

NHFG2018020

主动公开

# 佛山市南海区人民政府办公室文件

南府办〔2018〕20号

---

## 佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区住房租赁管理办法（试行）的通知

各镇人民政府，街道办事处，区直局以上单位：

《佛山市南海区住房租赁管理办法(试行)》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区国土城建和水务局（住建）反映（联系电话：86231922）。

佛山市南海区人民政府办公室  
2018年6月11日



# 佛山市南海区住房租赁管理办法（试行）

## 第一条 目的和依据

为加强本区住房租赁管理，规范住房租赁行为，保护住房租赁当事人的合法权益，促进住房租赁市场的健康发展，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》、《商品房屋租赁管理办法》等法律、法规，结合本区实际，制定本办法。

## 第二条 适用范围

本办法适用于本行政区域内的住房租赁及其相关监督管理活动。

## 第三条 定义

本办法所称的住房，是指项目规划用途及不动产权属证书或者登记证明载明的土地、房屋用途均为居住或住宅功能的房屋，包括国有土地上的住房、经区政府批准的集体建设用地上的租赁住房（以下简称集体租赁住房）、宅基地房屋；不包括旅馆业客房（民宿）、学校和企事业单位的自建宿舍及保障性住房。

## 第四条 原则

住房租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用的原则。

## 第五条 管理部门

区住建部门是住房租赁的行政主管部门，负责住房租赁的监督管理工作。

区综治部门负责指导各镇（街道）推进社会治安防控体系建设，全面落实社会治安综合治理各项措施；组织、协调、督促各镇（街道）、各有关部门共同做好出租房屋治安管理工作，对出租房屋管理中涉及的治安问题及时提出解决措施；对各镇（街道）和各部门开展出租房屋治安管理工作情况纳入考核范围。

区公安部门负责住房租赁的治安管理和住房租赁当事人的居住登记。

区消防大队和区公安部门防火大队负责住房的消防管理。

区税务行政主管部门负责租赁房屋的税收征收管理。

区工商、质监、食药监等相关部门依照各自职责负责查处利用租赁住房进行无证无照经营等违法违规行为。

区国土部门负责查处改变土地用途、没有土地使用证的违法建设行为，经批准的农村集体经营性建设用地租赁住房项目土地出让（租）协议合同履行监管。

区城管部门负责查处违反建设规划管理的违法建设行为。

区规划部门配合城管部门开展违反建设规划管理违法建设行为的查处。

区卫计部门负责承租人和居住人员的计划生育管理工作。

区城乡统筹部门负责指导、监督集体经济组织经批准的农村集体经营性建设用地租赁住房项目的土地出让款、土地租金收缴使用管理。

区流管部门负责监督指导各镇（街道）做好流动人口和出租

屋服务管理等相关工作。

其他职能部门按照各自职责负责住房租赁有关的监督管理工作。

## **第六条 属地管理**

镇人民政府、街道办事处应当建立并落实住房租赁监督管理的常态化、网格化管理制度，建立住房基本信息的排查、收集和报送制度，协调处理住房租赁纠纷，组织排查住房租赁中的各种安全隐患。

镇人民政府、街道办事处应当整合有关职能部门在基层的办事机构以及各类协助管理人员等辅助人力资源，开展住房租赁管理相关工作。

镇（街道）流管部门受公安、住建、卫计等部门委托，负责开展居住登记、居住证办理、住房租赁合同登记备案、计划生育信息登记等相关工作。

居（村）民委员会应当协助做好住房租赁管理工作，督促住房租赁当事人遵守有关住房租赁管理的规定。

## **第七条 租赁当事人**

住房的出租人应当是依法取得不动产权证或者其他合法权属证明的房屋所有权人，以及法律、法规规定的其他权利人。

住房的承租人可以是境内外的自然人、法人或者其他组织，但法律、法规另有规定的，从其规定。

## **第八条 禁止出租房屋的情形**

出租的住房及其附属设施应当符合消防、治安、防灾、卫生等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

有下列情形之一的，不得出租：

- （一）未取得产权或者经营管理权的；
- （二）产权有争议或者产权受到限制的；
- （三）不可分割的共有房屋未取得其他共有人同意的；
- （四）属违章建筑的；
- （五）属危险房屋的；
- （六）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （七）已发布房屋拆迁公告的；
- （八）未经利害关系人同意，将住房出租用于生产、经营的；
- （九）将非住房出租他人居住的；
- （十）法律、法规、规章等规定不得出租的其他情形。

### **第九条 最小出租单位**

出租住房，应当以原始规划设计的单元（套或间）为最小出租单位，不得擅自分隔或搭建后出租，不得按照床位出租。

原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的，不得出租供人员居住。

### **第十条 最低人均承租面积限制**

出租住房，人均承租建筑面积不得低于5平方米。

### **第十一条 集中出租管理**

集中出租住房房间达到 10 间及以上的,或者居住使用人达到 30 人以上的,出租人应当建立相应的管理制度,确定管理人员,落实安全管理职责,建立信息登记簿或者登记系统,并将相关登记信息及时报所在地公安机关备案。

出租人不能履行前款规定的相关义务的,应当委托房地产经纪机构等房屋租赁企业或者个人进行管理。

房地产经纪机构等单位或者个人接受出租人委托的,应当在其受委托范围内履行出租人的规定义务,并承担相应的法律责任。

## **第十二条 房屋安全责任**

房屋所有权人是消防安全和房屋使用安全的第一责任人,房屋所有权人和承租人均应依法履行出租房屋的消防安全和使用安全责任。承租人未征得所有权人同意,不得擅自违反约定转租房屋或违法改建、装修房屋,否则应当依法承担相应的责任。

## **第十三条 租赁合同**

住房租赁,租赁当事人应当依法订立书面租赁合同。租赁合同包括下列主要内容:

- (一) 租赁当事人(包括居住使用人)的姓名(名称)、住所、有效身份证件的种类及号码;
- (二) 房屋坐落、面积、结构、附属设施和设备状况;
- (三) 租赁用途;
- (四) 房屋交付日期;
- (五) 租赁期限和续租;

- (六) 租金标准、支付方式和期限；
- (七) 物业服务费及水、电、煤、通讯等公用事业费的承担；
- (八) 房屋使用要求和维修责任；
- (九) 房屋返还时的状态；
- (十) 转租约定；
- (十一) 变更或者解除合同条件；
- (十二) 违约责任和争议解决方式；
- (十三) 租赁当事人约定的其他内容。

住建部门应当联合工商部门制定租赁合同示范文本，并在政府网站上公开。

#### **第十四条 登记备案**

租赁合同订立后 30 日内，租赁当事人应当凭身份证明、不动产权证书或者其他合法权属证明、房屋租赁合同等材料到所在镇（街道）流管部门办理租赁合同登记备案，领取《房屋租赁登记备案证明》。通过房地产经纪机构订立租赁合同的，可由房地产经纪机构代为办理租赁合同登记备案。

租赁合同登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，租赁当事人应当在 30 日内，到原登记备案部门办理租赁合同登记备案的变更、延续或者注销手续。

《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、有效身份证件的种类和号码、出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

## **第十五条 租赁合同期限**

住房的租赁期限由租赁当事人协商确定，但不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限，并且不得超过 20 年。

住房租赁期限届满，租赁当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限，并且不得超过 20 年。

租赁当事人对住房租赁期限没有约定，依照法律规定仍不能确定的，视为不定期租赁。不定期租赁的当事人可以随时终止租赁关系，但应当至少提前一个月通知对方。

企业自持租赁住房 and 集体租赁住房的租赁期限规定执行要求详见第二十四条、二十五条。

企业自持租赁住房、政府持有租赁住房和国有资产公司投资的集体租赁住房项目还应纳入住房租赁平台管理。

## **第十六条 转租**

承租人可以按照租赁合同的约定转租房屋；未约定的，承租人转租房屋应当事先征得出租人的书面同意。

住房转租应当符合本办法第八条、第九条、第十条的规定。

转租人违反本条第一款、第二款规定的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求赔偿损失。

住房转租的，应当按照本办法第十三条、第十四条的规定订立转租租赁合同，并办理登记备案。



住房转租后，承租人不再居住使用的，可以与出租人协商解除租赁合同，由出租人与次承租人直接订立租赁合同。

### **第十七条 买卖不破租赁**

房屋租赁期间，因买卖、交换、赠与、继承等发生房屋所有权转移的，新的房屋所有权人应当继续履行原租赁合同，不得以房屋所有权已转移为由要求终止租赁合同。

### **第十八条 优先购买权**

房屋租赁期间，出租人出售房屋的，应当根据租赁合同约定的期限事先通知承租人；未约定的，应当提前 15 日通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。承租人在收到通知后 15 日内未明确表示购买的，视作放弃优先购买权。

出租人出售房屋的，应当就出售房屋需要实地看房的时间等内容与承租人进行协商，并不得妨碍承租人对房屋的正常使用，承租人应配合出租人。

### **第十九条 继续租赁**

承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的具有完全民事行为能力的自然人可以按照原租赁合同继续租赁该房屋。

### **第二十条 合同解除**

住房租赁期间，任何一方当事人不得擅自解除租赁合同，但租赁合同约定的解除条件成就、租赁当事人协商一致或者存在法律规定合同解除情形的除外。

出租人在租赁期限内不得单方解除住房租赁合同，但承租人

有下列情形之一的除外：

（一）无正当理由未支付或者迟延支付租金，出租人要求承租人在合理期限内支付，承租人逾期不支付的；

（二）未经出租人同意将住房转租给他人的；

（三）利用租赁住房从事违法活动的；

（四）擅自改变住房用途、结构或者实施其他违法建设行为，在出租人或有关执法部门要求的合理期限内不予恢复原状的；

（五）法律、法规规定或者租赁合同约定的其他情形。

## **第二十一条 租赁关系终止**

住房租赁期间发生下列情形之一的，租赁关系终止：

（一）房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

（二）房屋因社会公共利益需要被依法征收的；

（三）房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

发生前款第（一）、（二）项所列情形的，由依法提前收回的部门或者依法征收的单位另行安置承租人。

## **第二十二条 出租人的义务**

住房的出租人应当履行下列义务：

（一）不得向无民事行为能力人、限制民事行为能力人、无居留许可的外国人和无身份证明的人出租房屋；

（二）不得出租不具备基本生活设施 and 不符合安全使用条件的房屋；

（三）应向承租人出示出租房屋的合法权属证明，查验承租

人及居住使用人的身份证件，并按照公安部门的要求，登记承租人的姓名、身份证件的种类和号码；

（四）应督促、配合居住使用人按照规定，及时办理租赁合同备案和居住登记；

（五）应及时向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，告知并督促承租人及居住使用人遵守小区业主管理规约；

（六）发现承租人及居住使用人利用承租的住房从事违法违规行为的，应及时报告有关部门处理，并配合调查取证和提供相应佐证资料；

（七）按照合同约定或者法律、法规的相关规定，定期检查和维修出租房屋与设施、设备的安全，及时发现和排除安全隐患，确保使用安全；

（八）协助相关部门依法实施房屋租赁管理，配合做好房屋租赁信息采集工作，自签订房屋租赁合同之日起（未签订合同的，自承租人入住之日起）或自承租人变更之日起或者自停止租赁之日起三个工作日内向房屋所在地流管部门报送租赁房屋信息；

（九）如实申报租金，依法纳税；

（十）法律法规规定的其他义务。

出租人委托代理人履行管理职责的，应当书面报告房屋所在地流管部门。受委托的代理人应当履行出租人的义务。

## **第二十三条 承租人的义务**

住房的承租人应当履行以下义务：

（一）如实向出租人出示有效身份证件，增加居住使用人的，应当经出租人同意，并办理相应手续，且不得违反本办法的规定。

（二）配合相关部门做好信息采集和检查工作，如实说明居住人员情况，属流动人口的，入住后按照规定申办居住证；属境外人员的，应当在入住房屋后 24 小时内持有效身份证件到房屋所在地公安派出所进行住宿登记；

（三）应当按照房屋规划用途、结构、消防安全规定使用房屋，发现承租房屋存在安全隐患，应当及时告知出租人予以消除；遵守业主管理规约，不得损害相邻业主的合法权益；

（四）不得利用承租的住房从事经营活动，不得储存易燃、易爆、有毒等危险物品；

（五）合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构，不得实施其他违法改建、搭建、装修行为；

（六）不得利用承租住房从事违法违规活动；

（七）法律法规规定的其他义务。

## **第二十四条 对企业自持租赁住房的要求**

土地出让合同要求房地产开发企业自持的租赁住房未取得建筑工程竣工验收备案证明文件前，不得出租。

企业交付自持租赁住房前，应对房屋进行全装修，装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

企业自持租赁住房的租赁期限由租赁当事人协商确定，但不

得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限，并且不得超过 20 年。

在土地出让文件和土地出让合同相关条款中已约定租赁对象、租金标准和租赁期限要求的企业自持租赁住房，企业应按合同要求执行。

企业破产清算，其自持租赁住房按相关法律法规规定处理；企业进行合并重组或股权转让涉及自持租赁住房产权转让的，须经区政府同意后整体转让。转让后，不得改变自持租赁住房规划用途，并应继续用于出租。

## **第二十五条 对集体租赁住房项目的要求**

经区政府批准利用集体经营性建设用地建设的集体租赁住房项目出租前，应对房屋进行全装修，装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

集体租赁住房项目未取得建筑工程竣工验收备案证明文件前，不得出租。

集体租赁住房项目应全部用于出租，不得销售，不得转租；不得以一次性转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。

已取得集体建设用地使用权的集体租赁住房项目，投资者出租租赁住房的单次租赁期限不得超过 10 年；分期支付土地租金的集体租赁住房项目，投资者出租租赁住房的租赁期限，自其已经实际支付土地租金的截止之日起最长不得超过 5 年。

土地使用权出让或出租协议对单次租赁合同期限另有约定

的，按照约定执行。

## **第二十六条 对房地产经纪人的要求**

房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守住房租赁管理的规定，向租赁当事人宣传房屋租赁、人口服务和管理等政策，并引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得代理不符合法律法规及本办法规定的住房租赁业务，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。

房地产经纪机构或者房地产经纪人员承租其代理的住房的，不得收取佣金。

## **第二十七条 代理出租**

本区鼓励专业代理经租机构接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人的委托，以自己的名义按照委托合同的约定，出租住房，获取收益。

受委托人应当持有授权委托书。境外当事人的委托书应当按照规定经公证或者认证。

## **第二十八条 业主自我管理**

业主委员会经业主大会同意后，可以根据本居住物业管理区域内的房屋租赁情况，制定相应的管理措施纳入管理规约，并可以委托物业服务企业具体实施。

住房租赁当事人违反业主管理规约、损害他人合法权益的，业主委员会有权要求当事人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔

偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

### **第二十九条 对物业服务企业的要求**

物业服务企业应当按照流管部门要求，将居住物业管理区域内的房屋租赁情况，报送房屋所在地镇（街道）流管部门。

物业服务企业发现租赁当事人、房地产经纪机构或者房地产经纪人员有违法违规行为的，应当报告相关部门。

### **第三十条 纠纷解决**

出租人、承租人、相邻业主在房屋租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决；协商不成的，可以向人民调解委员会申请调解，也可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼，具体选择何种方式由当事人自由选择；符合规定条件的，可以依法向法律援助机构申请法律援助。

### **第三十一条 处罚规定**

根据《商品房屋租赁管理办法》第二十一条规定，租赁商品住房有下列情形之一的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以5千元以下罚款；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3万元的罚款。

- （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。

根据《商品房屋租赁管理办法》第二十二条规定，租赁商品住房有下列情形之一的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以5千元以上3万元以下罚款。

（一）不按照原设计的房间为最小出租单位出租的；

（二）人均租住建筑面积低于本办法规定的最低标准的；

（三）将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的。

根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定，商品住房租赁有下列情形之一的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以1千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1千元以上1万元以下罚款。

（一）租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人没有按照本办法办理房屋租赁登记备案的；

（二）租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人未在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续的。

根据《房地产经纪管理办法》第三十七条规定，房地产经纪机构和房地产经纪人员承租自己提供经纪服务的房屋的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机



构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

### **第三十二条 诚信管理**

将出租人、承租人遵守本办法的情况，纳入社会诚信体系管理，并由区流管部门、区住建部门通过租赁信息平台向社会公示其信用情况。违反本办法规定的，依法启动联合失信惩戒相关措施。

企业违反本办法规定的，由国土部门、住建部门依职责予以认定并责令整改；企业拒不整改的，列入佛山市土地市场失信“黑名单”企业，该企业、企业控股股东及控股股东新设立的企业最近一年内不得参加佛山市土地竞买。

### **第三十三条 条文解释**

本办法由佛山市南海区国土城建和水务局（住建）负责解释。

### **第三十四条 施行日期**

本办法自印发之日起实施，有效期两年。

