

【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/20【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=142176)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/[功能窗格](../../6law/law-gb/商品房屋租賃管理辦法.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link電子六法總索引.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link大陸法規索引.docx#商品房屋租賃管理辦法)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/商品房屋租賃管理辦法.htm)**>>**

**【大陸法規】**商品房屋租賃管理辦法

**【發布單位】**中華人民共和國住房和城鄉建設部

**【發布日期】**2010年12月1日

**【實施日期】**2011年2月1日

# 【法規沿革】

‧2010年12月1日中華人民共和國住房和城鄉建設部令第6號；第12次部常務會議審議通過，自2011年2月1日起施行

# 【法規內容】

## 第1條

　　為加強商品房屋租賃管理，規範商品房屋租賃行為，維護商品房屋租賃雙方當事人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.docx)》等有關法律、法規，制定本辦法。

## 第2條

　　城市規劃區內國有土地上的商品房屋租賃（以下簡稱房屋租賃）及其監督管理，適用本辦法。

## 第3條

　　房屋租賃應當遵循平等、自願、合法和誠實信用原則。

## 第4條

　　國務院住房和城鄉建設主管部門負責全國房屋租賃的指導和監督工作。

　　縣級以上地方人民政府建設（房地產）主管部門負責本行政區域內房屋租賃的監督管理。

## 第5條

　　直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門應當加強房屋租賃管理規定和房屋使用安全知識的宣傳，定期分區域公佈不同類型房屋的市場租金水準等資訊。

## 第6條　【相關罰則】[§21](#a21)

　　有下列情形之一的房屋不得出租：

　　（一）屬於違法建築的；

　　（二）不符合安全、防災等工程建設強制性標準的；

　　（三）違反規定改變房屋使用性質的；

　　（四）法律、法規規定禁止出租的其他情形。

## 第7條

　　房屋租賃當事人應當依法訂立租賃合同。房屋租賃合同的內容由當事人雙方約定，一般應當包括以下內容：

　　（一）房屋租賃當事人的姓名（名稱）和住所；

　　（二）房屋的坐落、面積、結構、附屬設施，傢俱和家電等室內設施狀況；

　　（三）租金和押金數額、支付方式；

　　（四）租賃用途和房屋使用要求；

　　（五）房屋和室內設施的安全性能；

　　（六）租賃期限；

　　（七）房屋維修責任；

　　（八）物業服務、水、電、燃氣等相關費用的繳納；

　　（九）爭議解決辦法和違約責任；

　　（十）其他約定。

　　房屋租賃當事人應當在房屋租賃合同中約定房屋被徵收或者拆遷時的處理辦法。

　　建設（房地產）管理部門可以會同工商行政管理部門制定房屋租賃合同示範文本，供當事人選用。

## 第8條　【相關罰則】[§22](#a22)

　　出租住房的，應當以原設計的房間為最小出租單位，人均租住建築面積不得低於當地人民政府規定的最低標準。

　　廚房、衛生間、陽臺和地下儲藏室不得出租供人員居住。

## 第9條

　　出租人應當按照合同約定履行房屋的維修義務並確保房屋和室內設施安全。未及時修復損壞的房屋，影響承租人正常使用的，應當按照約定承擔賠償責任或者減少租金。

　　房屋租賃合同期內，出租人不得單方面隨意提高租金水準。

## 第10條

　　承租人應當按照合同約定的租賃用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改動房屋承重結構和拆改室內設施，不得損害其他業主和使用人的合法權益。

　　承租人因使用不當等原因造成承租房屋和設施損壞的，承租人應當負責修復或者承擔賠償責任。

## 第11條

　　承租人轉租房屋的，應當經出租人書面同意。

　　承租人未經出租人書面同意轉租的，出租人可以解除租賃合同，收回房屋並要求承租人賠償損失。

## 第12條

　　房屋租賃期間內，因贈與、析產、繼承或者買賣轉讓房屋的，原房屋租賃合同繼續有效。

　　承租人在房屋租賃期間死亡的，與其生前共同居住的人可以按照原租賃合同租賃該房屋。

## 第13條

　　房屋租賃期間出租人出售租賃房屋的，應當在出售前合理期限內通知承租人，承租人在同等條件下有優先購買權。

## 第14條　【相關罰則】第1款~[§23](#a23)

　　房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。

　　房屋租賃當事人可以書面委託他人辦理租賃登記備案。

## 第15條

　　辦理房屋租賃登記備案，房屋租賃當事人應當提交下列材料：

　　（一）房屋租賃合同；

　　（二）房屋租賃當事人身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或者其他合法權屬證明；

　　（四）直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門規定的其他材料。

　　房屋租賃當事人提交的材料應當真實、合法、有效，不得隱瞞真實情況或者提供虛假材料。

## 第16條

　　對符合下列要求的，直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門應當在三個工作日內辦理房屋租賃登記備案，向租賃當事人開具房屋租賃登記備案證明：

　　（一）申請人提交的申請材料齊全並且符合法定形式；

　　（二）出租人與房屋所有權證書或者其他合法權屬證明記載的主體一致；

　　（三）不屬於本辦法[第六條](#a6)規定不得出租的房屋。

　　申請人提交的申請材料不齊全或者不符合法定形式的，直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門應當告知房屋租賃當事人需要補正的內容。

## 第17條

　　房屋租賃登記備案證明應當載明出租人的姓名或者名稱，承租人的姓名或者名稱、有效身份證件種類和號碼，出租房屋的坐落、租賃用途、租金數額、租賃期限等。

## 第18條

　　房屋租賃登記備案證明遺失的，應當向原登記備案的部門補領。

## 第19條　【相關罰則】[§23](#a23)

　　房屋租賃登記備案內容發生變化、續租或者租賃終止的，當事人應當在三十日內，到原租賃登記備案的部門辦理房屋租賃登記備案的變更、延續或者註銷手續。

## 第20條

　　直轄市、市、縣建設（房地產）主管部門應當建立房屋租賃登記備案資訊系統，逐步實行房屋租賃合同網上登記備案，並納入房地產市場訊息系統。

　　房屋租賃登記備案記載的資訊應當包含以下內容：

　　（一）出租人的姓名（名稱）、住所；

　　（二）承租人的姓名（名稱）、身份證件種類和號碼；

　　（三）出租房屋的坐落、租賃用途、租金數額、租賃期限；

　　（四）其他需要記載的內容。

## 第21條

　　違反本辦法[第六條](#a6)規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門責令限期改正，對沒有違法所得的，可處以五千元以下罰款；對有違法所得的，可以處以違法所得一倍以上三倍以下，但不超過三萬元的罰款。

## 第22條

　　違反本辦法[第八條](#a8)規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門責令限期改正，逾期不改正的，可處以五千元以上三萬元以下罰款。

## 第23條

　　違反本辦法第[十四](#a14)條第一款、第[十九](#a19)條規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。

## 第24條

　　直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門對符合本辦法規定的房屋租賃登記備案申請不予辦理，對不符合本辦法規定的房屋租賃登記備案申請予以辦理，或者對房屋租賃登記備案資訊管理不當，給租賃當事人造成損失的，對直接負責的主管人員和其他直接責任人員依法給予處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第25條

　　保障性住房租賃按照國家有關規定執行。

## 第26條

　　城市規劃區外國有土地上的房屋租賃和監督管理，參照本辦法執行。

## 第27條

　　省、自治區、直轄市人民政府住房和城鄉建設主管部門可以依據本辦法制定實施細則。

## 第28條

　　本辦法自2011年2月1日起施行，建設部1995年5月9日發佈的《[城市房屋租賃管理辦法](../law-gb/城市房屋租賃管理辦法.docx)》（建設部令第42號）同時廢止。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](mailto:anita399646@hotmail.com)，謝謝！