**秦皇岛市居住房屋出租管理办法（草案）**

**第一章 总则**

**第一条【立法目的和依据】**为加强居住房屋出租管理，规范居住房屋出租登记行为，保护当事人的合法权益，维护社会秩序，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》《商品房屋租赁管理办法》《租赁房屋治安管理规定》《河北省流动人口服务管理规定》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围与概念解释】**本市行政区域内居住房屋出租及其监督管理适用本办法。

本办法所称居住房屋，是指出租后用作或者兼用作居住的房屋。旅馆业客房、廉租房、公共租赁房屋除外。

本办法所称居住房屋出租，是指出租人将房屋交付承租人居住使用，并由承租人支付或者变相支付租金的行为。

本办法所称居住房屋出租登记，是指依照本办法规定报送、记录、管理居住房屋租赁当事人相关信息的活动。

**第三条【政府职责】**市、县（区）人民政府是居住房屋出租管理工作的责任主体，保障居住房屋出租管理工作所需的人员和经费，建立岗位目标管理责任制，完善考核和监督制度，督促相关部门（单位）和乡（镇）人民政府、街道办事处规范履行职责，建立联席会议制度，组织开展联合执法活动，协调解决重大问题。

**第四条【部门职责】**公安部门牵头负责居住房屋出租管理工作，具体负责居住房屋的治安管理、消防安全管理和出租登记工作。

房产部门负责居住房屋使用安全的宣传、登记备案、房地产经纪机构管理、规范房屋租赁中介行为以及物业的监督管理工作。

消防部门依法对居住房屋的消防工作实施监督检查。

电力部门负责依法排查并消除居住房屋电能表前供电设施安全隐患。

市场监管部门负责依法查处利用居住房屋无照经营以及利用居住房屋进行传销等违法行为。

国土部门负责依法查处非法占用集体土地建设居住房屋的行为。

城乡规划部门负责依法查处居住房屋出租违反城乡规划法律法规的行为。

网信部门负责依法查处居住房屋网上招租信息违反实名制注册、登记的违法行为。

安全监管、城市管理综合执法、卫生防疫、税务等相关行政主管部门应当加强协调与配合，在各自职责范围内，对居住房屋出租的有关活动实施监督管理，建立信息共享及通报制度，协同做好居住房屋出租管理的相关工作。

**第五条【乡（镇）人民政府、街道办事处职责】**乡（镇）人民政府、街道办事处应当建立并落实居住房屋出租的常态化、网格化管理制度，建立居住房屋出租基本信息的排查、收集和报送制度，协调处理居住房屋出租纠纷，组织排查居住房屋出租中的各种安全隐患，协助公安机关做好居住房屋出租的安全防范、法制宣传教育和治安管理工作。

**第六条【社区居（村）民委员会、房地产经纪机构、物业服务企业职责】**社区居（村）民委员会、房地产经纪机构、物业服务企业应当协助相关部门做好居住房屋出租管理工作。

**第七条【投诉举报处理】**任何单位和个人都有权对违反本办法规定的行为进行举报、投诉。

市人民政府12345政务服务热线，受理居住房屋出租举报、投诉，并按职责划分移交相关职能部门处理。相关职能部门接到举报、投诉后，应当依法及时处理，按照有关规定将处理结果向举报人、投诉人反馈，并为举报人、投诉人保密。

**第二章 安全管理**

**第八条【消防安全责任及要求】**承租人和出租人对居住房屋的消防安全共同负责，居住房屋出租人是消防安全的第一责任人。

居住房屋出租应当符合下列消防安全要求：

（一）居住房屋不得与生产、储存、经营易燃易爆危险品场所设置在同一建筑物内，严禁在居住房屋堆放易燃物品和在阳台上燃放烟花爆竹，室内不得存放超过0.5公斤的汽油、酒精、香蕉水等易燃物品；

（二）遵守电器安全使用规定，不得超负荷用电，严禁安装不合规格的保险丝；

（三）配备口罩、报警哨和手电筒等逃生设施，并按照不少于一具的标准配置灭火器，灭火器应当选用四公斤以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器；

（四）严禁遮挡、挪用、损坏、停用消防设施、器材；

（五）居住房屋的外窗和阳台不应安装影响逃生和救援的障碍物，房屋内各房间的窗户不得设置金属栅栏，如需设置的，应能从内部易于开启；

（六）室内电气线路应当采用暗敷、穿金属管或者PVC阻燃套管保护；

（七）居住间内不得设置灶间（厨房），严禁擅自拆、改、装燃气设施和用具；

（八）禁止占用、堵塞、锁闭消防疏散通道、安全出口和消防车道；

（九）将电动车停放在安全地点，充电时应当确保安全。严禁在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电。确需在住房内停放和充电的，应当落实隔离、监护等防范措施，防止发生火灾；

（十）法律、法规、规章以及省级地方标准规定的消防安全要求。

整幢改建式居住房屋出租除符合前款规定外，还应当符合下列消防安全要求：

（一）每一楼层均有安全出口和疏散通道，每层居住二十人（含）以上或者建筑物为四层（含）以上的出租房屋应当有二条以上疏散通道，疏散通道的宽度不小于一米，疏散楼梯应当设置应急照明灯，严禁在疏散通道、出口处堆放物品；

（二）房屋为三层（含）以上的，疏散楼梯不得采用木楼梯或者未经防火保护的室内金属梯；

（三）设置电动车集中停放场所和具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能充电控制设施。

自建房内设置的居住房屋出租除符合上述规定外，还应当符合下列消防安全要求：

（一）居住部分与生产、储存、经营用房必须采用实体砖墙分隔，并设置独立的疏散楼梯；

（二）居住间与疏散楼梯之间隔墙采用不燃材料，且不得开设门窗孔洞。

**第九条【装修安全管理】**出租人或者承租人对居住房屋实施装修的，应当符合房屋装修安全管理的相关规定。

出租人或者承租人需要对房屋结构、墙体进行变动拆改的，在装修施工前应当告知物业服务企业，并按照有关规定向房屋所在地的市、县（区）房产行政主管部门备案。

物业服务企业应当将服务区域内的物业装修活动情况报告所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处，对出租人或者承租人违反有关法律、法规规定的装修活动，及时进行劝阻、制止，房产、城市管理综合执法、城乡规划等相关行政主管部门应当依法及时处理，出租人或者承租人应当予以配合。

**第十条【安全隐患排除】**燃气主管部门应当督促燃气企业定期对居住房屋的用气安全情况进行检查。燃气企业发现安全隐患的，应当通知用户及时采取措施消除隐患; 用户不及时消除隐患可能严重威胁公共安全的，燃气企业应及时报告燃气主管部门，并根据有关部门出具的书面函件配合落实停止供气等必要措施。

供电企业应当按照供用电设施产权归属定期对居住房屋的供电安全情况进行检查；居住房屋自身产权的供用电设施，由出租人和承租人负责检查；发现安全隐患的，应及时采取措施消除。

**第十一条【境外承租人安全管理】**向境外单位或者人员出租、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。

**第三章 登记管理**

**第十二条【出租合同格式文本】**市房产行政主管部门应当制定居住房屋出租合同范本，并在政府网站上公开，供当事人选用。

**第十三条【登记备案制度】**居住房屋出租的，出租人应当自居住房屋出租之日起三个工作日内，到房屋所在地公安派出所登记，到市房产部门委托的综合服务管理机构备案，并报送下列信息：

（一）持不动产产权证书或者其他权属证明、居民身份证、户口簿，办理申请登记，经审核符合出租条件的，签订治安责任保证书，领取房屋租赁登记备案证；

（二）承租人(包括其他实际租住人员)的姓名、有效身份证件种类和号码、性别、民族、户籍地址、工作单位、联系方式；

（三）出租房屋的地址、租期、租赁用途、租金数额、使用功能等基本情况。

房屋出租登记内容发生变化的，出租人应当在三个工作日内到原登记备案部门办理变更手续。

**第十四条 【信息报送方式】** 出租人可以通过下列方式报送信息：

（一）通过公安机关或者综合服务管理机构开通的手机客户端、互联网等信息化渠道报送；

（二）向居住房屋所在地的物业服务企业或者社区居（村）民委员会报送，由物业服务企业或者社区居（村）民委员会向公安派出所或者综合服务管理机构转报；

（三）由为出租人介绍出租房屋的房产中介服务机构向公安派出所或者综合服务管理机构转报；

（四）到公安派出所或者综合服务管理机构报送。

公安机关或者综合服务管理机构上门办理居住房屋出租登记的，出租人、承租人应当予以配合，主动出示身份证件，如实提供本办法第十三条规定的相关信息。

**第十五条 【集中出租管理】** 出租居住房屋集中供他人居住，出租居室达到十间以上的，或者出租床位达到十个以上的，视为公众聚集场所。

前款规定的居住房屋除符合本办法第八条规定的消防安全要求外，还应当按照公安部门的要求安装公共安全技术防范系统；出租人应当建立相应的管理制度，确定管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报所在地公安机关备案。

单位承租房屋供本单位职工居住的，单位按照前款规定履行安全管理职责。

**第十六条【“日租房”经营条件】**出租人以小时、天为租期出租房屋，房间数在十间以下，向承租人有偿提供住宿及其他相关服务的经营场所（以下简称“日租房”），应当参照旅馆业进行管理，并符合下列基本条件：

（一）出租人应当经利害关系业主同意；

（二）饮用水符合饮用水水质标准；

（三）场所及周围环境整洁、卫生；

（四）有独立或者公共的消防通道，配置防火器材、应急照明设施等；

（五）寝具、餐具等符合卫生标准；

（六）依法安装公共安全技术防范系统；

（七）设置火灾自动报警系统或者独立式感烟火灾探测报警系统。

房间数在十间以上的，纳入旅馆业进行管理。

**第十七条【“日租房”的管理】**经营“日租房”应当遵守下列规定：

（一）在经营行为开始前向居住房屋所在地的公安派出所登记备案；

（二）安装“秦皇岛市流动人口和出租房屋管理平台”客户端；

（三）实名、实数、实时、实情采集和报送租住人员基本信息；

（四）配备专职管理人员进行管理。

**第十八条【租赁信息安全管理】**居住房屋出租管理的相关部门及其工作人员，对管理服务工作中获悉的登记信息应当予以保密，不得用于法定职责以外的用途。

出租人、房地产中介等服务机构及其工作人员对获悉的居住房屋出租相关信息应当予以保密，不得泄露或者非法提供给他人。

**第四章 当事人义务**

**第十九条【居住房屋禁止出租的情形】**有下列情形之一的居住房屋，不得出租：

（一）属于违法建筑的；

（二）违反规定，改变房屋使用性质的；

（三）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（四）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

**第二十条【最小出租单位、最低人均承租面积和居住人数限制】**居住房屋出租的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住使用面积不得少于四平方米，每个居室居住的人数不得超过二人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、车棚、车库、下房、地下室、半地下室等非居住空间，不得出租供人员居住。

**第二十一条【出租人义务】**出租人应当履行下列义务：

（一）出租房屋应当具备基本居住功能，并符合建筑、房屋使用、治安、消防等安全要求；

（二）出租时应当将房屋结构形式、使用年限和结构改造情况等基本事项以及消防安全责任，在租赁合同中注明或者以其他方式书面告知承租人；

（三）查看承租人的身份证件，依照本办法规定报送相关信息；承租人是流动人口的，告知并督促其按规定及时办理居住登记、领取居住证件；承租人是境外人员的，告知其及时到公安机关办理临时住宿登记；

（四）居住房屋出租用于生产经营的，出租人应当经利害关系业主同意，并应当告知承租人在生产经营活动之前办理相关证照；

（五）不得向不能提供身份证件的自然人出租居住房屋；

（六）发现承租人利用出租房屋进行传销或者实施其他违法犯罪活动的，应当及时向公安机关报案；

（七）按照税收法律法规及时履行纳税义务；

（八）依法应当履行的其他义务。

**第二十二条【承租人义务】**承租人应当履行下列义务：

（一）如实向出租人提供相关身份证明，配合出租人报送相关信息；

（二）增加居住使用人的，应当征得出租人的书面同意，并不得超过单个居室的居住人数上限；

（三）转租、转借承租房屋的，应当经过出租人书面同意；

（四）遵守物业管理规约，不得影响他人正常生活；

（五）不得利用承租房屋违法违规进行生产经营以及储存易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

（六）不得利用承租房屋从事传销或者实施其他违法犯罪活动；

（七）发现同住人员有犯罪行为的，应当及时向公安机关报告；

（八）依法应当履行的其他义务。

**第五章 法律责任**

**第二十三条【有关部门法律责任】**行政机关及其工作人员在居住房屋出租管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其上级机关责令改正；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。

**第二十四条【出租人、承租人法律责任之一】**出租人、承租人有下列行为的，由公安机关依照《租赁房屋治安管理规定》第九条的规定进行处罚：

（一）出租人未向公安机关办理登记手续或者未签定治安责任保证书出租房屋的，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五倍以下的罚款；

（二）出租人不履行治安责任，发生案件、治安灾害事故的，责令停止出租，可以并处月租金十倍以下的罚款；

（三）承租人将承租房屋转租、转借他人未按规定报告公安机关的，处以警告，没收非法所得；

（四）承租人利用出租房屋非法生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品的，没收物品，处月租金十倍以下罚款。

对出租或承租的单位违反规定的，由公安机关予以处罚，同时对单位的主管负责人或者直接责任人处月工资两倍以下的罚款。

**第二十五条【出租人法律责任之二】**出租人有下列行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十七条的规定进行处罚：

（一）将房屋出租给无身份证件的人居住的，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，处二百元以上五百元以下罚款；

（二）房屋出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的，处二百元以上五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款。

电信、互联网、金融业务经营者、服务提供者未按规定对客户身份进行查验，或者对身份不明、拒绝身份查验的客户提供服务的，主管部门应当责令改正；拒不改正的，处二十万元以上五十万元以下罚款，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处十万元以下罚款；情节严重的，处五十万元以上罚款，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处十万元以上五十万元以下罚款。

住宿、长途客运、机动车租赁等业务经营者、服务提供者有前款规定情形的，由主管部门处十万元以上五十万元以下罚款，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处十万元以下罚款。

**第二十六条【出租人法律责任之三】**出租人违反本办法第八条第一款第九项、第二款第三项规定，构成违反消防管理行为的，公安机关将依法予以处罚；引起火灾，造成严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十七条【出租人法律责任之四】**出租人违反本办法第十三条规定的，由房产部门依照《商品房屋租赁管理办法》第二十三条的规定责令限期改正；个人逾期不改正的，处一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。

**第二十八条【出租人法律责任之五】**出租人违反本办法第十九条规定的，由房产部门依照《商品房屋租赁管理办法》第二十一条的规定责令限期改正，对没有违法所得的，可处五千元以下罚款；对有违法所得的，可处违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

**第二十九条【出租人法律责任之六】**出租人违反本办法第二十条规定的，由房产部门依照《商品房屋租赁管理办法》第二十二条的规定责令限期改正，逾期不改正的，可处五千元以上三万元以下罚款。

**第三十条【出租人法律责任之七】**出租居住房屋集中供他人居住，出租居室达到十间以上的，或者出租床位达到十个以上的未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的，由消防主管部门依照《中华人民共和国消防法》第五十八条第五项的规定责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。

**第三十一条【单位法律责任】**单位有下列行为的，由消防主管部门依照《中华人民共和国消防法》第六十条的规定责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；

（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；

（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；

（七）对火灾隐患经公安机关消防机构通知后不及时采取措施消除的。

个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。

有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

**第三十二条【出租人法律责任之八】**生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，由消防主管部门依照《中华人民共和国消防法》第六十一条的规定责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。

生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚。

**第三十三条【出租人法律责任之九】**有下列行为的，由公安机关依照《河北省流动人口服务管理规定》第三十五条的规定予以警告，责令限期改正；拒不改正的，由公安机关按未报告人数每人一百元的数额处以罚款：

（一）未按本办法第十三条、第十四的规定报告流动人口居住登记情况的；

（二）房屋出租人或者其委托代理人未按规定报告承租房屋的流动人口基本情况的；

（三）房屋租赁中介服务机构未按规定报告房屋出租人、承租房屋的流动人口信息的。

**第三十四条【出租人法律责任之十】**为传销行为提供经营场所、培训场所、货源、保管、仓储等条件的，由市场监管部门依照《禁止传销条例》第二十六条的规定责令停止违法行为，没收违法所得，处五万元以上五十万元以下的罚款。

**第六章 附则**

**第三十五条【出（承）租人范围】**本办法所称出租人，包括房屋所有权人、合法使用人、实际管理人以及受委托管理租赁房屋的机构、人员。

本办法所称承租人，包括签订房屋租赁合同的承租人和未签订房屋租赁合同的实际居住人。

**第三十六条【房屋出借管理】**将居住房屋出借给他人使用的，依照本办法的规定管理。

**第三十七条【技防系统】** 本办法所称公共安全技术防范（以下简称技防），是指运用科学技术手段，预防、发现、监控、制止违法犯罪行为和治安事件，维护公共安全的活动。

本办法所称技防产品，是指用于防抢劫、防盗窃、防爆炸、防入侵、防破坏等技术防范活动，并列入国家《安全技术防范产品目录》的专用产品。

本办法所称技防系统，是指综合运用技防产品及其他相关产品组成的视频监控、入侵探测与报警、出入口目标识别与控制、防爆安全检查等系统，或者以上述系统为子系统组合、集成的电子系统或者网络。

**第三十八条【职责调整】** 根据国家、省改革规定，政府有关部门的监督管理职责做出调整的，按照调整后的部门职责执行。

**第三十九条【县区范围】** 本办法所称县（区）包括秦皇岛经济技术开发区和北戴河新区。

**第四十条 【施行日期】** 本办法自 年 月 日起施行，有效期两年。