

郑州市人民代表大会常务委员会办公室公告

(二〇二四)第五号

由郑州市人民政府提请的《郑州市住房租赁管理条例(草案)》已经市十六届人大常委会第十次会议第一次审议。为增强立法的民意基础,提高立法工作的透明度,现将该条例草案审议修改稿全文公布,欢迎社会各界和广大市民提出修改意见,并于2024年8月16日前反馈至郑州市人大常委会法制工作委员会。

传真:0371-89890720
电子邮箱:zsrdfgw@163.com
通讯地址:郑州市中原区中原西路233号
邮编:450007
特此公告。

郑州市人民代表大会常务委员会办公室
2024年7月18日

第一章
总则

第一条【立法目的】为了规范住房租赁活动,维护租赁当事人合法权益,促进住房租赁市场健康发展,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】本市行政区域内的住房租赁活动及其监督管理,适用本条例。

本条例所称住房租赁,是指出租人将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人居住,承租人支付租金的行为。

第三条【管理机制】本市建立健全市级统筹、部门联动、条块结合、居村协助、行业自律的住房租赁治理机制,将住房租赁活动纳入基层治理范围,推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系。

住房租赁应当遵守法律、法规的规定和社会主义核心价值观,遵循平等、自愿、公平、诚信的原则。

第四条【政府职能】市人民政府应当加强对本市住房租赁工作的领导,统筹协调住房租赁工作,研究决定住房租赁管理工作重大事项。

县(市)、区人民政府负责落实住房租赁属地管理责任,推进本辖区住房租赁管理工作。

市、县(市)、区人民政府应当将住房租赁管理工作经费纳入同级财政预算,保障经费投入。

第五条【部门职能】市住房保障和房地产管理部门是本市住房租赁的主管部门,负责住房租赁监督管理和住房租赁企业、房地产经纪行业管理。县(市)、区住房租赁主管部门负责本辖区住房租赁具体监督管理工作,指导街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁管理相关工作。

公安部门负责住房租赁的治安管理工作。

市场监督管理部门负责住房租赁有关市场主体登记,查处涉及住房租赁的不正当竞争、无照经营以及广告、价格等方面的违法行为。

发展改革、自然资源和规划、城乡建设、城市管理、财政、税务、教育、公积金管理、网信、农业农村、应急管理、消防救援等部门和单位按照各自职责,做好相关工作。

第六条【基层职能】街道办事处、乡镇人民政府应当配合住房保障等有关部门,加强对住房租赁活动的监督管理。

居民委员会、村民委员会协助做好住房租赁相关工作,预防和化解矛盾纠纷。

第七条【信息化管理】本市综合运用大数据、物联网、云计算等先进技术,建立健全全市统一的房屋租赁监管服务平台,推进数据共享,提升住房租赁管理和服务信息化、智能化水平。

第八条【行业自律】市住房租赁、房地产经纪等行业组织应当加强行业自律,建立健全住房租赁服务标准、行为规范和自律准则,开展行业纠纷调解、行业服务质量评价和职业培训等工作,促进市场主体诚信经营、公平竞争。

第九条【纠纷化解】本市建立健全住房租赁矛盾纠纷多元化解机制。因住房租赁发生纠纷的,由租赁当事人协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向有关行业组织、人民调解组织或者有关部门申请调解,也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

有关部门应当依法对住房租赁矛盾纠纷的调解提供支持和指导。

住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台应当建立投诉处理机制,及时妥善化解租赁矛盾纠纷。

第二章
出租与承租

第十条【出租住房规定】出租住房应当遵守下列规定:(一)房屋符合建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保、房屋安全等方面的标准和要求;

(二)具备供水、供电等基本居住条件;

(三)以原始设计的房间为最小出租单位,不得以分割搭建形式改变住房内部结构;

(四)单间租住人数和人均租住面积符合必要的居住空间标准;

(五)起居室(厅)不得单独出租,厨房、卫生间、阳台、储藏室等非居住空间不得出租用于居住;

(六)法律、法规的其他规定。

前款第四项规定的必要的居住空间标准,由市人民政府制定并向社会公布。

禁止将违法建筑以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

第十一条【租赁合同】出租人和承租人应当依法订立住房租赁合同。住房租赁合同一般包括以下内容:

(一)出租人、承租人以及其他实际居住人员的身份信息和联系方式;

(二)住房的坐落、面积、附属设施,家具和家电等室内设施状况;

(三)租赁用途、使用要求、维修责任和房屋安全责任;

(四)租金和押金数额、支付期限和方式;

(五)租赁资金监管相关内容;

(六)租赁期限和住房交付日期;

(七)物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式;

(八)解除合同的合理告知期限;

(九)违约责任和争议的解决方式;

(十)租赁当事人约定的其他内容。

市住房保障和房地产管理部门应当会同市市场监督管理部门,制定和完善住房租赁合同示范文本。

鼓励通过房屋租赁监管服务平台进行网上签约。鼓励订立长期住房租赁合同,建立稳定的租赁关系。

第十二条【合同备案】出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内,通过房屋租赁监管服务平台或者到房屋所在地的县(市)、区住房租赁主管部门办理住房租赁合同备案;备案内容发生变更的,出租人应当自变更之日起三十日内办理变更手续。

住房租赁企业租赁住房或者房地产经纪机构促成住房租赁合同的,由住房租赁企业或者房地产经纪机构按照规定办理住房租赁合同备案。

办理住房租赁合同备案应当提交房屋权属证明、住房租赁合同、租赁当事人身份证明等材料。租赁当事人不得隐瞒真实情况,或者提供虚假材料。

通过房屋租赁监管服务平台完成网上签约的,无需另行办理住房租赁合同备案。

第十三条【出租人义务】出租人应当遵守下列规定:

(一)向承租人出示房屋权属证明、身份证明材料;出租共有住房的,需经其他共有人同意;

(二)不得向未提供身份证明材料的人、法人或者非法人组织出租住房;

(三)提供符合出租条件的住房和符合安全标准的设施、设备,告知承租人安全使用事项,与承租人约定进行安全检查;

(四)发现承租人在住房内有违法违规行为的,及时报告有关部门,并配合相关工作;

(五)不得采取停止供水、供电、供热、供燃气以及其他故意降低服务标准等方式,或者采取暴力、威胁等非法方式,强迫承租人变更、解除住房租赁合同,提前收回租赁住房;

(六)法律、法规的其他规定。

第十四条【承租人义务】承租人应当遵守下列规定:

(一)向出租人提供承租人、共同居住人员的身份证明材料;

(二)合理、安全使用住房及设施、设备,不得擅自改变住房用途、结构、设施或者实施违法搭建行为;

(三)装修住房或者增设设施、设备的,应当征得出租人同意;

(四)遵守管理规约,不得损害相关权利人的合法权益;

(五)法律、法规的其他规定。

第十五条【住房租赁企业权利义务】住房租赁企业承租他人住房的,依法履行承租人义务、享有承租人权利;经出租人同意向第三人转租住房的,还依法对第三人履行出租人义务、享有出租人权利。

第十六条【租赁保险】鼓励租赁当事人投保租赁住房财产保险和人身意外保险。

第三章
住房租赁经营

第十七条【市场主体登记】住房租赁企业、房地产经纪机构应当依法办理市场主体登记。从事住房租赁经营的,经营范围应当注明“住房租赁”;从事住房租赁经纪服务的,经营范围应当注明“房地产经纪”。

个人转租住房达到规定数量的,应当依法办理市场主体登记,其名称和经营范围应当包含“住房租赁”。具体规定由市人民政府制定并向社会公布。

第十八条【从业主体备案】住房租赁企业应当自领取营业执照之日起三十日内,向县(市)、区住房租赁主管部门备案。

房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起三十日内,向市住房保障和房地产管理部门备案,注册地在县(市)、上街区的,向县(市)、上街区住房租赁主管部门备案。

第十九条【从业要求】住房租赁企业、房地产经纪机构应当具备与经营规模相适应的自有资金、从业人员、管理能力;建立健全信息查验、安全保障、定期检查等管理制度并组织落实,依法开展住房租赁业务。

第二十条【从业主体公示】住房租赁企业、房地产经纪

郑州市住房租赁管理条例

(草案审议修改稿)

机构应当在经营场所、网络服务端如实公示以下信息:

(一)营业执照;

(二)备案信息;

(三)服务内容和标准;

(四)收费事项和标准;

(五)从业人员信息;

(六)房源核验情况;

(七)办公地址、投诉受理电话;

(八)法律、法规规定的其他事项。

第二十一条【实名从业】实行住房租赁企业、房地产经纪机构从业人员实名从业制度,每名从业人员从业信息编号具有唯一性。

住房租赁企业、房地产经纪机构应当为从业人员办理从业信息卡。从业人员应当持从业信息卡实名从业,并在其提供服务的住房租赁合同、房地产经纪合同上,注明从业信息卡编号。从业信息卡的内容和样式由市住房保障和房地产管理部门统一制定。

住房租赁企业、房地产经纪机构应当加强对从业人员的管理,督促其诚信、规范从业。

第二十二条【住房改造和装饰装修规定】住房租赁企业改造、装饰装修租赁住房的,应当征得所有权人同意,并遵守法律、法规和装饰装修相关规定,保障租赁住房安全。

第二十三条【发布房源规定】住房租赁企业、房地产经纪机构等对外发布房源信息的,应当对房屋权属证明和基本状况进行核验,确保房源信息真实有效。对已成交或者取消委托的房源信息应当即时撤销。

住房租赁企业、房地产经纪机构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。

第二十四条【网络平台义务】通过网络信息平台发布房源信息的,网络信息平台经营者应当要求信息发布者提交身份、地址、联系方式以及房源核验情况等信息;信息发布者为住房租赁企业、房地产经纪机构的,还应当要求其提交企业备案信息及从业人员信息。

网络信息平台不得为未备案、备案异常或者被依法列入严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员提供服务。

网络信息平台经营者应当对信息发布者提交的材料进行核实,并建立档案,留存不少于三年。

第二十五条【网络平台责任】网络信息平台经营者知道或者应当知道信息发布者提供虚假材料、发布虚假信息的,应当及时采取删除、屏蔽相关信息等必要措施;未采取必要措施的,依法承担责任。

住房租赁企业、房地产经纪机构两年内因违法发布房源信息受到三次以上行政处罚,或者在停业整顿期间发布信息的,网络信息平台经营者应当在一定期限内拒绝其发布相关信息。

第二十六条【租赁资金监管】住房租赁企业从事转租业务的,应当在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户,并向社会公示。

住房租赁交易资金应当存入资金监管专用账户,资金监管的具体规定由市住房保障和房地产管理部门会同相关部门制定。

第二十七条【住房租赁企业及从业人员禁止行为】住房租赁企业及其从业人员不得有下列行为:

(一)发布虚假房源信息;

(二)隐瞒影响住房租赁的重要信息;

(三)利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金;

(四)以诱导、隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款;

(五)侵占或者挪用租金、押金;

(六)泄露或者非法使用住房租赁当事人信息;

(七)法律、法规禁止的其他行为。

第二十八条【经纪机构及从业人员禁止行为】房地产经纪机构及其从业人员不得有下列行为:

(一)发布虚假房源信息;

(二)隐瞒影响住房租赁的重要信息;

(三)为依法不得出租的住房提供经纪服务;

(四)未经当事人同意,以当事人名义签订住房租赁合同;

(五)代收代付住房租金、押金;

(六)强制代办住房公积金提取等服务并收取费用;

(七)赚取租金差价;

(八)泄露或者非法使用住房租赁当事人信息;

(九)法律、法规禁止的其他行为。

第四章
服务与监督

第二十九条【服务保障】市人民政府应当将租赁住房纳入住房发展规划,合理确定租赁住房供给规模、优化空间布局,促进职住平衡。

市人民政府及其有关部门应当通过支持新增或者利用已有建设用地建设租赁住房,鼓励在新建商品住房项目中配建租赁住房、利用非居住存量房屋改建租赁住房以及将闲置住房出租等方式,有序增加租赁住房供给。

第三十条【数据共享和业务协同】市住房保障和房地产管理部门应当通过房屋租赁监管服务平台,为住房租赁企业、房地产经纪机构及租赁当事人提供房源核验、从业主体备案、从业人员实名登记、住房租赁合同网签备案、资金监管、租金监测、信息查询等服务,并向住房租赁企业、房地产经纪机构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。

公安、市场监管、农业农村、城市管理、教育、民政、人力资源和社会保障、卫生健康、公积金管理等部门和单位依托市数据共享交换平台,按照各自职责建立与房屋租赁监管服

务平台的数据共享和业务协同机制。

有关部门和单位应当采取必要措施保护数据信息安全,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。

第三十一条【日常管理】县(市)、区住房租赁主管部门、公安、市场监管、城乡建设、城市管理、应急管理、消防救援等相关部门和单位应当建立健全住房租赁管理联动机制,加强对街道办事处、乡镇人民政府住房租赁管理工作的指导,并提供支持和服务。

街道办事处、乡镇人民政府应当发挥网格化管理作用,配合有关部门开展租赁住房安全巡查,协助做好住房租赁信息采集、合同备案办理、住房租赁中的违法行为查处等工作。

第三十二条【公共服务】承租人按照有关规定享受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、住房保障、社会保险、医疗保障等公共服务事项时,已经完成住房租赁合同备案的,可免于提交住房租赁合同。

第三十三条【金融信贷支持】鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供期限匹配、利率适当、风险可控、商业可持续的信贷产品和服务。

第三十四条【新建和非住宅改建租赁住房】在符合规划要求的前提下,住房租赁企业可以合理利用存量土地建设租赁住房,或者将非居住存量房屋改建为租赁住房。经有关部门审批后利用非居住存量房屋改建为租赁住房的项目,可不受本条例第十条第三项限制。

承租前款租赁住房的,享受居民类水、电、供热、燃气价格。

第三十五条【禁止销售、变相销售规定】利用存量土地建设的租赁住房,利用非居住存量房屋改建的租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、土地出让相关文件明确要求用于租赁的住房等,不得销售或者变相销售。

第三十六条【租金监测】市住房保障和房地产管理部门应当会同相关部门建立住房租赁价格监测机制,定期公布住房市场租金信息,做好相关预警工作。

第三十七条【高风险经营行为监管】住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、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,市住房保障和房地产管理部门应当加强监测,对高风险行为进行警示,市场监督管理、公安等部门按照职责做好相关监管工作。

第三十八条【信用管理】市住房保障和房地产管理部门应当会同有关部门、行业组织加强行业诚信管理,建立住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员的信用评价制度,实施分级分类监管。

第五章
法律责任

第三十九条【转致条款】违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第四十条【出租住房不符合要求处罚】违反本条例第十条第一款第三项至第五项规定,出租住房不符合相关要求的,由县(市)、区住房租赁主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由县(市)、区城市管理综合执法部门处一千元以上五千元以下罚款。

第四十一条【住房租赁合同未备案处罚】违反本条例第十二条第一款、第二款规定,住房租赁企业、房地产经纪机构或者其他单位未按要求办理住房租赁合同备案的,由县(市)、区住房租赁主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由县(市)、区城市管理综合执法部门处一千元以上一万元以下罚款。

第四十二条【从业主体违规行为处罚】违反本条例第二十条第二项至七项、第二十一条规定,住房租赁企业、房地产经纪机构未按要求进行信息公示或者从业人员实名从业的,由县(市)、区城市管理综合执法部门处一千元以上一万元以下罚款。

第四十三条【租赁资金监管处罚】违反本条例第二十六条规定,住房租赁企业未按照规定开立住房租赁交易资金监管专用账户,或者未按照规定将资金存入资金监管专用账户的,由县(市)、区住房租赁主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由县(市)、区城市管理综合执法部门处一万元以上五万元以下罚款。

第四十四条【发布虚假房源处罚】违反本条例第二十七条第一款、第二十八条第一款规定,住房租赁企业、房地产经纪机构发布虚假房源信息的,由县(市)、区城市管理综合执法部门责令改正,可以处二千元以上一万元以下罚款。

第四十五条【违规销售、变相销售租赁住房处罚】违反本条例第三十五条规定,将租赁住房用于销售或者变相销售的,由县(市)、区住房租赁主管部门责令限期改正,由县(市)、区城市管理综合执法部门处十万元以上五十万元以下罚款。

第四十六条【部门法律责任】违反本条例规定,政府相关部门及其工作人员有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的,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。

第六章
附则

第四十七条【其他规定】直管公有住房、公共租赁住房、保障性租赁住房以及按日或者小时出租的短租住房租赁活动及其监督管理,按照有关规定执行。

第四十八条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。