

城市房屋租赁 管理办法

城市房屋租赁管理办法

城市房屋租赁管理办法

(1995 年 5 月 9 日建设部令第 42 号发布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理,维护房地产市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,制定本办法。

第二条 本办法适用于直辖市、市、建制镇的房屋租赁。

第三条 房屋所有权人将房屋出租给承租人居住或提供给他人从事经营活动及以合作方式与他人从事经营活动的,均应遵守本办法。

承租人经出租人同意,可以依照本办法将承租房屋转租。

第四条 公民、法人或其他组织对享有所有权的房屋和国家授权管理和经营的房屋可以依法出租。

第五条 房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租:

(一)未依法取得房屋所有权证的;

(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的;

- (三)共有房屋未取得共有人同意的；
- (四)权属有争议的；
- (五)属于违法建筑的；
- (六)不符合安全标准的；
- (七)已抵押,未经抵押权人同意的；
- (八)不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；
- (九)有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在地城市人民政府规定的租赁政策。

租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第八条 国务院建设行政主管部门主管全国城市房屋租赁管理工作。

省、自治区建设行政主管部门主管本行政区域内城市房屋租赁管理工作。

市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)主管本行政区域内的城市房屋租赁管理工作。

第二章 租赁合同

第九条 房屋租赁,当事人应当签订书面租赁合同,租赁合同应当具备以下条款；

- (一)当事人姓名或者名称及住所；
- (二)房屋的坐落、面积、装修及设施状况；
- (三)租赁用途；

- (四)租赁期限；
- (五)租金及交付方式；
- (六)房屋修缮责任；
- (七)转租的约定；
- (八)变更和解除合同的条件；
- (九)违约责任；
- (十)当事人约定的其他条款。

第十条 房屋租赁期限届满,租赁合同终止。承租人需要继续租用的,应当在租赁期限届满前 3 个月提出,并经出租人同意,重新签订租赁合同。

第十一条 租赁期限内,房屋出租人转让房屋所有权的,房屋受让人应当继续履行原租赁合同的规定。

出租人在租赁期限内死亡的,其继承人应当继续履行原租赁合同。

住宅用房承租人在租赁期限内死亡的,其共同居住两年以上的家庭成员可以继续承租。

第十二条 有下列情形之一的,房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同；

- (一)符合法律规定或者合同约定可以变更或解除合同条款的；
- (二)因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
- (三)当事人协商一致的。

因变更或者解除租赁合同使一方当事人遭受损失的,除依法可以免除责任的以外,应当由责任方负责赔偿。

第三章 租赁登记

第十三条 房屋租赁实行登记备案制度。

签订、变更、终止租赁合同的,当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房地产管理部门登记备案。

第十四条 房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后 30 日内,持本办法第十五条规定的文件到市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。

第十五条 申请房屋租赁登记备案应当提交下列文件:

- (一)书面租赁合同;
- (二)房屋所有权证书;
- (三)当事人的合法证件;
- (四)城市人民政府规定的其他文件。

出租共有房屋,还须提交其他共有人同意出租的证明。

出租委托代管房屋,还须提交委托代管人授权出租的证明。

第十六条 房屋租赁申请经市、县人民政府房地产管理部门审查合格后,颁发《房屋租赁证》。

县人民政府所在地以外的建制镇的房屋租赁申请,可由市、县人民政府房地产管理部门委托的机构审查,并颁发《房屋租赁证》。

第十七条 《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。租用房屋从事生产、经营活动的,《房屋租赁证》作为经营场所合法的凭证。租用房屋用于居住的,《房屋租赁凭证》可作为公

安部门办理户口登记的凭证之一。

第十八条 严禁伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁证》。遗失《房屋租赁证》应当向原发证机关申请补发。

第四章 当事人的权利和义务

第十九条 房屋租赁当事人按照租赁合同的约定,享有权利,并承担相应的义务。

出租人在租赁期限内,确需提前收回房屋时,应当事先征得承租人同意,给承租人造成损失的,应当予以赔偿。

第二十条 出租人应当依照租赁合同约定的期限将房屋交付承租人,不能按期交付的,应当支付违约金;给承租人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第二十一条 出租住宅用房的自然损坏或合同约定由出租人修缮的,由出租人负责修复;不及时修复,致使房屋发生破坏性事故,造成承租人财产损失或者人身伤害的,应当承担赔偿责任。

租赁房屋从事生产、经营活动的,修缮责任由双方当事人在租赁合同中约定。

第二十二条 承租人必须按期缴纳租金,违约的,应当支付违约金。

第二十三条 承租人应当爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施,不得擅自拆改、扩建或增添。确需变动的,必须征得出租人的同意,并签订书面合同。

因承租人过错造成房屋损坏的,由承租人负责修复或者

赔偿。

第二十四条 承租人有下列行为之一的,出租人有权终止合同,收回房屋,因此而造成损失的,由承租人赔偿;

(一)将承租的房屋擅自转租的;

(二)将承租的房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的;

(三)将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的;

(四)拖欠租金累计 6 个月以上的;

(五)公用住宅用房无正当理由闲置 6 个月以上的;

(六)利用承租房屋进行违法活动的;

(七)故意损坏承租房屋的;

(八)法律、法规规定其他可以收回的。

第二十五条 以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。土地收益的上缴办法,应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定,由市、县人民政府房地产管理部门代收代缴。国务院颁布有新的规定时,从其规定。

第五章 转 租

第二十六条 房屋转租,是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

第二十七条 承租人在租赁期限内,征得出租人同意,可

以将承租房屋的部分或全部转租给他人。

出租人可以从转租中获得收益。

第二十八条 房屋转租,应当订立转租合同。转租合同必须经原出租人书面同意,并按照本办法的规定办理登记备案手续。

第二十九条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期,但出租人与转租双方协商约定的除外。

第三十条 转租合同生效后,转租人享有并承担转租合同规定的出租人的权利和义务,并且应当履行原租赁合同规定的承租人的义务,但出租人与转租双方另有约定的除外。

第三十一条 转租期间,原租赁合同变更、解除或者终止,转租合同也随之相应的变更、解除或者终止。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本办法有下列行为之一的,由人民政府房地产管理部门对责任者给予行政处罚;

(一)伪造、涂改《房屋租赁证》的,注销其证书,并可处以罚款;

(二)不按期申报、领取《房屋租赁证》的,责令限期补办手续,并可处以罚款;

(三)未征得出租人同意和未办理登记备案,擅自转租房屋的,其租赁行为无效,没收其非法所得,并可处以罚款。

第三十三条 违反本办法,情节严重,构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、贪污受贿的,由所在机关给予行政处分;情节严重、构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十五条 未设镇建制的工矿区、国有农场、林场等房屋租赁,参照本办法执行。

第三十六条 省、自治区建设行政主管部门,直辖市人民政府房地产管理部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十七条 本办法由建设部负责解释。

第三十八条 本办法自 1995 年 6 月 1 日起施行。