

佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2024〕7号

佛山市住房和城乡建设局关于印发《佛山市 住房租赁管理办法》的通知

各区人民政府、市有关单位、直属各机构：

《佛山市住房租赁管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市住房和城乡建设局

2024年2月4日

佛山市住房租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强住房租赁管理,保护住房租赁当事人的合法权益,促进住房租赁市场健康发展,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》等有关法律、法规、规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住房租赁及其监督管理工作。

本办法所称住房,是指用作居住的房屋。

旅馆业客房、民宿、非居住用途房屋、保障性住房以及国家机关、企业、事业单位职工租住本单位的住房租赁及其监督管理不适用本办法。

第三条 坚持住房租赁管理与综合治理相结合的原则,建立健全市区统筹、部门协同、镇街办理、村居协作的住房租赁管理体系,将住房租赁管理纳入社会基层治理范畴。

第二章 职责分工

第四条 市、区人民政府加强对住房租赁管理的组织领导和综合协调,强化管理队伍建设。

镇人民政府、街道办事处受区住房城乡建设部门委托,开展住房租赁登记备案、租赁纠纷调解、住房租赁咨询、租赁政策宣传、住房租赁信息采集、住房租赁日常巡查等工作。

第五条 市住房城乡建设局负责全市住房租赁管理的监督和指导工作，制定本市住房租赁管理政策文件，培育和发展住房租赁市场，指导各区开展住房租赁管理工作，负责职权范围内租赁住房室内装饰装修管理工作。

佛山市住房保障和房地产登记信息中心负责协助宣传、贯彻、执行国家、省、市有关住房租赁的法律法规和方针政策，参与研究制订我市住房租赁市场管理相关政策文件，协助全市住房租赁管理服务平台建设和维护等具体事务性工作。

区住房城乡建设部门负责本行政区域内住房租赁管理工作的实施和监督，定期发布租赁住房市场租金水平信息、开展住房租赁管理业务培训，委托镇人民政府、街道办事处开展住房租赁登记备案等相关工作。

第六条 公安机关负责租赁住房的治安管理和流动人口的居住登记等工作。

消防救援机构负责租赁住房消防安全综合监督管理工作，督促指导相关行业部门开展租赁住房消防安全管理工作，依法查处消防违法行为。

市场监管部门负责住房租赁市场主体登记工作，依法查处住房租赁中涉及的无照经营、价格违法等违法行为。

城管执法部门负责本行政区域内（含街道行政区域）租赁住房涉及违反建设规划管理（乡村建设规划管理）的违法建设查处工作，镇行政区域内租赁住房涉及违反乡村建设规划管理的违法建设查

处工作由镇人民政府负责。

自然资源部门负责依法办理租赁住房不动产登记,对擅自改变房屋用途的行为依法进行认定。

第七条 居民委员会、村民委员会等基层组织在镇人民政府、街道办事处指导下,协助开展住房租赁管理和服务工作,依法组织居民、村民开展制定住房租赁管理公约等自治活动,预防和化解租赁纠纷。

第八条 物业服务、住房租赁、房地产经纪等企业及行业协会应当协助相关行政管理部门依法做好住房租赁管理工作。

第三章 出租与承租

第九条 出租住房应当遵守下列规定:

(一) 住房符合有关规划、建设、消防、安全、治安、卫生、环保等方面的标准和要求;

(二) 取得产权或者经营管理权;

(三) 用于租住的住房应当以原设计的房间为最小出租单位,符合本市最低人均租住建筑面积标准,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住;

(四) 符合法律、法规、规章的其他规定。

第十条 租赁当事人(出租人和承租人)应当依法签订住房租赁合同。

住房租赁合同一般应当包括以下内容:

(一) 租赁当事人以及共同居住人、共同经营人的姓名(名称)、

身份信息和联系方式；

- (二) 住房的坐落、面积、结构、装修及设施设备状况；
- (三) 租赁用途和房屋使用要求；
- (四) 租金和保证金的数额、支付期限和方式；
- (五) 租赁期限及续租、转租约定；
- (六) 住房维修责任；
- (七) 物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；
- (八) 住房被征收或者拆迁时的处理办法；
- (九) 违约责任和争议解决方式；
- (十) 租赁当事人约定的其他内容。

市住房城乡建设局应当会同市市场监管局推广住房租赁合同示范文本，供租赁当事人使用。

第十一条 出租人应当按照住房租赁合同约定向承租人收取租金，不得单方面随意提高租金。

出租人可以根据住房租赁合同约定收取不超过3个月租金作为保证金；设定保证金的，租赁当事人应当在住房租赁合同中约定保证金的返还方式。

出租人代收水、电、燃气费用的，应当按照政府定价和相关价格政策执行，严禁在收取上述费用时加收其他费用。

第十二条 承租人可以按照住房租赁合同的约定转租住房；未约定的，承租人转租住房应当事先征得出租人的书面同意。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除住房租赁合同，收回房屋

并要求承租人赔偿损失。

经出租人同意转租住房的，承租人应当与次承租人签订住房租赁合同，办理住房租赁登记备案时应当提交出租人同意转租的书面意见。

第十三条 承租人在住房租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原住房租赁合同租赁该住房。出租人在住房租赁期限内死亡的，其合法继承人应当继续履行原住房租赁合同。

第十四条 租赁当事人可以委托他人代为出租或者承租住房，受托人应当持有授权委托书以及委托人和受托人的身份证件材料。境外当事人的授权委托书应当按照规定经过公证或者认证。

第十五条 出租人应当遵守下列规定：

（一）向承租人出示身份证件、房屋权属材料；

（二）不得向未提供身份证件材料的自然人、法人或者非法人组织出租住房；

（三）及时办理住房租赁登记备案，依法主动向公安机关申报承租人及其共同居住人员信息；

（四）依法履行租赁住房及其附属设施安全管理责任，主动告知承租人安全使用事项，按照住房租赁合同约定开展安全检查；

（五）发现承租人在租赁住房内有违法违规行为的，及时报告有关部门，并配合开展调查、处置等工作；

（六）不得采取停止供水、供电、供燃气以及其他故意降低服

务标准的方式，或者采取暴力、威胁等非法方式，强迫承租人变更、解除住房租赁合同，提前收回租赁住房；

（七）法律、法规、规章的其他规定。

第十六条 承租人应当遵守下列规定：

（一）向出租人出示本人、共同居住人及共同经营人的身份证件材料，及时办理住房租赁登记备案，履行租赁信息和居住登记申报义务；

（二）改建、扩建或者装修装饰租赁住房的，应当征得出租人同意；

（三）合理、安全使用租赁住房及其附属设施设备，不得擅自改变房屋用途、建筑结构等违法行为；

（四）遵守管理规约或者村规民约，不得损害相邻权利人的合法权益；

（五）法律、法规、规章的其他规定。

第四章 住房租赁登记备案

第十七条 镇人民政府、街道办事处开展住房租赁日常监督管理工作时，应当要求租赁当事人在住房租赁管理服务平台录入如下信息：

（一）租赁当事人的合法身份证件信息；

（二）住房租赁合同信息，包括住房坐落及面积、租金及保证金金额、租赁期限、租赁用途等。

第十八条 订立住房租赁合同后 30 日内，租赁当事人应当通

过住房租赁管理服务平台或者前往住房所在地的镇人民政府、街道办事处行政服务窗口，提交下列材料办理住房租赁登记备案手续：

（一）租赁当事人的合法身份证件；

（二）住房租赁合同；

（三）房屋所有权证书或者其他合法权属材料；

（四）委托他人办理住房租赁登记备案的，应当提交授权委托书以及委托人和受托人的身份证件原件供核查。

租赁当事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供虚假材料。

第十九条 同时符合下列要求的，镇人民政府、街道办事处应当在3个工作日内办理住房租赁登记备案，向申请人出具住房租赁登记备案证明：

（一）申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；

（二）出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属材料记载的主体一致；

（三）出租住房符合本办法第九条规定。

申请人提交的材料不齐全或者不符合法定形式的，镇人民政府、街道办事处应当一次性告知申请人需要补正的内容。

第二十条 住房租赁登记备案证明应当载明出租人和承租人的姓名（名称）、有效身份证件类型及号码、住房坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限、出具日期等内容，加盖住房所在地的区住房城乡建设部门印章。

第二十一条 住房租赁登记备案内容发生变化或者出现续租、租赁终止的情况，租赁当事人应当在 30 日内到原租赁登记备案部门办理住房租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

住房租赁登记备案证明内容有误的，租赁当事人可以向原登记备案部门申请更正。

住房租赁登记备案证明遗失的，租赁当事人应当向原登记备案部门补领。

第二十二条 鼓励租赁当事人通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁登记备案，镇人民政府、街道办事处应当将线下办理的住房租赁登记备案信息录入至住房租赁管理服务平台，完善住房租赁档案信息化管理。

第五章 服务与监管

第二十三条 市住房城乡建设局建立健全全市统一的住房租赁管理服务平台，提供房源核验、信息发布、租赁登记备案、住房租赁企业开业推送等服务。

公安、自然资源、住房城乡建设、市场监管、城管执法等相关行政管理部门应当加强住房租赁信息共享，依法做好保密工作。

第二十四条 承租人按照有关规定，依法享受基本公共服务和便利。

承租人办理居住登记、落户、子女入学、提取公积金等需要提交住房租赁合同的公共服务事项，已经完成住房租赁登记备案的，可以免于提交住房租赁合同，但相关规定要求必须提交住房租赁合同

同的除外。

第二十五条 市住房城乡建设局负责建立住房租赁市场租金水平发布机制。区住房城乡建设部门负责定期公布本行政区域内不同地段、不同类型住房的市场租金水平信息。

第二十六条 镇人民政府、街道办事处应当建立防控违法出租地段责任制和日常巡查制度，合理划分巡查区域，实行网格化监控管理。

镇人民政府、街道办事处发现涉嫌违法出租行为的，应当按照以下规定处理：

（一）属于职责范围内的，依法处理；

（二）不属于职责范围的，应当立即劝阻；劝阻无效的，应当收集证据并建立台账，并自发现涉嫌违法出租行为之日起7个工作日内按照职责分工书面通知自然资源、住房城乡建设、市场监管、城管执法等相关行政管理部门依法处理；若涉嫌违法出租行为不及时处理可能会造成安全隐患的，应当立即通知相关行政管理部门。

居民委员会、村民委员会以及物业服务、住房租赁、房地产经纪等企业在其管理区域范围内发现涉嫌违法出租行为的，应当立即劝阻，并做好书面记录；劝阻无效的，应当自发现涉嫌违法出租行为之日起7个工作日内向属地镇人民政府、街道办事处报告。

第二十七条 自然资源、住房城乡建设、市场监管、城管执法等相关行政管理部门收到发现涉嫌违法出租行为的书面通知后，应当依法调查处理，并自收到通知之日起15个工作日内将核查结果

回复镇人民政府、街道办事处；涉嫌违法出租情况复杂的，可以适当延长回复期限。相关行政管理部门经调查后认为不属于职责范围的，应当在7个工作日内书面回复镇人民政府、街道办事处，由镇人民政府、街道办事处自收到书面回复之日起3个工作日内重新书面通知其他相关行政管理部门，如有特殊情况，可联合督办。

镇人民政府、街道办事处应当每月向属地区住房城乡建设部门通报本行政区域内违法出租防控及查处情况。

第二十八条 镇人民政府、街道办事处应当定期对租赁住房的治安、结构安全、消防设施、疏散通道、电气燃气设施、车辆充电停放等开展日常巡检，并形成检查台账，发现安全问题，及时处理。

第二十九条 公安、自然资源、住房城乡建设、市场监管、城管执法等相关行政管理部门应当加强对基层业务的指导、联系和监督。

第六章 附则

第三十条 各区可以结合实际情况，依据本办法制定实施细则。

第三十一条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第三十二条 本办法自2024年4月1日起施行，有效期5年。

