

深圳市出租屋管理若干规定

(2019年11月13日深圳市人民政府令第325号公布，自
2020年1月1日起施行)

第一条 为加强深圳市（以下简称市）出租屋管理，保障出租屋安全，维护社会治安，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称出租屋，包括住宅出租屋、工商业出租屋及其他出租屋。

本规定所称出租人，包括房屋所有权人、合法使用人、实际管理人以及受委托管理出租屋的机构、人员。

本规定适用于深圳市管理区域内的出租屋管理。

政府对公共租赁住房、产业用房管理另有规定的，从其规定。

第三条 市、区人民政府应当加强对出租屋和人口管理的领导和协调，建立健全管理机构，完善管理制度，将出租屋和人口管理工作纳入年度考核范围。

街道办事处应当加强出租屋和人口管理，组织街道人口和房屋综合管理机构和有关部门做好相关管理工作。

第四条 人口和房屋综合管理机构负责出租屋的人口信息和房屋信息核查采集，排查能直观发现的出租屋安全隐患，并协助职能部门开展整治工作。

公安机关负责出租屋治安管理及人口户政管理，指导人口信息采集工作。

规划和自然资源、住房和城乡建设、生态环境、税务、市场监管、卫生健康、文化、应急管理、城市管理和综合执法等部门在各自的法定职责范围内对出租屋依法实施管理。

第五条 市人口和房屋综合管理机构履行以下出租屋管理职责：

- （一）负责出租屋信息管理系统的开发建设、管理与维护；
- （二）负责房屋编码信息编制、维护和更新；
- （三）指导监督各区人口、房屋基础信息核查采集；
- （四）协调各区配合职能部门开展出租屋安全隐患信息排查与通报。

区人口和房屋综合管理机构在本辖区内履行以下出租屋管理职责：

- （一）组织各街道开展房屋编码信息编制、维护和更新；
- （二）组织各街道开展人口、房屋基础信息核查采集；
- （三）协调配合职能部门开展出租屋安全隐患信息排查与通报；
- （四）组织各街道开展出租屋其他管理服务。

人口基础信息是指《深圳经济特区居住证条例》规定的居住登记信息。房屋基础信息包括房屋地址、房屋面积、实际用途、使用状态等房屋物理信息。

第六条 物业服务企业、房地产经纪机构、股份合作公司等单位应当协助政府有关部门做好出租屋管理工作。

第七条 禁止出租下列房屋：

- (一) 被认定为危险房屋不能使用的;
- (二) 存在重大消防、地质灾害等安全隐患的;
- (三) 存在其他不得出租情形的。

第八条 对禁止出租的房屋，有关主管部门应当及时整治，督促房屋所有权人落实安全主体责任。

第九条 禁止违反国家规定在生产经营、仓储场所内设置员工宿舍。

出租人和承租人不得违反建设工程规划许可规定。未经建设工程规划许可，不得擅自改变出租屋使用功能，不得进行开（堵）外墙门窗、封闭阳台、搭建阁楼、棚盖或者在天台上搭建建（构）筑物等行为。

第十条 出租屋实行房屋编码管理。房屋编码信息由人口和房屋综合管理机构统一编制、维护和更新，并纳入本市政务信息资源共享平台供各部门使用。

第十一条 出租人和承租人应当按照有关规定办理租赁合同备案。

第十二条 出租人应当于租赁关系成立、变更之日起七日内向房屋所在街道人口和房屋综合管理机构申报出租屋信息，包括本人及出租屋居住人员姓名、联系方式、身份证件种类及号码等。

非深圳市户籍人员按照《深圳经济特区居住证条例》规定办理居住登记。

外国人和香港、澳门特别行政区居民、台湾地区居民，按照相关规定办理。

第十三条 同一栋楼内出租人具有下列情形之一的，应当指定专人履行信息申报义务，并将专人身份信息及联系方式报告房屋所在街道的人口和房屋综合管理机构：

- （一）出租房间达到十间以上的；
- （二）出租房屋居住人员达三十人以上的；
- （三）以小时、天数为单位计算租期出租房屋的。

具有前款第三项情形的，出租人应当依法安装信息采集系统向公安机关即时报送相关信息。

第十四条 人口和房屋综合管理机构应当加强出租屋和人口管理的信息化建设，实现与公安机关居住登记申报系统的信息共享。人口和房屋综合管理机构工作人员对申报义务人申报的信息进行实地核查。

第十五条 人口和房屋综合管理机构应当建立出租屋信息管理系统，与电子政务资源平台互联互通，实现部门之间的信息共享使用。

街道人口和房屋综合管理机构应当对出租屋信息进行动态核查，发现不实的信息应当及时更正或者反馈相关部门。

人口和房屋综合管理机构工作人员上门核查采集信息时，应当穿着统一制服，出示工作证件。

第十六条 出租人应当履行下列义务：

（一）遵守有关法律、法规、规章，配合人口和房屋综合管理机构的工作，按要求申报出租屋信息；

(二) 保障出租屋建筑结构、供电、燃气和消防设施等方面符合安全要求，告知承租人安全用电、用气等常识，并对出租屋安全使用进行查验；

(三) 保障出租屋进出通道畅通；

(四) 督促承租人落实安全生产、消防、治安等相关规定，发现出租屋存在安全隐患的，及时排除或者督促承租人处理，无法排除或者承租人拒不改正的，及时向相关职能部门报告；

(五) 发现有违法行为或者犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关或者相关职能部门报告；

(六) 依法纳税；

(七) 法律、法规、规章规定的其他义务。

同一栋楼内出租人出租房间达到十间以上或者出租房屋居住人员达到三十人以上的，出租人应当建立管理制度，配备消防设施设备，做好治安防范，落实安全管理职责。

第十七条 承租人应当遵守下列规定：

(一) 不得损害公共利益和相邻关系人的合法权益；

(二) 租赁住宅出租屋时，必须如实向出租人说明租住人数，出示本人及其他入住人员的有效身份证件，按要求申报出租屋信息，办理房屋租赁合同备案；

(三) 不得留宿身份不明的人员；

(四) 出租屋内用火、用电、用气、装修装饰符合法律、法规等相关规定；

（五）改变出租屋使用功能的，必须符合有关法律、法规规定，办理相关手续，并经出租人同意；

（六）禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制造销售假冒伪劣商品等违法犯罪行为；

（七）禁止利用出租屋非法生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品；

（八）发现安全隐患应当及时排除或者告知出租人处理，出租人未及时处理的，应当及时报告有关职能部门；

（九）法律、法规、规章的其他有关规定。

第十八条 相关职能部门根据工作需要，可以委托人口和房屋综合管理机构核查采集出租屋相关信息。委托核查采集信息的应当签订书面委托协议，明确信息核查采集标准，并提供必要经费保障。

第十九条 街道人口和房屋综合管理机构发现出租屋存在治安、消防等安全隐患的，应当通过电话、短信或者书面方式通知出租人、承租人及时整改；不能及时整改或者拒不整改的，应当及时将安全隐患信息，通报相关职能部门处置。

相关职能部门在履行职责过程中，发现出租屋存在安全隐患，属于本部门职责范围的，应当及时处理；不属于本部门职责处理范围的，应当反馈相关行政主管部门。

第二十条 相关职能部门对人口和房屋综合管理机构通报的安全隐患信息，应当认真查处，并及时将处理结果反馈人口和房屋综合管理机构。

第二十一条 区政府应当结合实际制定本区出租屋安全隐患信息通报规范及处置程序，并将出租屋安全隐患信息处置工作纳入年度考核。

各区人口和房屋综合管理机构依据治安、消防以及居住环境等情况，对出租屋实行分类分级管理，将治安、消防等问题突出的出租屋向社会公示。

第二十二条 人口和房屋综合管理机构及其工作人员对形成的各类信息应当依法保密，任何单位和个人不得泄露、买卖、非法使用信息。

第二十三条 出租人违反本规定的，按下列规定处理：

（一）违反第七条规定的，分别由土地监察机构、应急管理、住房和城乡建设等部门依法查处；

（二）违反第九条第二款规定的，由土地监察机构责令拆除、恢复原状或者依法强制拆除；

（三）违反第十三条第二款规定的，由公安机关依法查处；

（四）违反第十六条第一款第四项规定的，由公安机关、应急管理等部门依法查处；

（五）违反第十六条第一款第六项规定的，由税务部门依法查处。

出租人不履行治安责任，发现承租人利用所租房屋进行违法犯罪活动不制止、不报告，或者发生刑事案件、治安危害事故的，由公安机关依法责令其整改，拒不整改的，不得出租。

第二十四条 承租人违反本规定的，按以下规定处理：

（一）违反第九条第二款规定的，由土地监察机构责令拆除、恢复原状或者依法强制拆除；

（二）违反第十七条第二项规定的，由公安机关、住房和城乡建设等部门依法查处；

（三）违反第十七条第三、四、五、六、七、八项规定的，由公安机关、住房和城乡建设、应急管理、消防救援机构等部门依法查处。

第二十五条 物业服务企业、股份合作公司及其他经济组织故意阻挠、妨碍开展出租屋和人口综合管理工作的，由相关部门依据有关规定处理。

第二十六条 人口和房屋综合管理机构、公安机关、应急管理、税务、城市管理和综合执法等部门及其工作人员违反本规定，不履行管理职责，不按规定协助其他管理机关进行管理的，由有关机关依法追究 responsibility；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十七条 本规定自 2020 年 1 月 1 日起施行。