

武汉市住房租赁条例

(2024年4月18日武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过2024年5月29日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

目录

- 第一章 总则
- 第二章 出租与承租
- 第三章 经营与服务
- 第四章 培育与监督
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范住房租赁行为,保障住房租赁当事人合法权益,促进住房租赁市场健康发展,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住房租赁及其监督管理活动。

直管公有住房、公共租赁住房、保障性租赁住房的租赁行为以及按日或者按小时收费的住房短租行为,不适用本条例。

第三条 本市培育和发展住房租赁市场,推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系。

本市坚持住房租赁管理和服务相结合的原则,将住房租赁活动纳入基层治理范围,创新管理和服务方式,推进多方联动、信息共享,提供规范、便利、高效的住房租赁管理和服务。

住房租赁应当遵守法律、法规的规定和社会主义核心价值观,遵循平等、自愿、公平、诚信的原则。

第四条 市人民政府应当加强对住房租赁管理工作的领导,统筹协调住房租赁管理工作,研究决定住房租赁管理工作重大事项。

区人民政府(含武汉东湖新技术开发区、武汉长江新区、武汉经济技术开发区、武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会,下同)应当落实住房租赁属地管理责任,建立住房租赁协调推进机制,统筹推进本辖区住房租赁管理工作。

市、区人民政府应当将住房租赁管理工作经费纳入同级财政预算。

第五条 市房屋主管部门负责制定住房租赁相关规划和政策,指导、督促区房屋主管部门履行住房租赁监督管理职责。区房屋主管部门负责辖区内住房租赁的监督管理工作,指导街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁相关工作。

市场监督管理部门负责住房租赁有关市场主体登记管理工作,查处涉及住房租赁不正当竞争以及广告、价格等违法行为。

公安机关负责住房租赁有关治安管理和人口管理工作。

网信、发展改革、财政、自然资源、规划、城管执法、城乡建设、地方金融、数据、教育、应急管理、人力资源和社会保障、民政、消防救援、住房公积金管理、税务等部门,应当按照各自职责做好住房租赁的有关工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府应当做好辖区内住房租赁的日常监督管理。

居民委员会、村民委员会依法协助做好住房租赁相关工作。

第七条 市房屋主管部门应当运用大数据、物联网、云计算等先进技术提升住房租赁管理和服务信息化、智能化水平,建立健全住房租赁管理服务平台和房地产经纪服务平台,提供房源核验、信息发布、网上签约、合同备案、统计监测等管理和服务。

第八条 市住房租赁和房地产经纪行业组织应当加强行业自律,建立健全住房租赁服务标准、行为规范和自律准则,开展从业人员实名登记、行业服务质量评价和职业培训,推进行业诚信建设,促进行业公平竞争、健康发展。

第二章 出租与承租

第九条 用于出租的住房应当符合国家、省、市关于建筑、消防、燃气等安全规定和相关标准,与危险化学品企业、化工园区的距离符合相关安全标准,并具备供水、供电等必要的生活条件。

出租住房应当以原规划设计的房间或者按照本市有关规定改建的房间为最小出租单位。厨房、卫生间、阳台、地下储藏室以及其他非居住空间,不得单独出租用于居住。居住空间的人均使用面积和每个房间居住人数应当符合本市有关规定。

第十条 出租人和承租人应当依法订立住房租赁合同。住房租赁合同一般包括以下内容:

- (一)出租人、承租人的身份信息和联系方式;
- (二)房屋的坐落、面积、结构、附属设施,家具和家电等室内设施状况;
- (三)租赁用途,房屋使用要求和维修责任;
- (四)房屋交付日期和租赁期限;
- (五)租金和押金的数额、支付及退还方式和期限;
- (六)物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担;
- (七)违约责任和争议解决方式;
- (八)出租人和承租人约定的其他内容。

鼓励出租人和承租人使用住房租赁合同示范文本签订住房租赁合同。鼓励通过住房租赁管理服务平台进行网上签约。鼓励签订长期租赁合同,建立稳定的租赁关系。

第十一条 出租人应当遵守下列规定:

- (一)向承租人出示身份证明、房屋权属证明材料;
- (二)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;
- (三)依法依约履行租赁住房及其附属设施的安全管理义务,告知承租人安全使用事项,与承租人约定安全检查事项;
- (四)发现租赁住房内有涉嫌违法犯罪行为或者存放危险

武汉市人民代表大会常务委员会公告

(十五届)第二十一号

武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过的《武汉市住房租赁条例》,已经湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准,现予以公布,自2024年9月1日起施行。

武汉市第十五届人民代表大会常务委员会
2024年7月4日

物品的,及时向公安机关或者其他相关部门报告;

(五)法律、法规的其他相关规定。

第十二条 承租人应当遵守下列规定:

- (一)向出租人出示承租人、共同居住人的身份证明材料;
- (二)合理使用房屋及其附属设施、室内设施,不得擅自改变租赁用途,不得擅自拆改房屋结构和设施,不得实施违法建设行为;
- (三)履行物业使用人义务,遵守物业管理规定和小区管理规约;
- (四)不得在租赁住房内从事违法犯罪活动或者存放危险物品;
- (五)法律、法规的其他相关规定。

第十三条 出租人不得采取停止供水、供电、供热、供燃气等方式或者采取暴力、威胁等非法方式,迫使承租人变更、解除租赁合同,提前收回租赁住房。

第十四条 住房租赁企业承租他人住房的,依法履行承租人义务,享有承租人权利;经出租人同意向第三人转租住房的,还依法对第三人履行出租人义务,享有出租人权利。

第三章 经营与服务

第一节 住房租赁经营

第十五条 住房租赁企业的经营范围应当包含“住房租赁”。通过转租方式从事住房租赁经营的,其名称和经营范围应当包含“住房租赁”。

个人转租住房达到规定数量的,应当依法办理市场主体登记,取得营业执照,其名称和经营范围应当包含“住房租赁”。具体管理规定由市房屋主管部门会同市场监督管理部门制定。

第十六条 住房租赁企业开展住房租赁业务的,应当提前通过住房租赁管理服务平台向企业登记注册地的区房屋主管部门报送开业信息。报送信息发生变化或者住房租赁业务终止的,应当在三十日内报送相关信息。

第十七条 住房租赁企业应当在其经营场所、网络服务端醒目位置公示营业执照、办公地址、服务内容和标准、收费事项和标准、从业人员信息、投诉电话等。

第十八条 住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理服务能力。

住房租赁企业应当建立健全房屋信息查验、安全保障等内部管理制度,如实记载相关业务信息,定期对租赁住房进行安全检查和维修,并及时向房屋主管部门提交其经营租赁住房信息。

住房租赁企业从业人员应当实名登记、全员入库,统一编号、挂牌服务。

第十九条 住房租赁企业发布房源信息、推荐房源,应当真实,并注明住房租赁企业开业报送信息及其经办从业人员的实名登记信息。已成交的房源信息,应当在五个工作日内予以撤销。

第二十条 住房租赁企业与承租人订立住房租赁合同前,应当查验承租人身份证明材料,如实说明房屋状况,并将可能影响房屋使用的因素和安全使用事项书面告知承租人。

第二十一条 住房租赁企业应当自住房租赁合同订立之日起三十日内,通过住房租赁管理服务平台办理住房租赁合同登记备案;登记备案内容发生变更的,自变更之日起三十日内办理备案变更手续。办理住房租赁合同登记备案,不得提交虚假材料。

第二十二条 住房租赁企业通过转租方式从事住房租赁活动的,应当在商业银行开立住房租赁资金监管专用账户,向企业登记注册地的区房屋主管部门备案监管专用账户信息,并向社会公示。

住房租赁企业单次收取租金超过三个月或者单次收取押金超过一个月租金的,应当将收取的租金、押金存入住房租赁资金监管专用账户。

住房租赁资金监督管理的具体办法,由市房屋主管部门制定。

第二十三条 住房租赁企业及其从业人员不得有下列行为:

- (一)以隐瞒、欺诈、强迫、捆绑销售等不正当手段开展业务;
- (二)诱导承租人使用住房租金贷款;
- (三)违规提供金融产品和服务;
- (四)利用承租人或者房屋所有权人名义套取信贷资金;
- (五)以个人名义承办业务或者收取费用;
- (六)无故克扣或者延迟退还押金、预收的租金;
- (七)泄露或者不当处理租赁当事人的个人信息或者商业秘密;
- (八)法律、法规禁止的其他行为。

第二十四条 住房租赁企业应当遵守反垄断、反不正当竞争、价格等有关法律、法规的规定,不得通过达成垄断协议或者滥用市场支配地位等方式排除、限制竞争,不得实施扰乱市场秩序的行为。

第二节 经纪服务

第二十五条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起三十日内,通过房地产经纪服务平台向企业

湖北省人民代表大会常务委员会

关于批准《武汉市住房租赁条例》的决议

(2024年5月29日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议通过)

湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议决定:批准《武汉市住房租赁条例》,由武汉市人民代表大会常务委员会公布施行。

登记注册地的区房屋主管部门办理备案手续。

房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的,应当自变更或者终止之日起三十日内,办理备案变更或者注销手续。

第二十六条 本市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人员。房地产经纪专业人员应当取得房地产经纪职业资格证书。房地产经纪机构及其分支机构应当具备一定数量的专业人员。

第二十七条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出租经纪服务合同,应当查看委托出租的房屋及房屋权属证书、委托人的身份证明等有关资料,并编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后,方可对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承租经纪服务合同,应当查看委托人的身份证明等有关资料。

第二十八条 房地产经纪机构应当在经营场所、网络服务端醒目位置公示营业执照、办公地址、服务内容和标准、收费项目和标准、从业人员信息、投诉电话等。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用,不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。一项服务可以分解为多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。

通过房地产经纪机构订立的住房租赁合同,出租人与承租人续签或者重新订立的,房地产经纪机构不得再次收取佣金。

第二十九条 房地产经纪机构应当自促成住房租赁合同订立之日起三十日内,通过房地产经纪服务平台办理住房租赁合同登记备案。办理住房租赁合同登记备案,不得提交虚假材料。

第三十条 房地产经纪机构及其从业人员不得有下列行为:

- (一)为依法不得出租的房屋提供经纪服务;
- (二)赚取租金差价;
- (三)冒用出租人或者承租人名义签订住房租赁合同;
- (四)代收代付租金、押金;
- (五)违规提供金融产品和服务;
- (六)强制代办住房公积金提取等服务并额外收取费用;
- (七)泄露或者不当处理租赁当事人的个人信息或者商业秘密;
- (八)法律、法规禁止的其他行为。

第三节 互联网信息服务

第三十一条 房屋所有权人或者使用权人、住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布房源信息、推荐房源,应当真实,并向互联网信息服务经营者提供证明房源真实的材料。

第三十二条 房屋所有权人、使用权人通过互联网信息服务平台发布房源信息、推荐房源的,互联网信息服务经营者应当要求其提交身份证明、证明房源真实的材料等,审查通过后方可发布房源信息。

住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布房源信息、推荐房源的,应当向互联网信息服务平台提交机构信息、从业人员信息,通过住房租赁管理服务平台或者房地产经纪服务平台取得的房源核验信息;上述信息一致的,互联网信息服务平台经营者方可同意其发布房源信息、推荐房源。

第三十三条 互联网信息服务平台经营者不得为未报送开业信息或者未备案、经营异常、被依法列入严重违法失信主体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、推荐房源提供服务。

第三十四条 互联网信息服务平台经营者知道或者应当知道信息发布者提供虚假材料、发布虚假信息的,应当及时采取删除、屏蔽信息、消除影响等必要措施,保存相关记录,并向有关部门报告。

互联网信息服务平台经营者不得代收代付租金、押金。

第三十五条 互联网信息服务平台经营者应当按照有关规定向市房屋主管部门报送本平台发布房源信息的相关记录。

互联网信息服务平台经营者违反本节规定提供房源信息发布服务或者未及时发现发布的虚假房源信息采取措施的,网信主管部门应当会同房屋主管部门采取约谈、责令限期整改、信用记分等方式予以处理。

第三十六条 网信、房屋管理、市场监督管理、公安、发展改革、财政、自然资源、规划、城管执法、城乡建设、地方金融、数据、教育、消防救援、住房公积金管理等部门,按照职责共同做好住房租赁信息互通共享工作。

鼓励市住房租赁和房地产经纪行业组织、住房租赁企业、房地产经纪机构和互联网信息服务平台,与住房租赁管理服务平台、房地产经纪服务平台对接。

有关部门应当采取必要措施保护数据信息的安全,并对其中的个人信息、隐私和商业秘密严格保密,不得泄露、出售或者非法向他人提供。

第四章 培育与监督

第三十七条 市、区人民政府应当在符合规划要求的前提下,支持新增国有建设用地用于建设租赁住房;鼓励村集体经济组织通过自建、合作开发、作价入股等方式,利用集体建设用地、闲置的城中村改造用地建设租赁住房。

鼓励将闲置的商业办公用房、工业厂房等非住宅房屋依法改建为租赁住房。改建后用水、用电、用气价格应当按照居民生活类价格标准执行。

鼓励自然人、法人和非法人组织依法将符合出租条件的住房用于出租,或者委托给住房租赁企业长期合法经营。

鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源。

第三十八条 支持金融机构按照国家有关规定为住房租赁提供金融产品和服务,支持符合条件的住房租赁企业依法发行债券,专门用于发展住房租赁业务。

鼓励出租人、承租人投保租赁住房财产保险、人身意外保险。

第三十九条 市房屋主管部门应当会同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。

第四十条 房屋主管部门应当加强住房租赁价格监测,建立健全价格信息发布和预警机制。

第四十一条 承租人按照有关规定享受基本公共服务。

承租人办理居住登记、落户、子女入学、住房公积金提取等需要提交住房租赁合同的公共服务事项,已经完成住房租赁合同登记备案的,可以免于提交住房租赁合同。

第四十二条 房屋主管部门应当会同有关部门、行业组织加强行业诚信管理,建立住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员的信用评价制度,实施分级分类监管。

第四十三条 房屋主管部门应当会同有关部门采取随机抽取住房租赁企业和房地产经纪机构、随机选派执法人员的方式,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。

第四十四条 因住房租赁发生纠纷的,由租赁当事人协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向有关行业组织、人民调解组织、政府有关部门申请调解,也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

从事住房租赁经营的企业、房地产经纪机构、互联网信息服务平台,应当建立投诉处理机制,及时妥善化解住房租赁矛盾纠纷。

第五章 法律责任

第四十五条 违反本条例,法律、法规有规定的,从其规定。

第四十六条 违反本条例第九条第二款规定,将违规改建的房间作为最小出租单位出租,或者将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室以及其他非居住空间单独出租用于居住的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处一万元以上三万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例第十五条第二款规定,个人转租住房达到规定数量未办理市场主体登记的,由登记机关责令改正,依法给予处罚。

第四十八条 违反本条例第十六条、第二十五条第一款规定未报送开业信息,或者未办理备案手续的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处一万元以上三万元以下罚款。

第四十九条 违反本条例规定,有下列情形之一的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处一千元以上一万元以下罚款:

(一)未依照本条例第十七条、第二十八条第一款规定公示有关信息的;

(二)未依照本条例第十八条第三款规定实行实名登记、全员入库的。

第五十条 违反本条例第十九条、第二十七条第二款、第三十一条规定,发布虚假房源信息的,由区房屋主管部门责令改正,可以处一万元以下罚款。

第五十一条 违反本条例第二十一条、第二十九条规定,未办理住房租赁合同登记备案的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处一千元以上一万元以下罚款。

违反本条例第二十一条、第二十九条规定,办理住房租赁合同登记备案提交虚假材料的,由区房屋主管部门责令限期改正,处二千元以上二万元以下罚款。

第五十二条 违反本条例第二十二条规定,住房租赁企业未开立住房租赁资金监管专用账户,或者未将规定资金存入监管专用账户的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处二万元以上十万元以下罚款。

第五十三条 住房租赁企业从业人员有本条例第二十三条第五项所列行为的,由区房屋主管部门责令限期改正,处一万元以下罚款。

第五十四条 违反本条例第二十六条第一款规定,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的,由区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改的,处五千元以下罚款。

第五十五条 国家机关及其工作人员在住房租赁监督管理和服务中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第五十六条 本条例自2024年9月1日起施行。

