

# 广州市第十五届人民代表大会 常务委员会 公告

(第 58 号)

广州市第十五届人民代表大会常务委员会第三十八次会议于 2020 年 6 月 30 日通过的《广州市房屋租赁管理规定》，业经广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于 2020 年 7 月 29 日批准，现予公布，自 2020 年 12 月 1 日起施行。

广州市人民代表大会常务委员会

2020 年 8 月 3 日

# 广东省人民代表大会常务委员会 关于批准《广州市房屋租赁管理规定》的决定

(2020年7月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过)

广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议审查了广州市人民代表大会常务委员会报请批准的《广州市房屋租赁管理规定》，该规定与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触，决定予以批准，由广州市人民代表大会常务委员会公布施行。

# 广州市房屋租赁管理规定

(2020年6月30日广州市第十五届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2020年7月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准)

**第一条** 为规范房屋租赁行为，保护房屋租赁当事人的合法权益，促进房屋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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本市行政区域内房屋租赁及其监督管理等活动。

本规定所称房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库以及其他用房。

本规定所称房屋租赁，是指出租人将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。房屋所有权人或者房屋使用权人将房屋交给他人经营，本人不承担经营风险但获取收益的行为，视为房屋租赁。

法律、法规对公共租赁住房、公有房屋租赁另有规定的，从其规定。

**第三条** 市房屋行政主管部门负责本市房屋租赁管理工作，并组织实施本规定。

区房屋行政主管部门负责本行政区域内的房屋租赁管理工作，指导和监督街道办事处、镇人民政府开展房屋租赁登记备案工作。

公安机关负责房屋租赁的治安管理和房屋租赁当事人的居住登记。

来穗人员行政管理部门负责组织、协调、指导、督促来穗人员的房屋租赁管理工作。

规划、财政、消防、税务、市场监管、城市管理综合执法等行政管理部门应当按照各自职责，协助实施本规定。

街道办事处、镇人民政府受房屋行政主管部门和公安机关的委托，办理本辖区内房屋租赁登记备案、居住登记、居住证申领受理、发放、签注等事项。

**第四条** 市、区人民政府应当将房屋租赁服务和管理工作中所需经费列入本级财政预算，保障经费投入。

**第五条** 市房屋行政主管部门应当利用房屋租赁信息服务平台，对收集到的房屋租赁信息实行动态管理，在房屋租赁信息服务平台上建立房屋租赁市场主体信用记录，及时、准确记录市场主体的公共信用信息，并将其纳入信用体系。

房屋、规划、消防、税务、发展改革、市场监管、社会保障、

来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关以及街道办事处、镇人民政府应当根据各自职责，通过政务服务平台，采集、录入、更新租赁房屋登记备案、消防、治安、商事登记、税务、规划、安全和处罚等方面的信息，实现信息共享。

**第六条** 市房屋行政主管部门应当采集、汇总房屋租赁信息，对租赁房屋进行分类管理和价格监测，制定房屋租赁合同示范文本，并根据市场变化定期分区域发布不同类型房屋的市场租金参考价。

房屋租赁企业、房地产经纪机构应当配合房屋行政主管部门的市场监测和信息采集工作，通过房屋租赁信息服务平台，按季度向房屋行政主管部门报送房屋租赁成交数据和租金价格等信息。

**第七条** 市人民政府应当通过增加租赁住房供应、鼓励金融机构提供金融支持、提供基本公共服务保障、落实税收优惠等多种方式，鼓励住房租赁消费，培育和发展住房租赁市场，满足不同层次的住房需求。

鼓励发展规模化、专业化的房屋租赁企业，支持房屋租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，支持个人和单位将房屋委托给房屋租赁企业长期经营。

鼓励村民委员会、农村集体经济组织将符合条件的房屋统一出租，规范管理租赁房屋。

**第八条** 本市房地产租赁协会、房地产经纪协会应当制定行业自律规范，建立行业服务质量信誉评价机制，协助做好房屋租赁的相关管理工作，接受房屋行政主管部门的指导。

**第九条** 市房屋行政主管部门应当会同规划、金融、发展改革、市场监督、来穗人员等行政管理部门和公安机关在本规定实施之日起一年内，制定规范房屋租赁企业的具体办法，并向社会公布。

**第十条** 出租人应当履行下列义务：

（一）向承租人出示身份证明、房屋权属证明或者房屋合法来源资料；

（二）不得向无身份证明的自然人、法人或者其他组织出租房屋；

（三）用于出租的房屋及其附属设施应当符合消防、结构、环境保护等方面的标准和要求，并具备必要的生活、生产条件；

（四）出租住宅的，居住空间的最小出租单位和人均使用面积等应当符合本市住房租赁标准的规定；

（五）厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间，不得单独出租供人居住；

（六）集中出租房间达到十间以上或者出租的房间内床位数总计达到十五张以上的，应当建立相应的安全管理制度，明确专门的管理人员，设置视频监控、消防设施、器材和安全通道，并

进行信息登记；

（七）告知非本市户籍的承租人和居住人办理居住登记手续；

（八）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，及时排除或者督促承租人处理；

（九）协助有关行政管理部门和街道办事处、镇人民政府采集承租人和居住人依法应当填报的信息资料；

（十）配合有关行政管理部门开展对承租人和居住人违法行为的查处工作；

（十一）法律、法规规定的其他义务。

#### **第十一条** 承租人应当履行下列义务：

（一）向出租人出示身份证明；

（二）按照合同约定的租赁用途和使用要求，依法、合理使用房屋；

（三）及时向出租人告知居住人员变动的信息；

（四）承租人在租赁期间经出租人同意将房屋依法转租的，应当向次承租人出示承租人与出租人之间的房屋租赁合同，并与次承租人订立房屋租赁合同；

（五）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；

（六）法律、法规规定的其他义务。

**第十二条** 持有居住证的承租人按照有关规定享有义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务等基本公共服务。

承租人可以依法提取和使用住房公积金支付租金。

**第十三条** 房屋租赁当事人应当订立书面租赁合同，在订立房屋租赁合同之日起三十日内，通过房屋租赁信息服务平台，或者到房屋所在地的街道办事处、镇人民政府，办理房屋租赁登记备案。

**第十四条** 房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案的，应当提供下列材料：

- （一）租赁双方当事人身份证明；
- （二）房屋权属证明或者房屋合法来源资料；
- （三）房屋租赁合同。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得提交虚假材料。

**第十五条** 房屋租赁当事人提交的材料符合本规定第十四条规定的，房屋行政主管部门、街道办事处、镇人民政府应当当场办理房屋租赁登记备案，在政务服务平台上提供登记备案电子证明，并告知房屋租赁当事人享有的权利和应当履行的安全生产、消防、治安等义务。

房屋行政主管部门、街道办事处、镇人民政府办理房屋租赁

登记备案，不得收取费用。

**第十六条** 房屋租赁企业租赁房屋，或者房地产经纪机构对本机构促成订立房屋租赁合同，由房屋租赁企业、房地产经纪机构办理房屋租赁登记备案。房地产经纪机构促成房屋租赁企业订立房屋租赁合同的，由房地产经纪机构办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁企业、房地产经纪机构和房地产经纪人员不得泄露、买卖所掌握的房屋租赁当事人的个人信息和商业秘密。

物业服务企业发现物业管理服务区域内的租赁房屋未进行房屋租赁登记备案的，应当提醒房屋租赁当事人依法办理。

**第十七条** 房屋行政主管部门应当定期对房屋租赁市场进行监督检查，并及时将检查结果向社会公布。

房屋租赁企业、房地产经纪机构、物业服务企业及其工作人员应当配合房屋行政主管部门的监督检查，协助做好房屋租赁管理工作。

**第十八条** 街道办事处、镇人民政府应当建立日常巡查制度，对租赁房屋进行日常巡查，并履行下列职责：

（一）发现房屋租赁和人口信息登记不实的，及时完善信息登记；

（二）发现未进行房屋租赁登记备案的，督促房屋租赁当事人及时办理；

（三）发现房屋存在安全生产、消防、治安隐患的，督促房屋租赁当事人及时整改；

（四）发现违反房屋租赁、规划、治安、消防、卫生、环境保护、城市管理法律、法规规定的行为，及时告知有关行政管理部门。

房屋、规划、消防、卫生、环境保护、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关对发现的违法行为，应当依法处理。

**第十九条** 房屋、规划、消防、来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门和公安机关、街道办事处、镇人民政府及其工作人员应当对在房屋租赁管理中获得的信息，依法做好保密工作，不得泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息和个人信息，不得利用所掌握的房屋租赁信息从事违法行为。

**第二十条** 房屋、规划、消防、税务、市场监督、来穗人员、城市管理综合执法等行政管理部门、公安机关、区人民政府和镇人民政府及其工作人员有下列行为之一的，由所在单位或者上级主管单位责令改正，对单位给予通报批评；情节严重的，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：

（一）违反本规定第五条规定，未建立房屋租赁市场主体信用记录，或者未通过政务服务平台采集、录入、更新租赁房屋有关信息的；

（二）违反本规定第十五条规定，未按照规定办理登记备案，

或者办理登记备案收取费用的；

（三）违反本规定第十八条规定，未按照规定履行相关职责的；

（四）违反本规定第十九条规定，泄露、出卖所知悉的房屋租赁信息、个人信息的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

**第二十一条** 违反本规定第十条第二项规定，向无身份证明的承租人出租房屋的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚。

违反本规定第十条第四项、第五项规定，出租居住空间的最小出租单位、人均使用面积不符合本市住房租赁标准，或者将非居住用途的空间单独出租供人居住的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以一万元以上五万元以下罚款，对单位处以十万元以上五十万元以下罚款。

违反本规定第十条第六项规定，未设置视频监控或者未进行信息登记的，由公安机关责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以五千元以上一万元以下罚款，对单位处以一万元以上五万元以下罚款。

**第二十二条** 违反本规定第十四条规定，提交虚假的房屋租赁登记备案材料的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处以一千元以下罚款，对单位处以一千元以上

一万元以下罚款。

**第二十三条** 违反本规定第十六条第一款规定，未办理房屋租赁登记备案的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以一千元以上五千元以下罚款。

违反本规定第十六条第二款规定，泄露、买卖个人信息、商业秘密的，由区房屋行政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一万元罚款；对房屋租赁企业、房地产经纪机构处以三万元罚款。

**第二十四条** 本规定自 2020 年 12 月 1 日起施行。