

南阳市房屋租赁管理暂行办法

(2022 年 2 月 23 日南阳市人民政府令第 3 号公布 自 2022 年 4 月 1

日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强房屋租赁管理,维护房屋租赁市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于市、县(区)、乡(镇)规划区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 市、县(区)住房和城乡建设(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 市、县(区)各有关部门建立房屋租赁联合管理机制。公安、市场监管、自然资源和规划、应急管理、税务、城市综合执法等部门应当按照各自职责,做好房屋租赁管理相关工作。

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。

第六条 房屋租赁应遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第二章 租赁登记和信息采集

第七条 房屋租赁实行登记备案和信息采集制度。

房屋租赁当事人应当自房屋租赁合同签订之日起 30 日内，持下列材料到市、县（区）住房城乡建设（房产）部门办理房屋租赁登记备案或信息采集：

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

第八条 住房城乡建设（房产）部门应当自接到租赁当事人申请材料之日起 3 个工作日内进行审核。符合本办法规定的，办理房屋租赁登记备案或信息采集证明，并将相关情况定期通报税务部门；当事人提交的材料不齐全或者不符合法定形式的，应当一次性告知当事人需要补齐补正的内容。

房屋租赁实行实名登记制度，当事人在房屋租赁活动中，应当提供真实身份信息。

房屋租赁登记备案和信息采集不得收取任何费用。

第九条 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）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）法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。

第十条 出租房屋的，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、地下储藏室和车库的，不得出租供人员居住。

第十一条 房屋租赁登记备案证明和信息采集证明是房屋租赁管理的有效凭证，作为依法享受基本公共服务和便利的合法凭证。

禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明和信息采集证明。

房屋租赁合同变更、终止的，当事人应当及时到市、县（区）住房城乡建设（房产）部门办理变更、注销手续。

第十二条 出租人与承租人在租赁合同中约定的租金应是承租人实际支付的租金，在办理房屋租赁登记备案和信息采集时，应当如实申报租赁价格。

第十三条 出租人出租房屋的收入应当依法纳税。税款由税务部门征收，也可由税务部门委托具备相关条件的部门代征。

第三章 租赁合同

第十四条 房屋租赁当事人应当依法签订租赁合同。签订房屋租赁合同前，房屋租赁当事人应当向对方出示身份证明、不动产权证书（房产证）等证明身份信息和房屋产权归属的材料，并有义务配合对方依法查询、核实有关信息。

第十五条 房屋租赁合同应当具备以下条款：

- （一）当事人姓名（名称）和住所；
- （二）房屋的坐落、面积、装修及设施状况；
- （三）租赁用途；
- （四）租赁期限；
- （五）租金及交付方式；
- （六）房屋修缮责任；
- （七）变更和解除合同的条件；
- （八）违约责任及解决争议的方式；
- （九）当事人约定的其他条款。

第十六条 房屋租赁活动中产生纠纷的，当事人可以协商解决或由住房城乡建设（房产）部门进行调解；协商或调解不成的，可依据合同约定的仲裁条款向仲裁委员会申请仲裁或者依法向人民法院起诉。

第四章 权利和义务

第十七条 出租人出租房屋应当遵守法律、法规的规定，确保对其出租房屋合法拥有所有权、使用权或者管理权并符合建筑、应急管理等部门对安全要求的标准。

第十八条 出租住房居住面积（指规划设计为居住空间的房间使用面积）人均不得低于 5 平方米（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），法律、法规另有规定的，从其规定。

第十九条 承租人应按租赁合同约定向出租人支付租金。出租人收取租金，应到税务部门开具统一印制的发票。出租人不提供发票的，承租人可以拒付租金。

第二十条 在房屋租赁期限内，出租人和承租人应全面履行合同，不得单方面提高或者降低租金。

第二十一条 出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督，负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋安全，但不得干扰或妨碍承租人正常、合理使用房屋。

第二十二条 承租人应当配合出租人进行房屋租赁登记；不得擅自改变承租房屋的规划设计用途，不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营危险物质和其他违法违规活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第二十三条 出租人出租房屋的，须到房屋所在地公安派出所签订治安责任保证书。

第五章 房屋租赁经营活动

第二十四条 鼓励各类市场主体、投资者或自然人依法依规开展房屋租赁经营，利用互联网和信息化技术，实现线上线下互动发展，提升服务质量和效率。

第二十五条 开展房屋租赁经营的企业应当依法办理工商注册登记，取得营业执照，经营范围中应明确有房屋租赁经营业务。

第二十六条 开展房屋租赁经营的企业应当建立健全房屋租赁信息查验、安全保障等内部管理制度，如实记载相关信息，查验承租人身份证明，定期对租赁房屋进行安全检查和维护。

第二十七条 开展房屋租赁经营的企业在从事房屋租赁有关经营活动时，应当遵守有关规定，禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

第二十八条 开展房屋租赁经营的企业及其从业人员不得有下列行为：

- （一）发布虚假房源信息；
- （二）泄露或者不当使用客户信息；
- （三）隐瞒房屋租赁的重要信息；
- （四）违规提供金融产品和服务；
- （五）利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；
- （六）以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段，诱骗或者迫使当事人接受服务；
- （七）克扣或者延迟返还租金押金；
- （八）对租赁当事人隐瞒真实的房屋租赁信息，低价收进高价租出房屋赚取差价；
- （九）法律、法规禁止的其他行为。

第六章 服务与监督

第二十九条 各级住房城乡建设（房产）部门应当建立房屋租赁管理服务平台，提供机构备案、房源核验、面积管理、信息发布、网签备案、统计监测等服务；与公安、市场监管、自然资源和规划、应急管理、税务、城市综合执法等部门建立信息互通共享机制，向社会提供安全、便捷、高效的服务。

第三十条 住房城乡建设（房产）等部门应加强对采取“高进低出”（支付房屋权利人租金高于收取承租人租金）、“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）等高风险经营模式房屋租赁经营企业的管理，应建立房屋租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

第三十一条 开展房屋租赁经营的企业开展业务前，应通过房屋租赁管理服务平台向所在地住房城乡建设（房产）部门推送开业信息。

第三十二条 住房城乡建设（房产）部门应当建立巡查制度，采集房屋租赁信息，对房屋租赁情况进行日常检查；公安、市场监管、自然资源和规划、应急管理、税务、城市综合执法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。

第三十三条 住房城乡建设（房产）部门应当加强行业诚信管理，建立房屋租赁信用档案，并向社会公示。

第七章 法律责任

第三十四条 住房城乡建设（房产）部门和其他有关部门及其工作人员未依法履行房屋租赁监督管理职责的，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。

第三十五条 违反本办法第九条、第十条，第二十八条第（一）项、第（二）项、第（三）项、第（六）项、第（八）项、第（九）项规定的，由住房和城乡建设（房产）部门责令限期改正，记入信用档案，并移交城市综合执法部门按照《房地产经纪管理办法》《河南省房屋租赁管理办法》有关规定进行处罚。

第三十六条 违反本办法第二十三条规定的，由公安部门按照《租赁房屋治安管理规定》有关规定进行处罚。

第三十七条 违反本办法第二十八条第（四）项、第（五）项、第（七）项，第三十一条规定的，由住房和城乡建设（房产）部门责令限期改正，记入信用档案，整改到位前可采取暂停房屋租赁合同网签备案、发布风险提示、媒体曝光等方式进行处置。

第三十八条 开展房屋租赁经营的企业滥用市场支配地位，从事哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序行为的，按照《中华人民共和国反垄断法》的有关规定进行处罚。

第三十九条 对违规发布房源信息的机构及从业人员，住房城乡建设、网信等部门应当要求发布主体和网络信息平台删除相关房源信息，网络信息平台应当限制或取消其发布权限。网络信息平台未履行核验发布主体和房源信息责任的，网信部门可根据住

房城乡建设等部门的意见，对其依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

第八章 附 则

第四十条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行。