

河南省人民政府令

第 167 号

《河南省房屋租赁管理办法》已经 2015 年 4 月 8 日省政府第 54 次常务会议通过，现予公布，自 2015 年 7 月 1 日起施行。

省长 谢伏瞻

2015 年 4 月 28 日

河南省房屋租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为加强房屋租赁管理, 培育和规范房屋租赁市场, 保护房屋租赁当事人的合法权益, 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规规定, 结合本省实际, 制定本办法。

第二条 本办法适用于本省城市、镇规划区范围内的房屋租赁及其相关监督管理活动。保障性住房租赁按照国家有关规定执行。

第三条 本办法所称房屋租赁, 是指自然人、法人或者其他组织将其拥有所有权、合法使用权或者管理权的房屋出租给承租人使用, 由承租人向出租人支付租金, 并在租赁关系终止时将房屋返还出租人的行为。

第四条 省住房城乡建设部门负责指导监督全省的房屋租赁管理工作。

省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理工作,其所属的房屋租赁管理机构具体负责本行政区域内的房屋租赁管理工作。

第五条 县级以上人民政府应当加强对房屋租赁管理工作的领导,并组织有关部门建立房屋租赁联合管理机制。公安部门负责出租房屋治安管理、消防管理和租赁当事人的户籍管理。

工商等有关部门负责查处利用出租房屋进行无证照经营等违法经营行为。

规划、税务和人防等有关部门应当按照各自职责做好房屋租赁管理相关工作。

第六条 居民委员会、村民委员会等基层组织应当协助有关部门做好房屋租赁管理工作,督促出租人、承租人自觉遵守国家和本省房屋租赁管理规定。

居民委员会、村民委员会可以根据本地实际,组织居民制定房屋租赁管理公约,对房屋租赁实行自治管理。

第七条 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第八条 县级以上住房城乡建设(房产)部门应当培育房屋租赁市场,引导增加住房租赁市场供应,满足住房租赁市场需求。

鼓励单位和个人将符合出租条件的房屋出租。鼓励、支持出租人和承租人签订长期房屋租赁合同,建立稳定的租赁关系。

第二章 房屋租赁管理

第九条 房屋租赁当事人应当依法签订房屋租赁合同。合同内容应当包括房屋基本情况、租金、租赁期限、租赁用途、违约责任等。

省住房城乡建设部门应当会同省工商部门制定房屋租赁合同示范文本,向社会公布。

第十条 出租房屋的结构及其附属设施应当符合建筑、消防等方面的安全条件。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)经鉴定为危险房屋的;
- (四)违反规定改变房屋使用性质或者用途的;
- (五)有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。

第十一条 出租住房的,出租人应当以原设计房间为最小出租单位,不得分隔搭建后出租。设计用途为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室的,不得出租供人员居住。

第十二条 出租人应当按照租赁合同约定向承租人提供符合出租条件的房屋,履行房屋维修义务并确保房屋和室内设施安全。

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。出租人不得向无身份证明的人出租房屋;不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件;发现承租人有利用出租房屋进行犯罪活动嫌疑的,及时向公安部门报告。

出租人出租房屋的收入应当依法纳税。

第十三条 承租人应当保护房屋并按照租赁合同约定合理使用房屋,配合房屋出租人进行房屋租赁登记;不得利用房屋进行违法活动,不得改变房屋结构和改建、扩建房屋,不得损害公共利益或者妨碍他人正常生活、工作。

第十四条 房地产经纪机构从事房屋租赁居间活动,应当书面告知租赁当事人到房屋租赁所在地住房城乡建设部门办理房屋租赁登记备案手续。

房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守有关房屋租赁管理规定,向租赁当事人宣传房屋租赁法律、法规、规章和政策,并引导、协助或者代为办理房屋租赁登记备案。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得居间、代理不符合本办法规定的房屋租赁业务,不得对租赁当事人隐瞒真实的房屋租金等信息以赚取差价,不得承租自己提供经纪业务的房屋。

第十五条 物业服务企业发现房屋租赁当事人、房地产经纪机构或者房地产经纪人员有违法违规行为的,应当予以劝阻、制止,并及时向有关部门报告。

住房城乡建设(房产)部门采集房屋租赁信息时,物业服务企业应当予以配合。

第三章 房屋租赁登记

第十六条 房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁合同订立后30日内,房屋出租人应当持下列材料到省辖市或者县(市)住房城乡建设(房产)部门办理房屋租赁登记备案:

- (一)出租人和承租人的身份证明;
- (二)房屋所有权证书或者其他合法证明;
- (三)房屋租赁合同;
- (四)房屋转租的,原出租人同意转租的书面证明;
- (五)出租委托代管房屋的,需提交委托人授权出租的书面证明;
- (六)法律、法规和规章规定的其他材料。

房屋出租人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第十七条 当事人提交的材料齐全并且真实、合法、有效的,省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)部门应当在 3 个工作日内办理房屋租赁登记备案,向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明。

当事人提交的材料不齐全或者不符合法定形式的,受理部门应当一次性告知当事人需要补正的内容。

第十八条 房屋租赁登记备案证明是房屋租赁管理的有效凭证。

房屋租赁登记备案证明应当载明租赁当事人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码,出租房屋的坐落、租赁用途、租赁期限等内容。

房屋租赁登记备案证明遗失的,应当向原登记备案部门补领。禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明。

第十九条 房屋租赁合同重要内容变更的,出租人应当自原租赁合同变更之日起 30 日内到原租赁登记备案部门办理登记变更手续。

第二十条 省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统,逐步实行房屋租赁合同网上登记备案,并与其他有关部门实现信息共享。

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

第四章 监督检查

第二十一条 省辖市、县(市)住房城乡建设(房产)、公安、规划、税务、工商和人防等有关部门应当按照各自职责,落实对房屋租赁管理的监督检查责任,发现有违反相关法律、法规或者规章行为的,依法予以查处;在执法中发现不属于本部门查处的违法行为的,应当及时告知有关部门依法查处。

物业服务企业、房屋租赁当事人、房地产经纪机构应当配合有关管理部门对房屋租赁进行的管理活动。

第二十二条 住房城乡建设(房产)部门及其所属的房屋租赁管理机构应当建立巡视制度,采集房屋租赁信息,对房屋租赁情况进行日常检查,并做好下列工作:

- (一)发现登记信息不实的,予以更正;
- (二)发现未登记的,进行补登;
- (三)发现房屋存在安全隐患的,督促出租人或者承租人进行整改。

第二十三条 住房城乡建设(房产)、工商等部门对房地产经纪机构履行监督检查职责时,可以要求被检查单位提供房地产经纪机构营业执照等证照;可以查阅有关资料,了解其房地产经纪业务等有关方面的情况。

住房城乡建设(房产)、工商等部门可以根据国家和本省有关规定向社会公布监督检查的有关信息。

第五章 法律责任

第二十四条 违反本办法规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第二十五条 县级以上住房城乡建设(房产)部门及其工作人员有下列行为之一的,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:

- (一)对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理的;
- (二)对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理的;
- (三)未按照本办法规定履行监督检查职责造成严重后果的;
- (四)对房屋租赁登记备案信息管理、使用不当,给租赁当事人造成损失的;
- (五)有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第二十六条 房屋出租人有下列行为之一的,由县级以上住房城乡建设(房产)部门按照下列规定处罚:

- (一)违反本办法第十条规定出租房屋的,责令限期改正;逾期不改正的,可以处 5000 元以上 3 万元以下的罚款;
- (二)违反本办法第十一条规定出租住房的,责令限期改正;逾期不改正的,可以处 1000 元以上 5000 元以下的罚款;
- (三)违反本办法第十六条、第十九条规定的,责令限期改正;个人逾期不改正的,可以处 1000 元以下的罚款;单位逾期不改正的,可以处 1000 元以上 1 万元以下的罚款;

(四)违反本办法第十八条第四款规定伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明,租赁房屋用于居住的,处以 100 元以上 1000 元以下的罚款;租赁房屋用于生产经营的,处以 1000 元以上 5000 元以下的罚款。

第二十七条 房地产经纪机构和房地产经纪人员违反本办法第十四条第三款规定的,由县级以上住房城乡建设(房产)部门责令限期改正,计入信用档案;对房地产经纪人员处以 1 万元的罚款;对房地产经纪机构处以 3 万元的罚款。

第六章 附则

第二十八条 本办法自 2015 年 7 月 1 日起施行。