北京市人民政府关于修改《北京市外地来京人员租赁房屋管理规定》部分条款的决定　附：修正本

　　现发布《北京市人民政府关于修改〈北京市外地来京人员租赁房屋管理规定〉部分条款的决定》，自１９９８年１月１日起施行。《北京市外地来京人员租赁房屋管理规定》依照本决定修正后，汇编重新公布。　　市人民政府决定对《北京市外地来京人员租赁房屋管理规定》的部分条款作如下修改：　　１、第四条在“未取得《房屋租赁许可证》的单位和个人，不得向外地来京人员出租房屋”一句后增加“禁止非法租赁行为”。　　２、第十条第二款修改为：“《房屋租赁许可证》由市房屋土地管理局统一印制，禁止伪造、变造、涂改、转借、冒用、买卖。出租人需要变更《房屋租赁许可证》核准项目的，应当向发证机关申请办理变更登记手续。”　　第三款修改为：“《房屋租赁许可证》实行年检注册制度。”　　３、增加一条作为第十一条：“外地来京人员无《暂住证》、育龄妇女无《婚育证》的，任何单位和个人不得向其出租房屋。”　　４、第十一条改为第十二条，第一款中的“纠纷仲裁”改为“纠纷解决方式”。　　５、第十三条改为第十四条，第三项修改为：“向承租人进行遵纪守法的宣传教育；发现承租人有违法或者其他可疑行为，应当立即向有关机关报告；”　　６、第十五条改为第十六条，修改为：“违反本规定的，由市或者区、县房屋土地管理机关按照下列规定处理：　　“（一）对未办理《房屋租赁许可证》擅自向外地来京人员出租房屋的，责令限期改正，并没收非法所得；情节严重的，并可处以月租金５倍以下的罚款。　　“（二）对本市居民擅自将其承租的公有房屋向外地来京人员转租的，责令改正，没收非法所得，并处以转租金额５倍以下的罚款，责成产权单位将该房屋收回。　　“（三）对涂改、转借、冒用《房屋租赁许可证》的，处以５０元以下的罚款或者警告；伪造、变造或者买卖《房屋租赁许可证》的，处以２００元以上５００元以下罚款，有非法所得的予以没收，并由发证机关视情节轻重吊销其《房屋租赁许可证》。　　“对不按规定办理《房屋租赁许可证》的年检注册或者未及时办理变更登记手续的，责令改正，并处２００元以下的罚款；情节严重的，可以吊销《房屋租赁许可证》。　　“（四）对承租人将承租的房屋转租、转借他人使用的，责令解除非法租赁关系，没收非法所得，并处以月租金５倍以下的罚款。　　“（五）对承租人利用承租的房屋从事违法生产、经营活动或者储存危险、违禁物品的，依照国家和本市有关法律、法规或者规章处罚。　　“（六）单位出租房屋违反本规定的，可以对单位的主管领导人和直接责任人处以月工资２倍以下的罚款。　　“因违反规定被公安机关吊销《房屋租赁安全合格证》的，房屋土地管理机关也应当同时吊销其《房屋租赁许可证》。　　“凡受到吊销《房屋租赁许可证》处罚的，３年内不得再申请出租房屋。”　　此外，根据本决定对《北京市外地来京人员租赁房屋管理规定》部分条文的文字和条、款、项顺序作相应的修改和调整。　　本决定自１９９８年１月１日起施行。《北京市外地来京人员租赁房屋管理规定》依照本决定修正后，汇编重新公布。北京市外地来京人员租赁房屋管理规定（修正）　　（1995年6月13日北京市人民政府第12号令发布　根据1997年12月31日北京市人民政府第12号令修改）　　第一条　为加强外地来京人员租赁房屋的，保护租赁双方的合法权益，维护首都社会秩序，根据《北京市外地来京务工经商人员管理条例》，制定本规定。　　第二条　凡本市行政区域内向外地来京人员出租房屋的单位、个人（以下简称出租人）和租赁本市房屋的外地来京人员（以下简称承租人），必须遵守本规定。　　第三条　市房屋土地管理局是本市房屋租赁的行政主管机关。区、县房屋土地管理机关及其基层管理机构负责本辖区内向外地来京人员出租房屋的管理和监督检查工作。　　区、县房屋土地管理机关未设立基层管理机构的农村地区，区、县房屋土地管理机关可以委托乡镇人民政府的外来人口专门管理机构，对向外地来京人员出租房屋进行管理和监督检查。　　第四条　本市对向外地来京人员出租房屋实行《房屋租赁许可证》制度。任何单位或者个人向外地来京人员出租房屋，必须取得房屋土地管理机关核发的《房屋租赁许可证》；未取得《房屋租赁许可证》的单位和个人，不得向外地来京人员出租房屋。禁止非法租赁行为。　　第五条　房屋土地管理机关应当对出租房屋的总量进行控制，使居住在出租房屋内的外地来京人员数量不超过当地常住人口数量的一定比例。具体比例由区、县人民政府确定。　　第六条　下列房屋不得出租：　　（一）危险房屋或者不符合安全要求的房屋；　　（二）产权有争议的房屋；　　（三）未取得其他共有人同意的共有房屋；　　（四）违章搭建的房屋；　　（五）本市居民承租的公有房屋；　　（六）依照法律、法规、规章规定不得出租的其他房屋。　　第七条　出租人应当持以下证件和证明材料向房屋所在地房屋土地管理机关的基层管理机构提出申请：　　（一）房屋出租申请书；　　（二）房屋产权证明或者批准建房的合法文件和证明材料；　　（三）出租人是个人的，应当提交房主的居民身份证；出租人是单位的，应当提交单位的法人资格证明，单位不是法人的应当提交单位上级主管部门同意其出租房屋的证明；　　（四）出租共有房屋的，应当提交其他共有人同意出租的证明书或者委托书；　　（五）委托他人出租房屋，应当提交房屋所有人的委托书和委托代理人的身份证明；　　（六）依照法律、法规、规章规定应当提交的其他有关文件和证明材料。　　第八条　基层管理机构收到房屋出租申请后，应当对申请出租的房屋进行现场勘察，核定申请出租房屋的面积、用途和准租人数。经审查符合条件的，由基层管理机构报区、县房屋土地管理机关审批。　　申请出租房屋，作为居住用的，应当具备必要的生活设施条件，人均使用面积不得少于３平方米；作为生产、经营用的，水、电供应应当有保证，并不得干扰周围居民正常生活。　　第九条　区、县房屋土地管理机关对有关文件证明材料齐全、符合出租房屋条件，并且房屋所在地区外来人员人数未超过区、县人民政府确定的控制规模的，予以核发《房屋租赁许可证》。　　《房屋租赁许可证》应当标明许可出租房屋的间数、面积、使用性质和核准居住的人数。　　第十条　《房屋租赁许可证》应当悬挂在出租房屋内的明显处。　　《房屋租赁许可证》由市房屋土地管理局统一印制，禁止伪造、变造、涂改、转借、冒用、买卖。出租人需要变更《房屋租赁许可证》核准项目的，应当向发证机关申请办理变更登记手续。　　《房屋租赁许可证》实行年检注册制度。　　第十一条　外地来京人员无《暂住证》、育龄妇女无《婚育证》的，任何单位和个人不得向其出租房屋。　　第十二条　房屋租赁双方应当订立书面房屋租赁合同，并向房屋所在地房屋土地管理机关备案。房屋租赁合同由市房屋土地管理局统一印制，内容包括租赁双方姓名、租赁房屋的座落地点、位置、面积、用途、租金、租赁期限、修缮责任、违约责任、纠纷解决方式以及双方约定的其他权利和义务。　　房屋租赁合同登记备案时，出租人按年租金的２％交纳手续费；租期不到一年的，按实际收取租金的２％交纳手续费。　　第十三条　承租人承租房屋从事生产、经营活动的，必须凭经房屋土地管理机关登记备案的房屋租赁合同，到工商行政管理机关办理营业执照。未取得营业执照的，出租人不得允许承租人利用承租的房屋从事生产、经营活动。　　第十四条　出租人必须遵守下列规定：　　（一）向所在地公安派出所申领《房屋租赁安全合格证》，未领取《房屋租赁安全合格证》的，不得向外地来京人员出租房屋；　　（二）分别与所在地公安机关和计划生育主管机关签订治安责任书和计划生育责任书，按照责任书的规定，承担治安和计划生育责任；　　（三）向承租人进行遵纪守法的宣传教育；发现承租人有违法或者其他可疑行为，应当立即向有关机关报告；　　（四）严格按《房屋租赁许可证》核定的准租人数、用途出租房屋；　　（五）定期对出租房屋进行检查和维修，保障出租房屋的使用安全；　　（六）依法纳税。　　第十五条　承租人必须遵守下列规定：　　（一）不得损坏、私自拆改承租的房屋；　　（二）不得将承租的房屋转租、转借他人使用；　　（三）不得利用承租的房屋从事违反治安、经商、计划生育等管理的活动和其他违法活动。　　第十六条　违反本规定的，由市或者区、县房屋土地管理机关按照下列规定处理：　　（一）对未办理《房屋租赁许可证》擅自向外地来京人员出租房屋的，责令限期改正，并没收非法所得；情节严重的，并可处以月租金５倍以下的罚款。　　（二）对本市居民擅自将其承租的公有房屋向外地来京人员转租的，责令改正，没收非法所得，并处以转租金额５倍以下的罚款，责成产权单位将该房屋收回。　　（三）对涂改、转借、冒用《房屋租赁许可证》的，处以５０元以下的罚款或者警告；伪造、变造或者买卖《房屋租赁许可证》的，处以２００元以上５００元以下罚款，有非法所得的予以没收，并由发证机关视情节轻重吊销其《房屋租赁许可证》。　　对不按规定办理《房屋租赁许可证》的年检注册或者未及时办理变更登记手续的，责令改正，并处２００元以下的罚款；情节严重的，可以吊销《房屋租赁许可证》。　　（四）对承租人将承租的房屋转租、转借他人使用的，责令解除非法租赁关系，没收非法所得，并处以月租金５倍以下的罚款。　　（五）对承租人利用承租的房屋从事违法生产、经营活动或者储存危险、违禁物品的，依照国家和本市有关法律、法规或者规章处罚。　　（六）单位出租房屋违反本规定的，可以对单位的主管领导人和直接责任人处以月工资２倍以下的罚款。　　因违反规定被公安机关吊销《房屋租赁安全合格证》的，房屋土地管理机关也应当同时吊销其《房屋租赁许可证》。　　凡受到吊销《房屋租赁许可证》处罚的，３年内不得再申请出租房屋。　　第十七条　对本市单位或者个人将承租的房屋交由外地来京人员使用或者居住的，参照本规定进行管理。　　第十八条　本规定执行中的具体问题，由市房屋土地管理局负责解释。　　第十九条　本规定自1995年7月15日起施行。1987年8月13日市人民政府批准的《关于加强暂住人员租赁私有房屋管理的规定》同时废止。