

广州市房屋租赁管理规定

(草案)

第一条 为加强房屋租赁管理,保护房屋租赁合同当事人的合法权益,维护房屋租赁市场秩序,促进社会综合治理,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省城镇房屋租赁条例》《广东省租赁房屋治安管理规定》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本市行政区域内的房屋租赁行为及其监督管理等活动适用本规定。

本规定所称房屋,包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库以及其他用房。

第三条 市住房城乡建设行政主管部门负责本市房屋租赁管理工作,并组织实施本规定。市房屋租赁管理机构负责本市房屋租赁管理的具体工作,依法对房屋租赁市场实施统一监管。

区住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内的房屋租赁管理工作,指导和监督街道办事处、镇人民政府开展房屋租赁备案工作。

来穗人员服务管理行政管理部门负责组织、协调、指导、督促来穗人员房屋租赁的综合治理。

公安机关和工商、税务、国土规划等行政管理部门应当按照各自职责,协助实施本规定。

第四条 街道办事处、镇人民政府负责租赁房屋的日常巡查、隐患告知等工作。

街道办事处、镇人民政府受住房城乡建设、来穗人员服务管理等行政主管部门和公安机关的委托，办理本辖区内房屋租赁合同备案、来穗人员居住登记、居住证受理发放等服务和行政管理事项。

第五条 房屋租赁的服务和管理工作所需经费按照市、区事权划分纳入同级财政保障。

第六条 市住房城乡建设行政主管部门应当建立房屋租赁信息服务平台，各有关行政主管部门以及街道办事处、镇人民政府应当通过该信息服务平台记录、收集、公布和交换本部门、本单位掌握的租赁房屋信息，实现信息共享。

第七条 市住房城乡建设行政主管部门应当建立房屋租赁市场主体信用评价系统，及时、准确记录市场主体的诚信信息，并将其纳入全国信用体系，完善房屋租赁企业、房地产中介机构和从业人员的信用管理制度。

第八条 市住房城乡建设行政主管部门应当加强对房屋租赁市场的监管，采集、汇总房屋租赁信息，对租赁房屋进行分类管理，制定房屋租赁合同示范文本，并根据市场变化定期发布房屋市场租金参考价，为房屋租赁市场提供信息服务。

住宅、工商业用房、办公用房、仓库以及其他用房等房屋租赁企业，应当配合住房城乡建设行政主管部门的市场监测以及信息采集工作，通过房屋租赁信息服务平台按季度向区住房城乡建设行政主

管部门报送房屋租赁信息。

第九条 市人民政府应当采取金融支持、用地供应、基本公共服务保障等政策措施，鼓励住房租赁消费，培育和发展房屋租赁市场，满足市民不同层次住房需求。

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经营。

鼓励村集体、经济联社将符合条件的房屋统一出租、规范管理。

第十条 具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、法规规定禁止出租的其他情形。

第十一条 房屋租赁实行合同备案制度。

出租人应当自签订、变更、提前终止房屋租赁合同之日起三十日内办理房屋租赁合同备案，但符合第十二条规定情形的除外。

第十二条 工商行政管理部门、税务部门应当将商事登记和税务征收中已经掌握的出租房屋地址、租赁双方当事人身份信息和租赁合同等房屋租赁信息，及时共享到房屋租赁信息服务平台。

按照前款规定，住房建设行政主管部门已经通过房屋租赁信息服务平台获取房屋租赁信息的，出租人可以不再办理租赁合同

备案。

第十三条 出租人办理租赁合同备案，应当提供下列资料：

- （一）租赁双方当事人身份证明文件；
- （二）房屋权属证明文件或者房屋来源资料；
- （三）房屋租赁合同。

出租人委托他人代为办理房屋租赁合同备案手续的，被委托人办理备案时应当提供前款所列资料。

出租人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提交虚假材料。

第十四条 出租人或者受托人可以在房屋所在地的街道办事处、镇人民政府或者房地产中介机构以及已接入房屋租赁信息服务平台的企业等备案受理点，办理租赁合同备案。

除前款规定的备案方式外，出租人或者受托人还可以通过房屋租赁信息服务平台自行办理房屋租赁合同备案。

第十五条 房地产中介服务机构对经本机构促成签订房屋租赁合同的，应当为出租人或者受托人办理租赁合同备案。

物业服务企业发现物业管理服务区域内的房屋存在租赁关系的，应当提醒租赁合同当事人办理房屋租赁合同备案。

第十六条 备案受理点办理房屋租赁合同备案手续时，应当接收本规定第十三条第一款规定的材料，将其录入到房屋租赁信息服务平台，完成房屋租赁合同备案。

街道办事处、镇人民政府在办理房屋租赁合同备案的同时应

当书面告知本规定中租赁双方当事人的权利义务以及出租人应当履行的治安、消防义务。

第十七条 房屋租赁合同当事人需要房屋租赁备案证明的，住房建设行政主管部门应当在三个工作日内出具房屋租赁备案证明。

房屋租赁合同当事人可以在网上备案平台上打印房屋租赁备案证明，也可以选择由住房建设行政主管部门或者其委托的街道办事处、镇人民政府以邮寄或者其他方式送达。住房建设行政主管部门或者其委托的街道办事处、镇人民政府办理房屋租赁备案证明，不得收取费用。

除法律、法规另有规定外，有关单位不得将房屋租赁备案证明作为行政许可的条件。

房屋租赁备案证明应当载明出租人的姓名或者单位名称，承租人的姓名或者单位名称、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，租赁期限等信息。

第十八条 国土规划、住房建设、城市管理等行政管理部门和公安机关应当将掌握的有关存在安全隐患的房屋、违法建筑及其承租人的信息及时通过房屋租赁信息服务平台告知房屋所在地的区住房建设行政主管部门。

街道办事处、镇人民政府应当建立日常巡查制度，将租赁房屋纳入日常巡查范围，并将巡查信息及时通过房屋租赁信息服务平台告知区住房建设行政主管部门。

国土规划、住房建设、城市管理等行政管理部门和公安机关对日常检查中发现的违法行为以及街道办事处、镇人民政府告知的违法行为，应当依法及时处理。

第十九条 出租人应当履行下列义务：

（一）用于出租的房屋及其附属设施应当符合消防、结构等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

（二）集中出租房间达到十间以上或者出租的房间内床位总数总计达到十五个以上的，应当建立相应的安全管理制度，明确专门的管理人员，设置视频监控、消防设备设施和安全通道，并建立信息登记簿或者信息登记系统。

（三）出租用于居住的房屋，应当以居住空间的一间卧室或者起居室（厅）为最小出租单位，且每个卧室或者起居室（厅）居住使用人的人均使用面积不得少于五平方米，但居住使用人之间有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。

（四）厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间，不得出租供人居住。

（五）告知非本市户籍的承租人和居住人到房屋所在地的街道办事处、镇人民政府办理居住登记手续；协助有关行政管理部门和街道办事处、镇人民政府采集承租人和居住人员依法应当填报的信息资料。

（六）配合有关部门开展对承租人和居住人违法行为的查处工作。

(七) 法律、法规和规章规定的其他义务。

未取得旅馆业许可，任何单位和个人不得以旅馆业的名义从事经营行为。

第二十条 承租人享有按照《居住证暂行条例》等有关规定享受义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务的权利。

承租人可以按照规定提取和使用住房公积金支付租金。

第二十一条 承租人应当履行下列义务：

(一) 按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，未经国土规划行政管理部门批准，不得擅自改变建筑物使用性质；

(二) 在租赁期间居住人发生变动的，承租人应当及时向街道办事处、镇人民政府告知人员变动的信息；

(三) 经出租人同意后，承租人在租赁期间将房屋依法转租的，应当与次承租人按照本规定签订房屋租赁合同，且转租期间与出租人共同承担出租人的义务；

(四) 落实消防安全责任；

(五) 法律、法规和规章规定的其他义务。

第二十二条 住房建设行政主管部门应当对房屋租赁市场进行监督检查，可以会同有关行政管理部门采取随机抽取被检查对象、随机选派执法检查人员的方式，对房地产中介服务机构、物业服务企业、房屋租赁企业进行监督检查，并将检查情况及查处

结果及时向社会公开。

住房建设行政主管部门以及有关行政管理部门对房地产中介服务机构、物业服务企业、房屋租赁企业进行监督检查时，可以采取下列措施：

- (一) 进入被检查对象的办公场所、经营场所进行检查；
- (二) 开展询问，要求被检查对象对有关检查事项作出说明；
- (三) 查阅、复制与检查事项直接相关的文件及资料；
- (四) 拍照、摄影、记录与检查事项相关的情况；
- (五) 向其他相关人员调查了解情况；
- (六) 登记保存证据；
- (七) 法律、法规规定的其他方式。

房地产中介服务机构、物业服务企业及房屋租赁企业工作人员应当配合住房建设行政主管部门的监督检查，为房屋租赁服务管理工作提供必要的协助。

第二十三条 街道办事处、镇人民政府的网格管理员在日常现场巡查中，发现存在房屋租赁关系的，应当做好基本信息登记；对于应当备案但尚未备案的，应当督促租赁合同当事人及时办理备案。

第二十四条 住房建设、来穗人员服务管理等行政管理部门和公安机关、街道办事处、镇人民政府及其工作人员应当对房屋租赁管理中获得的信息予以保密，不得泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息以及公民个人信息，不得利用所掌握的房屋租赁信息从

事违法行为。

第二十五条 违反本规定第八条第二款，房屋租赁企业未按季度报送房屋租赁信息的，由区住房城乡建设行政主管部门责令限期报送信息；逾期未报送信息的，处二千元以上一万元以下罚款。

第二十六条 违反本规定第十三条第三款，出租人隐瞒真实情况或者提交虚假材料的，由区住房城乡建设行政主管部门责令限期补正材料；逾期未补正材料的，对自然人处一千元罚款，对法人或者其他组织处一万元罚款。

第二十七条 违反本规定第十五条第一款，房地产中介服务机构未为出租人办理租赁合同备案手续的，由区住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处二千元以上一万元以下罚款。

第二十八条 违反本规定第十九条第一款第（二）项，出租人有下列情形之一的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款：

- （一）未建立相应的安全管理制度的；
- （二）未设置视频监控的；
- （三）未建立信息登记簿或者信息登记系统的。

第二十九条 违反本规定第十九条第一款第（三）项、第（四）项，出租人有下列情形之一的，由区来穗人员服务管理部门督促其限期改正；逾期不改正的，区来穗人员服务管理部门应当及时告知区住房城乡建设行政主管部门，由区住房城乡建设行政主管部门处五

千元以上三万元以下罚款：

（一）出租用于居住的房屋，最小出租单位或者人均使用面积不符合要求的；

（二）将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间，出租供人居住的。

第三十条 违反本规定第二十四条，住房建设、来穗人员服务管理等行政管理部门以及公安机关、街道办事处、镇人民政府的工作人员，泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息或者公民个人信息，或者利用所掌握的房屋租赁信息从事违法行为的，由该单位按照相关规定进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 住房建设、来穗人员服务管理、工商、税务、国土规划、公安等行政管理部门的工作人员，在房屋租赁管理活动中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其任免机关或者监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 将房屋借给他人使用的，参照本规定管理。

第三十三条 本规定自 年 月 日起施行。