

北京市顺义区人民政府办公室关于印发《顺义区宅基地房屋租赁管理办法》的通知

发文机关：北京市顺义区人民政府办公室
发布日期：2018.04.13
生效日期：2018.06.01
时效性：现行有效
文号：顺政办发〔2018〕4号

北京市顺义区人民政府办公室关于印发《顺义区宅基地房屋租赁管理办法》的通知

顺政办发〔2018〕4号

各镇人民政府，地区和街道办事处，区政府各委、办、局，各区属机构：

《顺义区宅基地房屋租赁管理办法》已经2018年3月26日第12次区委常委会议和2017年12月30日区政府专题会议审议通过，现印发给你们，请结合各自实际，认真贯彻执行。

北京市顺义区人民政府办公室

2018年4月13日

顺义区宅基地房屋租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为规范宅基地上房屋的租赁管理工作，有序引导人口流动，强化安全管理，根据有关法律、法规，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本行政区域内宅基地上的房屋租赁工作依照本办法管理。

第三条 宅基地上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 各镇政府应当加强对宅基地上房屋租赁管理工作的领导，建立相应管理机构，具体负责宅基地上房屋租赁管理的组织、指导、协调、监督等综合管理工作。

区住房城乡建设委负责宅基地上出租房屋建筑结构安全的监督管理和房地产经纪机构的行业管理。

区教委负责研究并落实好宅基地上租赁房屋相关承租人子女接受义务教育的相关政策。

区卫生计生委负责为宅基地上租赁房屋相关承租人及其子女提供基本医疗服务和公共卫生均等化服务。

区农委、区民政局负责指导各村将宅基地出租房屋管理纳入村民自治章程和村规民约。

区流管办负责组织、指导、协调有关部门依法开展房屋租赁日常管理和专项整治工作，对出租房屋管理工作中的突出问题开展调查研究并提出对策建议，对相关部门和基层组织开展出租房屋管理工作情况进行督导考核。

区地税局负责相关房屋租赁业务纳税情况的管理，研究加强对出租房屋税收管理的具体措施。

区食品药品监督管理局负责对宅基地上出租房屋食品药品经营的管理和指导，依法查处违规经营问题，保障农村地区的食品药品安全。

市公安局顺义分局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。对宅基地上的出租房屋未按照本办法第三章第十四条规定执行的，依法进行处理。

市工商局顺义分局负责依托“区查无办”工作机制依法查处利用宅基地出租房屋从事无照经营的违法行为。

第五条 各镇政府要在各村建立负责房屋租赁管理、服务的基层管理服务站（以下简称基层流管站），并保障其工作所需的经费、办公场所（已移交公安的按移交后的要求执行）。同时区流管办、市公安局顺义分局和各镇政府等有关部门应加大对基层流管站的监督考核力度。

第六条 村民委员会等基层组织要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。

村民委员会要根据本地区实际，在镇政府或上级部门的指导下，按照相关程序组织村民制定宅基地上房屋租赁管理公约，对宅基地上房屋租赁进行自治管理。

第七条 宅基地上租赁房屋的出租人和承租人要依法签订房屋租赁合同。合同内容应包括房屋基本情况、租金、租赁期限、租赁用途、违约责任等。

第二章 出租登记

第八条 租赁宅基地上的房屋，需进行出租登记。

出租人与承租人签订房屋租赁合同7日内，需到房屋所在地的基层流管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）土地、房屋有效证书或者房屋来源证明；

（四）本市规定的其他内容。

第九条 房屋租赁合同变更或终止的，出租人应当自合同变更或终止之日起5日内，到房屋所在地的基层流管站办理

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日内告知基层流管站，办理变更登记手续。

第十条房地产经纪机构从事宅基地上房屋租赁居间活动，应书面告知租赁当事人到房屋所在地基层流管站办理房屋出租登记手续。

第十一条基层流管站要为办理宅基地上房屋出租登记的当事人提供下列服务：

（一）宣传有关宅基地上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）提供办理暂住登记、《北京市居住证》、《北京市居住登记卡》，办理普通地下室登记备案，引导当事人依法纳税等。暂住登记、《北京市居住证》、《北京市居住登记卡》与租赁备案地址不一致的应及时变更；

（五）提供维权服务信息；

（六）市、区政府规定的其他服务项目。

第十二条基层流管站在按要求办理完出租登记后应向当事人出具相关回执。基层流管站办理出租登记、为当事人提供服务，不得收取任何费用。基层流管站不得从事或者变相从事经营性活动。

第三章 管理规范

第十三条出租房屋的安全由房屋所有人负责。房屋承租人要对其使用行为负责。

房屋所有人将出租登记的房屋委托他人管理的，要书面报告房屋所在地的基层流管站。

第十四条出租房屋的建筑结构和设备设施，要符合建筑、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。用于出租的房屋应符合下列消防安全要求：

（一）出租房屋不得设置在“三合一”“多合一”场所内（人员住宿与生产储存经营一种或几种使用功能混合设置在同一建筑内的场所）、出租房屋不得设置在地下建筑内、出租房屋内禁止生产、储存、经营易燃易爆化学危险品；

（二）出租房屋不得使用彩钢板做围护结构（施工现场临时用房除外）；

（三）除2层及2层以下且每层建筑面积小于200平方米的出租房屋外，其他出租房屋每层应设置不少于2个安全出口；

（四）出租房屋门窗上不得设置影响逃生的固定金属栅栏等障碍物；

(五) 出租房屋人员疏散距离不应超过40米(袋型走道不应超过20米)、走道宽度不应小于1.4米、前后建筑(握手楼)防火间距不应小于6米、房前消防车通道不应小于4米,其他防火规范按照《建筑防火设计规范》执行;

(六) 出租房屋内不得使用液化石油气及甲、乙、丙类易燃可燃液体;

(七) 出租房屋内电气线路应穿金属管或金属槽盒保护;

(八) 出租房屋内禁止私接乱拉电线和使用小太阳、热得快、电热毯等大功率电器;

(九) 出租房屋内应使用不燃材料进行分隔,并应砌筑至楼板底部;

(十) 两层的出租房屋室内楼梯应设置封闭楼梯间;

(十一) 出租房屋应设置火灾报警系统,宜设置喷水灭火系统,每一承租户应至少配备1具灭火器(每具灭火器的规格为2公斤以上的ABC型及相应灭火级别水系灭火器);

(十二) 出租房屋人均居住面积不应小于5平方米,且每个房间居住人数不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外);

(十三) 严禁在出租房屋的楼道等楼内公共区域内停放电动车或充电;公共区域内严禁堆放杂物、堵塞疏散通道、锁闭安全出口;

(十四) 出租房屋应制定消防安全管理制度、配备消防器材、灭火和应急疏散预案及管理人员。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 宅基地上的房屋用于出租住人的,宜将总体规模控制在10间(含)以下,或者15人(含)以下。

第十九条 向各类非政府组织,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。发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑的,出租人应及时向公安机关报告。

第二十条 出租人如需对宅基地上出租房屋进行结构安全鉴定,可向区住房城乡建设委提出结构安全鉴定申请,若超出区住房城乡建设委的鉴定能力范围,出租人可自行聘请有资质的专业鉴定机构对房屋进行结构安全鉴定。

第四章 监督检查

第二十一条 相关部门,属地政府应当按照各自职责,做好对基层流管站及其工作人员的培训、指导工作。

第二十二条基层流管站应当建立巡视制度，采集房屋租赁信息，对宅基地上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，督促其纠正并报告上级出租房屋管理机构或者其他有关行政部门。

第五章 法律责任

第二十三条对存在下列行为的，由市公安局顺义分局按规定进行处罚：

（一）出租人、承租人、房地产经纪机构未按规定办理房屋出租登记、变更、注销手续的；

（二）出租的房屋存在治安、消防安全隐患的；

（三）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；

（四）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；

（五）出租人未落实安全管理责任的。

第二十四条对存在下列行为的，由市工商局顺义分局及相关职能部门依法进行处罚：

（一）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的；

（二）在宅基地上房屋进行无照经营的。

第二十五条出租的房屋存在建筑安全隐患的，由区住房城乡建设委按规定进行处罚。

第二十六条出租的房屋存在食品药品安全隐患的，由区食品药品监督管理局按规定进行处罚。

第二十七条出租人、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、承租人可以向有关部门申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第二十八条对违反本办法的行为，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

第二十九条本办法自2018年6月1日起施行。



扫一扫，手机阅读更方便