**房屋租赁业务的相关解释**

1、房屋租赁管理部门的主要职责是什么？

宣传贯彻执行国家、省、市有关房屋租赁管理的法律、法规、规章和政策。监督、检查、管理、培育和发展住房租赁市场，维护租赁市场秩序，规范租赁市场行为，保护租赁双方的合法权益，负责房屋租赁机构及房屋租赁行为的备案工作。

2、什么是房屋租赁？

房屋租赁，是指公民、法人或者其他组织作为出租人将其拥有所有权、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。

3、什么样的房屋不得出租？

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：

⑴属于违法建筑的；

⑵不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

⑶经鉴定为危险房屋的；

⑷违反规定改变房屋使用性质或者用途的；

⑸有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。

4、房屋租赁怎样填写房屋租赁合同？

《中华人民共和国城市房地产管理法》第54条规定：房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

倡导和鼓励租赁双方当事人使用河南省住房和城乡建设厅、河南省工商行政管理局制定的《住房租赁合同示范文本》。

5、租赁房屋时出租方、承租方应注意的问题有哪些？

出租人出租房屋应该注意的问题：

拥有产权证明或者其他合法证明；权属没有争议；共有房屋需要提交其他共有人同意出租的书面证明；委托代管的需要提交授权出租的书面证明。

承租人承租房屋应该注意的问题：

核查出租人是否拥有对出租房屋的所有权和处分权，一是承租人可以通过查验房产证、身份证等方式对出租人进行核查，必要时也可去市不动产登记中心核实。二是通过电脑或者手机APP登录开封市房屋租赁服务平台，输入产权证号、产权人姓名、产权人身份证号等信息快速核实。

6、什么是房屋租赁登记备案证书？

房屋租赁登记备案证书是房屋租赁管理的有效凭证，也是承租人享有“租购同权”各项权益的唯一凭证。

7、办理房屋租赁登记备案需提交什么资料？

租赁房屋实行登记备案制度，租赁合同订立30日内，房屋出租人应当持下列材料到开封市房屋租赁管理中心或者房屋租赁服务站点办理房屋租赁登记备案。租赁登记备案需要提交以下资料：

⑴出租人和承租人的身份证明；

⑵房屋所有权证书或者其它合法证明；

⑶房屋租赁合同；

⑷房屋转租的，原出租人同意转租的书面证明；

⑸出租委托代管房屋的，需提交委托人授权出租的书面证明；

⑹法律法规和规章规定的其他材料。

房屋出租人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

8、办理房屋租赁登记备案收取费用吗？

办理房屋租赁登记备案不收取任何费用。

9、房屋租赁登记备案证书有有效期限吗？

房屋租赁登记备案证书有效期不超过房屋租赁合同期限，时效以发放房屋租赁登记备案证书的时间为准，最长不能超过20年。

10、房屋租赁登记备案证书遗失或者登记内容发生变更如何办理？

房屋租赁登记备案证书遗失的，应当向原登记备案部门补领。禁止伪造、涂改、转借、转让房屋租赁备案证书。房屋租赁合同重要内容变更的，出租人应当自原租赁合同变更之日起30日内到原租赁登记备案部门办理登记变更手续。

11、房屋租赁登记备案的法律效力？

办理房屋租赁登记备案后，具有下列对抗第三人效力：

租赁期间出租人出售该房屋的，承租人在同等条件下有优先购买权；

租赁期届满出租人需要继续将该房屋出租的，承租人在同等条件下有优先承租权；

房屋租赁期间，出租人将该房屋出售给第三人，第三人应继续履行原租赁合同，即所谓的“买卖不破租赁”，指房屋租赁期间，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效；

房屋租赁期间，出租人将已出租的房屋设定抵押，该抵押物被依法处分给第三人的，第三人应继续履行原租赁合同。

12、个人房屋租赁登记备案证书可以享受哪些公共权益？

持有房屋租赁登记备案证书的承租人在依法申请办理公共服务事项时，不再提交其在汴有合法稳定住所的纸质证明材料。

承租人为本市户籍，可凭房屋租赁登记备案证书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，可凭房屋租赁登记备案证书依法办理或申领居住证、本人及与其共同居住生活的直系亲属的户口可迁入我市入户。

符合条件的职工可提取公积金支付租金。

符合条件的承租人可持房屋租赁登记备案证书按照有关规定在租赁居住地享受义务教育、社保、医保、公共卫生等基本公共服务政策。

13、办理租赁房屋登记备案证书的途径？

申请办理房屋租赁备案证书有两种途径：

⑴网上办理：登陆开封市住房和城乡建设局官网，点击右侧移动图标“开封市房屋租赁服务平台”，进入“开封市租赁监管服务”页面，点击页面右上方注册、登录即可办理出租房屋、承租房屋、房屋租赁合同网签、房屋租赁登记备案、查询已备案租赁机构的信用评级等业务。

⑵现场办理：也可持相关资料就近到以下租赁服务站点现场办理房屋出租、承租、网签、备案等业务。

站点一：开封市房屋租赁管理中心,位于迎宾路2号住房和城乡建设局122办公室，联系人：扈俊睿、曹斌、张亚辉 联系电话：23151669。

站点二：开封市房屋租赁服务站龙亭分站，位于龙亭区宋都御街20号，联系人： 候晨东，联系电话：25655535 。

站点三：开封市房屋租赁服务站顺河分站，位于顺河回族区工业街道润福苑小区临街楼2号楼 ，联系人：吴迪，联系电话：25954838。

站点四：开封市房屋租赁服务站鼓楼分站，位于鼓楼区前新华街71号 ，联系人：孙保峰，联系电话：25951845。

站点五：开封市房屋租赁服务站禹王台分站，位于一营房街151号，联系人：梁玉安，联系电话：23913103。

后附：开封市房屋租赁登记备案证　样本

