深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区房屋租赁条例》的决定　附：修正本

（1997年12月17日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过）

第一章　总则第二章　租赁管理第三章　租赁合同第四章　出租人及其权利和义务第五章　承租人及其权利和义务第六章　转租第七章　法律责任第八章　附则 　　深圳市第二届人民代表大会常务委员会第十八次和第十九次会议审议了市政府提出的《关于修改〈深圳经济特区房屋租赁条例〉的决定（草案）》的议案，决定对《深圳经济特区房屋租赁条例》作如下修改：　　一、第二条增加一款为第二款："房屋租赁是指出租人将房屋提供给承租人使用，承租人向出租人支付租金并在租赁关系终止后将房屋返还给出租人的行为。"　　二、第三条修改为："房屋租赁当事人建立租赁关系应遵循自愿、公平、诚实信用的原则。"作为第一款。　　第三条增加一款为第二款："房屋租赁当事人应遵守国家法律，配合有关部门做好社会治安综合治理工作。"　　三、第四条修改为："深圳市人民政府房地产管理部门是房屋租赁的行政主管机关（以下简称市主管机关），区人民政府确定的房屋租赁管理部门是区房屋租赁的行政主管机关（以下简称区主管机关），区主管机关可以在街道办事处（镇）设立派出机构。市主管机关对房屋租赁市场实行统一管理。"作为第一款。　　第四条增加第一款为第二款："市、区主管机关行使下列职责：（一）贯彻执行国家房屋租赁的法律、法规和本条例；根据本条例规定拟定各项管理办法，经市人民政府批准后发布实施；（二）根据本条例的规定发放《房屋租赁许可证》（以下简称《许可证》）；（三）根据本条例的规定对房屋租赁合同进行登记和管理；（四）根据本条例的规定查处非法房屋租赁行为；（五）根据房屋租赁当事人的申请调解处理房屋租赁纠纷；（六）法律、法规规定的或市人民政府授予的其他职责。"　　第四条再增加一款为第三款："区主管机关行使本条例规定的职责和市主管机关授予的其他职责。市主管机关应加强执法监督检查工作，加强对区主管机关的指导。"　　四、第五条修改为："房屋租赁实行租赁许可制度和租赁合同登记制度。"　　五、第六条第一款修改为："房屋出租须持有《许可证》。没有《许可证》的房屋不得出租。"　　六、在第十三条后增加一条为第十四条："房屋出租人将房屋承包给他人经营，或以合作、联营的名义，不直接参与经营的，视为房屋租赁行为。"　　七、第三十三条第一款第（四）项修改为："超过合同约定期限的；合同未约定，拖欠租金达三个月以上的。"　　八、第三十七条修改为："租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按合同约定的期限收回房屋；因承租人违反本条例第三十三条规定出租人解除租赁合同的，出租人有权收回房屋。承租人未经出租人同意而逾期不迁出的，除按本条例第四十八条规定处理外，出租人可要求区主管机关向承租人发出限期迁出通知书或向人民法院提起诉讼。"　　九、第三十八条修改为："自然人、法人或其他组织向公安部门申领特区暂住证件、向工商行政管理部门申领营业执照或向有关部门申领设立的有效证件，依法须提供房屋租赁证明的，应提供经区主管机关登记的房屋租赁合同。"　　十、第四十八条修改为："租赁期限届满或承租人违反本条例第三十三条规定未经出租人同意或未与出租人达成续租协议而逾期不迁出的，应加倍向出租人交付租金；造成出租人损失的，应负赔偿责任。"　　十一、第五十条改为第五十一条第一款，增加第二款："未经出租人同意，承租人不得将房屋转租。"　　十二、第五十七条修改为："租赁当事人发生争议，应协商解决；协商不成的，可向市、区主管机关申请调解，向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。"　　十三、第五十九条修改为："租赁当事人违反本条例第十条、第五十三条规定，出租房屋而不进行登记的，对出租人或者转租人处以月租金的一至二倍罚款，并追缴管理费和滞纳金；情节严重的，吊销《许可证》。对有过错的承租人或受转租人处以一倍以下罚款。"　　十四、第五十九条后增加一条，作为第六十一条："承租人违反本条例第五十一条第二款规定或受转租人违反本条例第五十二条第二款规定的，没收其违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。"　　十五、第六十三条增加第二款："对发生法律效力的行政处罚决定，主管机关可申请人民法院强制执行。"　　此外，根据本决定对部分条文的文字和条、款、项的顺序作相应的调整和修改。　　本决定自公布之日起施行。　　《深圳经济特区房屋租赁条例》根据本决定作相应的修正，重新公布。深圳经济特区房屋租赁条例（修正）　　（1992年12月26日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过　根据1997年12月17日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈深圳经济特区房屋租赁条例〉的决定》修正）第一章　总则　　第一条　为维护深圳经济特区（以下简称特区）的房屋租赁市场秩序，保障当事人的合法权益，根据法律、行政法规的基本原则，结合特区实际，制定本条例。　　第二条　本条例所称房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房。　　房屋租赁是指出租人将房屋提供给承租人使用，承租人向出租人支付租金并在租赁关系终止后将房屋返还给出租人的行为。　　第三条　房屋租赁当事人建立租赁关系应遵循自愿、公平、诚实信用的原则。　　房屋租赁当事人应遵守国家法律，配合有关部门做好社会治安综合治理工作。　　第四条　深圳市人民政府房地产管理部门是房屋租赁的行政主管机关（以下简称市主管机关），区人民政府确定的房屋租赁管理部门是区房屋租赁的行政主管机关（以下简称区主管机关），区主管机关可以在街道办事处（镇）设立派出机构。市主管机关对房屋租赁市场实行统一管理。　　市、区主管机关行使下列职责：（一）贯彻执行国家房屋租赁的法律、法规和本条例；根据本条例规定拟定各项管理办法，经市人民政府批准后发布实施；（二）根据本条例的规定发放《房屋租赁许可证》（以下简称《许可证》）；（三）根据本条例的规定对房屋租赁合同进行登记和管理。（四）根据本条例的规定查处非法房屋租赁行为；（五）根据房屋租赁当事人的申请调解处理房屋租赁纠纷；（六）法律、法规规定的或市人民政府授予的其他职责。　　区主管机关行使本条例规定的职责和市主管机关授予的其他职责。市主管机关应加强执法监督检查工作，加强对区主管机关的指导。　　第五条　房屋租赁实行租赁许可制度和租赁合同登记制度。第二章　租赁管理　　第六条　房屋出租须持有《许可证》。没有《许可证》的房屋不得出租。　　《许可证》由市主管机关统一印制，由区主管机关发放。但市主管机关规定由其发放的除外。　　第七条　申领《许可证》，房屋所有人须向区主管机关提出申请并提交下列文件：　　（一）房屋出租申请书；　　（二）房地产权利证书或证明其产权的其他有效证件；　　（三）申请人身份或法律资格证明。　　委托他人代管的房屋，可由代管人申领《许可证》。代管人除提交前款规定的文件外，还须提交房屋所有人委托其代管的授权证明。　　共有房屋的共有人申领《许可证》，除提交本条第一款规定的文件外，还须提交其他共有人同意出租的证明。　　第八条　区主管机关应自接到房屋出租申请之日起十五日内，对符合本条例规定的，发给《许可证》；对不符合本条例规定的，应给予书面答复。　　第九条　有下列情形之一的房屋，不予发给《许可证》：　　（一）没有产权或产权有争议或产权受到限制的；　　（二）共有房屋未取得其他共有人同意的；　　（三）违章建筑；　　（四）不符合安全标准的；　　（五）已作为资产抵押，未经抵押权人同意的；　　（六）土地使用权出让合同限制出租的；　　（七）法律、行政法规、特区法规、特区规章禁止出租的。　　第十条　房屋租赁关系的设立、变更，当事人应自签订租赁合同之日起十日内到区主管机关登记。　　第十一条　租赁登记，由当事人向区主管机关申请，并提交下列文件：　　（一）《许可证》；　　（二）房屋租赁合同；　　（三）承租人身份或法律资格证明。　　第十二条　区主管机关应自接到租赁登记申请之日起五日内，对符合本条例规定的，予以登记；不符合本条例规定的，不予登记，并书面答复申请人。　　区主管机关逾期不作出是否予以登记决定的，即视为予以登记。当事人应自逾期之日起十五日内到主管机关办理登记手续。　　区主管机关应将予以登记的租赁合同的副本自登记之日起三十日内送同级税务部门备案。　　第十三条　有下列情形之一的，区主管机关不予登记：　　（一）当事人不符合本条例第二十九条、第三十九条规定的；　　（二）改变土地、房屋用途未经有关部门批准的；　　（三）租赁合同期限超过规定期限的；　　（四）租赁合同期限超过土地使用年限的；　　（五）租赁合同内容违反本条例及其他有关法律规定的。　　第十四条　房屋出租人将房屋承包给他人经营，或以合作、联营的名义，不直接参与经营的，视为房屋租赁行为。　　第十五条　市主管机关应根据房屋租赁市场价格水平定期颁布房屋租赁指导租金。当事人可参照指导租金，约定租金数额。　　第十六条　行政划拨、减免地价款的土地上的房屋，经批准出租的，出租人应按市主管机关的规定补交地价款。　　第十七条　经深圳市人民政府批准，市主管机关可颁布必要时期内的标准租金，实行租金管制。在实行租金管制期间订立的租赁合同，必须执行标准租金。　　第十八条　房屋出租人应按法律、法规规定，交纳有关税款。　　第十九条　房屋出租人应按月租金的百分之二，向区主管机关交纳房屋租赁管理费。管理费的交纳办法由深圳市人民政府制定。　　房屋转租的，转租租金高于原租金的差额部分，应按前款规定的标准，由转租人交纳房屋租赁管理费。　　房屋租赁管理费，用于房屋租赁市场的管理，不得挪作他用，结余上缴财政部门。　　第二十条　税务部门和区主管机关征收有关税金或收取房屋租赁管理费时，以指导租金作为计算基数；租赁合同约定的租金高于指导租金时，以合同约定的租金为计算基数；实行租金管制时，以标准租金为计算基数。　　第二十一条　主管机关的管理人员执行公务时，应出示市主管机关统一制发的证件。第三章　租赁合同　　第二十二条　房屋租赁，当事人应使用主管机关提供的统一合同格式。当事人对租赁合同条款的内容可作增删。　　第二十三条　当事人可委托他人代为出租或承租房屋。　　受委托人应持有授权委托书。境外当事人的委托书应按规定经过公证或认证。　　第二十四条　租赁合同应具备以下主要条款：　　（一）当事人的姓名或名称及地址；　　（二）房屋的位置、面积、装饰及设施；　　（三）房屋用途；　　（四）租赁期限；　　（五）租金数额及交付方式；　　（六）房屋维修责任；　　（七）装修的约定；　　（八）转租的约定；　　（九）解除合同的条件；　　（十）违约责任；　　（十一）当事人约定的其他条款。　　前款第（四）项租赁期限，住宅不超过八年，其他用房不超过十五年。因特殊情况需超过上述期限的，须经市主管机关批准。　　第二十五条　租赁合同一经依法签订，即为生效。当事人应全面履行，任何一方不得擅自变更或解除。　　第二十六条　有下列情形之一的，允许变更或解除租赁合同：　　（一）因不可抗力不能履行或不能全面履行的；　　（二）当事人协商一致的；　　（三）当事人一方有合理原因确需变更或解除的；　　（四）当事人一方失去本条例第二十九条、第三十九条规定的资格的。　　因变更或解除租赁合同，造成一方当事人损失的，有过错的一方当事人，应承担赔偿责任；当事人均有过错的，各自承担相应的责任。　　第二十七条　承租人在租赁期内死亡，租赁房屋的共同居住人要求继承原租赁关系的，出租人应继续履行原租赁合同。　　出租人在租赁期内死亡或终止，或因出租房屋的产权转让变更，其合法继承人或受让人应继续履行原租赁合同。　　第二十八条　租赁合同因租赁期限届满终止。　　租赁期限届满，当事人需延续租赁关系的，应在合同终止前一个月提出，在合同终止前十日内重新签订租赁合同，并按本条例第十条的规定申请登记。第四章　出租人及其权利和义务　　第二十九条　房屋出租人应为房屋所有人或合法使用人。　　第三十条　出租人应按租赁合同约定的时间向承租人提供房屋。　　出租人可按租赁合同约定向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。　　出租人未按租赁合同约定时间向承租人提供房屋，或所提供的房屋不符合合同约定的，应向承租人支付合同约定的违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应就不足部分进行补偿。　　第三十一条　共有房屋出租时，在同等条件下，其他共有人有优先承租权。　　第三十二条　出租人依租赁合同约定向承租人收取租金。　　出租人收取租金，应开具税务部门统一印制的发票。　　出租人不得因房屋租赁向承租人收取租金以外的其他费用。　　第三十三条　出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。　　出租人不得对承租人正常、合理使用房屋进行干扰或妨碍。　　第三十四条　承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同：　　（一）利用房屋进行非法活动，损害公共利益或他人利益的；　　（二）擅自改变房屋结构或约定用途的；　　（三）擅自将房屋转租第三人的；　　（四）超过合同约定期限的；合同未约定，拖欠租金达三个月以上的。因上述行为造成出租人损失的，出租人有权要求承租人赔偿。　　第三十五条　出租人应按租赁合同约定的责任负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋安全。　　第三十六条　出租人改建、扩建或装修房屋，须经承租人同意；按规定须经有关部门批准的，应报请批准。　　第三十七条　房屋出租不妨碍房地产权的转移。　　房地产权转移后，受让人应承担原出租人的义务并享有原有出租人的权利。但法律、法规另有规定的除外。　　第三十八条　租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按合同约定的期限收回房屋；因承租人违反本条例第三十四条规定出租人解除租赁合同的，出租人有权收回房屋。承租人未经出租人同意而逾期不迁出的，除按本条例第四十九条规定处理外，出租人可要求区主管机关向承租人发出限期迁出通知书或向人民法院提起诉讼。第五章　承租人及其权利和义务　　第三十九条　自然人、法人或其他组织向公安部门申领特区暂住证件、向工商行政管理部门申领营业执照或向有关部门申领设立的有效证件，依法须提供房屋租赁证明的，应提供经区主管机关登记的房屋租赁合同。　　第四十条　承租人应按租赁合同约定向出租人交付租金。　　违反前款规定，承租人应向出租人支付合同约定的违约金。　　第四十一条　出租人有下列行为之一的，承租人有权拒绝交付部分或全部租金，并可解除租赁合同：　　（一）违反本条例第三十条第一款规定的；　　（二）违反本条例第三十二条第三款规定的；　　（三）违反本条例第三十三条第二款规定的；　　（四）违反本条例第三十五条规定的。　　第四十二条　出租人违反租金管制规定，收取租金高于标准租金的，承租人有权拒绝交付超过标准租金的部分。　　第四十三条　承租人因自己的原因不能行使对房屋的使用权，不免除交付租金的义务。　　第四十四条　承租人应按租赁合同的约定，合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和用途。　　承租人确需改变房屋用途或进行装修，应征得出租人同意；按规定须经有关部门批准的，应报请批准。由此发生的费用，由承租人承担。　　第四十五条　租赁期间，因房屋出现缺陷而影响房屋正常使用的，承租人应采取有效措施防止缺陷扩大，并立即书面通知出租人，同时报区主管机关备案。　　出租人经承租人书面通知仍不修缮房屋的，承租人可报请区主管机关即时进行核查，经同意后可自行修缮，由此发生的费用，由出租人支付。　　出租人与承租人对本条第一款所称缺陷发生争议时，可请求有关部门鉴定。　　第四十六条　承租人因使用不当，造成房屋损坏的，应负责修缮并支付由此发生的费用。　　第四十七条　租赁期间，承租人未解除租赁关系而自行迁出，由第三人占用致使出租房屋受到损坏的，承租人与第三人应负连带赔偿责任。　　第四十八条　租赁期限届满，承租人可按本条例第二十八条规定向出租人提出续租要约，在同等条件下，承租人有优先承租权。　　第四十九条　租赁期限届满或承租人违反本条例第三十四条规定未经出租人同意或未与出租人达成续租协议而逾期不迁出的，应加倍向出租人交付租金；造成出租人损失的，应负赔偿责任。　　第五十条　出租人出售已出租房屋，须提前一个月书面通知承租人；在同等条件下，承租人有优先购买权。第六章　转　租　　第五十一条　经出租人同意，承租人可将租赁房屋的一部或全部转租第三人。　　未经出租人同意，承租人不得将房屋转租。　　第五十二条　受转租人应符合本条例第三十九条的规定。　　受转租人不得将租赁房屋再行转租。　　第五十三条　转租人与受转租人应按本条例规定订立租赁合同，并进行登记。　　第五十四条　转租的租赁合同约定的租期最后时限，不得超过原租赁合同中约定的最后租期期日。　　第五十五条　转租的租赁合同生效后，转租人享有并承担第四章规定的出租人相应的权利和义务，并应继续履行原租赁合同约定的义务；受转租人享有并承担第五章规定的承租人相应的权利和义务。但本条例另有规定或合同另有约定的除外。　　转租人与受转租人对原出租人负连带责任。　　第五十六条　转租期间，原租赁合同变更、解除或终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或终止。第七章　法律责任　　第五十七条　当事人对主管机关不发给《许可证》的答复不服的，或对其申领《许可证》的申请逾期不予答复的，可自接到答复通知书或自逾期之日起十五日内申请复议。对区主管机关行为不服的，向市主管机关申请复议；对市主管机关行为不服的，向深圳市人民政府行政复议机构申请复议。申请人对复议决定不服的，可自接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。　　当事人对区主管机关不予租赁登记的答复不服的，可自接到答复通知书之日起十五日内向市主管机关申请复议。申请人对复议决定不服的，可自接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。　　第五十八条　租赁当事人发生争议，应协商解决；协商不成的，可向市、区主管机关申请调解，向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。　　第五十九条　违反本条例第六条规定，无《许可证》而出租房屋的，没收其非法所得，并处以非法所得的一倍以下罚款。　　第六十条　租赁当事人违反本条例第十条、第五十三条规定，出租房屋而不进行登记的，对出租人或者转租人处以月租金的一至二倍罚款，并追缴管理费和滞纳金；情节严重的，吊销《许可证》。对有过错的承租人或受转租人处以一倍以下罚款。　　第六十一条　承租人违反本条例第五十一条第二款规定或受转租人违反本条例第五十二条第二款规定的，没收其违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。　　第六十二条　出租人违反本条例第十七条规定，超过标准租金收取租金者，由主管机关责令其执行标准租金，没收其超过标准租金部分的非法所得，并处以非法所得的一倍以下罚款。　　第六十三条　出租人违反本条例第十八条、第三十二条第二款规定，由税务部门按有关规定处理。　　第六十四条　出租人或转租人违反本条例第十九条第一款或第二款规定，不交纳或迟延交纳房屋租赁管理费，主管机关可责令其交纳，每迟延一日，按应交管理费的数额收取千分之三的滞纳金。　　第六十五条　当事人不服有关行政机关处罚的，可自接到处罚决定通知书之日起十五日内向市有关机关申请复议。申请人对复议决定不服的，可自接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。　　对发生法律效力的行政处罚决定，主管机关可申请人民法院强制执行。　　第六十六条　主管机关违反本条例第十九条第三款规定，挪用房屋租赁管理费的，审计部门应追缴其全部挪用款项。对直接责任者和主管领导人，由其所在单位或其上级主管部门追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第六十七条　主管机关的管理人员玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或其上级主管部门追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。第八章　附则　　第六十八条　本条例施行前已签订租赁合同，未领取《许可证》或未办理登记手续的，当事人应于本条例施行之日起三个月内按本条例规定申领《许可证》，补办登记手续。逾期不办理的，按照本条例第五十九条、第六十条规定处理。　　第六十九条　深圳市人民政府可根据本条例制定实施细则。　　第七十条　本条例自一九九三年五月一日起施行。　　过去在特区内实施的有关规定与本条例相抵触的，以本条例为准。