

住房租赁条例

第一章 总则

第一条 为了规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，制定本条例。

第二条 城镇国有土地上住房租赁活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主体与政府引导相结合。

第四条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上人民政府市场监督管理、公安等部门依照本条例和其他有关法律、法规的规定，在各自的职责范围内负责住房租赁活动的监督管理工作。

第五条 国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。

国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

第六条 从事住房租赁活动，应当遵守法律、法规，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，不得危害国家安全、损害公共利益和他人合法权益，不得违背公序良俗。

第二章 出租与承租

第七条 用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的安全、卫生、环保、节能、无障碍设施等要求，不得危及人身安全和健康。

厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。

租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

第八条 出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。

出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务系统等方式将住房租赁合同向租赁房屋所在地房产管理部门备案。房产管理部门应当提高住房租赁合同备案服务水平，不得就住房租赁合同备案收取任何费用。

出租人未办理住房租赁合同备案的，承租人可以办理备案。

第九条 出租人应当遵守下列规定：

(一) 向承租人出示身份证明材料、拟出租房屋的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料，并配合承租人依法查询、核实拟出租房屋有关信息；

(二) 核验承租人的身份证明材料，不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人；

(三) 不得擅自进入租赁住房，但是经承租人同意或者依法可以进入的除外。

第十条 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。

第十一条 承租人应当遵守下列规定：

(一) 向出租人出示身份证明材料；

(二) 安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管道；

(三) 未经出租人同意，不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构；

(四) 遵守物业管理规定，不得任意丢弃垃圾、超标排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为；

(五) 对出租人依法确需进入租赁住房的，予以配合。

第十二条 出租人依法解除住房租赁合同的，应当通知承租人，并为承租人腾退租赁房屋留出合理时间。

出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

第十三条 住房租赁合同连续履行达到规定期限的，出租人按照有关规定享受相应的政策支持，承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。

第三章 住房租赁企业

第十四条 国家完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业。

住房租赁企业，是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他入住房开展住房租赁经营业务的企业。住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

住房租赁企业出租房屋，适用本条例有关出租人的规定。

第十五条 住房租赁企业依法登记的经营范围应当使用“住房租赁”的表述。

住房租赁企业应当自领取营业执照之日起30日内，向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送开业信息；住房租赁企业未按照规定报送开业信息的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告，处2万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿。

第十六条 住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租房屋的有关重要信息。

第十七条 住房租赁企业应当建立住房租赁档案，如实记载相关信息，并健全住房租赁信息查验等内部管理制度。住房租赁企业不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

第十八条 住房租赁企业应当按照规定向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送其经营的租赁住房信息及其变化情况。

第十九条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，并通过该账户办理住房租赁资金收付业务，具体办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定。

第二十条 自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务，经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。

第四章 经纪机构

第二十一条 从事住房租赁业务的房地产经纪机构（以下简称住房租赁经纪机构）应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

第二十二条 住房租赁经纪机构应当将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案。住房租赁经纪机构的从业人员不得同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务。

住房租赁经纪机构的从业人员不得以个人名义承接住房租赁经纪业务。

第二十三条 住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，与委托人签订住房租赁经纪服务合同，编制住房状况说明书。住房租赁经纪服务合同、住房状况说明书应当加盖住房租赁经纪机构印章，并按照有关规定保存。

第二十四条 本条例第十五条第二款和第三款、第十六条、第十七条的规定，适用于住房租赁经纪机构。

第二十五条 住房租赁经纪机构不得有下列行为：

(一) 为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的安全、卫生、环保、节能、无障碍设施等要求的住房提供经纪服务；

(二) 损坏、擅自拆除、停用消防设施；

(三) 改动租赁住房承重结构；

(四) 私拉乱接水、电、燃气管线。

(一) 为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的安全、卫生、环保、节能、无障碍设施等要求的住房提供经纪服务；

(二) 为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房提供经纪服务；

(三) 为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房提供经纪服务；

(四) 代收、代付房屋租金、押金；

(五) 未经当事人同意，以当事人名义签订住房租赁合同；

(六) 法律、法规、规章禁止从事的其他行为。

第二十六条 住房租赁经纪机构应当对收费服务项目明码标价，不得在标价之外加价或者收取未予标明的费用。

第二十七条 出租人和承租人通过

说明书；对收费服务项目明码标价。

五是强化监督管理。明确设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县级以上地

方人民政府房产管理部门应当会同有关

部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员等实施分级分类监

管；行业组织应当加强行业自律管理。

万元以上10万元以下的罚款：

(一) 未按照规定报送开业信息；

(二) 未在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等；

(三) 未建立住房租赁档案并如实记载相关信息，或者未健全住房租赁信息查验等内部管理制度；

(四) 未按照规定办理住房租赁合同备案。

住房租赁企业未按照规定报送其经

营的租赁住房信息及其变化情况，或者

住房租赁经纪机构未按照规定与委托人签订住房租赁经纪服务合同或者未编制住房状况说明书的，依照前款规定处罚。

第三十条 县级以上地方人民政

府房产管理部门应当通过住房租赁管

理服务平台开展合同备案、租赁住房信

息管理、统计监测等管理与服务，并与民

政、自然资源、教育、市场监督管理、

金融管理、公安、税务、统计等部门建

立信息共享机制。

第三十一条 县级以上地方人民政

府房产管理部门应当会同有关部门加强

对住房租赁活动的监督检查，依法及时

处理违法行为。

第三十二条 住房租赁企业、住房

租赁经纪机构发布虚假或者误导性房

源信息，隐瞒或者拒绝提供拟出租房

屋有关重要信息的，由县级以上地方人

民政府房产管理部门责令改正，给予警

告，处2万元以上10万元以下的罚款；

有违法所得的，没收违法所得；拒不改

正的，责令停业整顿；情节严重的，由县

级以上地方人民政府房产管理部门提请同

级市场监督管理部门依法吊销其营业执

照。

第三十三条 县级以上地方人民政

府房产管理部门应当会同有关部门加强

对住房租赁活动的监督检查，依法及时

处理违法行为。

第三十四条 住房租赁相关行业组

织应当建立健全行业规范，加强行业自律

管理，促进行业健康发展。

第三十五条 在住房租赁活动中，因

押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠

纷的，由出租人和承租人协商解决；协商不

成的，可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

第三十六条 提供住房租赁信息发

布服务的网络平台经营者（以下简称网

络平台经营者）应当核验住房租赁信息发

布者的真实身份信息。

网络平台经营者知道或者应当知道

信息发布者有提供虚假信息等违法情形

的，应当依法采取删除相关信息等必要措

施，保存相关记录，并向有关部门报告。

网络平台经营者不得代收、代付住

房租金、押金。

第三十七条 出租人应当按规

定如实登记并报送承租人及实际居住人信

息，发现违法犯罪活动应当及时向公安

机关报告。具体办法由国务院公安部门制

定。

承租人不得利用租赁住房实施违法犯

罪活动。

第六章 法律责任

第三十八条 有下列情形之一的，依

照有关法律、法规、规章的规定处罚：

(一) 出租不符合建筑、消防、燃

气、室内装饰装修等方面的安全、卫生、

环保、节能、无障碍设施等要求的住

房提供经纪服务；

(二) 为单间租住人数上限或者人

均最低租住面积不符合规定标准的住

房提供经纪服务；

(三) 为单独出租厨房、卫生间、阳

台、过道、地下储藏室、车库等非居

住空间用于居住提供经纪服务；

(四) 为单间租住人数上限或者人

均最低租住面积不符合规定标准的住

房提供经纪服务；

(五) 未经当事人同意，以当事

人名义签订住房租赁合同；

(六) 法律、法规、规章禁止从

事的其他行为。

第三十九条 住房租赁企业、住房

租赁经纪机构不具备与其经营规模相