

连政规发〔2011〕22号

市政府关于印发连云港市 城市房屋租赁管理办法的通知

各县、区人民政府，市各委、办、局，市各直属单位：

《连云港市城市房屋租赁管理办法》已经市十二届政府第46次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年十二月三十日

连云港市城市房屋租赁管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理，规范城市房屋租赁行为，维护房屋租赁双方当事人的合法权益，促进房屋租赁市场健康有序发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》（住建部令第6号）等法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区域内国有土地上的房屋租赁及其监督管理活动适用本办法。

公民、法人或其他组织对享有所有权的房屋或者国家授权管理和经营的房屋及其附属设施出租给他人居住、使用或者从事经营，由承租人向出租人支付租金的行为应当遵守本办法。

第三条 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条 下列行为应视为房屋租赁行为：

（一）以合作、合伙经营等名义提供房屋给他人使用，不承担经营风险而获取固定收益的；

（二）以柜台、摊位等方式将房屋分割提供给他人使用并获取固定收益的；

（三）以其他方式转让房屋使用权限获取固定收益的；

（四）法律、法规规定应当视为租赁的其他形为。

第五条 市、县房产行政管理部门是本规划区域内房屋租赁的主管部门，负责本办法的实施。其所属的房屋租赁管理机构具

体负责市、县规划区域内房屋租赁的日常管理工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处、居（村）民委员会及物业服务企业应当协助房屋租赁管理机构做好辖区内房屋租赁管理工作。

第六条 公安、工商、税务、文化、烟草、人口计生、民政、城管行政执法、劳动和社会保障等部门，应当在各自职责范围内，配合房屋租赁管理机构做好房屋租赁登记备案工作。

工商部门在办理工商营业执照、税务部门在办理税务登记证、公安部门在办理暂住户口登记及暂住证时，对于生产、经营、居住场所为出租房屋的，应当查验房屋租赁登记备案机构出具的房屋租赁登记备案证明。

税务部门负责出租房屋税收征管工作，可以根据有关税收的规定委托房屋租赁登记备案机构代征。

第七条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）违反规定改变房屋使用性质的；
- （四）法律、法规禁止出租的其他情形。

第八条 市、县房屋租赁管理机构应当建立禁租房屋信息数据库，有关部门应当将前款规定的禁租房屋信息及时书面通知市、县房产行政管理机构。

第二章 租赁合同

第九条 房屋租赁当事人应当依法订立书面租赁合同。房屋

租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：

- （一）房屋租赁当事人姓名（或单位名称）及住所；
- （二）房屋的坐落、面积、结构、附属设施、家具和家电等室内设施状况；
- （三）租金和押金数额及交付方式；
- （四）租赁用途和房屋使用要求；
- （五）房屋和室内设施的安全性能；
- （六）租赁期限；
- （七）房屋修缮责任；
- （八）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；
- （九）争议解决办法和违约责任；
- （十）房屋被征收或搬迁时的处理办法；
- （十一）其他约定。

房屋租赁合同的示范文本由市房产行政管理部门会同市工商部门统一制定，供房屋租赁当事人参照选用。

第十条 出租住房的，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市、县人民政府规定的最低标准。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第十一条 房屋租赁期限届满，租赁合同自然终止。承租人需要继续租用的，应当在租赁期限届满前三个月提出，经出租人同意，重新签订租赁合同。双方另有约定的，从其约定。

第十二条 租赁期限内，房屋承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意；房屋出租人出售租赁房屋的，应当在出售前二个

月通知承租人，在同等条件下承租人有优先购买权。

出租人在租赁期限内死亡的，其继承人应当继续履行原租赁合同。

承租人在租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人可以继续按原租赁合同租赁该房屋。

第十三条 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）拖欠房屋租金累计六个月以上的；
- （五）利用承租的房屋从事违法活动的。

第十四条 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或减少租金：

- （一）擅自提前收回房屋的；
- （二）不按照租赁合同约定期限提供房屋的；
- （三）未按合同约定履行房屋维修义务并确保房屋和室内设施安全，影响承租人正常使用的。

房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高房屋租金水平。

第十五条 承租人征得出租人同意，将承租房屋的一部分或全部转租的，转租人与受转租人应当另行签订租赁合同，并办理房屋租赁登记备案手续。转租合同约定的终止日期不得超过原租赁合同约定的终止日期，但转租双方与房屋所有权人另有约定的

除外。

第十六条 有下列情形之一的，房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同：

- （一）符合法律规定或者合同约定可以变更或解除合同条款的；
- （二）因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
- （三）当事人协商一致的。

因变更或者解除租赁合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应当由责任方负责赔偿。

第三章 租赁登记

第十七条 房屋租赁实行登记备案制度。□

第十八条 房屋租赁当事人应当在租赁合同订立后三十日内，到房屋所在地市、县房产行政管理部门设立的房屋租赁管理机构办理房屋租赁登记备案。

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。

第十九条 办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）出租人、承租人个人身份证明或者法人、其他组织的登记注册证明；
- （三）房屋权属证书或者其他合法权属证明；
- （四）租赁房屋属于共有的，出租人还应当提供其他共有人同意出租的书面证明；

(五) 出租委托代管房屋的，受托人应当提供委托人授权出租证明；委托人在境外的，授权出租的证明必须依法公证；

(六) 转租房屋的，转租人应当提交出租人同意转租的证明；

(七) 市、县房产行政管理部门规定的其他材料。

申请人提交的申请材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第二十条 房屋租赁管理机构应当在接到房屋租赁登记备案申请之日起三个工作日内，对符合登记备案条件的，予以登记备案，并出具《房屋租赁登记备案证明》；不符合登记备案条件的，不予登记备案，并告知房屋租赁当事人需要补正的内容。

第二十一条 《房屋租赁登记备案证明》应当载明出租人的姓名或者名称、承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租人的房屋坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第二十二条 《房屋租赁登记备案证明》是房屋租赁的合法有效的凭证。租赁房屋从事生产、经营活动的，《房屋租赁登记备案证明》作为其有合法经营场所的凭证；租用房屋用于居住的，《房屋租赁登记备案证明》可作为公安部门办理暂住户口登记或暂住证的凭证之一，也可作为住宅出租人有效收入或承租人提取住房公积金支付房租、进城就业农民工子女就近入学的凭证之一。

第二十三条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

第二十四条 严禁伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁登记

备案证明》。《房屋租赁登记备案证明》遗失的，办理申报作废十日后二十日内，向原登记备案机构申请补发。

第二十五条 市、县物价、房屋租赁管理机构应当定期测算城市房屋租赁市场价格水平并颁布分类分等房屋指导租金标准。当事人可参照指导租金，约定租金数额。房屋指导租金可作为缴纳税款的依据。

第二十六条 从事房屋租赁业务的中介服务机构，应当在领取营业执照之日起三十日内，到市、县房屋租赁管理机构备案。房屋租赁管理机构应当对中介服务机构及其从业人员建立信用档案，对信用不良的机构及其从业人员可报房产行政管理部门批准清退出房地产中介服务行业。

第二十七条 从事房屋租赁的中介服务机构在办理房屋租赁委托业务时，应当遵守下列规定：

- （一）查验当事人和代理人的证件、委托书和房屋所有权证明；
- （二）如实为当事人提供房屋租赁信息；
- （三）提供合同等规范文本供当事人选用；
- （四）告知当事人办理房屋租赁登记备案；
- （五）建立房屋租赁业务记录；
- （六）法律、法规的其他有关规定。

第二十八条 市、县房产行政管理部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统，实行房屋租赁合同网上登记备案，纳入房地产市场信息系统，并与工商、税务、公安、人口计生、教育等相关管理部门建立房屋租赁信息通报制度。

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容：

- （一）出租人的姓名（名称）、住所；
- （二）承租人的姓名（名称）、有效身份证件种类和号码；
- （三）出租人的房屋坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。
- （四）其他需要记载的内容。

第四章 法律责任

第二十九条 违反本办法第七条规定的，由市、县房产行政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。

第三十条 违反本办法第十条规定的，由市、县房产行政管理部门责令限期改正，逾期不改正的，可以处以五千元以上三万元以下的罚款。

第三十一条 违反本办法第十八条第一款及第二十三条规定的，由市、县房产行政管理部门责令限期改正，个人逾期不改正的，可以处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，可以处以一千元以上一万元以下的罚款。

第三十二条 伪造、涂改《房屋租赁登记备案证明》的，由市、县房产行政管理部门注销其证明或予以没收，并按规定处以罚款；

第三十三条 出租人将房屋出租给无合法有效证件人员居住、使用，或不按规定登记承租人基本情况的，明知承租人利用

出租房屋进行违法犯罪活动，违反公安、税务、工商行政管理等部门规定的，由相关部门依法查处；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 市、县房产行政管理部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理，对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理，或者对房屋租赁登记备案信息管理不当，给租赁当事人造成损失的，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。

第五章 附 则

第三十五条 本市城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理，参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2012 年 2 月 1 日起施行，原《连云港市房屋租赁管理办法》（连政发〔1996〕126 号）同时废止。

主题词： 城乡建设 房屋租赁△ 办法 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2011 年 12 月 31 日印发
