

长春市住房租赁管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 【目的和依据】 为了加强本市住房租赁管理，规范住房租赁行为，保护住房租赁当事人的合法权益，促进住房租赁市场的健康有序发展，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】 本市市区内国有土地上的住房租赁活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称的住房租赁，是指出租人将居住房屋交付承租人居住使用，并由承租人按照双方协商确定的租金标准支付租金的行为。

第三条 【立法原则】 住房租赁应当遵循平等、自愿、合法和等价有偿、诚实信用原则。

第四条 【属地管理】 市、区人民政府应当将住房租赁管理纳入社区综合治理范围，并将该项工作列入本级人民政府年度目标绩效考核。

开发区管理机构根据授权，负责本辖区内住房租赁管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当负责协调和处理辖区内住房租赁事务和纠纷，配合相关部门开展租赁住房消防、治安等隐患排查治理。

居（村）民委员会应当协助房屋管理等有关部门做好住房租赁管理工作，督促住房租赁当事人遵守国家、省和本市有关住房租赁管理的规定。

第五条 【部门管理】市房屋管理部门负责本市住房租赁的指导和监督管理工作。区房屋管理部门负责本行政区内住房租赁的具体监督管理工作。

公安部门负责租赁住房居住登记、治安管理和日常消防监督检查工作，指导租赁当事人和相关单位做好治安防范措施、落实租赁住房治安管理和日常安全监督检查。

市场监管部门负责住房租赁有关市场主体登记，查处涉及住房租赁活动中的不正当竞争、垄断以及违反广告、价格等法律法规的违法行为。

消防救援机构负责住房租赁消防监督管理工作，指导街道办事处、乡镇人民政府和公安派出所开展租赁住房日常消防安全检查，督促落实消防安全责任和整改消防安全隐患，指导、协助相关单位开展租赁住房消防安全宣传工作。

网信、发展改革、建设、规划和自然资源、城市管理、应急管理、金融监管等有关部门以及电力、燃气等有关单位按照各自职责，做好住房租赁管理的相关工作。

第二章 出租与承租

第六条 【出租条件】出租人出租住房应当遵守法律、法规的规定，确保出租的住房符合建筑、消防、环保等方面的标准和要求，并具备供水、供电等基本居住条件。

第七条 【禁止情形】有下列情形之一的住房不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）违反规定改变房屋使用性质的；
- （三）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第八条 【最小出租单位】出租的住房，应当以原设计的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租使用，不得按照床位出租。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第九条 【住房面积要求】出租的住房，每个房间的居住人数不得超过二人，但是有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外，且居住使用人的人均居住面积不得低于五平方米。

前款所称居住面积，是指原设计为居住空间的房间的使用面积。

第十条 【租赁合同】出租人和承租人应当依法订立书面房屋租赁合同，房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：

（一）房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；

（二）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；

（三）租金和押金数额、支付方式；

（四）租赁用途和房屋使用要求；

（五）房屋和室内设施的安全性能；

（六）租赁期限；

（七）房屋维修责任；

（八）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；

（九）争议解决办法和违约责任；

（十）其他约定。

房屋租赁合同内容应当真实、合法，不得签订损害国家和他人利益的虚假房屋租赁合同。

鼓励出租人和承租人使用吉林省住房和城乡建设厅和吉林省市场监督管理厅联合制定的《房屋租赁合同（示范文本）》。鼓励通过本市住房租赁监管服务平台进行网上签约。

第十一条 【租赁登记备案】住房租赁实行登记备案制度。房屋租赁合同订立后三十日内，住房租赁当事人应当到所在地的区房屋管理部门或者通过本市住房租赁监管服务平台办理房屋租赁登记备案。住房租赁当事人通过房地产经纪机构订立房屋租赁合同的，应当由房地产经纪机构通过住房租赁监管服务平台，完成网上签约和登记备案。

住房租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第十二条 【备案材料】办理房屋租赁登记备案，住房租赁当事人应当提交下列材料：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）住房租赁当事人身份证明；
- （三）房屋所有权证书或者其他合法权属证明；
- （四）省、市房屋管理部门规定的其他材料。

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。

第十三条 【备案证明办理】对符合下列要求的，区房屋管理部门应当在三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：

（一）申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；

（二）出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；

（三）不属于本办法第七条规定不得出租的住房。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，区房屋管理部门应当告知住房租赁当事人需要补正的内容。

第十四条 【备案证明内容】 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称，承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十五条 【备案证明补领】 房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。

第十六条 【备案内容变化】 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原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。

第三章 住房租赁经营

第十七条 【住房租赁经营主体】 从事住房租赁经营的企业和转租住房十套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。住房租赁企业应当具备专门经营场所。

第十八条 【住房租赁企业备案】住房租赁企业应当自领取营业执照之日起三十日内，向市房屋管理部门备案。

住房租赁企业备案信息应当在经营场所显著位置公示。备案信息发生变化的，应当自信息变化之日起十个工作日内，向原备案部门申请变更备案。

第十九条 【住房租赁企业人员】住房租赁企业应当有五名以上专业人员和与经营规模相适应的自有资金、管理制度和风险防控能力。

第二十条 【住房租赁主体经营要求】住房租赁企业从事住房租赁经营活动时，应当遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规有关规定，禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

住房租赁企业存在“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）、“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）等高风险经营行为的，市场监管部门应当将其列入经营异常名录。

第二十一条 【住房租赁主体房源发布】住房租赁企业和房产经纪机构对外发布房源信息的，应当核实核验房屋权属证明和基本状况，不得发布虚假房源信息。已成交的房源信息应当及时予以撤销。

住房租赁企业通过网络信息平台发布房源信息的，应当

同时注明企业备案信息和从业人员信息。

第二十二条 【资金监管】住房租赁企业应当在本市商业银行设立唯一的住房租赁交易资金专用账户，报市房屋管理部门备案，并通过本市住房租赁监管服务平台向社会公示。在开展经营活动时，在经营活动场所、房屋租赁合同中明示住房租赁交易资金专用账户信息。

住房租赁企业应当将收取的租金纳入专户进行监管。

住房租赁交易资金监管的具体规定另行制定。

第二十三条 【金融业务】住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费相关内容嵌入到房屋租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

第二十四条 【网络信息平台要求】网络信息平台在发布住房租赁信息时，应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息和主体资格以及住房租赁真实信息，不得允许信息不实、未办理住房租赁企业备案的、被列入经营异常名录以及存在严重违法失信行为的企业及其从业人员发布租赁住房信息。

网络信息平台发现违规发布住房租赁信息的应当立即处置并保存相关记录。网络交易平台经营者知道或者应当知

道信息发布者有提供虚假材料、虚假信息等违法情形的，应当采取删除、屏蔽相关信息等必要措施，保存相关记录，并向有关部门报告。

第二十五条 【中介机构】房地产经纪机构及其从业人员应当依法从事住房租赁经纪服务，不得为依法不得出租的住房提供经纪服务。

第四章 治安与消防管理

第二十六条 【出租人治安责任】出租人应当履行下列治安职责：

- （一）向公安派出所签订治安责任保证书；
- （二）查看承租人、实际居住人合法有效身份证明，并向公安机关申报登记信息；
- （三）不得向无法提供合法有效身份证明的个人出租房屋；
- （四）督促非本市户籍的承租人、实际居住人按照有关规定办理居住登记，并办理居住证；
- （五）告知承租人、实际居住人遵守与住房租赁安全管理相关的自治规范；
- （六）对租赁住房经常进行安全检查，对承租人、实际居住人履行消防安全职责的情况进行监督；指导承租人、实

际居住人安全使用电气、燃气等设施并定期进行安全检查和
维护；发现火灾隐患及其他安全隐患应当及时消除，并按照
有关规定报告相关部门和单位；

（七）发现治安安全隐患或者承租人、实际居住人涉嫌
利用租赁住房进行违法犯罪活动的，及时向公安部门报告，
并配合公安机关查处；

（八）出租住房十套（间）以上或者居住人数十人以上
的，出租人应当建立相应的管理制度，配备管理人员，落实
安全管理责任；

（九）法律、法规规定的其他责任。

第二十七条 【承租人治安责任】承租人、实际居住人
应当履行下列治安职责：

（一）向出租人提供合法有效身份证明；

（二）非本市户籍的，按照有关规定办理居住登记；外
籍人员按照有关规定办理登记；

（三）不得留宿无合法有效身份证明的人员；

（四）遵守与住房租赁安全管理相关的自治规范，不得
影响他人正常生活；

（五）安全使用租赁住房，在其使用范围内履行消防安
全责任，接受出租人的消防安全指导，不得违规使用电气、

燃气等设施；发现火灾隐患及其他安全隐患应当及时消除，并按照有关规定报告相关部门和单位；

（六）发现治安安全隐患或者其他承租人、实际居住人涉嫌利用租赁住房进行违法犯罪活动的，及时向公安部门报告，并配合公安部门查处；

（七）集体承租或单位承租住房十套（间）以上或者居住人数十人以上的，承租人应当建立相应的管理制度，配备管理人员，落实安全管理责任；

（八）法律、法规规定的其他责任。

第二十八条 【租赁当事人消防安全责任】出租人、承租人、实际居住人应当履行下列消防安全职责：

（一）住房按间出租的，出租人应当在租赁住房的出入口、主要通道等公共区域方便取用的位置配备灭火器材，设置明显标志，并保证其能够正常使用；

（二）出租住房集中供他人居住，房间十套（间）以上或者居住人数十人以上的，出租人应当在每间房间和公共区域安装火灾探测报警装置或者智能火灾预警装置，并在公共区域设置应急照明和疏散指示标志；

（三）不得占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；

（四）法律、法规规定的其他责任。

鼓励在租赁住房安装简易喷淋装置、独立式感烟火灾探测报警器等技术措施。

第五章 服务与监督

第二十九条 【监管平台】市房屋管理部门应当通过房屋租赁监管服务平台向租赁当事人提供房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等服务，向住房租赁企业和网络信息平台开放数据接口，为其批量办理相关业务提供便利。

有关部门应当采取必要措施保护数据信息的安全，并对其中的个人信息、隐私和商业秘密严格保密，不得泄露、出售或者非法向他人提供。

第三十条 【行业组织】住房租赁的行业组织应当加强行业自律，制定住房租赁服务标准、行为规范和自律准则，定期开展职业培训，加强住房租赁纠纷的行业调解，发布住房租赁风险提示，促进企业合法公平竞争、诚信经营，引导企业不断提高服务质量和水平。

第三十一条 【备案服务】承租人可以持房屋租赁登记备案证明，依法享受申领居住证、提取住房公积金、享受义务教育等基本公共服务和便利。承租人按照有关规定申请享受基本公共服务和便利的，相关部门通过房屋租赁监管服务平台查询房屋租赁登记备案信息。

第三十二条 【信息共享】 房屋管理部门应当与公安部门推动住房租赁等信息的协同采集和共享使用，为租赁当事人办理登记备案、居住登记等事项提供集中、便捷的服务。

第三十三条 【安全管理】 区人民政府应当督促公安、建设、消防救援、城市管理等相关部 门、单位和街道办事处、乡镇人民政府依法履行租赁住房安全管理职责，结合区域实际，统筹组织相关部门和单位开展租赁住房安全隐患排查，对房屋质量、治安、消防等突出安全问题进行整治。

街道办事处、乡镇人民政府在日常巡查中发现安全隐患的，应当及时处置，责令租赁当事人改正；必要时应当及时通知相关部门和单位，相关部门和单位应当依法处理。

居（村）民委员会和物业服务企业，应当依法落实安全责任，按照网格化服务管理要求，协助做好租赁住房信息采集、安全隐患排查等工作；发现租赁住房存在房屋质量、治安、消防等安全隐患的，应当及时制止，影响租赁住房安全的行为，告知租赁当事人及时整改、消除隐患，并向相关部门和单位报告。

第三十四条 【信用机制】 本市建立健全住房租赁守信激励和失信惩戒机制，出租人、承租人信用信息，住房租赁企业及其从业人员信用信息依法归集至本市社会信用体系。

第六章 法律责任

第三十五条 【罚则1】违反本办法规定的行为，法律、法规已有处理规定的，从其规定。

第三十六条 【罚则2】违反本办法第七条规定的，由区房屋管理部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

第三十七条 【罚则3】违反本办法第八条、第九条第一款规定的，由区房屋管理部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第三十八条 【罚则4】违反本办法第十一条第一款、第十六条规定的，由区房屋管理部门责令限期改正；逾期不改正的，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。

第三十九条 【罚则5】违反本办法第十七条规定的，自然人转租住房套数达到十套（间）以上规模未办理市场主体登记的，由市场监督管理部门依法给予处罚。

房屋管理部门发现自然人转租住房套数达到十套（间）以上规模未办理市场主体登记的，应当及时通报同级市场监督管理部门。

第四十条 【罚则6】违反本办法第十八条第一款规定的，由市房屋管理部门责令限期改正，可处以一千元以上五千元

以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第四十一条 【罚则7】违反本办法第二十条第一款规定的，由市场监督管理部门按照《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》有关规定予以处罚。

第四十二条 【罚则8】违反本办法第二十二条第一款、第二款规定，住房租赁企业未按照规定开立住房租赁资金监管账户，未按照规定将资金存入资金监管账户的，由市房屋管理部门责令限期改正，可以处以一万元以上五万元以下罚款；逾期不改正的，可以处以五万元以上二十万元以下罚款。

第四十三条 【罚则9】违反本办法第二十三条规定的，住房租赁企业违规开展金融业务、套取住房租赁消费贷款、诱导承租人使用住房租赁消费贷款的，由金融监管部门依法给予处罚。

第四十四条 【罚则10】违反本办法第二十四条第一款规定，网络信息平台未核验租赁房源信息发布者的真实身份信息 and 主体资格以及房源真实信息的，由网信部门责令限期改正，逾期不改正的，暂停相关业务、停业整顿等措施。

第四十五条 【罚则11】违反本办法第二十六条、第二十七条有关规定的，由公安部门依法给予罚款。

第四十六条 【罚则12】违反本办法第二十八条有关规定的，由消防救援机构依法给予处罚。

第四十七条 【罚则13】有关主管部门及其工作人员在住房租赁监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由任免机关或者监察机关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。

第七章 附 则

第四十八条 【参照情形】县（市）住房租赁活动及其监督管理参照本办法执行。

第四十九条 【施行日期】本办法自 2023 年 月 日起施行。