

《昆明市西山区房屋租赁管理实施意见（试行）》解读



文件起草背景：为进一步规范辖区内的房屋租赁行为，加强租赁房屋安全管理，保障租赁双方当事人及利害关系人的合法权益，提升房屋租赁规范化管理水平，维护社会秩序。

文件起草依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《昆明市农村住宅建设管理办法》和《昆明市居住房屋租赁管理办法》等相关规定，结合我区实际，制定实施意见。



第一是介绍适用目的及范围

第二是介绍房屋租赁主体及
行政管理部门的职责

第三是介绍房屋租赁的管理
规定



第一是介绍适用目的及范围,本房屋租赁管理实施意见（试行）适用目的：规范辖区内房屋租赁行为并依法明确各相关行政管理部门在房屋租赁管理过程中的职能职责。适用范围：实施意见所称的房屋是指国有土地上已经取得房屋权属证书或房屋合法来源证明的房屋和已经建设完成的居（村）民自建、统建、集体建设房屋。



第二是介绍房屋租赁主体及行政管理
部门的职责：依法明确了出租人、承
租人应履行的义务；各相关行政管理
部门要根据各自法定职责，对全区范
围内的房屋租赁行为进行监督管理，
进一步明确了区住房城乡建设局、区
公安分局、西山消防大队、区城管局、
区市场监管局、街道办事处等部门的
职责，按照各自职能职责对房屋租赁
进行监管，履行相应监管责任，发现
房屋租赁过程中有违法情形或接到社
区居民委员会通报和举报的，按照各
自职责权限依法查处。



第三是介绍房屋租赁的管理规定，管理规定明确了多个方面的内容，全力保障租赁双方当事人及利害关系人的合法权益。



（一）房屋不得出租的情形：被鉴定为危险房屋的；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的；法律、法规、规章规定的其他情形。



（二）办理房屋租赁备案手续应当提交的材料：房屋租赁合同；房屋权属证书或者房屋来源证明；房屋租赁双方当事人的有效证件。出租人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。出租人可以书面委托他人或者其他组织代为办理。



（三）房屋租赁备案记载的信息应当包含的内容：出租人的姓名（名称）、住所、有效证件种类和号码；承租人的姓名（名称）、有效证件种类和号码；出租房屋的坐落、租金数额、租赁期限；其他需要记载的内容。



（四）有房屋权属证书或具备合法权属来源证明且有物业服务企业的小区房屋的租赁备案，出租人向区住房城乡建设局或其委托的街道办事处提出备案申请；已经建设完成并实际居住和出租使用的居民自建、统建、集体建设的房屋和没有物业服务企业的老旧小区租赁房屋备案，出租人向房屋所在地街道办提出备案申请。



（五）房屋出租备案不得收取任何费用。



（六）经出租人同意，承租人可以将租赁房屋的部分或全部转租给第三人，法律法规规定不得转租的除外。转租人与受转租人应当按照本办法规定订立租赁合同，并且在30日内进行备案。转租人到辖区住房城乡建设部门或者流动人口服务管理中心（站）办理备案时，应当出示出租人同意转租的书面证明。



（七）租赁合同签订和发生变化、续租或租赁终止的，出租人应当在30日内到原办理房屋出租备案部门办理房屋租赁备案的变更、延续或注销手续。



（八）街道办事处应当指导、协助社区居民委员会建立定期检查制度，发现未按本实施意见要求进行房屋备案的，应当督促出租人及时办理备案手续；发现有治安消防安全隐患和违法、犯罪行为要及时报告相关行政管理部门。



（九）以街道办事处为单位，建立房屋租赁违法行为举报制度，公开举报电话或以书面、网络等方式受理举报。单位和个人均可进行举报，经查实后将给予相应奖励。



（十）对于有物业服务企业的小区，区住房城乡建设局指导物业服务企业统计房屋租赁相关信息，物业服务企业配合出租人向区住房城乡建设局备案。

对于没有物业服务企业的老旧小区、单位院落，街道办事处可委托区属国有独资物业公司为管理主体，开展老旧小区改造、环境提升及创建工作，建立健全长效管理机制。在管理主体确定前由街道办事处参照第十五条统一报区住房城乡建设局备案。社区居民委员会可根据实际情况，制定房屋租赁公约，并报街道办事处备存。



（十一）房地产经纪机构从事房屋租赁中介业务，应当遵守的规定：在经营场所公示服务内容、服务标准、收费标准等信息；登记出租人、承租人、实际居住人的有效证件种类、号码、户籍地址、联系方式和租赁房屋的地址、租赁期限等；承租人为流动人口，告知房屋出租人履行流动人口居住登记主动申报义务；承租人为境外人员的，告知其在入住后二十四小时内，到所在地公安派出所办理临时居住登记；告知出租人及时到备案部门办理房屋租赁备案手续；不得对不符合出租条件的房屋提供居间、代理服务；不得向无有效证件的人员提供居间、代理服务；法律、法规、规章规定的其他义务。



有关部门及其工作人员不执行本规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，应当追究相应责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

