《北京市住房租赁条例》

（征求意见稿）起草说明

一、立法背景

住房租赁事关民生、事关社会稳定、事关经济发展，习近平总书记和党中央高度重视住房体系建设，党的十九大报告中提出：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。为培育和发展住房租赁市场，完善住房租赁的管理体制机制，按照本市立法工作计划，依据《民法典》等法律法规，市住房城乡建设委在多次调研论证、专家研讨、征求意见的基础上起草了《北京市住房租赁条例》（征求意见稿）（以下简称《条例》）。

二、立法必要性

近年来，长租公寓、租金贷、短租房等“租赁+互联网+金融”新业态、新模式不断出现，现有法律文件层级和内容与现实需要的不匹配问题日益突出，亟需通过地方性立法加强我市住房租赁的顶层设计，完善住房租赁管理制度体系，出台《条例》既是落实党中央“房住不炒”的举措，也是完善我市住房租赁制度体系的需要。

三、主要内容

此次公开征求意见的《条例》共6章81条，包括：总则、出租与承租、租赁服务、培育和发展、法律责任和附则。主要内容包括：

（一）总则。明确《条例》的立法目的、适用范围、基本原则、职责分工以及行业自律等。

（二）出租与承租。本章拟一是明确出租住房应当遵守的规定以及不得出租用于居住的情况；二是明确出租与承租的权利义务；三是规范租金押金收取；四是加强短租住房管理；五是提倡租赁保险并建立纠纷化解机制。

（三）租赁服务。本章拟加强住房租赁服务管理和监督。一是设定住房租赁企业、房地产经纪机构准入条件；二是加强企业行为监管，包括规范信息公示和房源发布、控制资金池、实行合同网签等；三是强化网络平台的信息核验责任；四是管控租金贷。

（四）培育和发展。本章拟规定鼓励住房出租，推进为承租人赋权，鼓励利用集体建设用地和存量非居住用地建设租赁住房，鼓励利用闲置非居住房屋改建租赁住房，并给予相关配套政策支持。以及建立租金调控、信用管理机制。

（五）法律责任。本章拟针对违反《条例》规定的有关具体行为设定罚则。