

# 潮州市人民政府关于印发《潮州市住房租赁 管理办法》的通知

潮府规〔2020〕8号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市住房租赁管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2020年6月16日

公开方式：主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

---

潮州市人民政府办公室

2020年6月16日印发

---

# 潮州市住房租赁管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了建立租购并举的住房制度，加强住房租赁市场管理，规范住房租赁行为，保护当事人合法权益，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》、住建部《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》、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内国有土地上的住房租赁活动及其监督管理，适用本办法。住房和城乡建设主管部门管理的直管公房和公租房除外。

**第三条** 住房租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

**第四条** 市住房和城乡建设主管部门负责全市住房租赁活动的指导和监督工作。

潮安区、饶平县、湘桥区、枫溪区住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

住房租赁管理部门可以委托出租房屋服务管理机构具体做好住房租赁管理工作。

市、县（区）的公安、自然资源、市场监督管理、税务、价格等管理部门按照职责分工，做好住房租赁活动的管理工作。

街道办事处、镇人民政府会同租赁住房所在地的县、区住房和城乡建设主管部门协调处理住房租赁管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

**第五条** 鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业，开展住房租赁业务。支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，支持个人和单位将住房委托给住房租赁企业和中介机构长期经营。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策。

**第六条** 从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记，同时应当向所在市、县（区）住房和城乡建设主管部门备案。

住房租赁企业开展业务前，应当通过住房租赁管理服务平台向市、县（区）住房和城乡建设主管部门推送开业信息。

**第七条** 鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续发展的原则，对开展住房租赁业务的房地产开发企业提供金融支持。

**第八条** 有下列情形之一的住房不得出租：

- （一）未取得产权或经营管理权的；
- （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) 属违法违章建筑的;
- (五) 不符合安全标准的;
- (六) 违反规定改变房屋使用性质的;
- (七) 法律、法规、规章禁止出租的其他情形。

**第九条** 出租人应当遵守法律、法规的规定出租住房，确保出租的住房符合安全要求，满足基本使用功能。

出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。

**第十条** 出租人出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于5平方米。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。

**第十一条** 倡导住房租赁当事人采用《广东省住房租赁合同示范文本》签订租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租金及其支付期限和方式、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务。

住房租赁当事人应当在住房租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。

**第十二条** 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除住房租赁合同约定的情形，出租人不得扣留押金。

鼓励出租人与承租人签订 3 个月以上住房租赁合同。

## 第二章 权利和义务

**第十三条** 出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

**第十四条** 房地产经纪机构、住房租赁企业租赁服务收费应当实行明码标价。房地产经纪机构不得赚取住房出租差价，住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。

住房租赁合同期届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。

**第十五条** 住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，合同期内出租人不得单方面提高租金。

市、县（区）人民政府应当建立住房租金发布制度，每年公布一次本区域的住房市场租金水平等信息。

**第十六条** 承租人应当遵守法律、法规的规定，按照合同约定及物业管理要求合理使用租赁住房，不得擅自改动住房结构和室内设施设备，不得损害他人的合法权益。

承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

**第十七条** 租赁期间，出租人或者承租人改建、扩建或者

改变房屋用途或者结构的，必须经过对方同意，并以签订书面合同形式确认，按照规定须经有关部门批准的，应当报请批准。

租赁双方当事人必须遵守法律、法规、规章和有关制度的规定，做好防火、防盗等安全工作，保持房屋环境卫生清洁，不得造成环境污染。

租赁双方当事人应当按照出租房屋治安管理的有关规定，向房屋所在地公安派出所或者其委托的管理机构报送住房租赁的有关信息。

**第十八条** 住房租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原住房租赁合同继续有效。

承租人在住房租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

**第十九条** 住房租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。

**第二十条** 未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房。当事人在住房租赁合同中约定出租人可以进入租赁住房情形的，出租人应当按照约定进入租赁住房并提前通知承租人。

**第二十一条** 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，应当征得出租人的书面同意。

**第二十二条** 承租人转租的租赁合同生效后，受转租人享有并且承担承租人的权利和义务，承租人和转租人应当继续履

行原租赁合同的权利和义务。但当事人另有约定的除外。

**第二十三条** 住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除、修改合同。

**第二十四条** 出租人应依法纳税。

### 第三章 登记备案

**第二十五条** 住房租赁合同订立后三十日内，住房租赁当事人应当到租赁房屋所在地的市、县（区）住房和城乡建设主管部门或其受委托的出租房屋管理机构办理住房租赁登记备案。

办理住房租赁备案，不得收取任何费用。

**第二十六条** 住房租赁当事人可以书面委托他人办理住房租赁登记备案。出租的住房属于代管的，可由代管人持住房所有权人的授权委托书代为办理住房租赁登记备案手续。境外住房所有权人的授权委托书应按规定经过公证或认证。

**第二十七条** 办理住房租赁登记备案，住房租赁当事人应当提交下列材料：

- （一）住房租赁合同；
- （二）住房租赁当事人身份证明，委托代办租赁备案的，还需提交合法委托证明；
- （三）房屋权属证书或者其他合法权属证明；

（四）房屋属转租的，还需提交转租合同及原出租人同意转租的证明；

（五）其他必要材料。

住房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。

**第二十八条** 对符合下列要求的，租赁房屋所在地市、县（区）住房和城乡建设主管部门或其委托机构应当在 3 个工作日内办理住房租赁登记备案，向租赁当事人开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）出租人与房屋权属证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；

（三）不属于本办法第八条规定不得出租的情形。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，租赁房屋所在地市、县（区）住房和城乡建设主管部门或其委托机构应当在 1 个工作日内告知住房租赁当事人需要补正的内容。

**第二十九条** 住房租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名（或者名称）、住所、有效身份证件种类和号码，承租人的姓名（或者名称）、有效身份证件种类和号码，出租住房的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

**第三十条** 经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证。承租人可持备案的住房租赁合同依法申领居

住证，并享受规定的基本公共服务。

**第三十一条** 住房租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。

**第三十二条** 住房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住房租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

## 第四章 监督管理

**第三十三条** 住房租赁应当实名交易。

在住房租赁等活动中采集的个人信息受法律保护，任何组织和个人不得违反法律法规的规定和双方的约定使用信息。

**第三十四条** 住房租赁企业应当自成立之日起三十日内到工商注册地市、县（区）住房和城乡建设主管部门办理备案。住房和城乡建设主管部门应当及时将住房租赁企业备案信息向社会公开。

住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门采取随机抽取被检查对象、随机选派执法检查人员的方式，对住房租赁企业进行监督检查。

**第三十五条** 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当建立住房租赁交易监管服务与监管平台。并以住房测绘成果为基础建立楼盘表，提供房源核验、合同网上签约、合同备案、

交易资金监管、信用信息查询、投诉举报等服务。

全市住房租赁活动均需通过住房租赁交易监管服务与监管平台，接受属地住房和城乡建设主管部门的监督管理。

**第三十六条** 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门、行业组织建立健全房地产行业信用管理平台，记录房地产开发企业、住房租赁企业、房地产经纪机构从业人员的信用记录，并纳入全国信用信息共享平台，及时向社会公示，构建守信联合激励和失信联合惩戒机制。

## 第五章 法律责任

**第三十七条** 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当依法做好租赁房屋管理工作，配合当地公安、卫生健康、税务、市场监督管理等部门对出租屋实施检查，对违法违规行为联合执法。

**第三十八条** 住房租赁当事人违反本办法规定，由有关行政主管部门依照法律法规规章进行处罚、处理；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第三十九条** 住房和城乡建设主管部门及承接其委托办理租赁登记备案的机构，对符合本办法规定的住房租赁登记备案申请不予办理、对不符合本办法规定的住房租赁登记备案申请予以办理，或者对住房租赁登记备案信息管理不当，给租赁当

事人造成损失的，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。

## 第六章 附则

**第四十条** 公共租赁住房等政策性住房租赁，以及旅馆类住宿服务，不适用本办法的规定。

**第四十一条** 本办法自 2020 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。