广州市房屋租赁管理规定

(2005 年 2 月 19 日广州市人民政府令第 2 号发布，根据 2008年 1 月 2 日广州市人民政府令第 5 号第一次修正，根据 2010 年2 月 1 日广州市人民政府令第 29 号第二次修正)

# **第一章 总则**

第一条为加强房屋租赁管理，保障房屋租赁市场的健康发 展，维护社会治安，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》 等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内的房屋租赁管理适用本规定。

第三条 本规定所称房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房。房屋租赁，是指出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。房屋出租人将房屋承包给他人经营，或者以合作、联营的名义，不直接参与经营、不参与盈余分配的，视为房屋租赁。

第四条 房地产行政主管部门是房屋租赁行政主管部门，依 法对房屋租赁市场实施统一管理。

市房地产租赁管理所负责本市房屋租赁登记管理、房屋租赁 价格评估以及收集汇总房屋租赁信息；区、县级市房地产租赁管 理所负责房屋租赁登记备案的组织实施。

第五条 公安、计划生育、工商、税务、规划、城市管理综 合执法等行政主管部门应当按照各自职责，相互配合，对房屋租 赁进行综合管理。公安机关负责租赁房屋的消防、境外人员登记以及治安管理， 承租人和居住人员的户籍、境外人员登记以及治安管理。计划生育行政主管部门负责承租人和居住人员的计划生育 管理。工商行政管理部门负责查处利用租赁房屋进行无照经营等 违法经营行为。税务行政主管部门负责租赁房屋的税收征收管理。规划行政主管部门和城市管理综合执法部门依照各自职责负责违法建设的查处。

第六条 街道、镇出租屋管理服务中心受国土房管、公安、 计划生育、税务等行政主管部门委托，集中办理辖区范围内房屋 租赁合同登记备案、户口或暂住证登记、计划生育管理、税收征 管相关工作。

第七条 政府提倡房屋出租人委托街道、镇出租屋管理服务 中心发布房屋租赁信息。街道、镇出租屋管理服务中心可以接受出租人委托，发布房 屋租赁信息，但不得从事经营性活动，不得收取任何费用。

# **第二章 租赁当事人义务**

第八条 房屋租赁当事人应当配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及查处生产销售假冒伪劣商品的管理工作。

第九条 具有下列情形之一的房屋，不得出租：(一)未取得房地产权证书或无其它合法权属证明的；(二)权属有争议的；(三)司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；(四)共有的房屋，未经其他共有人书面同意的； (五)属于违法建设的；(六)属于危险房屋的； (七)不符合消防安全标准的； (八)已发布房屋拆迁公告的； (九)其他法律、法规、规章禁止的。

第十条 出租人应当履行下列义务：

(一)不得向不提供身份证明文件的个人出租房屋；

(二)不得向依法应当取得许可证或其他批准文件和营业执照而未取得的单位出租房屋；

(三)不得向没有计划生育证明的已婚育龄流动人口出租房屋， 发现承租人和居住人员生育或者怀孕的，及时向计划生育行政主 管部门报告；

(四)办理房屋租赁登记备案手续后，应当到房屋所在地公安 派出所签订治安责任保证书；

(五)不得利用出租房屋，从事违法犯罪活动； (六)发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，应当及时向公

安机关或者其他相关行政主管部门报告；

(七)告知非本市户籍的承租人和居住人员到房屋所在街道、 镇出租屋管理服务中心办理暂住登记手续；协助有关行政部门和 街道、镇出租屋管理服务中心采集承租人和居住人员依法应当填 报的信息资料；

(八)对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患；

(九)在规定期限内依法申报、缴纳房屋租赁相应税款。出租人委托代理人履行管理职责的，应当书面报告房屋所在街道、镇出租屋管理服务中心。受委托的代理人应当履行出租人的义务。

第十一条 承租人应当遵守下列规定：

(一)按照房屋规划用途、结构、消防安全规定使用房屋，不 得擅自改变建筑物使用性质，或者实施其他违法建设行为。发现 承租房屋有安全隐患的，及时告知出租人予以消除；

(二)不得利用出租的房屋非法生产、加工、储存、经营易燃、 易爆、剧毒等危险物品；

(三)不得利用出租房屋从事违法犯罪活动；

(四)履行计划生育责任，已婚育龄人员应当自觉接受居住地计划生育技术服务指导；

(五)提供真实有效证件，如实填报有关表格，配合相关管理 部门的管理。非本市户籍的承租人，应当向房屋所在街道、镇出 租屋管理服务中心办理暂住登记手续。

# **第三章 租赁管理**

第十二条 房屋租赁实行登记备案制度。房屋租赁双方当事人应当自签订、变更合同之日起 3 日内，

到房屋所在地的街道、镇出租屋管理服务中心办理房屋租赁登记 备案手续，并提交下列资料：

1. 房地产权证书或者其他合法权属证明；
2. 出租人、承租人的个人身份证明或者法人、其他组织的登记注册证明；

(三)房屋租赁合同。出租房屋属于共有的，出租人应当提供其他共有人同意出租的书面证明；出租委托代管房屋的，受托人应当提交委托人授权 出租的证明；转租房屋的，转租人应当提交出租人同意转租的证明。房屋租赁双方当事人终止房屋租赁合同的，应当自房屋租赁 合同解除、终止之日起 3 日内，书面告知房屋所在地的街道、镇出租屋管理服务中心，办理注销登记备案手续。

第十三条 房屋租赁合同的登记备案应当自收到登记备案 资料之日起 3 日内完成。

第十四条 区、县级市房地产租赁管理所在登记备案时应当 进行审查。

租赁房屋具有本规定第九条所列情形，或者出租人未履行本 规定第十条第一款第(一)、(二)项所列义务的，区、县级市房地 产租赁管理所应当在登记备案时予以注明，同时书面告知相关行 政主管部门。区、县级市房地产租赁管理所在办理房屋租赁登记备案时， 应当按照本办法第二十二条规定的国土房管、公安、规划、城市 管理综合执法等部门告知的危险房屋、违法建设、存在消防安全 隐患的房屋情况进行审查，或向有关部门查询相关情况，但不得 增加登记备案申请人负担。

第十五条 区、县级市房地产租赁管理所应当在每月 5 日前 将上月房屋租赁合同登记备案情况报送市房地产租赁管理所。市 房地产租赁管理所应当指导、监督区、县级市房地产租赁管理所 和街道、镇出租屋管理服务中心实施房屋租赁管理工作。

第十六条 非本市户籍的承租人和居住人员，应当根据《广 州市流动人员 IC 卡暂住证管理规定》和有关法律、法规、规章 的规定，持经区、县级市房地产租赁管理所登记备案的房屋租赁 合同，向租赁房屋所在地的街道、镇出租屋管理服务中心申请办 理暂住登记手续。

第十七条 非本市户籍承租人和居住人员未办理流动人口 计划生育证明或者《广东省计划生育服务证》的，应当按照《流动人口计划生育工作管理办法》等相关法律、法规的规定，到租 赁房屋所在地的街道、镇出租屋管理服务中心办理。

第十八条 租赁当事人在办理房屋租赁合同登记备案时，可 以一并申请办理本规定第十六条、第十七条规定的有关事项以及 税务登记的相关手续。街道、镇出租屋管理服务中心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。

第十九条 工商行政管理部门办理工商营业执照登记时，对 以租赁房屋为经营场所的，应当要求当事人提供经区、县级市房 地产租赁管理所登记备案的房屋租赁合同。

第二十条 税务行政主管部门应当按照房屋租赁有关税收 规定进行征税。

第二十一条 国土房管、公安、计划生育、税务、规划、城 管、工商等行政主管部门应当加强对租赁房屋情况的日常检查。 街道、镇出租屋管理服务中心应当建立日常巡查制度，加强 信息采集，并配合国土房管、公安、计划生育、税务、规划等行 政主管部门，对本街道、镇辖区范围内的房屋租赁情况进行检查街道、镇出租屋管理服务中心应当将日常巡查掌握的房屋租 赁信息及时告知相关主管部门和区、县级市房地产租赁管理所。 区、县级市房地产租赁管理所应当在每月 3 日前将按前款规定获取的房屋租赁信息报送市房地产租赁管理所。相关行政主管部门对日常检查发现的违法犯罪行为，以及出租屋管理服务中心告知的违法犯罪行为，应当依法及时地进行处理。

第二十二条 国土房管、公安、规划、城市管理综合执法等 部门应当将本部门掌握的危险房屋、违法建设、存在消防安全隐患的房屋情况以及承租人的信息及时地告知房屋所在地的区、县 级市房地产租赁管理所。

第二十三条 市房地产租赁管理所应当将区、县级市房地产 租赁管理所依据本办法第十五条、第二十一条报送的房屋租赁备 案情况和房屋租赁信息，以及房地产中介服务机构、物业管理公 司依据本办法第二十四条、第二十五条报送的房屋租赁情况进行 整理，于每月 25 日前在广州市出租屋综合管理信息系统公布， 同时告知相关行政主管部门。公安机关将房屋租赁情况在广州市 流动人口综合信息管理系统公布。相关行政主管部门依据市房地产租赁管理所提供的房屋租 赁信息，加强对租赁房屋的管理，并依法及时地查处违法行为。

第二十四条 房地产中介服务机构提供租赁经纪服务的，应 当告知房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案手续，并每半个月 将通过本机构中介服务签订房屋租赁合同的双方当事人姓名、房屋所在地的具体情况告知市房地产租赁管理所。

第二十五条 物业管理公司不得阻挠行政机关工作人员以 及街道、镇出租屋管理服务中心依法执行公务，并每半个月将本公司物业管理服务区域内存在房屋租赁关系的双方当事人姓名、 房屋所在地的具体情况告知市房地产租赁管理所。

第二十六条 市、区、县级市房地产租赁管理所，街道、镇 出租屋管理服务中心工作人员不得利用所掌握的房屋租赁信息， 从事与房屋租赁管理无关的活动谋取利益。

#

# **第四章 罚则**

第二十七条 出租人违反本规定第九条规定，将不得出租的 房屋出租，出租人是自然人的，房地产行政主管部门处以 1 万元

罚款；出租人是法人或者其他组织的，处以 3 万元以下罚款。 不得出租的房屋具有以下情形的，由相关行政主管部门同时给予以下行政处罚：

(一)出租人违反本规定第九条第(五)项规定，出租的房屋属 于违法建设的，由城管和规划部门依照《广州市违法建设查处条 例》查处；

(二)出租人违反本规定第九条第(六)项规定，出租的房屋属 于危险房屋的，由房地产行政主管部门依照《广州市房屋修缮管 理规定》处罚；

(三)出租人违反本规定第九条第(七)项规定，出租房屋不符 合消防标准的，由公安机关依照《中华人民共和国消防法》处罚， 其中有重大火灾隐患，经公安机关通知不加改正的，由公安机关 依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处罚。

第二十八条 出租人违反本规定第十条规定，给予以下行政 处罚：

(一)出租人违反本规定第十条第一款第(一)项规定，将房屋 出租给无身份证明的个人的，由公安机关处以警告、月租金 3 倍 以下罚款；

(二)出租人违反本规定第十条第一款第(二)项规定，知道或 者应当知道承租人从事无照经营行为而出租房屋的，由工商行政 管理部门责令立即停止出租行为，没收违法所得，并处 2 万元以 下的罚款；将房屋出租给承租人从事危害人体健康、存在重大安 全隐患、威胁公共安全、破坏环境资源的无照经营行为的，并处 5 万元以上 50 万元以下的罚款；

(三)出租人违反本规定第十条第一款第(三)项规定，向没有 计划生育证明的已婚育龄流动人口出租房屋；或者发现承租人和 居住人员生育或者怀孕，未及时向计划生育行政主管部门报告，出租人是自然人的，由计划生育行政主管部门处以 1000 元罚款；

出租人是法人或者其他组织的，处以 1000 元以上 5000 元以下罚款；

(四)出租人违反本规定第十条第一款第(四)项规定，办理房 屋租赁登记备案手续后，未到房屋所在地公安派出所签订治安责 任保证书的，由公安机关责令限期补办手续并没收非法所得。情节严重的，可以并处月租金 5 倍以下的罚款；

(五)出租人违反本规定第十条第一款第(五)项规定，利用出租房屋，从事违法犯罪活动的，由有关管理部门依法处罚：介绍 或者容留卖淫、嫖宿暗娼的，处 15 日以下拘留、警告、责令具结悔过或者依照规定实行劳动教养，可以并处 5000 元以下罚款。为他人赌博活动提供出租房屋的，由公安机关处 15 日以下拘留，可以单处或者并处 3000 元以下罚款；或者依照规定实行劳动教 养；构成犯罪的，依法追究刑事责任。为他人制作、贩卖淫秽图书、光盘或者其他淫秽物品提供出租房屋的，由公安机关处 15日以下拘留，可以单处或者并处 3000 元以下罚款；或者依照规 定实行劳动教养；构成犯罪的，依法追究刑事责任。知道或者应当知道生产销售假冒伪劣商品而为其提供场地的，由公安机关责令改正，没收所得，处以 10 万元以下罚款，所得在 10 万元以上的，处以所得 1 倍以上 5 倍以下罚款；构成窝藏、包庇犯罪的，依法追究刑事责任；

(六)出租人违反本规定第十条第一款第(六)项规定，发现承 租人利用出租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不报告，或者发生案件、治安灾害事故的，由公安机关责令停止出租，可以并处月租金 10 倍以下的罚款；

(七)出租人违反本规定第十条第(九)项规定，在规定期限内 未办理纳税申报，以及不缴或少缴应纳或者应缴税款的，由税务 行政主管部门根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其《实 施细则》的有关规定进行处理或者处罚。

第二十九条 承租人违反本规定第十一条规定，给予以下行政处罚：

(一)承租人违反本规定第十一条第一款第(一)项规定，擅自 改变建筑物使用性质，或者实施其他违法建设行为的，由规划行政主管部门和城市管理综合执法部门依照《广州市违法建设查处 条例》等相关法律、法规的规定进行处理或者处罚；

(二)承租人违反本规定第十一条第一款第(二)项规定，利用 承租房屋生产、储存、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品的，没收物品，由公安机关处以月租金 10 倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

(三)承租人违反本规定第十一条第一款第(三)项规定，利用 出租房屋从事违法犯罪活动的，由有关行政管理部门依法处罚； (四)承租人违反本规定第十一条第一款第(四)项规定，未履行计划生育责任的，由计划生育行政主管部门依法处罚；

(五)承租人违反本规定第十一条第一款第(五)项规定，未提 供真实有效证件的，由公安机关处以警告、月租金 3 倍以下罚款。

第三十条 出租人违反本规定第十二条规定，没有办理房屋 租赁合同登记备案的，由房地产行政主管部门责令其限期补办登 记备案手续，自然人逾期不补办登记备案手续的，处以 50 元的罚款；法人或者其他组织逾期不补办登记备案手续的，处以 5000元以上 1 万元以下的罚款。

第三十一条 承租人和居住人员违反本规定第十七条规定，经其现居住地的计划生育行政主管部门通知后，逾期仍拒不补办或者拒不交验计划生育证明的，由其现居住地的县级以上计划生育行政主管部门给予警告，可以并处 500 元以下的罚款。

第三十二条 房地产中介服务机构违反本规定第二十四条 规定，未在规定期限内将接受租赁委托的房屋情况告知市房地产 租赁管理所，物业管理公司违反本规定第二十五条规定，未在规 定期限内将本公司物业管理服务区域内的房屋租赁情况告知市房地产租赁管理所的，由市房地产行政管理部门予以警告，责令其限期报送房屋租赁情况，逾期不报送的，处以 1 万元罚款。

第三十三条 违反本规定，拒绝、阻碍国家工作人员依法执行职务的，由公安机关依法处理；使用暴力、威胁方法，构成犯 罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 国土房管、公安、计划生育、工商、税务、规划、城市管理综合执法等部门以及房地产租赁管理所、出租屋管理服务中心的工作人员，在房屋租赁管理活动中，不履行本规定的相应职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的， 依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

# **第五章 附则**

第三十五条 将房屋借给他人使用的，依照本规定管理。 第三十六条 外国人租赁本市房屋的，参照本规定管理。 第三十七条 本规定的实施细则由市出租屋管理办公室依

据本规定制定。

第三十八条本规定自 2005 年 5 月 1 日起实施。1995 年 12月 6 日实施的《广州市房屋租赁管理办法》同时废止。