**开封市房屋租赁备案管理办法(试行)**

（征求意见稿）

第一条 为了加快培育和发展住房租赁市场，规范房屋租赁企业经营管理，保护房屋租赁当事人的合法权益，根据《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部第6号)、《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令第167号）、《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政［2016］85号）、《开封市人民政府关于印发开封市住房培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案（试行）的通知》(汴政文［2018］32号)等法律、法规和相关文件精神制订本办法。

第二条 本办法所称的房屋租赁，是指自然人、法人或者其它经济组织将其拥有所有权、管理权或者其它合法使用权的房屋连同其占用范围内的土地，出租给承租人，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。

本办法所称房屋租赁合同网签网备，是指租赁当事人通过房屋租赁监管网签系统签订合同，生成交易信息登记编号，并打印合同文本的租赁网上签约及经登记生成相关备案证明的行为。

本办法所称的房屋租赁企业备案，是指依法设立，从事房屋租赁经营活动的企业。房屋租赁企业必须具备企业法人主体资格，同时要具备一定的经营规模、较强管理能力和良好的社会信誉，依法履行租赁房屋治安、安全、消防和人口管理责任，充分利用信息化手段开展房屋租赁经营管理的企业相关信息备案行为。

鼓励国有、民营的机构化、规模化房屋租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展房屋租赁业务。

第三条 开封市房屋租赁管理中心负责市内五区范围内(祥符区除外)的房屋租赁登记备案、房屋租赁企业登记备案及相关监督管理工作，发放《开封市房屋租赁登记备案证明》和《房地产租赁机构备案证》；市属县、祥符区等房屋租赁管理部门负责本辖区内的房屋租赁和房屋租赁企业登记备案及相关监督管理工作，发放《开封市房屋租赁登记备案证明》和《房地产租赁机构备案证》。

公安、教育、民政、人社、工商、税务、消防、土地等有关部门，应在各自职责范围内做好城市房屋租赁管理工作，确保房屋租赁登记备案个人和企业享有国家规定的基本公共服务各项权益，切实保障承租人权利。

第四条 市区所辖各房产管理部门或者办事处房屋租赁服务站点等组织应当协助相关部门做好房屋租赁备案工作，督促出租人、承租人办理租赁管理登记备案手续。

第五条 房屋租赁行为管理

1、只提供房屋由他人承包经营的；

2、将房屋内的场地出租给他人使用的；

3、将房屋内的设施、设备出租给他人就地使用的；

4、以联营、入股等形式将房屋或房屋内的设施、设备、场地的使用权提供他人使用，只获得固定收益，不负盈亏责任的；

5、宾馆、饭店、招待所改变旅栈业使用性质，将房屋出租给他人作为非旅栈业经营活动用房的；

6、以他人出资解决本单位职工工资、福利等形式将房屋提供给他人使用的；

7、以其他形式将房屋有偿提供给他人使用的。

第六条 租赁房屋管理

出租的房屋结构及其附属设施应当符合建筑、消防、治安、卫生等部门的标准要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

有下列情形之一的房屋不得出租，不予办理房屋租赁登记备案：

1、属于违法建筑的；

2、不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

3、违反规定改变房屋使用性质、用途的；

4、经鉴定为危险房屋的；

5、法律、法规规定禁止出租的其他情形。

出租居住房屋，应当以原设计的房间为最小出租单位，每个房间的居住人数不得超过2人，且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系等特殊情况的除外。设计用途为厨房、卫生间、过道、阳台、储物间和地下储藏室，不得出租供人员居住。

集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到15人以上的，出租方应当在出租管理范围内设置专职服务人员，建立相应的管理服务制度，落实安全管理职责，设置门禁和监控，确保消防设备设施和安全通道正常使用，并建立信息登记簿或者登记系统。

单位承租房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，应当按照本条规定履行服务及安全管理职责。

出租以划拨方式取得使用权的国有土地上的房屋的，出租人应当按照省、市有关规定将租金中所含的土地收益上缴国家。出租房屋应当依法纳税。

第七条 房屋租赁合同管理

房屋租赁合同应采用开封市住房租赁监管服务平台提供的《住房租赁合同示范文本》，并通过住房租赁监管服务平台签约备案。

租赁当事人未采用《住房租赁合同示范文本》的，其自行订立的租赁合同应当包括以下内容：

1、房屋租赁当事人的姓名（名称）、住所、有效身份证件的种类及号码；

2、房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；

3、租赁用途和居住使用人数；

4、租赁期限；

5、租金和押金数额、支付方式；

6、房屋使用要求及房屋维修责任；

7、物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；

8、房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法；

9、转租的约定；

10、争议解决的办法和违约责任；

11、其他约定。

第八条 房屋租赁登记备案

房屋租赁关系的设立、变更、延续、终止，应当自租赁合同签订、变更、延续、终止之日起15日内，持以下材料、证件到开封市房屋租赁管理中心或者县（区）房屋租赁管理中心办理房屋租赁登记备案：

1、出租人和承租人的身份证明；

2、房屋所有权证书或者其它合法证明；

3、房屋租赁合同；

4、房屋转租的，原出租人同意转租的书面证明文件；

5、出租委托代管房屋的，提交房屋租赁委托管理合同、产权人或者有权处分人授权租赁管理委托书等；

6、法律法规和规章规定的其它材料。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第九条 开封市房屋租赁管理中心或者县（区）房屋租赁管理中心自接到租赁当事人提交登记材料10个工作日内，进行审查并委托市区所辖各房产管理部门或者办事处房屋租赁服务站点进行现场核验，符合本办法规定的，向租赁当事人发放房屋租赁登记备案证明。

当事人提交资料不齐全的，受理部门应当一次性告知当事人需要补正的内容；不符合本办法规定的，不予登记备案，并给予当事人书面答复。

第十条 房屋租赁登记备案证明

房屋租赁登记备案证明是房屋租赁管理的有效凭证，也是承租人享受国家规定的基本公共服务权益的依据。

房屋租赁登记备案证明应当载明当事人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的权利凭证号、坐落、租赁期限、租金、押金等内容。

房屋租赁登记备案时效以发放房屋租赁登记备案证明的时间为准。

房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案部门提交相关证明补领。

禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案证明。

房屋租赁登记备案证明时效期满的，该房屋租赁登记备案证明在开封市住房租赁监管服务平台自动注销，

办理房屋租赁登记备案不得收取任何费用。

十一条 房屋租赁企业登记备案

房屋租赁企业实行工商登记和备案管理制度；经工商行政管理部门批准设立的房屋租赁企业，其经营范围须包含房屋租赁类业务。工商注册地在本市五区范围内(祥符区除外)的房屋租赁企业及其分公司应当自成立之日起30日内，到开封市房屋租赁管理中心申请备案；已设立未备案的房屋租赁企业自本办法颁布之日起60日内完成备案工作。

备案后的房屋租赁企业凭开封市房屋租赁管理中心发放的住房租赁监管服务平台用户账号和密码在平台上发布信息、交易、进行网签备案等。

1、初始备案

新成立的房屋租赁企业应当自领取营业执照之日起30日内，通过“开封市住房租赁监管服务平台”申请备案，按要求填报信息并上传相关材料。平台审核通过后，持相关材料到备案管理部门申请备案，相关部门依据申请进行实地核查，对于材料齐全、符合条件的，应当在5个工作日内出具《房地产租赁机构备案证》。备案证书应当记载机构名称、社会信用代码、法定代表人、固定营业场所地址、经营范围、备案编号等内容。

房屋租赁企业的分公司由其所属的房屋租赁企业进行备案。

2、延续备案

《房地产租赁机构备案证》有效期满前两个月，房屋租赁企业可通过开封市住房租赁监管服务平台办理延续备案手续，延续备案使用原备案编号，延续后新发放的《房地产租赁机构备案证》有效期由备案管理部门根据企业信用等级情况确认。

3、变更备案

已备案的房屋租赁企业及其分公司的名称、法定代表人、固定营业场所地址、经营范围等事项发生变更的，应当在变更发生30日内，通过开封市住房租赁监管服务平台提交变更申请。平台审核通过后，持相关材料到备案管理部门办理变更备案手续。管理部门应当在5个工作日内出具变更后的备案证书。租赁企业及其分公司的联系电话、从业人员等备案情况发生变更的，应及时在开封市房屋租赁监管服务平台进行更新和公示。

机构跨区域迁址的，应先在迁出地办理备案注销手续，再到迁入地的相关部门重新办理备案手续。

4、遗失补证

房屋租赁企业及其分公司遗失备案证书的，应当在市级以上报纸刊登遗失声明，一周后向原备案管理部门申请补证。补证申请经平台审核通过后，持相关材料到备案管理部门办理补证手续。相关部门经核查无误的当日予以补发新证，补发新证仍使用原备案编号。

5、注销备案

房屋租赁企业及其分公司终止相关业务的，应当自业务终止之日起30日内，通过开封市房屋租赁监管服务平台网上申请注销，经平台审核通过后，持相关材料到备案管理部门办理注销备案手续，相关部门应当在3个工作日内完成注销备案。

第十二条 房屋租赁登记备案时，当事人应当如实申报租赁价格，不得隐瞒。双方不得在房屋租赁管理中心登记备案的合同之外另外约定租金。

第十三条 市、县（区）房屋租赁管理中心应逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并与其它有关部门实现信息共享。

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，维护当事人的合法权益。

第十四条 对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人给予税收优惠。

第十五条 对依法登记备案的租赁企业给予财政支持。年度新增租赁备案超过300户的房屋租赁企业，3年内享受每年每套1000元的财政补贴。

第十六条 房屋租赁登记备案证明权益

持有住房租赁登记备案证明的承租人在依法申请办理公共服务事项时，不再提交其在本市有合法稳定住所的纸质证明材料。

承租人为本市户籍家庭的，可根据《开封市房屋租赁登记备案证明》依法申请办理户口登记和迁移手续；承租人为非本市户籍的，可根据《开封市房屋租赁登记备案证明》依法办理或申领居住证。

承租人为本市户籍无房家庭的，符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上，可根据《开封市房屋租赁登记备案证明》、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件，其适龄子女可在该区接受义务教育；承租人为非本市户籍家庭的，可根据《开封市房屋租赁登记备案证明》，以及开封市关于非本市人员子女接受义务教育具体规定，依法申请办理其适龄子女在出租住房所在区接受义务教育的手续。

符合条件的租户可持《开封市房屋租赁登记备案证明》享受实物配租、租金货币补贴等住房保障政策。

符合条件的职工可持《开封市房屋租赁登记备案证明》和其它相关资料提取公积金支付租金。

符合条件的租户可持《开封市房屋租赁登记备案证明》按照有关规定在租赁居住地享受社保、医保、公共卫生等基本公共服务政策。

第十七条 房地产租赁机构备案权益

对依法登记备案的租赁住户和租赁企业提供金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向已备案的房屋租赁户和开展房屋租赁的企业提供金融支持。

对开发建设并持有经营租赁住房的企业，政策性金融机构可比照保障房建设或棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。

房地产开发企业将已竣工库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持。

支持符合规模条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品、房屋租金收益权质押等金融业务。

第十八条 违反本办法第六条第一款、第二款规定的，由市、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5000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30000元的罚款。

第十九条 违反本办法第六条第三款、第四款、第五款规定的，由市、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5000元以上30000元以下的罚款。

第二十条 违法本办法第六条第六款规定，未缴纳土地收益的，责令限期改正，补缴土地收益；拒不改正的，可处以未缴纳土地收益金额1倍以下的罚款。

第二十一条 违反本办法第八条规定的，由市、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1000元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1000元以上10000元以下罚款。

第二十二条 违反本办法第十条第五款规定的，租赁房屋用于居住的，处以100元以上1000元以下的罚款；租赁房屋用于生产经营的，处以1000元以上5000元以下的罚款。

第二十三条 违反本办法第十二条规定的，责令改正；情节严重的，由市、县人民政府建设（房地产）主管部门处以瞒报租金金额2倍以下的罚款。

第二十四条 房屋租赁企业备案管理

按照属地管理原则，加强对房屋租赁企业的监督管理，对未按期办理备案的按照法律、法规、规章的有关规定及时查处。

1、对未按期办理初始备案而开展经营的房屋租赁企业，责令限期改正；逾期不改正的，依照相关规定进行处理，并将企业名单向社会公布、进行交易风险提示。

2、对未按期办理变更、延续备案的房屋租赁企业，责令限期改正，逾期不改正的，由备案管理部门关闭其在市房屋租赁监管服务平台上的房源发布、房源核验、合同网签、合同备案功能。

3、对存在以下情形的，经调查核实后，直接注销其备案，并按程序在市市房屋租赁监管服务平台公告作废：

备案后营业执照中已取消房屋租赁经营类业务，或营业执照已注销或吊销的；

备案的经营地址发生变更，且通过其备案时留存的联系方式无法取得联系的；

备案后情况发生变化不再符合备案条件的；

法律、法规、规整规定的其他情形。

4、对住房租赁企业实施年度检查和随机抽查制度

住房租赁备案管理部门每年组织开展一次全市房屋租赁市场大检查活动。并在日常工作中建立随机抽查制度，及时公布抽查结果。

通过现场巡查、合同抽查、投诉处理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房屋租赁企业和从业人员进行监督管理。被检查的房屋租赁企业和从业人员应当予以配合，并按要求提供检查所需的资料。

第二十五条 开封市房屋租赁管理中心人员对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理，对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理，或者对房屋租赁登记备案信息管理不当，给租赁当事人造成损失的，对直接负责的主观人员和其他直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自签发之日起施行。