

住房租赁条例（征求意见稿）

住房和城乡建设部

2020年9月7日

第一章 总 则

第一条 为了规范住房租赁活动，维护住房租赁当事人合法权益，构建稳定的住房租赁关系，促进住房租赁市场健康发展，制定本条例。

第二条 本条例适用于国有土地上住房的租赁活动及其监督管理。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门和直辖市人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

市、县人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上人民政府公安、市场监督管理、金融监管、税务等部门依照本条例和其他有关法律、法规的规定，在各自的职责范围内负责住房租赁活动的监督管理工作。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会等应当协助房产管理等有关部门，加强对住房租赁活动的监督管理。

第五条 住房租赁实行实名交易制度，当事人在住房租赁活动中，应当提供真实身份信息。

在住房租赁活动中采集的信息受法律保护，任何组织和个人需要获取他人信息的，应当依法取得并确保信息安全，不得非法收集、使用、加工、传输他人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人信息。

第二章 出租与承租

第六条 出租人出租住房应当遵守法律、法规的规定，确保出租的住房符合建筑、消防等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

出租住房的室内装修应当符合国家有关标准，不得危及承租人的身心健康。

禁止将不符合工程建设强制性标准、消防安全要求或者室内装修国家有关标准的住

房以及其他依法不得出租的住房出租。

第七条 出租人应当为承租人提供必要的居住空间。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。

设区的市级以上地方人民政府应当规定必要的居住空间标准，明确符合当地实际的单间租住人数和人均租住面积。

第八条 住房出租人和承租人应当依法签订书面住房租赁合同。

签订住房租赁合同前，出租人应当向承租人出示身份证明、不动产权属证书等证明住房权利归属的材料。承租人有权要求出租人配合其依法查询、核实有关信息。承租人应当向出租人出示身份证明。

第九条 在住房租赁合同期限内，除法律规定和合同约定情形外，出租人或者承租人不得单方面解除住房租赁合同，不得单方面提高或者降低租金。

第十条 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人不得扣减或者迟延返还押金。

第十一条 未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由确有必要进入租赁住房的，出租人应当与承租人约定时间，承租人应当予以配合。

第十二条 出租人应当履行租赁住房的维修义务，但当事人另有约定的除外。出租人未及时履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。

第十三条 承租人应当遵守法律、法规的规定，合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除消防设施或者改动房屋承重结构。未经出租人同意，承租人不得擅自拆改室内设施或者改动房屋其他结构。

第十四条 承租人应当遵守管理规约。不得有任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、高空抛物等损害他人合法权益的行为。

第十五条 住房租赁合同期满或者解除，承租人应当及时腾退租赁住房，出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人腾退。承租人拒不腾退的，出租人可以依法要求承租人腾退租赁住房；造成损失的，承租人应当依法承担赔偿责任。

第十六条 出租人和承租人签订住房租赁合同的，应当通过房屋网签备案系统进行备

案。住房租赁企业租赁住房或者房地产经纪机构促成住房租赁的，由住房租赁企业或者房地产经纪机构办理住房租赁合同网签备案。

住房租赁合同网签备案，不得收取任何费用。

第十七条 承租人可以持住房租赁合同，按照有关规定申领居住证等，依法享受基本公共服务和便利。

承租人按照有关规定申请享受基本公共服务和便利的，相关部门应当通过房屋网签备案系统查询住房租赁合同信息。

第三章 租赁企业

第十八条 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居住，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

第十九条 住房租赁企业应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，经营范围中明确有住房租赁经营业务。自然人转租住房套数或者间数达到城市人民政府规定规模的，应当依法办理市场主体登记。

住房租赁企业应当具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员和管理能力，具体标准由国务院住房和城乡建设主管部门规定。

第二十条 住房租赁企业应当建立健全住房租赁信息查验、安全保障等内部管理制度，如实记载相关信息，查验承租人身份证明，定期对租赁住房进行安全检查和维护。

第二十一条 住房租赁企业等市场主体在从事住房租赁有关经营活动时，应当遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等的有关规定，禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

第二十二条 住房租赁企业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。

第二十三条 住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

商业银行发放住房租金贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款期限不得超过住房租赁合同期限。

第二十四条 国家鼓励住房租赁企业与承租人签订租赁期限为3年以上的住房租赁合同。

第四章 经纪活动

第二十五条 国家实行房地产经纪从业人员实名登记制度。房地产经纪从业人员只能在一个房地产经纪机构从事业务，不得以个人名义承接房地产经纪业务。房地产经纪机构应当依法与房地产经纪从业人员签订劳动合同。

房地产经纪从业人员包括从事房地产经纪的专业人员和其他从事房地产经纪业务的人员。

从事房地产经纪的专业人员，是指通过房地产经纪专业人员职业资格考试，取得职业资格证书的房地产经纪从业人员。

第二十六条 房地产经纪机构应当有一定数量的从事房地产经纪的专业人员。具体标准由国务院住房和城乡建设主管部门规定。

房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置公示房地产经纪机构备案信息、从业人员情况、服务规范和标准、服务项目和收费标准等。

第二十七条 房地产经纪机构发布的住房地址、面积、租金和图片等房源信息应当真实、准确，在经营场所、网站等不同渠道发布的房源信息应当一致。房地产经纪机构

发布房源信息前，应当核对并记录委托人身份证明、住房权属信息，实地查看住房，与委托人签订书面房地产经纪服务合同，编制住房状况说明书。

房地产经纪机构与委托人签订的房地产经纪服务合同、编制的住房状况说明书应当由房地产经纪机构和从事房地产经纪的专业人员签章，并按相关规定保存。

第二十八条 房地产经纪机构应当对住房租赁服务项目实行明码标价。

房地产经纪机构收费前应当向当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额以及其他与收费有关的事项，收费清单由当事人签字确认。

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。

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。

第二十九条 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）隐瞒影响住房租赁的重要信息；
- （三）违规提供金融产品和服务；
- （四）为依法不得出租的住房提供经纪服务；
- （五）强制代办住房公积金提取等服务并额外收取费用；
- （六）未经当事人同意，以当事人名义签订住房租赁合同；
- （七）赚取租金差价；
- （八）泄露或者不当使用客户信息；
- （九）法律、法规禁止的其他行为。

第三十条 提供住房租赁信息发布服务的网络交易平台经营者，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、被列入经营异常名录或者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。网络交易平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假材料、虚假信息等违法情形的，应当采取删除、屏蔽相关信息等必要措施，保存相关记录，并向有关部门报告；未采取必要措施造成他人损失的，依法与信息发布者承担连带责任。

第五章 扶持措施

第三十一条 设区的市级以上地方人民政府应当结合本地租赁住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。

第三十二条 国家鼓励通过新增用地专门建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房，利用整幢既有房屋用于出租，将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房等方式，多渠道增加租赁住房供应。

国家鼓励单位和个人将依法符合出租条件的住房出租，鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同。签订长期住房租赁合同且合同履行达到一定年限的，按照设区的市级以上地方人民政府的规定享受相应的政策支持。

第三十三条 住房租赁企业可以按照国家有关规定享受金融、税收、土地等方面的优惠政策。

第三十四条 国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

住房租赁企业可以依法质押住房租赁租金收益权。

第六章 服务与监督

第三十五条 国务院住房和城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同示范文本和房地产经纪服务合同示范文本。

第三十六条 直辖市、设区的市级人民政府应当建立住房租赁指导价发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。

对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

第三十七条 直辖市、设区的市级人民政府房产管理部门应当建立住房租赁管理服务平台，提供机构备案、房源核验、面积管理、信息发布、网签备案、统计监测等服务，与公安、民政、自然资源、市场监督管理、税务、人力资源社会保障、审计、住房

公积金等部门和单位建立信息互通共享机制，向社会提供安全、便捷、高效的服务。

第三十八条 住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的，房产管理部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

第三十九条 房产管理部门可以委托实施单位，承担住房租赁的具体服务和支持辅助工作。

房产管理部门对实施单位在委托范围内实施的住房租赁具体服务和支持辅助行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第四十条 住房租赁企业、房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，向所在地房产管理部门办理机构备案。房产管理部门应当依法将住房租赁企业、房地产经纪机构备案信息向社会公开。

第四十一条 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，应当取得委托人书面同意，发布的信息应当真实、准确、有效，不得发布位置、面积等与实际不符，价格、用途等与委托事项不符，以及法律法规规定不能出租的住房信息。

第四十二条 房产管理部门应当会同有关部门采取随机抽取被检查的住房租赁企业和房地产经纪机构、随机选派执法检查人员的方式，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。

第四十三条 房产管理部门应当会同有关部门、房地产行业组织建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员以及出租人和承租人的诚信记录纳入全国信用信息共享平台。

第四十四条 房地产行业组织应当建立健全住房租赁和房地产经纪行为规范、职业道德准则等行规行约，加强自律管理，提升从业人员的专业水平，促进行业发展。

第四十五条 在住房租赁活动中，因押金返还、住房维修、腾退等产生纠纷的，由

出租人和承租人协商解决；协商不成的，可以向街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、房地产行业组织或者房产管理等有关部门申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

发生法律效力判决、仲裁裁决、调解书应当严格履行；拒不履行的，对方可以请求人民法院执行。

第七章 法律责任

第四十六条 房产管理部门和其他有关部门及其工作人员未依法履行住房租赁监督管理职责的，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第四十七条 出租人将不符合工程建设强制性标准、消防安全要求或者室内装修国家有关标准的住房以及其他依法不得出租的住房出租，或者将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租的，由房产管理部门给予警告，责令限期改正；情节严重的，对个人处1万元以上5万元以下的罚款，对单位处10万元以上50万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

出租人未经承租人同意擅自进入租赁住房，采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人腾退租赁住房，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第四十八条 承租人损坏、擅自拆除消防设施或者改动房屋承重结构的，依照《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等有关规定进行处罚。

第四十九条 自然人转租住房套数或者间数达到规定规模未办理市场主体登记的，由市场监督管理部门依法给予处罚。房产管理部门发现自然人转租达到规定规模未办理市场主体登记的，应当及时通报同级市场监督管理部门。

第五十条 住房租赁企业、房地产经纪机构未按照本条例规定办理住房租赁合同网签备案的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处5000元以上1万元以下的罚款。

第五十一条 住房租赁企业、房地产经纪机构未按照本条例规定办理备案的，由房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，责令停业，可以并处2万元以上10万元以下

的罚款。

第五十二条 住房租赁企业违反本条例规定开展住房租金贷款业务的，由房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下，可以并处2万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照；属于金融违法行为的，由金融监管部门依法给予处罚。

第五十三条 住房租赁企业有下列情形之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处1万元以上5万元以下的罚款；情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照。属于违法经营行为的，由市场监督管理部门依法给予处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (一) 未达到规定的从事住房租赁经营的资金、专业人员、管理水平要求；
- (二) 未建立住房租赁信息查验、安全保障等内部管理制度；
- (三) 以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款；
- (四) 以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款；
- (五) 在住房租赁合同中包含租金消费贷款相关内容。

第五十四条 住房租赁企业有下列行为之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；可以处2万元以上10万元以下的罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

- (一) 发布虚假房源信息；
- (二) 隐瞒影响住房租赁的重要信息；
- (三) 泄露或者不当使用客户信息。

第五十五条 住房租赁企业有下列行为之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照。属于金融违法行为的，由金融监管部门依法给予处罚；属于违法经营行为的，由市场监督管理部门依法给予处罚。造

成损失的，依法承担赔偿责任。

- (一) 违规提供金融产品和服务；
- (二) 利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；
- (三) 克扣或者延迟返还租金押金的；
- (四) 以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段，诱骗或者迫使当事人接受服务。

第五十六条 住房租赁企业等市场主体滥用市场支配地位，从事哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序行为的，按照《反垄断法》的有关规定进行处罚。

第五十七条 房地产经纪机构有下列情形之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；可以处1万元以上5万元以下的罚款。

- (一) 未达到规定的从事房地产经纪的专业人员数量；
- (二) 未按照规定公示机构备案信息、从业人员情况、服务规范和标准、服务项目和收费标准等。

第五十八条 房地产经纪机构有下列行为之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2万元以上10万元以下的罚款。属于价格违法行为的，由市场监督管理部门依法给予处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任。

- (一) 发布虚假房源信息或者隐瞒影响住房租赁的重要信息；
- (二) 强制代办住房公积金提取等服务并额外收取费用；
- (三) 泄露或者不当使用客户信息。

第五十九条 房地产经纪机构有下列行为之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，责令停业1个月以上6个月以下；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，由市场监督管理部门吊销营业执照。属于金融违法行为的，由金

融监管部门依法给予处罚。造成损失的，依法承担赔偿责任。

- (一) 赚取租金差价；
- (二) 违规提供金融产品和服务；
- (三) 为依法不得出租的住房提供经纪服务；
- (四) 未经当事人同意，以当事人名义签订住房租赁合同。

第六十条 房地产经纪从业人员有本条例第五十八条、第五十九规定行为之一的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，暂停其从事房地产经纪活动1年；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2000元以上1万元以下的罚款；情节严重的，5年内不得从事房地产经纪活动；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十一条 网络交易平台经营者未按照本条例规定履行联网备案等责任的，由公安等有关主管部门依法给予处罚。

网络交易平台经营者未按照本条例规定履行审查责任，允许未备案、被列入经营异常名录或者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，网络信息管理部门可对其采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违规发布房源信息的，网络信息管理部门可限制其在网络交易平台发布房源信息。

第六十二条 房地产经纪从业人员同时在两个以上房地产经纪机构从事房地产经纪业务，或者以个人名义承接房地产经纪业务的，由房产管理部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，暂停其从事房地产经纪活动1年；有违法所得的，没收违法所得，可以并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处2000元以上1万元以下的罚款；情节严重的，5年内不得从事房地产经纪活动；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，终身不得从事房地产经纪活动。

第六十三条 在住房租赁活动中，非法收集、使用、加工、传输他人信息，或者非法买卖、提供、公开他人信息的，由房产管理、工业和信息化、公安、市场监督管理等部门依法给予处罚；政府及其有关部门的工作人员有上述行为的，依法给予处分；构成

违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十四条 违反本条例规定的行为，依照刑法有关规定构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第六十五条 集体土地上依法建造的住房的租赁活动及其监督管理，参照本条例执行。

公共租赁住房等保障性住房的租赁活动及其监督管理，按照住房保障管理有关规定执行。

第六十六条 本条例自 年 月 日起施行。