|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **북경시 건물 임대관리에 관한**  **약간의 규정**  (2007년 11월 3일 북경시 인민정부  제194호 령으로 공포, 2011년 5월 5일 북경시 인민정부 제231호 령에 근거하여 개정)  **제1장 총 칙**  **제1조** 건물 임대관리를 강화하고 사회질서를 유지하며, 건물 임대당사자의 합법적인 권익을 보호하기 위해, 유관법률, 법규에 근거하고 본 시의 실제정황을 반영하여 본 규정을 제정한다.  **제2조** 본 시 행정구역 내에서의 건물 임대는 본 규정에 의거하여 관리한다.  **제3조** 건물임대관리는 관리와 서비스를 서로 긴밀히 결합하는 것을 원칙으로 하여 소속지역의 관리를 시행한다.  **제4조** 본 시의 각급 인민정부는 건물임대 관리업무의 지도를 강화해야 하며, 건물임대 관리기구를 설립해야 한다. 건물임대 관리기구는 구체적으로 건물임대 관리의 조직, 지도, 협조, 감독 등 종합관리업무에 대해 책임을 진다.  공안기관은 건물임대 치안관리, 소방관리와 임대 당사자의 호적관리에 대해 책임을 진다.  건설(건물)행정부문은 건물 임대시장, 건물임대 건축구조의 안전감독관리와 부동산 경영 업종 관리에 대해 책임을 진다.  공상행정관리부문은 경영활동에 대해 종합감독관리 책임을 지며 건물 임대를 무허가 경영에 이용하는 등의 위법 경영행위를 조사 처리한다.  민방행정부문은 인방공정(人防工程) 임대관리에 대해 책임을 진다.  위생, 인구계획, 규획, 세무, 국가안전과 도시관리 종합 법 집행 등 행정부문은 각자 직책에 따라 건물 임대 관리업무를 완수해야 한다.  **제5조** 구, 현 인민정부는 지역사회, 촌에 건물임대관리, 서비스를 책임지는 기본관리 서비스센터(이하 기본관리서비스센터)를 건립하고 그 업무에 필요한 경비, 사무공간을 보장해주어야 한다.  **제6조** 주민위원회, 촌민위원회 등 기본조직은 유관행정부문에 협력하여 건물임대관리업무를 완수하고 임대인, 임차인이 자발적으로 국가와 본 시의 건물임대 관리 규정을 준수하도록 격려해야 한다.  주민위원회, 촌민위원회는 본 시의 실제정황에 근거, 주민을 조직하여 주택임대관리공약을 제정하고, 건물임대에 대한 자치관리를 실행한다.  **제7조** 건물을 임대하는 경우, 임대인과 임차인은 반드시 법에 의거하여 건물임대 계약서를 작성해야 한다. 계약서 내용은 건물의 기본상황, 임대료, 임대기한, 임대용도, 위약책임 등을 포함해야 한다.  건물임대기한 내에 임차인의 동의 없이 임대인은 독단적으로 임대기한을 단축하거나, 임대료를 증액할 수 없다.  시 건설(건물)행정부문은 시 공상행정관리부문과 협의하여 건물임대계약 샘플을 제정하고 이를 사회에 공포해야 한다.  **제8조** 임대인이 임대건물을 판매하는 경우, 판매 전 합리적인 기한 내에 임차인에게 통지하고 임차인이 동등한 조건으로 우선 구매할 수 있는 권리를 향유하도록 해야 한다.  건물의 임대기한 내에 매매, 상속, 증여 등 소유권에 변동이 발생한 경우, 임대계약의 효력에 영향을 미치지 않는다.  **제9조** 본 시는 임대인과 임차인이 장기 거주 임대계약을 체결하여 안정적인 임대관계를 수립하는 것을 격려하고 지지한다.  임대시장이 단기간 내에 임대료가 급변하는 등의 이상변화가 발견될 경우, 시 인민정부는 시 발전개혁위원회, 시 건설(건물) 등 행정부문에 위임하여 필요한 임시 관여조치를 취하고 임대시장을 안정화 시킬 수 있다.  **제10조** 시와 구, 현 인민정부는 계획을 세워 건설, 구매 등 다양한 방식을 통해 염가 임대건물, 공공 임대건물을 제공해야 한다.  본 시는 기업, 개인의 공공 임대건물 건설을 장려한다.  **제2장 임대등기**  **제11조** 임대건물을 거주용으로 사용하는 경우, 반드시 임대등기를 진행해야 한다.  임대인은 임차인과 건물 임대계약을 체결한 날로부터 7일 내에 건물소재지의 기층 관리서비스센터에 건물 임대등기 수속을 처리해야 하며, 아래의 내용을 기입해야 한다.  (1) 임대인, 임차인의 성명 또는 명칭, 증명문건 종류 및 번호, 주소지, 실제 거주인의 성명, 신분증 종류 및 번호, 호적지  (2) 임대건물의 기본상황, 임대료 및 임대기한  (3) 건물 권리증서 또는 건물 출처증명  (4) 본 시가 규정한 기타 내용.  **제12조** 건물 임대계약이 변경 또는 종료된 경우, 임대인은 계약변경 또는 종료일로부터 5일 내에 건물소재지의 기층 관리서비스센터에 변경등기, 말소등기 수속을 처리해야 한다.  건물 임대계약 유효기간 내에 거주인의 변경이 발생한 경우, 임차인은 변경일로부터 2일 이내에 기층 관리서비스센터에 고지하고, 변경등기 수속을 진행해야 한다.  **제13조** 부동산 중개기구가 부동산 임대 중개활동에 종사하는 경우, 반드시 임대당사자에게 서면으로 고지하고 건물 소재지 기층 관리서비스센터에서 건물 임대등기 수속을 처리해야 한다. 건물임대 중개위탁 대리업무를 제공하는 경우, 부동산 중개기구는 본 규정 제11조, 제12조 제1항의 규정에 따라 건물 임대등기, 변경등기, 말소등기 수속을 진행하거나, 시 건설(건물)행정부문의 규정에 따라 건물임대 계약의 온라인 등록시스템을 통해 관련정보를 기입해야 한다.  **제14조** 기층 관리서비스센터는 건물 임대등기 당사자를 위해 아래의 서비스를 제공해야 한다.  (1) 건물 임대관리 관련규정 및 건물 안전사용 지식의 홍보, 선전  (2) 아동의 입학, 국가 면역규획 항목의 예방접종, 산아제한 계획의 무료 기술서비스 등 사항의 규정 및 절차를 유관인원에 고지  (3) 당사자의 요구에 근거하여 건물임대와 관련한 증명서 발급  (4) 당사자의 위탁을 받아 임시거주 등기 및 임시거주 증명서를 처리하고, 일반 지하실 등록을 처리하며, 증명서 검사, 등기 유동인구의 혼인/출산 증명서, 납세 대리 서비스 등을 제공  (5) 권익보호 서비스 정보를 제공  (6) 시와 구, 현 인민정부가 규정한 기타서비스 항목  **제15조** 기층 관리서비스센터의 임대등기 처리, 당사자를 위한 서비스 제공은 어떠한 비용도 수취할 수 없다. 기층 관리서비스센터는 영리성활동에 종사하거나 형식만 변형하여 종사할 수 없다.  **제3장 관리규범**  **제16조** 임대건물의 안전은 건물 소유권자가 책임을 진다. 건물 임차인은 그 사용행위에 대해 책임을 진다.  건물 소유자가 임대등기를 한 건물을 타인에게 관리를 위탁하는 경우, 반드시 건물소재지의 기층 관리서비스센터에 서면으로 이를 고지해야 한다.  **제17조** 임대건물의 건축구조와 설비시설은 반드시 건축, 소방, 치안, 위생 등 방면의 안전조건에 부합해야 하며, 인체안전에 위해를 끼쳐서는 안 된다.  불법건물 혹인 기타 법에 의해 임대할 수 없는 건물의 임대를 금지한다.  **제18조** 임대인은 임차인이 사용한 건물의 정황에 대해 감독을 진행할 권리가 있다. 임대인은 신분증명이 없는 자에게 건물을 임대할 수 없다. 건물 임대방식으로 불법적인 생산경영활동에 편리한 조건을 제공할 수 없다. 임차인이 임대건물을 범죄활동에 이용한 혐의를 발견하는 경우 즉시 공안기관에 보고한다.  임대인은 건물임대 수입에 대해 법에 의거하여 세금을 납부해야 한다.  **제19조** 임차인은 임대인에 협조하여 건물임대 등기를 진행해야 한다. 독단적으로 임대건물의 규획설계 용도를 변경할 수 없으며, 임대건물을 폭발성 물질, 독성물질, 방사성 물질, 부패성 물질 또는 전염병 병원균 등 위험물질의 불법적인 생산, 가공, 저장에 종사하도록 활용하거나 기타 위법활동의 용도로 활용할 수 없다. 공공이익에 해를 끼치거나 타인의 정상적인 업무, 생활에 지장을 줄 수 없다.  **제20조** 임대건물의 인당 거주면적은 본 시가 규정한 표준보다 낮을 수 없다. 구체적인 기준은 시 건설(건물)행정부문이 시 공안, 시 규획, 시 위생 등 유관행정 부문과 협의하여 제정한다.  주방, 화장실, 베란다, 지하저장실 등을 침실로 임대하여 거주하도록 할 수 없다.  **제21조** 건물을 타인에게 집중적으로 제공하여 거주하도록 하고, 임대건물이 10가구 이상 또는 임대건물 거주인원이 15인 이상이 되는 경우, 임대인은 그에 상응하는 관리제도를 수립하고 전문 관리인원을 지정하고 관리감독, 화재 등 치안경비, 소방설비시설과 안전통로를 설치하고 정보등기부 또는 등기시스템을 구축해야 한다.  단위 임차인이 단체기숙사로서 본 단위 직원에 제공하여 거주하도록 하는 경우, 단위는 전항 규정에 따라 안전관리 직책을 이행해야 한다.  공안기관은 일률적으로 임대건물 다세대 거주등기부를 제작하여 임대인이 무료로 수령해 가도록 해야 한다.  **제22조** 경외단위 또는 개인이 건물을 임대, 전대(转租), 전차(转借)하거나 임차인이 경외인원을 체류하도록 하는 경우, 임대인, 임차인은 국가와 본 시 유관 국가안전관리 규정을 준수해야 한다.  **제23조** 건물 관리단위는 아래의 규정에 따라 건물에 대한 안전관리를 진행해야 한다.  (1) 건물안전 관리제도를 수립하고, 각 항의 관리조치를 시행한다.  (2) 규정에 따라 소관 건물에 대해 안전검사를 진행하고 안전검사 정황을 기록하여 보관한다.  (3) 유관 행정부문 또는 기층 관리서비스센터의 요구에 따라 건물 안전검사 결과를 제공한다.  (4) 건물사용안전에 위급상황을 발견하거나 기타 위법행위를 발견하는 경우, 즉각 제지하고 책임인에게 개정을 명령한다. 개정을 거부하는 경우 즉시 건물소재지의 유관 행정부문에 보고하고 법에 의거하여 처벌한다.  **제24조** 공안, 공상행정관리, 민방, 위생, 문화, 신문출판, 교육 등 행정부문이 관련 행정허가를 처리할 때 법에 의거하여 활동장소를 심사하는 경우, 임대건물의 사용용도가 규획설계 용도에 부합하는지의 여부 및 법률, 법규, 규장의 활동장소에 관한 유관규정에 부합하는지의 여부를 심사해야 한다. 부합하지 않는 경우, 관련 행정허가를 처리하지 않는다.  **제25조** 건물임대 중개업무에 종사하는 기구는 법에 의거하여 성립되어야 하며, 영업집조를 취득하고 국가와 본 시가 규정한 조건에 부합해야 한다. 성립일로부터 30일 이내에 기구와 종업인원의 기본정황 등 정보를 소재지 구, 현 건설(건물)행정부문에 보고해야 한다.  건물임대 중개활동에 종사하는 인원은 관련 부동산 중개 자격증서를 취득해야 한다. 부동산 중개 자격증서를 미취득한 인원은 건물임대 중개활동에 종사할 수 없다.  **제26조** 본 시는 건물임대 중개위탁 대리업무에 대해 은행 대리수금/대리납부, 위험준비금, 고객자금과 자유자금을 계좌분리하여 관리하는 등의 자금 감독관리 제도를 시행한다. 구체적인 방법은 시 건설(건물)행정부문이 유관부문과 협의하여 제정한다.  **제27조** 부동산 중개기구 및 그 중개인원이 건물임대 중개업무에 종사하는 경우, 아래의 규정을 준수해야 한다.  (1) 경영장소에 서비스 내용, 서비스 표준, 부동산 중개 자격증서 사본을 게시  (2) 건물임대 중개업무는 부동산 중개기구가 일률적으로 수리하고 위탁인과 서면 중개계약을 체결하며, 수수료를 수취하고 영수증을 발급한다. 부동산 중개인원은 개인명의로 위탁업무를 맡을 수 없다.  (3) 부동산 중개인원은 동시에 2개 또는 2개 이상의 부동산 중개기구에서 업무를 집행할 수 없다.  (4) 부동산 중개 자격증서는 위조, 변조, 매매, 임대할 수 없다.  (5) 고객의 자금을 점용, 유용 또는 지연지불 할 수 없다.  (6) 임대조건에 부합하지 않는 건물을 중개, 대리 임대할 수 없다.  (7) 유관규정을 위반하여 중개, 대리업무 범위 이외의 기타 경영활동에 종사할 수 없다.  **제4장 감독 및 검사**  **제28조** 건설(건물) 행정부문은 건물임대 시장정보 시스템을 구축하고, 단위와 개인을 위해 건물임대 시장정보, 부동산 중개기구의 중개활동 신용기록 등의 건물 정보 서비스를 제공해야 한다.  **제29조** 본 시는 통일 규획, 자원의 공동향유의 원칙에 따라, 건물임대 종합관리정보시스템 플랫폼을 구축하고, 건물임대 정보에 대한 동향 관리를 실행한다.  건물임대 정보를 관리, 사용하는 부문 및 그 업무인원은 반드시 건물임대 정보에 대한 비밀을 유지하고, 당사자의 합법적 권익을 수호해야 한다.  **제30조** 공안, 건설(건물), 공상행정관리, 민방, 위생, 인구계획생육, 규획, 문화, 교육, 세무 및 도시관리 종합 집행법 등 행정부문은 반드시 법 집행 책임제를 건립하고, 건물임대 관리에 대한 감독 검사 책임을 시행한다. 법 집행 중 본 부문의 조사 처리 범위에 속하지 않는 위법행위를 발견할 경우, 즉시 동급 임대건물 관리기구에 고지해야 하며, 임대건물 관리기구는 즉시 유관행정부문에 고지하여 법률에 따라 조사 처리해야 한다.  건물관리단위, 부동산 중개기구, 건물임대 당사자는 반드시 유관 행정부문과 건물임대에 대한 관리를 진행해야 한다.  **제31조** 시 및 구, 현의 유관행정부문, 가두(街道)사무소, 향, 진 인민정부는 각 직책에 따라 기층 관리서비스센터 및 그 업무인원의 훈련, 지도 업무를 수행해야 한다.  **제32조** 기층 관리서비스센터는 시찰제도를 구축하여 건물임대 정보를 수집하고, 건물임대 현황에 대한 일상 조사를 진행하며, 아래와 같은 업무를 수행해야 한다.  (1) 등기 정보가 실제와 다른 것을 발견할 경우, 이를 정정하게 한다.  (2) 미 등기 사항을 발견한 경우, 등기 보완하게 한다.  (3) 건물에 안전위험이 존재함을 발견할 경우, 임대인 또는 임차인의 개선을 독촉한다.  (4) 치안, 소방, 위생, 계획생육, 건축구조 안전 등 관리규정을 위반하는 위법 행위를 발견할 경우, 상급 임대건물 관리기구 또는 기타 유관 행정부문에 보고한다.  **제33조** 건설(건물), 공상행정관리 등 행정부문은 부동산 중개기구에 대한 감독 검사 직책을 이행할 때, 관련 자료를 검사할 수 있다. 부동산 중개업무 현황과 고객 자금, 위험 준비금 등 부문의 관리 현황을 파악하도록 조사대상 단위에 부동산 중개기구 영업집조, 부동산 중개인 자격증서를 제공하도록 요구할 수 있다.  건설(건물), 공상행정관리 등 행정부문은 국가 및 본 시 유관 규정에 의거하여, 사회에 감독 조사한 관련 정보를 공포할 수 있다.  **제5장 법률 책임**  **제34조** 건물임대 관리 책임을 가진 행정부문 및 그 업무인원이 직무태만, 직권남용, 개인의 이익을 위한 부정행위를 한 경우, 그 상급부문 또는 감찰기관이 개정 명령을 내린다. 상황이 엄중한 경우, 법에 따라 직접적인 책임을 가진 주관인원과 기타 직접 책임인원에게 행정처분을 내린다. 범죄를 조성한 경우, 법률에 따라 형사 책임을 규명한다.  **제35조** 본 규정을 위반한 아래 행위에 대해 공안기관은 아래 규정에 따라 처벌한다.  (1) 임대인, 임차인, 부동산 중개기구가 본 규정 제11조, 제12조 규정을 따르지 않고 부동산 임대등기, 변경, 취소 수속을 처리한 경우, 정정 명령을 내리고 200위안 이상, 500위안 이하의 벌금을 부과한다.  (2) 본 규정 제17조 규정을 위반하여 임대한 건물에 치안, 소방안전 위험이 존재하는 경우, 개정 명령을 내리고, 1,000위안 이상, 2만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (3) 본 규정 제18조 제1항 규정을 위반하여 임대인이 신분증명이 없는 개인에게 건물을 임대하거나, 임차인이 건물을 범죄활동을 위한 장소로 이용한 혐의가 있으나 공안기관에 보고하지 않은 경우, 200위안 이상, 500위안 이하의 벌금을 부과한다.  (4) 본 규정 제19조 규정을 위반하여 임차인이 건물을 임대할 시 공공의 이익을 위협하거나, 타인의 일상업무, 일상생활을 침해하는 경우, 경고 및 개정을 명령하고 기한이 지나도 개정을 거부할 경우, 200위안 이상, 500위안 이하의 벌금을 부과한다.  (5) 본 규정 제21조 제1항, 제2항 규정을 위반하여 임대인, 단위가 안전관리 책임을 실현하지 않은 경우, 개정을 명령하고 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다. 심각한 결과를 초래하는 경우, 3만 위안 이상, 10만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  **제36조** 본 규정을 위반한 아래 행위에 대해, 건설(건물)행정부문은 아래 규정에 따라 처벌한다.  (1) 본 규정 제17조 규정을 위반하여 임대한 건물에 건축 안전에 위험이 존재할 경우, 개정을 명령하고 1,000위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (2) 본 규정 제20조 규정을 위반하여 임대인이 임대건물 제한 조건을 위반한 경우, 개정을 명령하고 상황이 엄중할 경우 5,000위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다. 부동산 중개기구 및 그 중개인원이 종사하는 건물임대 중개업무에서 임대건물 제한 조건을 위반할 경우, 개정을 명령하고 3만 위안 이상, 10만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (3) 본 규정 제25조 제1관 규정을 위반하여 부동산 중개기구가 규정을 따르지 않고 관련 정보를 보고한 경우, 개정을 명령하고 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (4) 본 규정 제26조 규정을 위반하여 부동산 중개기구가 자금 감독관리제도를 수행하지 않을 경우, 개정을 명령하고 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (5) 부동산 중개기구 및 그 중개인원이 종사하는 건물임대 중개업무가 본 규정 제27조 제(2)항, 제(3)항, 제(6)항 규정을 위반 또는 제(4)항 규정을 위반하고, 부동산 중개자격증서를 임차할 경우, 개정을 명령하고 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  **제37조** 본 규정을 위반한 아래 행위에 대해, 공상행정관리부문은 아래 규정에 따라 처벌한다.  (1) 본 규정 제15조 제2관 규정을 위반하여 부동산 중개기구가 부동산 중개자격증서를 미취득한 인원이 건물임대 중개활동을 한 경우 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (2) 본 규정 제27조 제(1)항, 제(5)항 규정을 위반하고 부동산 중개기구가 경영을 한 경우, 개정을 명령하고 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (3) 본 규정 제27조 제(7)항을 위반하여 부동산 중개기구가 관련규정을 위반하고 중개, 대리업무 범위 외의 기타 경영활동에 종사하는 경우, 등기관리 관련규정에 따라 처벌한다.  **제38조** 본 규정 제17조 규정을 위반하여, 임대한 건물에 위생안전 위험이 존재하는 경우, 위생행정부문은 개정을 명령하고, 1,000위안 이상 3만 위안 이하의 벌금을 부과할 수 있다.  **제39조** 임대인, 임차인이 건물임대 활동 중 분쟁이 발생할 경우에는 협상으로 해결해야 한다. 협상이 이루어지지 않을 경우 임대인, 출자인은 인민조정위원회, 부동산 중개산업협회, 건설(건물)행정부문 또는 기타 관련 단위에 조정 신청을 할 수 있으며, 법률에 따라 중재 신청 또는 소송을 제기할 수 있다.  **제40조** 본 규정을 위반한 행위에 대해 기타 법률, 법규, 규정에서 행정 처벌이 규정된 경우, 유관행정부문은 법률에 따라 처리한다. 범죄를 조성한 경우, 법률에 따라 형사책임을 규명한다.  **제6장 부 칙**  **제41조** 본 규정은 2008년 1월 1일부터 시행한다. 1995년 6월 13일 북경시 인민정부 제13호 령으로 공포하고 1997년 12월 31일 북경시 인민정부 제12호 령 제1차 수정, 2004년 6월 1일 북경시 인민정부 제150호 령 제2차 수정한 《북경시 외지 인원의 임대건물 치안 관리 규정》은 폐지한다. |  | **北京市房屋租赁管理**  **若干规定**  （2007年11月3日北京市人民政府第194号令发布，根据2011年5月5日  北京市人民政府第231号令修改）  **第一章　总　则**  **第一条**　为了加强房屋租赁管理，维护社会秩序，保护房屋租赁当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本规定。  **第二条**　本市行政区域内的房屋租赁依照本规定管理。  **第三条**　房屋租赁管理坚持管理与服务相结合的原则，实行属地管理。  **第四条**　本市各级人民政府应当加强对房屋租赁管理工作的领导，建立出租房屋管理机构。出租房屋管理机构具体负责房屋租赁管理的组织、指导、协调、监督等综合管理工作。  　　公安机关负责出租房屋治安管理、消防管理和租赁当事人的户籍管理。  　　建设（房屋）行政部门负责房屋租赁市场、出租房屋建筑结构安全的监督管理和房地产经纪的行业管理。  　　工商行政管理部门负责对经纪活动进行综合监督管理，查处利用出租房屋进行无照经营等违法经营行为。  　　民防行政部门负责人防工程的租赁管理。  　　卫生、人口计生、规划、税务、国家安全和城市管理综合执法等行政部门应当按照各自职责做好房屋租赁的管理工作。  **第五条**　区、县人民政府应当在社区、村建立负责房屋租赁管理、服务的基层管理服务站（以下简称基层管理服务站），并保障其工作所需的经费、办公场所。  **第六条**　居民委员会、村民委员会等基层组织应当协助有关行政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市房屋租赁管理规定。  　　居民委员会、村民委员会可以根据本地区实际，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。  **第七条**　租赁房屋的，出租人和承租人应当依法签订房屋租赁合同。合同内容应当包括房屋基本情况、租金、租赁期限、租赁用途、违约责任等。  　　房屋租赁期限内未经承租人同意，出租人不得擅自缩短租赁期限、增加租金。  　　市建设（房屋）行政部门应当会同市工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，向社会公布。  **第八条**　出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。  　　房屋在租赁期限内因买卖、继承、赠与等发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。  **第九条**　本市鼓励、支持出租人和承租人签订长期居住租赁合同，建立稳定的租赁关系。  　　租赁市场在短期内出现租金较大波动等异常变化，市人民政府可以授权市发展改革、市建设（房屋）等行政部门采取必要的临时干预措施，稳定租赁市场。  **第十条**　市和区、县人民政府应当制定计划，通过建设、收购等多种方式提供廉租房、公共租赁房。  　　本市鼓励企业、个人投资建设公共租赁房。  **第二章　出租登记**  **第十一条**　租赁房屋用于居住的，应当进行出租登记。  　　出租人应当自与承租人订立房屋租赁合同之日起7日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理房屋出租登记手续，并填报下列内容：  　　（一）出租人、承租人姓名或者名称、证件种类和号码、住所地，实际居住人员的姓名、身份证件种类和号码、户籍地；  　　（二）出租房屋的基本情况、租金和租赁期限；  　　（三）房屋权属证书或者房屋来源证明；  　　（四）本市规定的其他内容。  **第十二条**　房屋租赁合同变更或者终止的，出租人应当自合同变更或者终止之日起5日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理登记变更、注销手续。  　　在房屋租赁合同有效期内，居住人员发生变更的，承租人应当自变更之日起2日内告知基层管理服务站，办理变更登记手续。  **第十三条**　房地产经纪机构从事房屋租赁居间活动，应当书面告知租赁当事人到房屋所在地基层管理服务站办理房屋出租登记手续；提供房屋租赁经纪委托代理业务的，房地产经纪机构应当按照本规定第十一条、第十二条第一款的规定，办理房屋出租登记、变更、注销手续或者按照市建设（房屋）行政部门的规定通过房屋租赁合同网上备案系统填报相关信息。  **第十四条**　基层管理服务站应当为办理房屋出租登记的当事人提供下列服务：  　　（一）宣传有关房屋租赁管理的规定和安全使用房屋的知识；  　　（二）告知有关人员办理流动儿童入学、国家免疫规划项目的预防接种、计划生育免费技术服务等事项的规定和流程；  　　（三）根据当事人的要求出具与房屋租赁有关的证明；  　　（四）受当事人委托，提供办理暂住登记、暂住证件，办理普通地下室登记备案，交验、登记流动人口婚育证明，纳税代办服务等；  　　（五）提供维权服务信息；  　　（六）市和区、县人民政府规定的其他服务项目。  **第十五条**　基层管理服务站办理出租登记、为当事人提供服务，不得收取任何费用。基层管理服务站不得从事或者变相从事经营性活动。  **第三章　管理规范**  **第十六条**　出租房屋的安全由房屋所有人负责。房屋承租人应当对其使用行为负责。  　　房屋所有人将出租登记的房屋委托他人管理的，应当书面报告房屋所在地的基层管理服务站。  **第十七条**　出租房屋的建筑结构和设备设施，应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。  　　禁止将违法建筑和其他依法不得出租的房屋出租。  **第十八条**　出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。出租人不得向无身份证明的人出租房屋；不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件；发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑的，及时向公安机关报告。  　　出租人出租房屋的收入，应当依法纳税。  **第十九条**　承租人应当配合出租人进行房屋出租登记；不得擅自改变承租房屋的规划设计用途，不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。  **第二十条**　出租房屋人均居住面积不得低于本市规定的标准。具体标准由市建设（房屋）行政部门会同市公安、市规划、市卫生等有关行政部门制定。  　　不得将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等作为卧室出租供人员居住。  **第二十一条**　集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住人员达到15人以上的，出租人应当建立相应的管理制度，明确专门的管理人员，设置监控、灭火等治安防范、消防设备设施和安全通道，并建立信息登记簿或者登记系统。  　　单位承租房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，单位应当按照前款规定履行安全管理职责。  　　公安机关应当统一印制出租房屋多人居住登记簿册供出租人免费领取。  **第二十二条**　向境外单位、人员出租、转租、转借房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。  **第二十三条**　房屋管理单位应当按照下列规定对房屋进行安全管理：  　　（一）建立房屋安全管理制度，落实各项管理措施。  　　（二）按规定对所管房屋进行安全检查，并将安全检查情况予以记录，妥善保存。  　　（三）按照有关行政部门或者基层管理服务站的要求提供房屋安全检查结果。  　　（四）发现危及房屋使用安全或者其他违法行为的，立即制止，并督促责任人改正；拒不改正的，及时报告房屋所在地有关行政部门依法处理。  **第二十四条**　公安、工商行政管理、民防、卫生、文化、新闻出版、教育等行政部门在办理相关行政许可时依法应当审查活动场所的，应当审查租赁房屋的使用用途是否符合规划设计用途，是否符合法律、法规、规章有关活动场所的规定；不符合的，不予办理相关行政许可。  **第二十五条**　从事房屋租赁经纪业务的机构应当依法成立，取得营业执照，符合国家和本市规定的条件，并应当自成立之日起30日内，将机构和从业人员的基本情况等信息报送所在区、县建设（房屋）行政部门。  　　从事房屋租赁经纪活动的人员，应当取得相应的房地产经纪资格证书。未取得房地产经纪资格证书的人员，不得从事房屋租赁经纪活动。  **第二十六条**　本市对房屋租赁经纪委托代理业务实行银行代收代付、风险准备金、客户资金与自有资金分账户管理等资金监管制度。具体办法由市建设（房屋）行政部门会同有关部门制定。  **第二十七条**　房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务，应当遵守下列规定：  　　（一）在经营场所公示服务内容、服务标准、房地产经纪资格证书复印件。  　　（二）房屋租赁经纪业务，由房地产经纪机构统一受理并与委托人签订书面经纪合同，统一收取佣金、开具发票。房地产经纪人员不得以个人名义承揽业务。  　　（三）房地产经纪人员不得同时在两个或者两个以上房地产经纪机构执行业务。  　　（四）不得伪造、变造、买卖、租借房地产经纪资格证书。  　　（五）不得占用、挪用或者拖延支付客户资金。  　　（六）不得居间、代理出租不符合出租条件的房屋。  　　（七）不得违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动。  **第四章　监督检查**  **第二十八条**　建设（房屋）行政部门应当建立房屋租赁市场信息系统，为单位和个人提供房屋租赁市场信息、房地产经纪机构经纪活动信用记录等租赁信息服务。  **第二十九条**　本市按照统一规划、资源共享的原则，建立房屋租赁综合管理信息系统平台，对房屋租赁信息实行动态管理。  　　管理、使用房屋租赁信息的部门及其工作人员，应当对房屋租赁信息保密，维护当事人的合法权益。  **第三十条**　公安、建设（房屋）、工商行政管理、民防、卫生、人口计生、规划、文化、教育、税务和城市管理综合执法等行政部门应当建立执法责任制，落实对房屋租赁管理的监督检查责任；在执法中发现不属于本部门查处的违法行为的，应当及时告知同级出租房屋管理机构，出租房屋管理机构应当及时告知有关行政部门依法查处。  　　房屋管理单位、房地产经纪机构、房屋租赁当事人应当配合有关行政部门对房屋租赁进行管理。  **第三十一条**　市和区、县有关行政部门，街道办事处，乡、镇人民政府应当按照各自职责，做好对基层管理服务站及其工作人员的培训、指导工作。  **第三十二条**　基层管理服务站应当建立巡视制度，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；  　　（四）发现违反治安、消防、卫生、计划生育、建筑结构安全等管理规定的违法行为，报告上级出租房屋管理机构或者其他有关行政部门。  **第三十三条**　建设（房屋）、工商行政管理等行政部门对房地产经纪机构履行监督检查职责时，可以检查有关资料，了解房地产经纪业务情况和客户资金、风险准备金等方面的管理情况；可以要求被检查单位提供房地产经纪机构营业执照、房地产经纪人员资格证书。  　　建设（房屋）、工商行政管理等行政部门可以根据国家和本市有关规定向社会公布监督检查的有关信息。  **第五章　法律责任**  **第三十四条**　具有房屋租赁管理职责的行政部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其上级部门或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  **第三十五条**　对违反本规定的下列行为，由公安机关按照下列规定处罚：  　　（一）出租人、承租人、房地产经纪机构未按照本规定第十一条、第十二条规定办理房屋出租登记、变更、注销手续的，责令改正，处200元以上500元以下罚款。  　　（二）违反本规定第十七条规定，出租的房屋存在治安、消防安全隐患的，责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。  　　（三）违反本规定第十八条第一款规定，出租人向无身份证明的人出租房屋，或者发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑，不向公安机关报告的，处200元以上500元以下罚款。  　　（四）违反本规定第十九条规定，承租人使用租赁房屋时损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的，处警告，并责令改正；逾期拒不改正的，处200元以上500元以下罚款。  　　（五）违反本规定第二十一条第一款、第二款规定，出租人、单位未落实安全管理责任的，责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款；造成严重后果的，处3万元以上10万元以下罚款。  **第三十六条**　对违反本规定的下列行为，由建设（房屋）行政部门按照下列规定处罚：  　　（一）违反本规定第十七条规定，出租的房屋存在建筑安全隐患的，责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。  　　（二）违反本规定第二十条规定，出租人违反出租房屋限制条件的，责令改正，情节严重的，可处5000元以上3万元以下罚款；房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务违反出租房屋限制条件的，责令改正，处3万元以上10万元以下罚款。  　　（三）违反本规定第二十五条第一款规定，房地产经纪机构未按照规定报送相关信息的，责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款。  　　（四）违反本规定第二十六条规定，房地产经纪机构未落实资金监管制度的，责令改正，并处1万元以上3万元以下罚款。  　　（五）房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务，违反本规定第二十七条第（二）项、第（三）项、第（六）项规定，或者违反第（四）项规定，租借房地产经纪资格证书的，责令改正，处1万元以上3万元以下罚款。  **第三十七条**　对违反本规定的下列行为，由工商行政管理部门按照下列规定处罚：  　　（一）违反本规定第二十五条第二款规定，房地产经纪机构使用未取得房地产经纪资格证书的人员从事房屋租赁经纪活动的，处1万元以上3万元以下罚款；  　　（二）违反本规定第二十七条第（一）项、第（五）项规定，房地产经纪机构违规经营的，责令改正，处1万元以上3万元以下罚款；  　　（三）违反本规定第二十七条第（七）项规定，房地产经纪机构违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动，按照登记管理的有关规定进行处罚。  **第三十八条**　违反本规定第十七条规定，出租的房屋存在卫生安全隐患的，由卫生行政部门责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。  **第三十九条**　出租人、承租人在房屋租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决；协商不成，出租人、承租人可以向人民调解委员会、房地产中介行业协会、建设（房屋）行政部门或者其他相关单位申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。  **第四十条**　对违反本规定的行为，其他法律、法规、规章已经规定行政处罚的，由有关行政部门依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  **第六章　附　则**  **第四十一条**　本规定自2008年1月1日起施行。1995年6月13日北京市人民政府第13号令发布，根据1997年12月31日北京市人民政府第12号令第一次修改，根据2004年6月1日北京市人民政府第150号令第二次修改的《北京市外地来京人员租赁房屋治安管理规定》同时废止。 |