

郑州市惠济区住房保障服务中心

惠房〔2016〕66号

惠济区住房保障服务中心

关于对辖区出租房屋管理的建议

各镇人民政府、各街道办事处：

为加强辖区房屋租赁管理，消除房屋租赁市场安全隐患，培育和规范房屋租赁市场，保护房屋租赁当事人的合法权益，根据《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令第167号）政策精神，现针对辖区出租房屋的管理特提出如下建议：

一、目的意义

以党的群众路线教育实践活动为契机，坚持依靠群众，推进工作落实长效管理机制；坚持为民、高效和属地管理原则，积极贯彻落实“以证管人、以房管人、以业管人”新模式，建立“部门联动、齐抓共管”联合管理新机制，将房屋租赁市场监管融入到网格化管理模式中。各相关单位要协同配合，按部署、分阶段、

扎实、有序推进，促使出租房屋、流动人口、生产经营场所等管理工作进一步得到加强，房屋租赁登记备案率进一步得到提高，房屋租赁业税征收进一步得到增长，力促我区房屋租赁市场健康有序、和谐稳定发展。

二、政策依据

1、根据《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令 第 167 号）第六条规定：居民委员会、村民委员会等基层组织应当协助有关部门做好房屋租赁管理工作，督促出租人、承租人自觉遵守国家和本省房屋租赁管理规定，居民委员会、村民委员会可以根据本地实际，组织居民制定房屋租赁管理公约，对房屋租赁实行自治管理。

2、根据《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令 第 167 号）第十条规定：出租房屋的结构及其附属设施应当符合建筑、消防等方面的安全条件，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）经鉴定为危险房屋的；（四）违反规定改变房屋使用性质或者用途的；（五）有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。第十一条规定：出租住房的，出租人应当以原设计房间为最小出租单位，不得分割搭建后出租，设计用途为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室的，不得出租供人员居住。

3、根据《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令第167号）第十六条规定：房屋租赁实行登记备案制度。房屋租赁合同订立后30日内，房屋出租人应当持下列材料办理房屋租赁登记备案：（一）出租人和承租人的身份证明；（二）房屋所有权证书或者其他合法证明；（三）房屋租赁合同；（四）房屋转租的，原出租人同意转租的书面证明；（五）出租委托代管房屋的，需提交委托人授权出租的书面证明；（六）法律、法规和规章规定的其他材料。

4、根据《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令第167号）第二十二条规定：住房城乡建设（房产）部门及其所属的房屋租赁管理机构应当建立巡视制度，采集房屋租赁信息，对房屋租赁情况进行日常检查，并做好下列工作：（一）发现登记信息不实的，予以更正；（二）发现未登记的，进行补登；（三）发现房屋存在安全隐患的，督促出租人或者承租人进行整改。

三、相关建议

1、各镇（街道）组织领导，村（社区）具体实施，依托网格化管理体系定期加强辖区出租房屋排查，建立排查台帐，对辖区内出租房屋行为信息进行全面采集，登记造册，做到纵到边、横到底、不留死角，切实摸清底数。

2、明确责任，对房屋租赁情况进行日常检查，在摸清辖区

出租房屋情况同时，重点对不符合建筑、消防、治安、卫生等方面安全条件的房屋出租行为；不以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，改变房屋内部结构分割出租的；出租厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等供人员居住的；居住物业管理区域内的住房屋，出租用作单位集体宿舍的；随意占用消防安全通道的；出租房屋人均居住面积低于5平方米的；每个房间居住的人数超过2人的（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外，法律法规另有规定的，从其规定）；出租房屋供他人集中居住，出租房间达到15间或居住使用人达到30人以上，没有明确管理人员，同时没有与公安、消防部门签订《出租房屋治安管理责任书》、《消防工作目标责任保证书》的；出租房屋内外乱拉乱扯电线，随意放置易燃、易爆危险物品存在安全隐患的；没有配备消防安全软硬件设施设备的出租房屋安全进行清理、整顿，做到及时排查整治，消除出租房屋安全隐患。

3、加强租赁政策宣传，督促符合条件的出租房屋按规定办理房屋租赁登记备案，对不符合出租条件，且存在安全隐患和社会治安问题的，在调查摸底中要进行自查自纠，督促当事人及时整改。

4、集体土地上的出租房屋，各镇（街道）依据《河南省房屋租赁管理办法》组织村（社区）结合本地实际制定房屋租赁管

理公约，督促出租人、承租人自觉遵守相关房屋租赁管理规定，并对房屋租赁实行自治管理，配合各部门加强整治。

2016年10月24日

郑州市惠济区住房保障服务中心

2016年10月24日印发
