外。

第十三条　房屋转租，当事人办理登记备案，应当提交下列证明文件：

（一）转租合同；

（二）转租当事人的身份资格等合法证件；

（三）原租赁合同。

转租合同应当具备本条例第九条第二款规定的条款。

房屋租赁合同中没有转租约定的，转租人在办理转租登记备案时，除提交前款规定的证明文件外，还必须提交原出租人同意转租的书面证明。

第十四条　房产主管部门或者其委托的部门办理房屋租赁或者转租登记备案，应当自受理之日起7日内对房屋是否符合租赁或者转租条件进行审查并作出书面答复。对符合租赁或者转租条件的，发给《房屋租赁证》。

第十五条　《房屋租赁证》是租赁行为合法的凭证。租用房屋从事生产、经营活动的，《房屋租赁证》作为其经营场所合法的凭证；租用房屋用于居住的，《房屋租赁证》作为公安机关办理户口登记的凭证之一。

第十六条　有下列情形之一的，房屋租赁或者转租当事人可以变更或者解除租赁合同：

（一）符合合同约定可以变更或者解除合同条款的；

（二）因不可抗力致使合同不能继续履行的；

（三）当事人协商一致的。

一方当事人违反前款规定变更或者解除合同，使另一方当事人遭受损失的，应当由责任方负责赔偿。

第十七条　房屋租赁或者转租合同的变更，当事人应当提交下列证明文件向房产主管部门或者其委托的部门办理登记备案：

（一）原租赁或者转租合同；

（二）原房屋租赁证；

（三）经双方同意的变更合同的书面报告。

房产主管部门或者其委托的部门应当自受理之日起7日内作出书面答复。对符合变更条件的，办理变更登记手续。

第十八条　房屋租赁或者转租期满，合同随即终止。

承租人需要继续租用房屋的，应当在期满前1个月告知出租人；出租人不再继续出租房屋的，应当在期满前1个月告知承租人，但房屋租赁合同另有约定的，从其约定。

出租人继续将房屋出租的，在同等条件下，原承租人有优先承租权，并按照本条例规定重新签订书面租赁合同，办理登记备案手续。

第十九条　当事人办理租赁合同或者转租合同终止、解除登记备案时，应当提交租赁合同或者转租合同和《房屋租赁证》，并由房产主管部门或者其委托的部门予以注销登记，收回《房屋租赁证》。

第二十条　公有房屋出租供居住的，租金按照市、县人民政府规定的标准执行。

公有房屋出租供从事生产、经营活动和私有房屋出租的，租金由当事人协商议定。

第二十一条　公民出租房屋，在租赁期限内死亡的，其继承人应当继续履行原租赁合同。法人或者其他组织出租房屋，在租赁期限内因破产、合并、分立或者终止等发生产权转移的，变更后的房屋所有权人应当继续履行原租赁合同。

住宅用房承租人在租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同继续承租，如不再继续承租的，应当提前1个月告知出租人。

第二十二条　房屋租赁期限内，以出租的房屋依法设定抵押权的，其房屋所有权人应当将抵押情况书面通知承租人，原租赁合同继续有效。

第二十三条　房屋租赁期限内，出租人的房屋依法转让后，房屋受让人应当继续履行原租赁合同。

转让已出租的房屋，房屋所有权出让人应当提前3个月通知承租人；在同等条件下，承租人有优先购买权。

第二十四条　承租人有下列行为之一的，出租人有权提前解除合同，收回房屋；造成损失的，由承租人承担赔偿责任：

（一）擅自转租、转让、转借或者调换房屋的；

（二）擅自改变房屋结构、用途的；

（三）人为损坏房屋及其设施不维修的；

（四）利用承租的房屋传播黄色或者反动音像、制造假冒伪劣产品或者进行赌博、销赃、卖淫嫖娼等违法活动的。

承租人逾期不支付租金累计超过3个月的，出租人可以提前解除房屋租赁合同，收回房屋，但房屋租赁合同另有约定的，从其约定。

第二十五条　出租人有下列行为之一给承租人造成损失的，出租人应当承担赔偿责任：

（一）未商得承租人同意提前收回房屋的；

（二）不按照租赁合同约定期限提供房屋的；

（三）房屋自然损坏不及时修复的，但租赁合同约定由承租人修缮的除外；

（四）擅自提高房屋租金的。

第二十六条　违反本条例规定未办理租赁或者转租登记备案的，由房产主管部门责令限期补办登记备案；但按照本条例规定该房屋不可以出租或者转租的，责令停止出租或者转租行为，并按照以下规定予以处罚：

（一）出租、转租房屋用于居住的，没收出租人或者转租人违法所得；

（二）出租、转租房屋从事生产、经营活动的，没收出租人或者转租人违法所得，处以违法所得5%的罚款。

依照前款规定，出租人或者转租人逾期不补办登记备案的，责令停止租赁行为；逾期未缴纳罚款的，每日按罚款数额的3%加处罚款。

第二十七条　罚款和没收违法所得，必须出具省财政部门统一制发的罚款收据，并全部上缴同级财政。

第二十八条　违反本条例规定属于人民政府国土资源、价格、工商、公安和税务等行政部门管理职责的，由上述部门按照各自的职责依法处罚。

违反本条例规定构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条　当事人对处罚决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以直接向人民法院起诉。逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。法律、法规另有规定的除外。

第三十条　房屋租赁管理工作人员未在规定期限内办理审查登记手续的，视为同意登记备案；给当事人造成损失的，房产主管部门应当依法承担赔偿责任。

第三十一条　房屋租赁管理工作人员利用职权贪污受贿、徇私舞弊构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，由所在部门给予行政处分。

第三十二条　房产主管部门办理房屋租赁或者转租登记备案的收费项目及标准，必须按照省和市财政、物价部门的规定执行。

第三十三条　房屋租赁经营中国有土地收益的收缴办法，按照有关法律、法规的规定执行。

第三十四条 在本市城市规划区外的国有土地范围内进行房屋租赁，实施房屋租赁管理，参照本条例施行。

第三十五条　本条例自公布之日起施行。