

## 石家庄市城市房屋租赁管理办法

（2008年7月10日市人民政府第7次常务会议讨论通过  
2008年7月19日石家庄市人民政府令第161号发布 自2008  
年10月1日起施行）

**第一条** 为加强城市房屋租赁管理，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》及有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内按行政建制设立的市、镇及独立工矿区范围内的城市房屋租赁管理适用本办法。

**第三条** 本办法所称城市房屋租赁，是指公民、法人或其他组织依据有关规定将拥有所有权或经营管理权的房屋的全部或部分提供给他人使用，由承租人向出租人支付租金或以其它形式支付租金的行为。

下列行为视为房屋出租：

（一）以联营、合作经营、承包等名义提供房屋给他人使用，取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的；

（二）酒店、旅行社、宾馆、招待所等将其客房或者其他房屋提供给他人作为固定办公或者经营场所，并经工商登记为注册

地址，由使用人支付约定价金的；

（三）以柜台、摊位等方式将房屋分割提供给他人使用，由使用人支付约定价金的。

**第四条** 城市房屋租赁应当遵守法律、法规的规定，遵循自愿、平等、互利的原则。

**第五条** 市房产行政主管部门是本市城市房屋租赁管理的主管机关，可依法委托相关单位负责本市市区内房屋租赁管理工作。

县（市）房产管理部门负责本辖区内的房屋租赁管理工作。

工商、公安、税务、规划、物价等部门在各自职责范围内做好相关管理工作。

**第六条** 房产行政主管部门应当向社会公布城市房屋租赁市场信息。

**第七条** 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）无房屋所有权证或其他合法权属证明；
- （二）司法机关或者行政机关依法裁定、决定限制房屋出租；
- （三）不符合房屋安全标准；
- （四）违章建筑；
- （五）有关法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形。

**第八条** 出租商住楼的商业用房，用于餐饮、娱乐经营活动的，房屋出租人应当事先征得相邻关系人的书面同意。

**第九条** 经城市规划管理部门批准的临时建筑，出租期限不

得超过城市规划管理部门批准的期限。

**第十条** 租赁房屋，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）当事人姓名或名称、身份证件种类及号码、住所；
- （二）房屋的座落、面积、装饰及设施情况；
- （三）用途和期限；
- （四）租金及交付方式；
- （五）房屋修缮责任；
- （六）水费、电费、物业费、暖气费、有关税费等费用承担方式；
- （七）违约责任；
- （八）纠纷解决方式；
- （九）变更和解除合同的条件；
- （十）当事人约定的其他条款。

市房产行政主管部门应提供城市房屋租赁示范合同文本供当事人选择使用。

**第十一条** 市房产行政主管部门应根据房屋租赁市场价格水平定期颁布指导租金。当事人可参照指导租金约定租金数额。但下列房屋的租金应当按照市价格行政主管部门规定的标准执行：

- （一）公有居住房屋；
- （二）以行政调配方式出租的非居住房屋；

(三) 政府投资建造的公益性非居住房屋。

**第十二条** 房屋租赁期限，不得超过房屋占用土地使用权终止期限或房屋经营管理权终止期限。

转租房屋的租赁期限，不得超过原租赁合同规定的租赁期限。

**第十三条** 因出卖、赠与、继承及企业破产、兼并、合并等原因使房屋所有权转移他人时，房屋受让人应当履行原租赁合同。

出租人在租赁期内出卖房屋，应提前三个月书面通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。

**第十四条** 房屋租赁期满，租赁合同终止。承租人需要继续租用的，应当在租赁期届满前三个月提出，经出租人同意，重新签订租赁合同。

**第十五条** 住宅用房在租赁期限内承租人死亡的，其继承人或与其共同居住两年以上的家庭成员或者共同承租的其他人可以继续履行租赁合同。

**第十六条** 城市房屋租赁管理实行租赁合同登记备案制度。

签订、变更房屋租赁合同的，当事人应当向房产行政主管部门登记备案。转租房屋的，当事人应重新办理房屋租赁合同登记备案手续。

**第十七条** 房屋租赁双方当事人应在租赁合同签订或变更之日起三十日内，持下列资料到房产行政主管部门申请办理房屋租赁合同登记备案手续：

(一) 房屋所有权证或建设工程规划许可证；

(二) 房屋租赁合同；

(三) 当事人的有效身份证明或工商执照。

出租委托代管房屋的，应同时提交委托人同意出租的证明。

房屋租赁当事人委托房产中介机构代为办理登记备案手续的，同时提交委托书。

**第十八条** 房产行政主管部门自接到当事人租赁合同登记备案申请之日起五个工作日内，对符合本办法规定的办理租赁合同登记备案手续，发给《房屋租赁登记备案证明》；有下列情形之一的，不予备案或要求补正后重新申请备案：

(一) 租赁合同条款不完备或内容违反法律、法规、规章规定的；

(二) 登记备案的证明文件不完备的；

(三) 虚报、瞒报租赁价格的；

(四) 法律、法规和规章规定的其他情形。

**第十九条** 《房屋租赁登记备案证明》是房屋租赁当事人合同登记备案合法有效的凭证，不得伪造、涂改、复制、转借或转让。

租赁合同解除或终止，租赁当事人应当在三十日内将《房屋租赁登记备案证明》交回发证机关，同时办理注销登记。《房屋租赁登记备案证明》遗失的，应向原发证机关申请补发。

**第二十条** 房产中介机构接受房屋租赁委托业务时，应当告知租赁双方当事人办理租赁合同登记备案手续，也可以受当事人

委托代为办理登记备案手续。

**第二十一条** 房产行政主管部门应当建立房屋租赁经纪机构及其从业人员的信用档案。

**第二十二条** 房产行政主管部门应建立房屋租赁投诉举报调解制度，受理当事人对房屋租赁违法行为的投诉举报，及时进行处理，并根据房屋租赁当事人的申请，调解解决房屋租赁纠纷。

**第二十三条** 房屋租赁管理工作人员对房屋租赁情况进行监督、检查时应当出示执法证件，房屋租赁当事人及物业管理等有关人员应当如实提供有关资料，不得隐瞒或者弄虚作假。

**第二十四条** 对有下列行为之一的，由房产行政主管部门给予行政处罚：

（一）未办理租赁合同登记备案擅自出租房屋的，责令限期补办租赁合同登记备案手续，逾期不办理的，对住宅房屋出租人处于 100 元以上 300 元以下罚款，对经营用房出租人处于 1000 元以上 5000 元以下罚款；

（二）伪造、涂改、复制、转借、转让《房屋租赁登记备案证明》的，处以 300 元罚款。

**第二十五条** 旅馆业以外以营利为目的，公民私有和单位所有出租用于他人住房的治安管理工作按照《石家庄市流动人口管理办法》执行。

**第二十六条** 本办法自二〇〇八年十月一日起施行。

一九九七年市政府颁发的《石家庄市城市房屋租赁管理办法》

(市政府第 90 号令) 同时废止。