

ZBCR-2023-0140011

淄建发〔2023〕111号

淄博市住房和城乡建设局  
关于印发《淄博市房屋租赁管理暂行规定》  
的通知

各区县住房城乡建设局，高新区、经济开发区建设局，文昌湖省级旅游度假区住房城乡建设局，各有关单位：

为加强房地产市场管理，规范房屋租赁活动，保障租赁当事人的合法权益，市住房城乡建设局结合我市实际，制定了《淄博市房屋租赁管理暂行规定》，现予以公布，请认真遵照执行。

淄博市住房和城乡建设局

2023年12月1日

# 淄博市房屋租赁管理暂行规定

**第一条** 为规范房屋租赁活动，保障租赁当事人合法权益，促进房屋租赁市场健康发展，根据《商品房屋租赁管理办法》《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》《关于促进和规范长租房市场发展切实保障租房者基本权益的指导意见》等有关法律法规和文件规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所称房屋，包括住宅、商业用房、办公用房以及其他用房。

本规定所称房屋租赁，是指出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。出租人将房屋承包给他人经营，或者以合作、联营等名义提供房屋给他人使用并取得固定收益而不承担经营风险的，视为房屋租赁。

本规定所称住房租赁企业，是指开展住房租赁经营业务，将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人使用，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

本规定所称房地产经纪机构，是指从事促成房地产租赁交易，向委托人提供房地产居间等服务并收取佣金的机构。

**第三条** 本市行政区域内自然人、法人和非法人组织之间的住房租赁及其监督管理活动，适用本规定。

**第四条** 市住房城乡建设部门负责本市房屋租赁工作的综

合协调，负责房屋租赁相关政策制定，负责建立健全住房租赁管理服务平台和住房租赁守信激励和失信惩戒机制等工作。区县住房城乡建设部门负责本辖区房屋租赁具体监督管理工作，负责培育专业化规模化住房租赁企业，负责监督指导住房租赁企业、房地产经纪机构依法归集从业机构和人员信息至淄博市房地产中介行业信用信息服务平台。

**第五条** 淄博市房地产经纪与评估协会负责全市房屋租赁行业自律工作，建立健全行为规范、职业道德准则等行规行约，定期开展从业人员专业技能培训和评价，促进行业发展。

**第六条** 租赁当事人合法权益受法律保护。任何组织、个人不得侵害租赁当事人的个人信息权益。

出租人和承租人应当使用《山东省住房租赁合同示范文本》，依法订立住房租赁合同。

鼓励租赁当事人订立长期住房租赁合同，建立稳定的租赁关系。

**第七条** 出租人应当遵守下列规定：

（一）不得向未提供身份证明材料的自然人、法人或者非法人组织出租房屋；

（二）应当以原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；

（三）不得采取停止供水、供电、供热、供气以及其他故意降低服务标准等方式，或者采取暴力、威胁等非法方式，强迫承租人变更、解除房屋租赁合同，提前收回租赁房屋；

(四) 房屋租赁合同期内，不得单方面随意提高租金；

(五) 依法履行租赁房屋及其附属设施安全管理责任，与承租人约定定期检查租赁房屋的使用情况；

(六) 发现承租人涉嫌利用出租房屋从事违法犯罪活动的，及时向公安机关等有关部门报告；

(七) 法律、法规、规章的其他规定。

### **第八条** 承租人应当遵守下列规定：

(一) 合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋用途、结构或者实施违法搭建行为，因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任；

(二) 装修房屋或者增设设施、设备的，应当征得出租人同意；

(三) 转租房屋的，应当经出租人书面同意；

(四) 不得利用承租的房屋非法生产、加工、储存、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品；

(五) 法律、法规、规章的其他规定。

### **第九条** 具有下列情形之一的房屋，不得出租：

(一) 属于违法建筑的；

(二) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

(三) 违反规定改变房屋使用性质的；

(四) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

**第十条** 出租人应当自房屋租赁合同订立后三十日内，向所在区县住房城乡建设部门办理房屋租赁登记备案。

办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）房屋租赁当事人身份证明；
- （三）房屋所有权证书或者其他合法权属证明；
- （四）住房城乡建设部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。出租房屋属于共有的，出租人应当提供其他共有人同意出租的书面证明；出租人委托代管房屋的，受托人应当提交委托人授权出租的证明；转租房屋的，转租人应当提交出租人同意转租的证明。

登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，出租人应当在三十日内办理变更、延续或者注销手续。

**第十一条** 住房租赁企业应当具有专门经营场所。开展经营前，应当向所在区县住房城乡建设部门报送开业登记信息，所在区县住房城乡建设部门应当通过住房租赁管理服务平台或单位网站向社会公示并实时更新。

**第十二条** 住房租赁企业应当在商业银行设立 1 个住房租赁资金监管账户，向企业所在地住房城乡建设部门备案。住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。

住房租赁企业单次收取租金超过 3 个月的，或单次收取押金超过 1 个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并

通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

**第十三条** 鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。

对依法取得住房租赁企业开业报告证明的住房租赁企业按规定实行税收优惠政策。

**第十四条** 房地产经纪机构，应当依法申请办理市场主体登记，并在其经营范围中注明“房地产经纪”。

房地产经纪机构不得开展住房转租经营业务。

**第十五条** 房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起三十日内，通过淄博市住房和城乡建设局网上业务模块中介信用服务平台提交资料，向所在区县住房城乡建设主管部门备案。

**第十六条** 房地产经纪机构在住房租赁经纪活动中不得收取任何未予列明的费用。收取费用前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。

通过房地产经纪机构签订的住房租赁合同，租赁期间届满，出租人和承租人续订或者重新签订住房租赁合同的，房地产经纪机构不得再次收取佣金等费用。

**第十七条** 住房租赁企业、房地产经纪机构应当按照规定为从业人员办理统一样式、统一规格、统一编号的信息公示卡，实行亮牌服务，并在其提供服务的住房租赁合同、房地产经纪服务合同上注明从业信息卡编号。

**第十八条** 已备案的房地产经纪机构和已取得开业报告的住房租赁企业及从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息真实性、有效性负责。所发布的房源信息应当实名并注明所在机构及门店信息，并应当包含房源位置、用途、面积、图片、价格等内容，满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。同一机构的同一房源在同一网络信息平台仅可发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在 5 个工作日内从各种渠道上撤销。

**第十九条** 住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员不得有下列行为：

- (一)发布虚假房源信息；
- (二)隐瞒住房租赁的重要信息；
- (三)以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售、“高进低出”“长收短付”等不正当手段，诱骗或者迫使当事人接受服务；
- (四)违规提供金融产品和服务；
- (五)利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；
- (六)克扣或者延迟返还租金押金；
- (七)泄露或者不当使用客户信息；
- (八)法律、法规禁止的其他行为。

**第二十条** 提供住房租赁信息发布服务的互联网信息经营者，应当依法履行联网备案责任，并对信息发布者的真实身份信息负责，不得允许未备案、未提交开业报告和被列入经营异

常名录或严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息。

**第二十一条** 探索采取购买服务模式，将保障性租赁住房、公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给专业化规模化住房租赁企业运营管理。

试点选择规模企业作为盘活闲置存量住房、改建非居住存量房屋的重点扶持对象。

**第二十二条** 住房城乡建设部门应当会同有关部门加大日常巡查力度，采取“双随机、一公开”检查等措施，对住房租赁市场进行监督检查，监督检查情况应当依法予以公开。

**第二十三条** 保障性租赁住房按照《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》淄建发〔2022〕167号文件执行。

**第二十四条** 本规定自2024年1月1日起实施，有效期至2025年12月31日。

---

信息公开属性：此件主动公开

---

淄博市住房和城乡建设局办公室

2023年12月1日印发