

成都市住房租赁条例(草案)

成都市人大常委会办公厅关于征求《成都市住房租赁条例(草案)》意见建议的公告

为推进我市科学立法、民主立法,提高地方立法质量,现将《成都市住房租赁条例(草案)》全文予以公布,向社会各界和广大市民征求修改意见建议,征求意见截止日期为2024年4月15日。可以通过以下途径反馈修改建议。	2. 电子邮件请发送到电子邮箱srdfgw@163.com,书面来信请寄成都市高新区蜀绣西路63号市人大常委会法工委收,邮政编码为610041。
1. 在成都人大网站“服务互动”的“立法项目及法规(草案)意见征集”栏目中填写意见,网址http://www.cdred.gov.cn。	3. 传真至028-61881222。 特此公告。
成都市人大常委会办公厅 2024年3月12日	

目 录

第一章 总 则	
第二章 出租与承租	
第三章 租赁经营与服务	
第一节 住房租赁经营	
第二节 房地产经纪服务	
第三节 互联网信息服务	
第四章 服务与监管	
第五章 法律责任	
第六章 附 则	

第一章 总 则

第一条(目的依据)	为了规范住房租赁行为,保障住房租赁当事人合法权益,稳定住房租赁关系,促进住房租赁市场健康发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规规定,结合成都市实际,制定本条例。
第二条(适用范围)	本市行政区域内国有土地上的住房租赁及其监督管理,适用本条例。
第三条(基本原则)	本市坚持住房租赁管理与服务相结合的原则,将住房租赁活动纳入社区治理体系,建立条块结合、部门协同、镇街负责、社区协助的住房租赁管理机制。
第四条(政府职责)	市人民政府加强对住房租赁工作的领导,研究决定住房租赁工作中的重大事项,建立健全考核机制。
	区(市)县人民政府落实住房租赁属地管理责任,统筹推进辖区内镇人民政府、街道办事处及相关职能部门住房租赁管理工作,在社区治理体系中建立健全住房租赁管理机制,提供住房租赁管理工作经费支持。
	镇人民政府、街道办事处负责本辖区内住房租赁日常监督管理,组织实施网格化管理,预防和化解矛盾纠纷,做好租赁住房安全宣传和检查,指导居民委员会做好相关工作。
第五条(部门职责)	市住建主管部门负责研究制定住房租赁相关政策,指导、协调区(市)县人民政府落实住房租赁经营、房地产经纪等行业管理工作。区(市)县住建主管部门具体负责本辖区住房租赁的监督管理工作,指导镇人民政府、街道办事处开展住房租赁日常监督管理工作。
	社区发展治理部门负责将住房租赁管理工作纳入党建引领社区治理体系。
	公安机关负责租赁住房的治安管理工作。
	市场监管部门负责住房租赁有关市场主体登记,依法查处涉及住房租赁的无照经营、不正当竞争以及广告违法、价格违法等行为。
	发展改革、网信、规划和自然资源、城市管理、经信、消防救援、人社、教育、卫健、民政、金融、税务、生态环境、住房公积金等有关部门依据各自职责对住房租赁活动进行监督管理。
第六条(社区治理)	居民委员会在镇人民政府、街道办事处的指导下,协助做好住房租赁管理和服务工作,组织制定社区公约等管理规约,加强自治管理。
第七条(行业自律)	住房租赁和房地产经纪协会等行业组织应当加强行业自律,推进行业诚信建设,建立健全行业服务标准、行为规范、职业道德准则,组织开展从业人员培训,规范从业人员实名注册,加强住房租赁纠纷行业调解,引导企业不断提高服务质量和水平。
第八条(多渠道供给)	本市多渠道增加租赁住房供给,鼓励通过利用国有建设用地新建租赁住房、将非居住存量房屋按照规定改建为租赁住房、将符合条件的闲置住房出租等方式实施。
第九条(智慧建设)	本市依托智慧蓉城建设,建立统一的住房租赁管理服务平台,创新服务方式,推进数据共享,为当事人提供规范、便利、高效的住房租赁管理服务。
第二章 出租与承租	
第十条(当事人义务)	
住房租赁当事人应当遵守《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平、诚信原则,自觉履行法定和约定义务。	
第十一条(出租住房条件)	
出租住房应当符合以下要求:	
(一)房屋及其附属设施设备符合国家和省、市关于建筑、消防、燃气、室内装修等方面的安全规定和标准;	
(二)具备供水、供电等必要居住条件;	
(三)以原始设计或者依法改建的房间为最	
小出租单位;	
(四)厨房、卫生间、阳台和贮藏室以及其他非居住空间,不得出租用于居住;	
(五)每个房间居住人数和人均使用面积符合本市相关规定;	
(六)法律、法规和规章的其他规定。	
禁止违反前款第三项至第五项规定,将住房用于群租。	
禁止将违法建设和其他依法不得出租的房屋出租。	
第十二条(住房租赁合同)	
当事人应当依法订立住房租赁合同,鼓励通过住房租赁管理服务平台网上签约,网上签约使用房屋租赁合同示范文本。	
住房租赁合同一般包括以下内容:	
(1)出租人、承租人以及共同居住人的身份信息和联系方式;	
(2)住房权属、居住权、抵押、查封等基本情况;	
(3)住房及其附属设施设备基本情况;	
(4)租赁用途、租赁面积和装修约定;	
(5)租赁期限、交付日期和续租约定;	
(6)租金和押金的数额、支付方式和期限;	
(7)物业服务费及水、电、燃气等费用的承担方式;	
(8)住房使用要求、安全责任、维修责任;	
(9)违约责任和争议解决方式;	
(10)当事人约定的其他内容。	
第十三条(出租人规定)	
出租人应当遵守以下规定:	
(一)向承租人出示有效身份证件、住房权属证明材料;	
(二)配合承租人依法查询、核验相关信息,实地查验房屋;	
(三)查验承租人的身份证件,不得向未提供身份证件的自然人、法人或者非法人组织出租住房;	
(四)依法依约履行租赁住房安全管理责任,告知承租人安全使用事项;	
(五)未经承租人同意,不得擅自进入租赁住房,有正当理由确有必要进入租赁住房的,应当与承租人约定;	
(六)发现承租人或者共同居住人利用承租住房从事违法经营、违法犯罪活动的,应当报告相关部门;	
(七)配合有关部门开展对承租人违法违规行为的查处工作;	
(八)法律、法规和规章的其他规定。	
第十四条(承租人规定)	
承租人应当遵守以下规定:	
(1)向出租人出示有效身份证件;	
(2)装修住房或者增设形成附着的设施设备的,应当征得出租人同意;	
(3)合理、安全使用租赁住房,不得擅自改变住房用途、结构;	
(4)租赁合同期满或者依法解除,及时腾退租赁住房;	
(5)法律、法规和规章的其他规定。	
第十五条(登记备案)	
出租人应当自住房租赁合同签订之日起三十日内,到房屋所在地的镇人民政府、街道办事处办理住房租赁登记备案。登记备案内容发生变化的,出租人应当在三十日内办理变更手续。	
当事人通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同网上签约的,自动提交登记备案。	
办理登记备案应当提交住房租赁合同、身份证明、房屋权属证明等材料,不得提交虚假材料。	
住房租赁登记备案,不得收取任何费用。	
第十六条(信息申报)	
出租人应当按规定向房屋所在地公安派出所或者居民委员会申报承租人信息。	
出租人通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同网上签约的,平台将签约信息同步抄送公安机关,无需另行申报。	
第十七条(房屋保险)	
鼓励出租人、承租人投保租赁住房综合保险。	
第十八条(信息安全)	
住房租赁实行实名交易制度,当事人及相关主体在住房租赁活动中,应当提供真实身份信息。	
住房租赁活动中获取的个人信息受法律保护,非经法定或者当事人授权,任何组织或者个人均不得在住房租赁活动中收集、使用、加工、传输、删除他人个人信息;不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。	
第三章 租赁经营与服务	
第一节 住房租赁经营	
第十九条(主体登记)	
住房租赁企业应当依法办理市场主体登记,取得营业执照,经营范围应当使用“住房租赁”规范表述。	
个人转租住房应当严格遵守相关规定,转租住房达到规定数量的,应当依法办理市场主体登记。具体规定由市住建主管部门会同市市场监管部门制定。	
第二十条(企业要求)	
住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员、管理制度、风险控制能力,建立健全信息查验、安全检查等内部管理制度并组织实施。	
第二十一条(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注册所在地区(市)县住建主管部门备案。	
第二十二条(规范要求)	
住房租赁企业应当在其经营场所和网络服务端如实公示营业执照及其备案证书、合同示范文本、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉举报电话等内容。	
住房租赁企业收费应当明码标价,收费前向当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额等内容,并由当事人签字确认。	
第二十三条(实名管理)	
住房租赁企业从业人员实行实名管理、全员入库、统一编号、持牌服务。	
工作牌的样式和内容由市住建主管部门统一规定。	
第二十四条(房源申报)	
本市实行住房租赁房源入库管理,住房租赁企业应当通过住房租赁管理服务平台如实申报房源信息。	
第二十五条(房源发布)	
住房租赁企业发布房源信息,应当遵守以下规定:	
(一)房源信息真实、准确;	
(二)通过住房租赁管理服务平台进行房源核验,注明房源核验码;	
(三)注明住房租赁企业信息和从业人员信息;	
(四)经营场所、互联网信息服务平台等不同渠道发布的同一房源信息保持一致;	
(五)及时撤销已成交的房源信息。	
第二十六条(网上签约)	
住房租赁企业应当即时通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同网上签约,自动提交登记备案;合同内容发生变更的,住房租赁企业应当即时变更备案信息。	
第二十七条(资金监管)	
住房租赁企业利用他人个人房屋从事住房租赁经营的,应当在商业银行开立住房租赁资金监管账户。单次收取租金超过三个月,或者收取押金超过一个月租金的,应当将收取的租金和押金纳入住房租赁资金监管账户。	
住房租赁资金监管的具体规定由市住建主管部门会同金融监管主管部门制定。	
第二十八条(费用退还)	
租赁合同期限届满或者解除时,除依法依约抵扣租金、违约金以及其他费用外,住房租赁企业应当自承租人腾退住房后三个工作日内退还承租人剩余租金和押金。	
第二十九条(禁止行为)	
住房租赁企业不得有以下行为:	
(一)发布虚假房源信息;	
(二)发布非本企业经营的房源信息;	
(三)收取未予公示或者未经当事人确认的费用;	
(四)强制或者诱导承租人使用租金类贷款;	
(五)未经房屋所有权人书面同意将住房租赁房源转给他人开展住房租赁经营;	
(六)法律、法规和规章规定的其他禁止行为。	
住房租赁企业从业人员不得有以下行为:	
(一)以个人名义承接业务、签订租赁合同或者收取费用;	
(二)同时在两个以上的住房租赁企业从业或者同时在房地产经纪机构从业。	
第二节 房地产经纪服务	
第三十条(规范要求)	
房地产经纪机构应当在经营场所和网络服务端如实公示营业执照及其备案信息、合同示范文本、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉举报电话等内容。	
房地产经纪机构收费应当明码标价,收费前向当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额等内容,并由当事人签字确认。	
第三十一条(接受委托)	
房地产经纪机构与出租人签订经纪服务合同前,应当核验出租住房的权属证明,实地查看房屋。	
第三十二条(房源发布)	
房地产经纪机构发布房源信息应当遵守以下规定:	
(一)发布房源信息前取得出租人书面同意;	
(二)房源信息真实、准确;	
(三)通过住房租赁管理服务平台进行房源核验,注明房源核验码;	
(四)注明房地产经纪机构信息和从业人员信息;	
(五)发布价格与出租人委托价格一致;	
(六)在经营场所、互联网信息服务平台等不同渠道发布的同一房源信息保持一致;	
(七)及时撤销已成交或者取消委托的房源信息。	
第三十三条(网上签约)	
通过房地产经纪机构订立的住房租赁合同,房地产经纪机构应当通过住房租赁管理服务平台完成网上签约,自动提交登记备案。	
第三十四条(资料留存)	
房地产经纪机构应当留存委托合同、出租人身份信息等资料,留存时间自服务结束之日起不少于三年。	
第三十五条(禁止行为)	
房地产经纪机构不得有以下行为:	
(一)为不符合规定的住房提供经纪服务;	
(二)开展转租业务;	
(三)发布虚假房源信息;	
(四)赚取租金差价;	
(五)收取未予公示或者未经当事人确认的费用;	
(六)强制或者诱导承租人使用租金类贷款;	
(七)代收代付租金、押金;	
(八)住房租赁合同期满,出租人和承租人续订或者重新签订住房租赁合同的,再次收取佣金;	
(九)法律、法规和规章规定的其他禁止行为。	
房地产经纪机构从业人员不得有以下行为:	
(一)以个人名义承接业务、签订合同或者收取费用;	
(二)同时在两个以上的房地产经纪机构从业或者同时在住房租赁企业从业。	
第三节 互联网信息服务	
第三十六条(互联网信息服务)	
个人、住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布的房源信息应当真实有效,并向平台提供相应证明材料。	
第三十七条(信息核验)	
互联网信息服务平台应当要求信息发布者提供以下信息:	
(1)身份证明和联系方式;	
(2)住房租赁房源信息;	
(3)法律、法规和规章规定的其他信息。	
信息发布者为住房租赁企业、房地产经纪机构的,还应当要求其提供企业备案信息及其从业人员信息。	
互联网信息服务平台应当对信息发布者提供的信息进行核验,未经核验的房源信息,不得发布。	
第三十八条(平台监督责任)	
互联网信息服务平台发现信息发布者提供虚假材料、虚假信息的,应当及时删除、屏蔽相关信息,保存相关记录,并向网信、公安、住建等部门报告。	
第三十九条(禁止行为)	
互联网信息服务平台不得为被列入经营异常名录或者严重违法失信名单、被相关行政部门依法限制发布房源信息的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员提供房源信息发布服务。	
第四章 服务与监管	
第四十条(平台服务)	
住房租赁管理服务平台应当为当事人提供信息查询、房源核验、网上签约、登记备案等服务,并向住房租赁企业、房地产经纪机构和互联网信息服务平台开放数据接口,为其办理相关业务提供便利。	
住建主管部门依托住房租赁管理服务平台,与综治、公安、市场监管、城市管理、网信、教育、卫健、人社、网络理政、税务、金融监管、住房公积金等部门按照职责分工共同做好住房租赁信息数据收集、推送、交换、共享等工作,并为镇人民政府、街道办事处开展住房租赁日常监督管理工作提供相关信息服务支撑。	
有关部门应当采取相应的技术措施和其他必要措施,防止平台相关数据和信息泄露、丢失或者被非法获取、非法利用。	
第四十一条(公共服务)	
承租人按照相关规定,依法享受本市基本公共服务和便利。	
承租人办理居住登记、落户、子女入学、公积金提取等事项时,已完成住房租赁登记备案的,可免于提交住房租赁合同。	
已完成住房租赁登记备案的住房租赁企业和个人,依法享受税收优惠等政策。	
第四十二条(基层治理)	
镇人民政府、街道办事处应当按照社区治理要求,开展租赁住房安全巡查、人口和房屋信息采集、安全隐患整治、纠纷调解和政策宣传等日常监督管理工作。综治、网信、公安、住建、消防救援、经信等部门应当加强指导,提供支持和服务。	
镇人民政府、街道办事处应当建立投诉举报机制,发现租赁住房存在违规群租、擅自改变房屋结构和用途、违法搭建、无照经营以及其他违法违规行为的,应当及时报告相关部门依法予以查处。	
第四十三条(市场监测)	
市住建主管部门应当建立住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员数据库和租赁房源数据库,并监测住房市场租金价格,定期公布住房市场租金水平信息。	
住房租赁企业、房地产经纪机构和互联网信息服务平台应当配合住建主管部门开展市场监测和信息采集工作,定期如实报送住房租赁相关信息。	
第四十四条(信用管理)	
本市建立住房租赁行业信用管理制度,依法实行守信激励、失信惩戒。	
第四十五条(纠纷调解)	
本市建立健全住房租赁纠纷多元化解机制。住房租赁企业、房地产经纪机构、互联网信息服务平台应当建立投诉处理机制。因住房租赁发生纠纷的,当事人可以协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向有关行业协会、人民调解组织、政府部门申请调解,或者依法申请仲裁、提起诉讼。	
第五章 法律责任	
第四十六条(对群租等行为的处理)	
违反本条例第十一条第二款、第三款规定,	
出租住房不符合相关规定的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正,对个人处五千元以上二万元以下罚款,对单位处一万元以上五万元以下罚款;逾期不改正的,对个人处二万元以上五万元以下罚款,对单位处五万元以上二十万元以下罚款;有违法所得的,除依法应当退赔的外,没收违法所得。	
第四十七条(对个人违反主体登记的处理)	
违反本条例第十九条第二款规定,未经设立登记从事经营活动的,由市场监管部门责令改正,没收违法所得;拒不改正的,处一万元以上十万元以下罚款;情节严重的,依法责令关闭停业,并处十万元以上五十万元以下罚款。	
第四十八条(对住房租赁企业违反安全检查规定的处理)	
违反本条例第二十条规定,住房租赁企业未建立安全检查制度或者未组织实施的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。	
第四十九条(对住房租赁企业违反机构备案的处理)	
违反本条例第二十一条规定,住房租赁企业未办理备案,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。	
第五十条(对住房租赁企业、房地产经纪机构违反公示义务的处理)	
违反本条例第二十二条第一款、第三十条第一款规定,住房租赁企业、房地产经纪机构未按要求公示的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。	
第五十一条(对住房租赁企业、房地产经纪机构违反房源发布的处理)	
违反本条例第二十五条、第三十二条规定,住房租赁企业、房地产经纪机构未按规定发布房源信息的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正,改正期间暂停房源核验和网上签约服务;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。	
第五十二条(对住房租赁企业、房地产经纪机构未办理网签备案的处理)	
违反本条例第二十六条、第三十三条规定,住房租赁企业、房地产经纪机构未按规定办理住房租赁登记备案的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。	
第五十三条(对住房租赁企业违反资金监管的处理)	
违反本条例第二十七条第一款规定,住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户,或者未按照规定将收取的租金和押金纳入监管账户的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正,改正期间暂停房源核验和网上签约服务;逾期不改正的,责令停业一个月以上六个月以下,并处五万元以上二十万元以下罚款;拒不改正的,责令关闭停业。	
第五十四条(对住房租赁企业未按期退费的处理)	
违反本条例第二十八条规定,住房租赁企业未按期退还剩余租金和押金的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上二万元以下罚款。	
第五十五条(对住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违反其他禁止性规定的处理)	
违反本条例第二十九条第一款、第三十五条第一款规定,住房租赁企业、房地产经纪机构有禁止性行为的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正,改正期间暂停房源核验和网上签约服务;逾期不改正的,处二万元以上十万元以下罚款;有违法所得的,除依法应当退赔的外,没收违法所得。	
违反本条例第二十九条第二款,第三十五条第二款规定,住房租赁企业、房地产经纪机构从业人员有禁止性行为的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正,可处五千元以上二万元以下罚款;逾期不改正的,责令停止从业。	
第五十六条(对互联网信息服务平台违反核验责任的处理)	
违反本条例第三十七条第三款、第三十九条规定,互联网信息服务平台未履行核验责任的,由区(市)县住建主管部门责令限期改正;逾期不改正的,予以通报批评,并处二万元以上十万元以下罚款。网信部门应当按照住建主管部门的意见对其依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施。	
第五十七条(集中行使处罚权)	
本条例中的行政处罚事项,纳入城市管理综合行政执法的,由城市管理综合行政执法部门负责实施。	
第五十八条(转致规定)	
违反本条例规定,相关法律、法规已有处罚规定的,从其规定。	
第六章 附 则	
第五十九条(其他规定)	
国有直管公房、单位自管房、公共租赁住房的租赁及其监督管理不适用本条例。	
保障性租赁住房的租赁及其监督管理按照有关规定执行。	
旅馆业、民宿业、按日或者按小时计费提供住宿服务的经营活动及其监督管理,按照有关行业管理规定执行。	
第六十条(施行日期)	
本条例自××××年××月××日起施行。	