北京市房屋租赁管理若干规定

(2007 年 11 月 3 日北京市人民政府第 194 号令公布　根据 2011 年 5 月 5 日北京市人民政府第 231 号令修改)

第一章　总则

第一条　为了加强房屋租赁管理，维护社会秩序，保护房屋租赁当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条　本市行政区域内的房屋租赁依照本规定管理。

第三条　房屋租赁管理坚持管理与服务相结合的原则，实行属地管理。

第四条　本市各级人民政府应当加强对房屋租赁管理工作的领导，建立出租房屋管理机构。出租房屋管理机构具体负责房屋租赁管理的组织、指导、协调、监督等综合管理工作。

公安机关负责出租房屋治安管理、消防管理和租赁当事人的户籍管理。

建设(房屋)行政部门负责房屋租赁市场、出租房屋建筑结构安全的监督管理和房地产经纪的行业管理。

工商行政管理部门负责对经纪活动进行综合监督管理，查处利用出租房屋进行无照经营等违法经营行为。

民防行政部门负责人防工程的租赁管理。

卫生、人口计生、规划、税务、国家安全和城市管理综合执法等行政部门应当按照各自职责做好房屋租赁的管理工作。

第五条 区、县人民政府应当在社区、村建立负责房屋租赁管理、服务的基层管理服务站(以下简称基层管理服务站)，并保障其工作所需的经费、办公场所。

第六条 居民委员会、村民委员会等基层组织应当协助有关行政部门做好房屋租赁管理工作，督促出租人、承租人自觉遵守国家和本市房屋租赁管理规定。

居民委员会、村民委员会可以根据本地区实际，组织居民制定房屋租赁管理公约，对房屋租赁实行自治管理。

第七条 租赁房屋的，出租人和承租人应当依法签订房屋租赁合同。合同内容应当包括房屋基本情况、租金、租赁期限、租赁用途、违约责任等。

房屋租赁期限内未经承租人同意，出租人不得擅自缩短租赁期限、增加租金。

市建设（房屋）行政部门应当会同市工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，向社会公布。

第八条 出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

房屋在租赁期限内因买卖、继承、赠与等发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

第九条 本市鼓励、支持出租人和承租人签订长期居住租赁合同，建立稳定的租赁关系。

租赁市场在短期内出现租金较大波动等异常变化，市人民政府可以授权市发展改革、市建设（房屋）等行政部门采取必要的临时干预措施，稳定租赁市场。

第十条 市和区、县人民政府应当制定计划，通过建设、收购等多种方式提供廉租房、公共租赁房。

本市鼓励企业、个人投资建设公共租赁房。

第二章 出租登记

第十一条 租赁房屋用于居住的，应当进行出租登记。

出租人应当自与承租人订立房屋租赁合同之日起7日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理房屋出租登记手续，并填报下列内容：

（一）出租人、承租人姓名或者名称、证件种类和号码、住所地，实际居住人员的姓名、身份证件种类和号码、户籍地；

（二）出租房屋的基本情况、租金和租赁期限；

（三）房屋权属证书或者房屋来源证明；

（四）本市规定的其他内容。

第十二条 房屋租赁合同变更或者终止的，出租人应当自合同变更或者终止之日起5日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理登记变更、注销手续。

在房屋租赁合同有效期内，居住人员发生变更的，承租人应当自变更之日起2日内告知基层管理服务站，办理变更登记手续。

第十三条 房地产经纪机构从事房屋租赁居间活动，应当书面告知租赁当事人到房屋所在地基层管理服务站办理房屋出租登记手续；提供房屋租赁经纪委托代理业务的，房地产经纪机构应当按照本规定第十一条、第十二条第一款的规定，办理房屋出

租登记、变更、注销手续或者按照市建设(房屋)行政部门的规定通过房屋租赁合同网上备案系统填报相关信息。

第十四条 基层管理服务站应当为办理房屋出租登记的当事人提供下列服务:

(一)宣传有关房屋租赁管理的规定和安全使用房屋的知识;

(二)告知有关人员办理流动儿童入学、国家免疫规划项目的预防接种、计划生育免费技术服务等事项的规定和流程;

(三)根据当事人的要求出具与房屋租赁有关的证明;

(四)受当事人委托,提供办理暂住登记、暂住证件,办理普通地下室登记备案,交验、登记流动人口婚育证明,纳税代办服务等;

(五)提供维权服务信息;

(六)市和区、县人民政府规定的其他服务项目。

第十五条 基层管理服务站办理出租登记、为当事人提供服务,不得收取任何费用。基层管理服务站不得从事或者变相从事经营性活动。

第三章 管理规范

第十六条 出租房屋的安全由房屋所有人负责。房屋承租人应当对其使用行为负责。

房屋所有人将出租登记的房屋委托他人管理的，应当书面报告房屋所在地的基层管理服务站。

第十七条 出租房屋的建筑结构和设备设施，应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

禁止将违法建筑和其他依法不得出租的房屋出租。

第十八条 出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。出租人不得向无身份证明的人出租房屋；不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件；发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑的，及时向公安机关报告。

出租人出租房屋的收入，应当依法纳税。

第十九条 承租人应当配合出租人进行房屋出租登记；不得擅自改变承租房屋的规划设计用途，不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第二十条 出租房屋人均居住面积不得低于本市规定的标准。具体标准由市建设(房屋)行政部门会同市公安、市规划、市卫生等有关行政部门制定。

不得将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等作为卧室出租供人员居住。

第二十一条 集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住人员达到15人以上的，出租人应当建立相应的管理制度，明确专门的管理人员，设置监控、灭火等治安防范、消防设备设施和安全通道，并建立信息登记簿或者登记系统。

单位承租房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，单位应当按照前款规定履行安全管理职责。

公安机关应当统一印制出租房屋多人居住登记簿册供出租人免费领取。

第二十二条 向境外单位、人员出租、转租、转借房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

第二十三条 房屋管理单位应当按照下列规定对房屋进行安全管理:

(一)建立房屋安全管理制度，落实各项管理措施。

(二)按规定对所管房屋进行安全检查，并将安全检查情况予以记录，妥善保存。

(三)按照有关行政部门或者基层管理服务站的要求提供房屋安全检查结果。

(四)发现危及房屋使用安全或者其他违法行为的，立即制止，并督促责任人改正；拒不改正的，及时报告房屋所在地有关行政部门依法处理。

第二十四条 公安、工商行政管理、民防、卫生、文化、新闻出版、教育等行政部门在办理相关行政许可时依法应当审查活动场所的，应当审查租赁房屋的使用用途是否符合规划设计用途，是否符合法律、法规、规章有关活动场所的规定；不符合的，不予办理相关行政许可。

第二十五条 从事房屋租赁经纪业务的机构应当依法成立，取得营业执照，符合国家和本市规定的条件，并应当自成立之日起30日内，将机构和从业人员的基本情况等信息报送所在区、县建设(房屋)行政部门。

从事房屋租赁经纪活动的人员，应当取得相应的房地产经纪资格证书。未取得房地产经纪资格证书的人员，不得从事房屋租赁经纪活动。

第二十六条 本市对房屋租赁经纪委托代理业务实行银行代收代付、风险准备金、客户资金与自有资金分账户管理等资金监管制度。具体办法由市建设(房屋)行政部门会同有关部门制定。

第二十七条 房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务，应当遵守下列规定:

(一)在经营场所公示服务内容、服务标准、房地产经纪资格证书复印件。

(二)房屋租赁经纪业务，由房地产经纪机构统一受理并与委托人签订书面经纪合同，统一收取佣金、开具发票。房地产经纪人员不得以个人名义承揽业务。

(三)房地产经纪人员不得同时在两个或者两个以上房地产经纪机构执行业务。

(四)不得伪造、变造、买卖、租借房地产经纪资格证书。

(五)不得占用、挪用或者拖延支付客户资金。

(六)不得居间、代理出租不符合出租条件的房屋。

(七)不得违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动。

第四章　监督检查

第二十八条　建设(房屋)行政部门应当建立房屋租赁市场信息系统，为单位和个人提供房屋租赁市场信息、房地产经纪机构经纪活动信用记录等租赁信息服务。

第二十九条　本市按照统一规划、资源共享的原则，建立房屋租赁综合管理信息系统平台，对房屋租赁信息实行动态管理。

管理、使用房屋租赁信息的部门及其工作人员，应当对房屋租赁信息保密，维护当事人的合法权益。

第三十条　公安、建设(房屋)、工商行政管理、民防、卫生、人口计生、规划、文化、教育、税务和城市管理综合执法等行政部门应当建立执法责任制，落实对房屋租赁管理的监督检查责任；在执法中发现不属于本部门查处的违法行为的，应当及时告知同级出租房屋管理机构，出租房屋管理机构应当及时告知有关行政部门依法查处。

房屋管理单位、房地产经纪机构、房屋租赁当事人应当配合有关行政部门对房屋租赁进行管理。

第三十一条 市和区、县有关行政部门，街道办事处，乡、镇人民政府应当按照各自职责，做好对基层管理服务站及其工作人员的培训、指导工作。

第三十二条 基层管理服务站应当建立巡视制度，采集房屋租赁信息，对房屋租赁情况进行日常检查，并做好下列工作：

（一）发现登记信息不实的，予以更正；

（二）发现未登记的，进行补登；

（三）发现房屋存在安全隐患的，督促出租人或者承租人进行整改；

（四）发现违反治安、消防、卫生、计划生育、建筑结构安全等管理规定的违法行为，报告上级出租房屋管理机构或者其他有关行政部门。

第三十三条 建设（房屋）、工商行政管理等行政部门对房地产经纪机构履行监督检查职责时，可以检查有关资料，了解房地产经纪业务情况和客户资金、风险准备金等方面的管理情况；可以要求被检查单位提供房地产经纪机构营业执照、房地产经纪人员资格证书。

建设(房屋)、工商行政管理等行政部门可以根据国家和本市有关规定向社会公布监督检查的有关信息。

第五章　法律责任

第三十四条　具有房屋租赁管理职责的行政部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其上级部门或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条　对违反本规定的下列行为，由公安机关按照下列规定处罚：

(一)出租人、承租人、房地产经纪机构未按照本规定第十一条、第十二条规定办理房屋出租登记、变更、注销手续的，责令改正，处200元以上500元以下罚款。

(二)违反本规定第十七条规定，出租的房屋存在治安、消防安全隐患的，责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。

(三)违反本规定第十八条第一款规定，出租人向无身份证明的人出租房屋，或者发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑，不向公安机关报告的，处200元以上500元以下罚款。

(四)违反本规定第十九条规定,承租人使用租赁房屋时损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的,处警告,并责令改正;逾期拒不改正的,处200元以上500元以下罚款。

(五)违反本规定第二十一条第一款、第二款规定,出租人、单位未落实安全管理责任的,责令改正,并可处1万元以上3万元以下罚款;造成严重后果的,处3万元以上10万元以下罚款。

第三十六条 对违反本规定的下列行为,由建设(房屋)行政部门按照下列规定处罚:

(一)违反本规定第十七条规定,出租的房屋存在建筑安全隐患的,责令改正,并可处1000元以上3万元以下罚款。

(二)违反本规定第二十条规定,出租人违反出租房屋限制条件的,责令改正,情节严重的,可处5000元以上3万元以下罚款;房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务违反出租房屋限制条件的,责令改正,处3万元以上10万元以下罚款。

(三)违反本规定第二十五条第一款规定,房地产经纪机构未按照规定报送相关信息的,责令改正,并可处1万元以上3万元以下罚款。

(四)违反本规定第二十六条规定,房地产经纪机构未落实资金监管制度的,责令改正,并处1万元以上3万元以下罚款。

（五）房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务，违反本规定第二十七条第（二）项、第（三）项、第（六）项规定，或者违反第（四）项规定，租借房地产经纪资格证书的，责令改正，处1万元以上3万元以下罚款。

第三十七条 对违反本规定的下列行为，由工商行政管理部门按照下列规定处罚：

（一）违反本规定第二十五条第二款规定，房地产经纪机构使用未取得房地产经纪资格证书的人员从事房屋租赁经纪活动的，处1万元以上3万元以下罚款；

（二）违反本规定第二十七条第（一）项、第（五）项规定，房地产经纪机构违规经营的，责令改正，处1万元以上3万元以下罚款；

（三）违反本规定第二十七条第（七）项规定，房地产经纪机构违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动，按照登记管理的有关规定进行处罚。

第三十八条 违反本规定第十七条规定，出租的房屋存在卫生安全隐患的，由卫生行政部门责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。

第三十九条 出租人、承租人在房屋租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决；协商不成，出租人、承租人可以向人民调解委员会、房地产中介行业协会、建设(房屋)行政部门或者其他相关单位申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第四十条 对违反本规定的行为，其他法律、法规、规章已经规定行政处罚的，由有关行政部门依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十一条 本规定自2008年1月1日起施行。1995年6月13日北京市人民政府第13号令发布，根据1997年12月31日北京市人民政府第12号令第一次修改，根据2004年6月1日北京市人民政府第150号令第二次修改的《北京市外地来京人员租赁房屋治安管理规定》同时废止。