

三政规〔2024〕7号

三门峡市人民政府
关于印发三门峡市城市房屋租赁管理办法的
通 知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、经济开发区、现代服务业开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市城市房屋租赁管理办法》已经市政府第39次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年12月12日

三门峡市城市房屋租赁管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理，加快培育和发展房屋租赁市场，规范房屋租赁行为，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》《河南省房屋租赁管理办法》《商品房屋租赁管理办法》和《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）等有关规定，结合我市实际，制定本管理办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城市、建制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 市住房城乡建设部门是本市房屋租赁的行政主管部门。县级住房城乡建设部门负责本行政区域内房屋租赁的具体监督管理工作，业务上受市住房城乡建设部门指导。

第五条 县级以上政府应当加强对房屋租赁管理工作的领导，并组织住房城乡建设、公安、市场监管、自然资源规划等相关部门建立房屋租赁联合管理机制。

第六条 县级政府应当将房屋租赁管理纳入社会综合治理的范围。

街道办事处、镇政府协助办理房屋租赁登记备案受理及房屋租赁信息采集工作。

居民委员会、村民委员会应当协助做好房屋租赁管理工作，督促房屋租赁双方当事人遵守国家、省、市有关房屋租赁管理的规定。

第七条 居民委员会、村民委员会可根据本辖区实际，组织居民（村民）制定房屋租赁管理规约，并对房屋租赁实行自我管理。

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。

租赁当事人违反管理规约、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。

第八条 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房屋租赁管理有关规定，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。

第九条 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房屋租赁违法违规行为的，应当予以劝阻，并及时向有关部门报告。

第十一条 鼓励各类房屋租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业拓展经营范围开展房屋租赁业务。

第二章 房屋租赁管理

第十二条 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。

第十三条 出租居住房屋，应当以原设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租。

原设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住。

第十四条 房屋使用人应当按照不动产权属证书确定的用途使用房屋。

确需改变房屋用途的，应当遵守法律、法规以及管理规约的规定，同时应当符合工程建设强制性标准、规范。

第十五条 租赁双方当事人应当依法签订书面房屋租赁合同。

鼓励住宅房屋租赁当事人采用省住房城乡建设部门会同省市场监管部门制定的住宅房屋租赁合同示范文本。

第十六条 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；督促承租人落实安全生产、消防、治安等责任，发现租赁房屋存在安全隐患的，应及时消除；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。

第十七条 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；落实安全生产、消防、治安等责

任，发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未处理的，应当及时报告有关行政管理部门。

第三章 房屋租赁登记

第十八条 房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁合同订立后30日内，出租人应当持下列材料到市、县（市）住房城乡建设部门办理房屋租赁登记备案：

- （一）出租人和承租人及居住人的身份证明；
- （二）不动产权属证书或者其他合法权属证明；
- （三）房屋租赁合同；
- （四）市、县（市）住房城乡建设部门规定的其他材料。

出租人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

租赁当事人应当对其提供的房屋租赁登记材料的真实性负责。

第十九条 租赁当事人提交的材料齐全并且真实、合法、有效的，且不属于本办法第十二条规定不得出租的房屋，市、县（市）住房城乡建设部门应当在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。

租赁当事人提交资料不齐全或不符法定形式的，受理部门应当一次性告知当事人需要补正的内容。

第二十条 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名称、出租房屋的坐落、房屋用途、出租面积、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。

第二十一条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在30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。

第二十二条 县级住房城乡建设部门做好房屋租赁信息采集工作。

县级住房城乡建设部门采集房屋租赁信息时，物业服务企业、租赁当事人、房地产经纪机构应当予以配合。

第二十三条 已办理房屋租赁登记备案的，承租人依法申请办理公共服务事项时，可以使用房屋租赁登记备案证明或者备案数据信息，不再提交其在三门峡市有合法稳定住所的其他纸质材料。具体包括：

（一）承租人符合公共租赁住房货币化补贴条件的，可以根据房屋租赁登记备案证明或备案数据信息依法申请租金补贴；

（二）承租人符合提取住房公积金支付房屋租金条件的，可以根据房屋租赁登记备案证明或备案数据信息依法申请住房公积金提取；

（三）承租人的适龄子女符合在本市接受义务教育条件的，可以根据房屋租赁登记备案证明或备案数据信息作为报名入学的相关材料；

（四）承租人为本市户籍的，可以根据房屋租赁登记备案证明或备案数据信息依法申请办理户口登记和迁移手续；

（五）鼓励扩大房屋租赁登记备案证明使用范围，方便承租人申请办理公共服务事项。

第四章 信息化建设

第二十四条 市住房城乡建设部门依托本市“一网通办”政务服务平台，按照服务与管理相结合的原则，组织建设全市统一的房屋租赁监管服务平台，充分运用信息化手段，创新服务方式，提升管理效能。

第二十五条 房屋租赁监管服务平台提供房屋租赁登记备案、信息数据统计、信息查询和核验、信用管理等基本服务，并根据房屋租赁市场发展和社会需求，适时提供房屋租赁合同网签、房屋出（承）租信息等服务。

住房城乡建设部门与公安、自然资源规划、市场监管、教育、人力资源社会保障、住房公积金等部门建立信息互联互通共享机制。

逐步将房屋租赁监管服务平台纳入房地产市场信息系统。

逐步实现房屋租赁监管服务平台与社会综合治理等系统对接。

第二十六条 市、县（市）住房城乡建设部门应当逐步实现房屋租赁合同网上签署、房屋租赁网上登记备案。

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，使用房屋租赁信息不得损害当事人的合法权益。

第五章 监督检查

第二十七条 住房城乡建设、公安、市场监管、自然资源规划等有关部门应当按照各自职责落实对房屋租赁的监督检查责任。发现有违反相关法律、法规或规章行为的，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。

第二十八条 住房城乡建设部门对物业服务、房地产经纪、房屋租赁机构履行监督检查职责时，可以要求被检查单位提供营业执照等证照；可以查阅有关资料，了解其业务等有关方面情况。

住房城乡建设部门可以根据国家和省、市有关规定向社会公布监督检查的有关信息。

第六章 附 则

第二十九条 本办法自发布之日起施行。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2024年12月12日印发
