

绍兴市人民政府办公室文件

绍政办发〔2017〕21号

绍兴市人民政府办公室关于印发 绍兴市居住房屋出租管理若干规定的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各单位：

《绍兴市居住房屋出租管理若干规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市人民政府办公室

2017年4月10日

（此件公开发布）

绍兴市居住房屋出租管理若干规定

第一章 总 则

第一条 为加强居住房屋出租管理，改善居住环境，保护租赁当事人的合法权益，维护公共秩序和公共安全，根据《浙江省消防条例》、《浙江省居住房屋出租登记管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内的居住房屋出租及其管理活动。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

本规定所称的居住房屋，是指出租后用作或者兼用作居住的房屋。旅馆业客房、公共租赁住房除外。

第三条 居住房屋出租管理工作应当坚持“政府与社会联动、管理与服务并举、权利与义务对应”原则。

第四条 居住房屋出租实行属地管理。区、县（市）人民政府和市直开发区管委会应当将居住房屋出租管理纳入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，组织开展联合执法检查活动，加大群策共管力度，协调解决重大问题。

乡镇政府（街道办事处）应当建立居住房屋出租管理的常态化、网格化管理制度，整合各类辅助人员力量，开展居住房屋出

租管理相关工作。

居民委员会、村民委员会、业主委员会、房产中介服务机构、物业服务单位和有关用人单位等应当协助做好居住房屋出租管理工作。

第二章 规范租赁

第五条 房屋租赁当事人应当依法签订书面租赁合同。合同内容一般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。

第六条 有下列情形之一的，不得作为居住房屋出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）利用车库、车棚等违反规定改变房屋使用性质出租的；
- （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。

第七条 居住出租房与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不应设置在同一建筑物内。居住出租房与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内的，应当符合消防安全要求。

第八条 房屋租赁当事人不得擅自改装、私接污水管道。在设置雨水、污水分流设施的住宅区，不得将生活污水直接接入雨水管道。

第九条 出租居住房屋的,应当以一间原始设计的房间为最小出租单位。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第三章 按规登记

第十条 居住房屋出租的,出租人须持不动产权证书或者其他合法权属证明、居民身份证(单位介绍信)、户口簿,到房屋所在地公安机关办理出租登记手续,并签订治安责任保证书。

居住房屋停止租赁的,应当到公安机关办理注销手续。

第十一条 出租人应当自居住房屋出租之日起3个工作日内,持租赁合同向居住房屋所在地公安机关报送下列信息:

(一)出租人的姓名(名称)、公民身份号码、工作单位、联系方式,承租人(包括其他实际租住人员,下同)的姓名(名称)、身份证件种类和号码以及性别、民族、户籍地址、工作单位、联系方式等;

(二)居住房屋的地址、租期、使用功能等基本情况。

承租人为流动人口的,出租人应当按照《浙江省流动人口居住登记条例》的规定报送流动人口信息。

出租人与承租人终止居住房屋租赁关系的,出租人应当自居住房屋租赁关系终止之日起3个工作日内报送停租的承租人名

单。

第十二条 房产中介服务机构应当在其介绍出租居住房屋的业务完成之日起3个工作日内，将居住房屋租赁当事人的相关信息及居住房屋的基本情况报送公安机关。

第四章 安全租住

第十三条 出租房屋的每个居室人均使用面积不得少于4平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

第十四条 居住房屋出租供多人居住，单幢建筑内出租居室达到10间及10间以上的，或者集中设置出租床位达到10个及10个以上的，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，设置治安防范、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。

单位承租居住房屋作为集体宿舍，应当按照前款规定履行安全管理责任。

第十五条 用于出租的居住房屋除了遵守本规定第七条规定外，还应当做好下列消防安全工作：

（一）建筑总层数为地上3层及以上的居住房屋，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；

（二）设置在 3 层及以上且仅设有一部疏散楼梯的多层居住出租房屋，应当在公共区域处至少设置一部逃生软梯，并在各层外窗对应处设置启用装置。如不具备设置逃生软梯条件的，3 层以上设有外窗的居室应当设置缓降逃生绳；

（三）房间外窗或阳台不得设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物，确需设置的，应当能从内部易于开启；

（四）应当按照每一承租户不少于 1 具的标准配置灭火器，并放置在明显且易于取用的地方；灭火器应当选用 3 公斤以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应量的灭火器；

（五）室内电气产品应当符合相关标准的要求，电气线路的规格应当满足用电设备负荷要求，电线、电缆应穿金属管、封闭式金属线槽或硬质阻燃塑料管（PVC 管）保护，并安装断路器或熔断器、剩余电流动作保护器（漏电保护器）。空调、洗浴用电热水器等大功率用电设备应设专用电源插座；

（六）除厨房外，其他部位不应存放、使用液化石油气罐，厨房宜与其他功能区域采用不燃烧体隔墙和密闭门、窗分隔，并设置自然通风窗；

（七）居住总人数超过 30 人的居住出租房屋所在的居室和公共走道应设置独立式火灾探测报警器，并根据需要设置电动车统一存放和充电场所，电动车统一存放和充电场所应当与其他功能区域采用不燃材料进行防火隔离，配备必要的消防设施、器材，

安装充完自动断电的充电插座、装置。严禁在疏散通道、安全出口处为电动车辆充电；

（八）法律、法规、规章以及省地方标准规定的其他消防安全要求。

第十六条 出租人或者承租人对居住房屋实施装修的，应当遵守房屋装修安全管理和消防安全要求的相关规定。

居住房屋经安全鉴定属于危险房屋的，出租人应当根据鉴定结论对危险房屋采取观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等相应的治理和解除危险措施，不得危及人身安全。

第五章 职责分工及当事人义务

第十七条 公安机关负责居住房屋的出租登记和消防、治安、人口管理等工作，其中居住房屋出租登记具体工作也可依法委托流动人口服务管理机构承担。

建设部门负责居住房屋的危旧房治理和房产中介服务机构、物业服务单位的监督管理工作；会同市场监管部门制定和公布居住房屋租赁合同示范文本。

市场监管部门负责依法查处、取缔无照经营的房产中介服务机构。

综合执法部门负责查处用于出租的违法建筑物、改变房屋规

划用途等违反法律法规的行为；按照确定的综合行政执法范围，对住房租赁管理依法实施监管。

电力、燃气管理部门负责住房租赁电力、燃气的供应与使用的监督管理工作。

国土、规划、税务、安监等部门按照各自法定职责做好住房租赁管理的相关工作。

第十八条 住房租赁出租人应当承担下列义务：

（一）出租的住房租赁应当具备基本居住功能，并符合建筑、消防等安全要求；

（二）核对承租人的身份证件，按照本规定第十一条的要求报送相关信息；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；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；

（三）指导承租人安全使用电气、燃气等设施，对出租的住房租赁经常进行安全检查，及时发现和排除火灾等安全隐患，保障承租人的居住安全；

（四）向承租人宣传物业管理规定，对乱扔垃圾、噪声扰民等不良行为应当劝止，督促其改正；

（五）配合和协助有关部门、机构、组织依法实施管理，发现有涉嫌违法违规行为的，及时向有关部门报告；

（六）依法应当承担的其他义务。

第十九条 出租人因故不能实施日常管理的,应当委托房产中介服务机构等单位或者个人进行管理。

房产中介服务机构等单位或者个人接受出租人委托的,应当在其受委托范围内履行出租人的规定义务并承担相应的法律责任。被委托人基本信息及委托内容由出租人在办理居住房屋出租登记时报送。

第二十条 居住房屋承租人应当承担下列义务:

(一)承租人为流动人口的,应当按规定及时办理居住登记;承租人是境外人员的,应当按照规定及时到公安机关办理临时住宿登记;

(二)遵守物业管理规约,保持卫生、文明的居住环境,不得影响他人正常生活;

(三)承租的房屋不准用于生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品;

(四)不得擅自改变居住房屋的结构和用途,不得违规使用电气、燃气设施,发现火灾等安全隐患的,及时消除或者通知出租人消除;

(五)配合和协助有关部门、机构、组织依法实施管理,发现有涉嫌违法违规行为的,及时向有关部门报告;

(六)依法应当承担的其他义务。

第二十一条 房产中介服务机构及其工作人员应当遵守有关

法律、法规和规章，不居间、代理不符合出租条件的居住房屋的租赁业务。

第六章 责任追究

第二十二条 违反居住房屋出租管理规定的，由有关行政执法机关依法予以处罚。

第二十三条 具有居住房屋出租管理职责的部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者其他有权机关责令改正；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。

第七章 附 则

第二十四条 本规定自 2017 年 6 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市纪委，市人大常委会办公室，市政协办公室，
绍兴军分区，市中级人民法院，市检察院。

绍兴市人民政府办公室

2017 年 4 月 12 日印发
