

晋政办〔2021〕5号

晋江市人民政府办公室关于转发 泉州市居住房屋租赁管理规定（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局，市有关单位：

现将《泉州市人民政府办公室关于印发泉州市居住房屋租赁管理规定（试行）的通知》（泉政办〔2020〕43号）转发给你们，请按照通知要求，认真贯彻落实。

晋江市人民政府办公室

2021年2月2日

（此件主动公开）

泉州市居住房屋租赁管理规定（试行）

泉政办〔2020〕43号

一、为加强我市居住房屋租赁管理，规范居住房屋租赁当事人行为，保障居住房屋租赁市场的健康发展，维护公共安全和社会秩序，根据《城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《福建省流动人口服务管理条例》《福建省消防安全责任制实施办法》《泉州市居住出租屋消防安全管理若干规定（试行）》等有关法律、法规和文件规定，结合我市实际，制定本规定。

二、本规定适用于我市行政区域内的居住房屋租赁及其管理活动。

本规定所称居住房屋租赁，是指出租人将房屋交付承租人居住或者兼作居住使用，并由承租人支付租金的行为。

前款所称居住房屋不包括旅馆业客房、学校和企业的自建宿舍及公共租赁住房。

三、居住房屋出租人应当遵守下列规定：

（一）出租人应确保房屋具备居住功能，符合结构安全和消防安全，权属清晰、来源合法，不得出租存在以下情形的房屋供人员居住：

1. 属于违法建筑的；
2. 存在违法建设情形，包括违规加层扩建、擅自分隔、擅自改变和破坏房屋承重结构或开挖地下空间的；

3. 与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所在同一建筑物内，或未保持足够的安全距离的；
4. 与生产、储存、经营其他物品的场所在同一建筑物内，非居住部分与居住部分未按照标准要求进行防火分隔、未分别设置独立楼梯等疏散设施的；
5. 灭火系统、疏散通道、电动自行车充电装置等设施未达到消防规范要求的；
6. 将厂房、商场等非居住建筑违规改变房屋用途作为居住场所的；
7. 法律、法规、规章规定的其他情形。

（二）出租人出租居住房屋，应符合以下要求：

1. 以原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租；
2. 厨房、卫生间、客厅、阳台、杂物间、车库、地下室等非居住空间，不得出租供人员居住。

（三）出租人应履行出租房屋信息登记责任：

1. 在泉州市住房租赁服务与监管平台上使用住房租赁合同示范文本与承租人签订租赁合同，并在租赁合同签署后 30 日内主动到房屋租赁主管部门或其委托的房屋所在地街道办事处（乡镇人民政府）办理房屋租赁备案登记；
2. 在流动人口或境外人员入住后，在规定时间内向房屋所在地公安机关办理登记或通知承租人按规定办理登记。

（四）出租人应履行出租房屋结构、消防等安全日常管理责任：

1. 在租赁期间对出租房屋结构、消防安全等进行定期检查，负责配备、维护、管理消防设施和器材，及时发现和排除安全隐患，确保出租房屋符合消防安全要求；
2. 配合消防部门组织承租人参与灭火和应急疏散演练；
3. 集中出租房屋供10人以上居住的，应当建立安全管理制度，明确管理人员，落实安全责任；
4. 发现出租房屋内有涉嫌违法犯罪行为的，应当及时报告公安机关或者其他有关部门；
5. 配合有关部门做好住房租赁、结构安全、消防安全、治安管理等出租房屋检查工作。

四、居住房屋承租人应当按照有关规定及住房租赁合同约定要求，合理使用房屋：

（一）不得擅自改动出租房屋承重结构、管道电路等，不得对房间进行空间分隔，不得损毁室内外设施设备，不得改变房间使用功能等；

（二）发现出租房屋存在安全隐患的，应当及时告知出租人；

（三）自觉履行消防安全管理职责，安全使用出租房屋及其附属消防设施，接受行政主管部门及出租人的监督检查，杜绝危害消防安全的行为；

（四）遵守物业管理及业主公约的规定。

五、居住房屋租赁中介机构、租赁企业和经纪人员应当遵守下列规定：

（一）秉承诚信经营原则，主动接受住房和城乡建设部门的监管，自持出租或转租居住房屋 10 套（间）以上的单位或个人，应当根据住建部等六部委发布的《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10 号）依法办理市场主体登记；

（二）遵守出租房屋的相关法律、法规，发布真实房源信息，不得居间代理不符合结构安全、消防安全、居住使用安全要求、不具备居住功能的房屋；

（三）履行租赁合同网签责任，通过住房租赁中介机构和租赁企业成交的，应当在住房租赁服务与监管平台上按照住房租赁合同示范文本办理网签，并及时录入住房租赁信息；

（四）法律、法规、规章规定应当遵守的其他行为。

六、居住房屋租赁监管各方责任主体应当落实以下监管工作要求：

（一）泉州市住房和城乡建设局负责建设和完善泉州市住房租赁服务与监管平台，加强本行政区域内国有土地上商品房屋租赁、住房租赁企业、中介机构的监督管理。各县（市、区）、泉州开发区、泉州台商投资区住建部门按职责做好辖区内国有土地上商品房屋租赁、住房租赁企业、中介机构的监督管理。

各级公安、资源规划、应急管理、消防救援等部门依托平台实现租赁备案信息共享，按各自职责做好居住房屋租赁安全各项监管工作。

（二）各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会负责将居住房屋租赁管理纳入政府“网格化管理、组团式服务”工作内容。

（三）街道办事处（乡镇人民政府）负责本行政区域内出租房屋的常态化、网格化管理，发现违法行为及时纠正，并向县级相关行政主管部门报告。

1. 街道办事处（乡镇人民政府）每月应对辖区派出所采集登记的流动人口居住处所信息进行梳理，属于出租房屋的录入住房租赁服务与监管平台，派出所应积极予以配合；

2. 每月按照网格化管理工作要求，组织开展出租房屋日常巡查，对出租 10 套（间）以上或居住 10 人以上的房屋加大巡查力度，对出租房屋的安全、消防、治安等信息进行排查、补录、完善，并将巡查结果录入住房租赁服务与监管平台，对不符合要求的出租房屋及时抄报并配合属地资源规划、公安、住房和城乡建设、城市管理、消防救援等部门予以查处。

（四）居（村）委会和物业服务企业负责协助街道办事处（乡镇人民政府）进行日常巡查，督促辖区内出租房屋的出租人办理房屋租赁登记，积极配合相关行政主管部门开展检查，发现违法行为及时报告。

七、出租人将存在违规加层扩建、擅自分隔、擅自改变和破坏房屋承重结构或开挖地下空间等违法建设情形的房屋出租的，由房屋所在地街道办事处（乡镇人民政府）先行劝其办理退租。

八、出租的居住房屋存在结构、消防安全隐患的，应落实以下处置措施：

（一）对存在严重结构安全隐患的出租房屋，由房屋所在地街道办事处（乡镇人民政府）组织劝离并妥善安置承租人员，并在 2 个工作日内抄报资源规划、住房和城乡建设、城市管理等相关部门进行处置。

（二）对存在消防隐患的出租房屋，由房屋所在地街道办事处（乡镇人民政府）督促业主进行整改并做好隐患复查工作。公安、消防救援部门按照职责分工，加强出租房屋消防安全管理：

1. 对存在“三合一”现象，违规生产、存放易燃易爆危险品，安全出口、疏散楼梯数量不足或者被严重堵塞、占用、封闭等 3 种情形之一且无法当场改正的重大隐患，应立即责令业主停止使用，确保安全，并抄报属地消防救援部门进行处理；

2. 对涉及出租房屋内违规生产、储存、经营危险品的，应第一时间上报公安、应急管理、消防救援部门予以立案查处。

九、居住房屋租赁各方市场主体违反本规定的，由住房和城乡建设、城市管理、应急管理、公安、消防救援等部门根据

各自职责责令限期整改，拒不整改的，纳入行业信用体系“黑名单”，存在违法违规行为的，依照有关法律、法规的规定予以处罚。

十、住房和城乡建设、城市管理、应急管理、公安、消防救援等部门应按照各自职责，定期对居住房屋租赁及市场履行监管职责，开展监督检查，建立信息共享及通报制度。

十一、相关部门未按照本规定履行居住房屋租赁相关监管职责的，由上级主管部门或监察机关依法依规追究行政责任，对存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、推诿扯皮、弄虚作假等行为的，由监察机关依法依规追究有关人员责任。

十二、本规定自 2021 年 1 月 1 日起施行，试行期 2 年。

市有关单位：公安局、自然资源局、住房和城乡建设局、应急管理局、

城市管理局、消防救援大队。

抄送：市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2021 年 2 月 2 日印发