

苏州市人民政府令

第 104 号

《苏州市居住房屋出租管理办法》已经 2008 年 2 月 26 日市政府第 2 次常务会议讨论通过，现予发布。

市长



二〇〇八年三月三日

苏州市居住房屋出租管理办法

第一条 为加强居住房屋出租管理，保障居住房屋出租市场的健康发展，维护社会治安，确保居住安全，根据国家有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的居住房屋出租及其管理活动。

第三条 本办法所称居住房屋出租，是指房产权利人将其居住房屋出租给承租人居住，由承租人向出租人支付租金的行为。

第四条 市、县级市、区综合治理部门负责指导各地推进社会治安防控体系建设，全面落实社会治安综合治理各项措施。组织、协调、督促各有关部门共同做好出租房屋管理工作，定期召集有关部门研究分析管理中存在的问题，及时提出解决措施。对各部门开展出租房屋管理工作情况进行考核。

第五条 市、县级市、区人民政府有关行政主管部门应当按照下列规定，做好居住房屋出租管理工作：

（一）公安部门负责出租居住房屋的消防、承租人的户籍、群体性租赁以及治安管理；

（二）房产行政主管部门负责房屋租赁登记备案工作，管理房屋租赁中介机构，规范房屋租赁中介机构行为，保护租赁当事人的合法权益；

- (三) 工商行政管理部门负责无照经营的监督管理;
- (四) 税务行政主管部门负责居住房屋出租的税务征收管理;
- (五) 人口与计划生育主管部门负责承租人的计划生育管理;
- (六) 城市管理行政执法部门负责居住房屋周边市容环境卫生的监督管理;
- (七) 规划、国土主管部门负责改变规划用途、土地用途的监督管理;
- (八) 其他部门按照各自的职责负责出租房屋的安全监督管理。

第六条 镇人民政府、街道办事处和社区服务中心或者相关机构接受市、县级市或区房产、公安、税务、计划生育等行政主管部门的委托,负责辖区内居住房屋出租合同备案、暂住登记、税费代征、计划生育管理,负责居住房屋出租信息统计以及居住房屋出租行为的日常检查等。

第七条 出租房屋禁止下列行为:

- (一) 未经利害关系人同意,将居住房屋用于生产、经营;
- (二) 将车库用于居住、生产、经营;
- (三) 将不具备居住条件的非居住房屋出租他人居住;
- (四) 将违法建设的建筑物出租;
- (五) 其他法律、法规禁止出租的房屋。

第八条 出租商住楼的商用部分用于餐饮、娱乐等经营活动的,房屋出租人应当事先征得房屋相邻关系人的书面同意,并经

环保等部门审核，根据法律、法规和规章的规定办理相关手续。

第九条 出租人应当履行下列义务：

- （一）不得向未成年人和无身份证明的人出租房屋；
- （二）用于出租的居住房屋应当具备基本的生活设施，符合安全要求，其中人均承租建筑面积不得低于 12 平方米；
- （三）与公安部门签订治安责任保证书，督促非本地户籍的承租人办理外来人员暂住登记；
- （四）对出租的房屋经常进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障承租人的居住安全；
- （五）督促非本地户籍的承租人交验流动人口婚育证明，发现承租人怀孕、生育的，应当向房屋所在地人口与计划生育部门报告，查实属违法怀孕、生育的，由人口和计划生育部门对报告人予以奖励；
- （六）发现承租人有违法犯罪活动或嫌疑的，应当及时向公安部门报告；
- （七）依法缴纳房屋租赁相应税费。

出租人因故不能实施日常管理的，应当指定代理人履行管理职责，并书面报告居住房屋所在地镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构。

第十条 承租人应当遵守下列规定：

- （一）非本地户籍的应当办理外来人员暂住登记；
- （二） 年满 18～49 周岁的非本地户籍人员应当办理或者交

验流动人口婚育证明，并接受人口和计划生育主管部门的管理和服务；

（三）转租承租的房屋或者增加经常居住人员的，应当经出租人同意，并办理相应手续；

（四）应当按照房屋规划用途、结构、消防安全规定使用房屋，发现承租房屋存在安全隐患，应当及时告知出租人予以消除；

（五）承租的住宅不得储存易燃、易爆、有毒等危险物品；

（六）接受有关主管部门依法进行的检查；

（七）不得妨碍相邻业主的日常生活，损害居住区环境。

第十一条 居住房屋出租实行房屋租赁合同登记备案制度。

第十二条 居住房屋租赁双方当事人应当自签订、变更、终止租赁合同之日起 10 日内，到居住房屋所在地镇人民政府、街道办事处社区服务中心或者相关机构办理房屋租赁登记备案手续，并提交下列文件：

（一）居住房屋租赁合同；

（二）房屋所有权证书或者房屋合法权属证明；

（三）当事人的合法证件；

（四）出租共有居住房屋的，提交其他共有人同意出租的证明；出租已抵押的居住房屋的，提交抵押权人同意出租的证明；

（五）转租居住房屋的，提交房屋所有权人同意转租的证明；

（六）依照法律、法规规定的其他有关材料。

第十三条 镇人民政府、街道办事处社区服务中心或者相

关机构应当自接到居住房屋租赁合同登记备案申请之日起 3 个工作日内，对符合登记备案条件的，出具《房屋租赁登记备案证明》。

禁止伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁登记备案证明》。

第十四条 出租人应当按照经登记备案的房屋租赁合同约定的租金标准，到租赁房屋所在地镇人民政府、街道办事处和社区服务中心或者相关机构缴纳房屋租赁税费。如约定租金明显低于市场价的，以房屋租赁指导价标准缴纳房屋租赁税费。

第十五条 租赁当事人在办理房屋租赁合同登记备案时，可以一并申请办理本办法第六条规定的有关事项。

镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构应当将上述事项的法律依据、办理条件、程序、期限、收费标准以及需要提交的全部材料的目录和申请书示范文本等在办公场所公示。

第十六条 居住房屋出租管理相关行政主管部门应当按照各自职责，相互配合，对出租的居住房屋以及租赁双方当事人进行综合管理，并加强对居住房屋出租管理的指导和监督。

相关行政主管部门应当将本部门掌握的相关信息及时告知房屋所在地镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构。

镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构应当将掌握的租赁信息以出租房屋为单位建立管理档案，记录出租房屋、租赁当事人具体情况，并定期将相关信息反馈相应行政主管部门。

相关主管部门对违法犯罪行为，应当依法及时进行处理。

第十七条 房地产中介服务机构不得居间代理不符合出租条件的居住房屋，并应告知租赁双方当事人到镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构办理租赁合同备案及其他手续。

第十八条 物业服务公司应当配合镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构开展的房屋租赁巡查，发现本公司物业管理服务区域内有居住房屋出租情况的，应当及时报告镇人民政府、街道办事处的社区服务中心或者相关机构。

第十九条 出租人违反本办法第七条第（一）（二）（三）项规定，由规划、国土、房管、公安、城管等部门依照相关法律的规定处罚。

第二十条 有下列行为的，由公安部门给予以下行政处罚：

（一）出租人违反第九条第（二）项规定，用于出租的居住房屋的人均承租建筑面积低于 12 平方米的，责令其限期改正，逾期不改正的，每超过 1 人处以 200 元以上 500 元以下的罚款；

（二）出租人违反第九条第（六）项规定，对承租人利用出租房屋进行违法犯罪活动不向公安部门报告的，处 200 元以上 500 元以下罚款，情节严重的处 5 日以下拘留，可并处 500 元以下罚款。

第二十一条 承租人违反本办法第十条第（二）项规定，经现居住地的人口和计划生育主管部门通知后，逾期仍不补办或者

不交验计划生育证明的，由其现居住地的县级以上地方人民政府人口和计划生育主管部门给予警告，可以并处 500 元以下的罚款，造成违法生育的，依法征收社会抚养费。

第二十二条 有下列行为之一的，由房产部门给予以下行政处罚：

（一）出租人违反第十二条规定，没有办理房屋租赁合同登记备案的，责令其限期补办登记备案手续；

（二）房地产中介服务机构违反本办法第十七条、物业服务公司违反本办法第十八条规定的，予以警告，可并处 500 元以上 5000 元以下的罚款。

第二十三条 出租人将违法建造的房屋出租的，由规划或者城管部门按照职责拆除违法建设。

第二十四条 将居住房屋或者车库用于生产、经营或者仓储易燃易爆危险物品的，由安全生产监督部门或者其他负有安全生产监督职责的部门依法处罚。

第二十五条 房产、公安、工商、税务、城管、计划生育等部门工作人员不履行本办法规定的相应职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自 2008 年 5 月 1 日起实施。

（此页无正文）

主题词：房屋 出租 管理 办法 命令

主送：各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位。

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，军分区，市各民主党派，市各人民团体，市工商联，各大专院校。

苏州市人民政府办公室

二〇〇八年三月六日印发

共印：二五〇份