杭州市农村私有房屋租赁管理暂行规定

　　市人民政府常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。　　一九九六年六月二十日　　第一条　为了加强对农村私有房屋租赁的管理，强化治安防范工作，保障租赁双方的合法权益，根据国家有关法律法规，结合本市实际情况，制定本规定。　　第二条　本规定适用于杭州市市区范围内农村集体所有制土地上私有房屋租赁的管理。　　本规定所称的私有房屋租赁（以下简称私房租赁），是指农村集体所有制土地上私有房屋所有人作为出租人将其房屋使用权租赁给承租人用于居住、生产、经营、仓储等，由承租人向出租人支付约定租金的行为。　　第三条　杭州市房地产管理局是农村私房租赁的行政主管机关（以下简称房屋租赁主管机关）。　　各区房产管理部门具体负责辖区内农村私房租赁的管理工作。　　杭州市公安局是农村私房租赁的治安主管机关，各区公安机关具体负责辖区内农村私房租赁的治安管理工作。　　杭州市地方税务局是农村私房租赁的税收主管机关，各区地方税务机关具体负责辖区内农村私房租赁的税收征管工作。　　乡（镇）人民政府、街道办事处受房屋租赁主管机关的委托，具体实施农村私房租赁管理工作。　　第四条　出租的私房，必须权属清楚，并符合以下条件：　　（一）结构牢固，可以正常居住、使用；　　（二）其建筑、消防设施、出入口和通道等，应符合消防安全和治安管理规定；　　（三）与生产、储存易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品的厂、库、站等保持安全距离；　　（四）符合国家有关私房租赁管理的其它规定。　　第五条　有下列情形之一的房屋，一律不得出租：　　（一）违章建筑和临时建筑；　　（二）权属不清或权属存有纠纷的；　　（三）已被批准列为国家建设征用范围内的；　　（四）产权人出租房屋后达不到规定的自住面积的；　　（五）不符合安全标准的；　　（六）共有房屋未取得共有人同意的；　　（七）有关法律、法规、规章规定禁止出租的其他情形。　　第六条　出租人出租私房，必须留足自住部分，其自住部分不得低于人均２５平方米使用面积。　　出租人出租给非本市市区常住户口人员（以下简称外来人员）使用的房屋，不得超过出租人允许出租房屋总使用面积的５０％。　　除因特殊情况经杭州市公安局批准外，出租人不得将房屋出租给境外人员使用。　　第七条　租赁房屋的用途应符合有关法律、法规、规章的规定，不得损害社会公共利益和他人利益。　　严禁承租人将租赁房屋用于生产、储存、经营易燃、易爆、有毒和其他危险物品。　　严禁在租赁房屋内开设诊所或行医。　　严禁在租赁房屋内进行制作假冒伪劣商品、赌博、卖淫嫖娼、销赃、窝赃、吸毒、贩毒等违法犯罪活动。　　未经工商行政管理部门核准，不得在租赁房屋内开设工厂、作坊、商店、商品收购站等。　　第八条　租赁房屋，当事人应当签订书面租赁合同。租赁合同应当具备以下条款：　　（一）当事人姓名或者名称及住所；　　（二）房屋的座落、面积、装修及设施状况；　　（三）租赁用途；　　（四）租赁期限；　　（五）租金及交付方式；　　（六）房屋修缮责任；　　（七）转租的约定；　　（八）变更和解除合同的条件；　　（九）租赁纠纷的处理；　　（十）当事人约定的其它条款。　　第九条　私房租赁实行《房屋租赁许可证》和《治安许可证》制度。　　出租私有房屋的，房屋所有权人应持下列文件向当地乡（镇）人民政府、街道办事处提出申请，经审查同意后，报房屋租赁主管机关审批：　　（一）出租私房申请书；　　（二）有效的房屋产权证明文件；　　（三）租赁双方的身份证明；　　（四）租赁合同。　　如房屋所有人委托房屋管理人出租其私有房屋的，房屋管理人除必须提交前款所列各项文件外，还应当提交房屋所有权人的委托出租证明。　　第十条　房屋租赁主管机关应当在接到报告之日起１０日内进行审查，并提出审查意见，经审核同意的，由出租人向私房所在地的公安机关申领《治安许可证》。公安机关应在１０日内进行审查，并提出审查意见，符合治安条件的，由公安机关与出租人签订治安责任书，发给《治安许可证》。出租人凭《治安许可证》向房屋租赁主管机关领取《房屋租赁许可证》。　　出租人应持《租赁合同》、《治安许可证》和《房屋租赁许可证》向当地地方税务机关办理税务登记手续。　　第十一条　私房出租人应按税法规定向主管地方税务机关纳税。　　私房出租人应当按规定向房屋租赁主管机关缴纳房屋租赁管理费。　　私房出租人应当根据出租私房治安责任书，向公安机关缴纳治安责任保证金，治安责任保证金按出租面积每平方米１０元计算，但最高不超过２０００元。　　第十二条　承租人利用承租房屋进行经营活动的，工商行政管理部门在核发营业执照时应查验《房屋租赁许可证》和《治安许可证》。　　第十三条　出租人的责任：　　（一）禁止将房屋出租给无居民身份证或其他合法身份证件的人员，禁止将房屋出租给无计划生育证明（已婚育龄妇女）、无外出务工许可证明、无暂住证的外来人员；　　（二）尚未领取暂住证的外来人员需要租赁私房的，出租人应当及时带其到户口所在地公安机关申报暂住户口，申领暂住证，并按本规定办理租赁手续；　　（三）对承租人员的姓名、性别、年龄、常住户口所在地、职业、主要经济来源等基本情况进行登记，并向所在地公安机关备案；　　（四）发出承租人员有违法犯罪行为或者有违法犯罪嫌疑的，应当予以制止并及时报告公安机关；　　（五）应及时对出租的房屋、设施进行检查、维修，确保承租人员的使用安全；　　（六）房屋停止租赁或变更承租人的，应及时到房屋租赁主管机关、所在地公安机关和主管地方税务机关办理注销或变更手续；　　（七）依法缴纳有关税费。　　房屋所有人委托房屋管理人出租其私有房屋的，房屋管理人承担相应责任。　　第十四条　承租人的责任：　　（一）必须持有本人居民身份证或其他合法身份证件；　　（二）外来人员必须持有暂住证，并按规定缴纳城市管理服务费；　　（三）按时向出租人缴纳租金；　　（四）按合同规定的用途合理使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建或增添；　　（五）未经出租人同意不得将承租的房屋转租或转借他人使用，或改变使用性质；　　（六）安全使用出租房屋，发现承租房屋有不安全隐患，应当及时告知出租人予以消除；　　（七）遵守有关计划生育的规定；　　（八）承租的房屋不准用于生产、储存、经营易燃、易燃、有毒等危险物品；　　（九）不准进行卖淫、嫖娼和赌博、吸毒、窝赃等违法犯罪活动；　　（十）停租后，承租人系外来人员的，应及时到所在地公安机关变更或注销暂住户口；　　（十一）发出出租人或其它承租人员有违法犯罪活动的，应当及时报告公安机关；　　（十二）法律、法规规定的承租人应承担的其他责任。　　第十五条　租赁期满时，承租人应将房屋退还出租人，需续租的应重新签订租赁合同，同等条件下，原承租人有优先租用权。　　租赁期间，因国家建设需要征用拆迁该出租房屋时，原租赁合同自行终止。　　第十六条　承租人有下列行为之一的，出租人有权终止合同，收回房屋，因此而造成损失，由承租人赔偿：　　（一）将承租的房屋擅自转租的；　　（二）将承租的房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；　　（三）将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的；　　（四）拖欠租金累计６个月以上的；　　（五）利用承租房屋进行违法活动的；　　（六）故意损失承租房屋的。　　第十七条　对违反本规定的行为，由房屋租赁主管机关或公安机关按下列规定予以处罚：　　（一）出租人不按规定领取《房屋租赁许可证》和《治安许可证》，擅自出租房屋的，责令其限期补办手续，没收非法所得，并处以年租金２倍以下的罚款；　　（二）出租人违反第五条规定出租房屋的，责令解除租赁关系，没收非法所得，并处以年租金３倍以下的罚款；　　（三）出租人将房屋出租给无居民身份证或其他合法身份证件的人员以及无暂住证、无计划生育证明（已婚育龄妇女）、无外出务工许可证明的外来人员，责令解除租赁关系，没收非法所得，并处以年租金３倍以下的罚款，两年内不得出租；　　（四）出租人违反规定超面积出租私房的，责令限期改正，并处以年租金１倍以下的罚款；　　（五）承租人擅自将承租房屋转租、转借他人使用或改变使用性质，未按规定办理变更手续的，责令其限期补办手续，并没收非法所得；　　（六）出租人发现承租人员利用所租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不报告，或者发生治安灾害事故的，收回《房屋租赁许可证》和《治安许可证》，并处以年租金３倍的罚款，２年内不得出租；　　（七）出租人不履行治安责任，疏于管理，导致屡次发生违法犯罪活动的，收回《房屋租赁许可证》和《治安许可证》，并处以年租金３倍的罚款，３年内不得出租。　　承租人利用出租房屋非法生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品的，按有关危险品管理的规定进行处罚。　　第十八条　公安机关应设立专用帐户储存治安责任保证金，出租人受到罚款处罚的，可从治安责任保证金中扣除，此外不得作其他任何用途。　　出租人停止出租并办理注销手续时，公安机关应将治安责任保证金（受到罚款处罚的，扣除罚款）连同全部银行利息退还给出租人。　　第十九条　出租人不履行税务登记，不依法纳税的，按照税法的有关规定由税务机关予以处罚。　　第二十条　违反本规定构成违法治安管理行为的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》有关规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十一条　违反本规定，涉及其他有关部门管理规定的，由有关部门按照法律、法规的规定进行处罚。　　第二十二条　拒绝、阻碍执法人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十三条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议和提起诉讼。　　第二十四条　本规定实施前已租赁的房屋，租赁双方当事人应当在本规定施行之日起１个月内，按本规定补办有关手续。　　第二十五条　农村集体所有制土地上单位集体所有房屋的租赁管理，参照本规定执行。　　本市市区范围内国有土地上的私有房屋出租给外来人员使用的，参照本规定执行。　　各县（市）建制镇农村私有房屋租赁的管理，参照本规定执行。　　第二十六条　本暂行规定由杭州市人民政府法制局负责解释。　　第二十七条　本暂行规定自发布之日起施行。