

本溪市城市房屋租赁管理办法

(2009 年 4 月 14 日本溪市人民政府令第 141 号公布, 根据 2012 年 3 月 16 日本溪市人民政府令第 161 号《关于废止和修改部分市政府规章的决定》修正, 根据 2016 年 9 月 28 日本溪市人民政府令第 185 号《关于公布政府规章和规范性文件清理结果的决定》修正 自 2009 年 6 月 1 日起施行)

第一条 为加强城市房屋租赁管理, 维护房地产市场秩序, 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, 结合我市实际, 制定本办法。

第二条 本办法适用于本市城市规划区内国有土地上的房屋租赁管理。

第三条 市房产行政主管部门是本市城市房屋租赁的行政主管部门, 其所属的市房屋租赁管理机构负责全市城市房屋租赁管理日常工作。

公安、工商、税务、民政、物价等有关部门, 应当在各自职责范围内做好城市房屋租赁管理工作。

各区街道办事处应当协助房产、公安、税务、工商等部门做好出租房屋的管理工作。

第四条 本办法所称城市房屋租赁，是指房屋所有权人或房屋承租人（以下简称出租人）以非国家定价租金标准将其房屋使用权出租或转租给他人使用，并收取租金的行为。

下列情形视为城市房屋租赁行为：

（一）以联营、合作、合伙经营等名义提供房屋供他人使用，获取收益的；

（二）企业、事业单位或社会团体使用本单位以外产权房屋并承付租金的；

（三）将房屋内的场地分割提供给他人使用并获取收益的；

（四）以其他方式转租、转借房屋使用权获取收益的；

（五）法律、法规规定的其他属于房屋租赁的行为。

第五条 房屋租赁管理机构应当向租赁双方提供统一规范的合同文本，供当事人参照使用。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：

（一）未依法进行产权登记的；

（二）共有房屋未经共有人书面同意的；

（三）被房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的；

（四）已设定抵押未经抵押权人同意的；

（五）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地产权利的；

(六) 法律、法规规定的其他不得出租的情形。

第七条 城市房屋租赁实行登记备案制度。

(一) 订立、变更、终止租赁合同的，当事人应当向市房屋租赁管理机构登记备案；

(二) 经原出租人同意，承租人转租房屋的，当事人应当以书面形式订立房屋转租合同，并到市房屋租赁管理机构登记备案。

第八条 当事人应当自租赁合同签订之日起 30 日内，持下列材料原件到市房屋租赁管理机构办理登记备案手续：

(一) 房屋租赁合同；

(二) 《房屋所有权证》或《公有房屋租赁证》；

(三) 当事人的合法有效证件；

(四) 原出租人同意转租房屋的书面证明；

(五) 共有房屋共有人同意房屋出租的书面证明；

(六) 当事人委托他人办理房屋租赁登记备案手续的，需要提交委托书；

(七) 出租委托代管房屋的，需要提交委托人授权出租的合法有效证明。

当事人应当对其提交材料的真实性负责。

第九条 市房屋租赁管理机构应当自收到登记备案材料之日起 3 个工作日内，对符合登记备案条件的予以登记备案，并核发由市房产行政主管部门统一印制的《房屋租赁证》。

《房屋租赁证》是房屋租赁行为合法有效的凭证。

第十条 房产、公安、税务等部门应当建立信息共享制度，及时互通房屋租赁管理信息。

租用房屋从事生产经营活动的，《房屋租赁证》作为经营场所合法的凭证。无《房屋租赁证》的，公安、税务等部门不予办理相关手续。

《房屋租赁证》不得伪造、变造、转借、转让。

第十一条 《房屋租赁证》遗失的，当事人应当在登报声明作废后 15 日内向市房屋租赁管理机构申请补发。

第十二条 有下列情形之一的，市房产行政主管部门应当注销《房屋租赁证》，并书面告知当事人：

（一）申报材料不实的；

（二）房屋灭失的；

（三）市房屋租赁管理机构工作人员失误，造成登记备案错误的；

（四）租赁法律关系终止，租赁合同解除的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 房屋出租人应当遵守下列规定：

（一）不得将城市房屋出租给无合法有效证件的承租人；

（二）发现承租人有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关报告；

（三）法律、法规的其他规定。

第十四条 房屋承租人应当遵守下列规定：

- （一）如实提供身份证明或者其他合法有效证明；
- （二）不得利用出租房屋从事违法犯罪活动；
- （三）未经出租人同意，不得将租赁的房屋转借、转租给他人；
- （四）使用房屋过程中发现安全问题，应当及时向出租人和相关部门报告；
- （五）遵守国家、省、市有关规定和房屋租赁合同，在使用房屋过程中保证房屋公用设施完好，不影响相邻用户的使用；
- （六）租赁期满，应当将租赁房屋按时退还出租人；
- （七）不得擅自改变房屋设计用途，经出租人允许确需改变的，应当依法办理相关手续；
- （八）出资改变房屋结构或室内布局、拆除或填增、移动房屋附属设施的，须经房屋所有权人同意后报市房产行政主管部门审批；
- （九）退租时，承租期间出资装修的房屋和增添的设施，未经出租人同意不得拆除，无偿交给房屋所有权人。

因承租人行为造成房屋及他人人身财产损害的，由承租人负赔偿责任。

第十五条 从事房屋租赁业务的经纪机构应当遵守下列规定：

(一) 查验当事人、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) 告知当事人办理房屋租赁登记备案事项；

(四) 建立房屋租赁业务记录；

(五) 代为办理房屋租赁登记备案的，应当有当事人的书面委托；

(六) 法律、法规的其他有关规定。

第十六条 房屋租赁当事人违反本办法规定，有下列行为之一的，由市房产行政主管部门予以行政处罚：

(一) 未按照规定期限到市房屋租赁管理机构办理登记备案手续的，责令限期办理；个人逾期未办理的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期未办理的，处以 1000 元以上 10000 元以下罚款。

(二) 擅自转租、转借或以租赁的房屋与其他单位和个人联合从事经营活动瞒报租金的，责令其解除签订的契约（合同），并处以申报租金以外所得额 1 至 3 倍的罚款；

(三) 伪造、变造、买卖《房屋租赁证》的，注销其证件，对个人处以 200 元以上 1000 元以下罚款，对单位处以 2000 元以上 30000 元以下罚款。

第十七条 房屋租赁当事人违反本办法规定，有下列行为之一的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定给予处罚：

- (一) 伪造、变造《房屋租赁证》的；
- (二) 出租人将房屋出租给无身份证件的人居住的；
- (三) 出租人明知承租人利用出租房屋进行违法犯罪活动，不向公安机关报告的。

第十八条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第十九条 房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十条 本溪、桓仁满族自治县参照本办法执行。

第二十一条 本办法自 2009 年 6 月 1 日起施行，1997 年 6 月 23 日本溪市人民政府发布的《本溪市城镇房屋租赁管理办法》（市政府令第 49 号）同时废止。