天津市房屋租赁管理规定

（２００２年８月１９日经天津市人民政府第５５次常务会议通过 ２００２年９月５日天津市人民政府令第６０号公布 根据２００４年６月３０日天津市人民政府令第７２号《关于修改〈天津市房屋租赁管理规定〉的决定》修正 自２００４年７月１日起施行）

第一章 总则

第一条 为了规范本市房屋租赁行为，维护房屋租赁市场秩序，保护房屋租赁当事人的合法权益，根据国家有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。
 第二条 本规定适用于本市行政区域内的房屋租赁及其管理活动。
 本规定所称房屋租赁，是指出租人将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。
 第三条 市房地产管理局是本市房屋租赁的行政主管部门，负责本规定的组织实施。
 区、县房地产管理局负责各自辖区内房屋租赁的行政管理工作，业务上受市房地产管理局的领导。
 第四条 房屋租赁应当遵循自愿、公平、有偿和诚实信用的原则，并应当依法缴纳税、费。
 房屋租赁当事人不得利用租赁房屋进行违法活动，不得损害社会公共利益。

第二章 租赁范围和条件

第五条 租赁的房屋包括住宅房屋和非住宅房屋。
 房屋有下列情形之一的，不得出租：
 （一）未依法取得房屋所有权证书或者其他合法权属证明的；
 （二）共有的房屋，未经全体共有人书面同意的；
 （三）被鉴定为危险房屋的；
 （四）属于违章建筑的；
 （五）法律、法规、规章规定禁止的其他情形。
 第六条 有下列情形之一的，视同房屋租赁：
 （一）出租人以提供房屋使用权为条件与他人合作、合伙经营，不承担风险而获取收益的；
 （二）将房屋内的场地分割提供给他人使用并获取收益的；
 （三）以其他方式变相出租、转租房屋的。
 第七条 房屋出租人是指下列单位和个人：
 （一）拥有房屋所有权的自然人、法人或者其他组织；
 （二）被授权经营管理房屋的法人或者其他组织；
 （三）房屋的代管人；
 （四）法律、法规、规章确定的其他权利人。
 房屋承租人可以是中华人民共和国境内外的自然人、法人或者其他组织。
 第八条 从事房屋出租经营活动的单位应当自领取企业法人营业执照或者事业法人证书之日起３０日内到市房地产管理局备案。
 第九条 出租房屋应当提供土地使用证明。
 出租商住两用楼的底商用于餐饮、娱乐、洗浴、洗染等经营活动的，房屋出租人应当事先征得房屋相邻关系人的书面同意，并应当按照国家和本市有关规定办理相关手续。
 出租在建房屋的，应当符合国家和本市有关商品房预售的条件。

第三章 房屋租赁合同

第十条 房屋租赁当事人应当以书面形式订立房屋租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人约定，一般包括下列条款：
 （一）租赁当事人的姓名或者名称、住所；
 （二）房屋坐落地点、面积、结构、装修、附属设施和设备状况；
 （三）租赁用途；
 （四）租赁期限；
 （五）房屋交付日期；
 （六）租金数额、租金支付方式和期限；
 （七）房屋使用要求和维修责任；
 （八）房屋转租的约定；
 （九）房屋返还时的状态和增添物的处置；
 （十）变更和解除合同的条件；
 （十一）违约责任和争议的解决方式；
 （十二）当事人约定的其他条款。
 签订房屋租赁合同可以使用统一制订的示范文本。
 第十一条 下列房屋出租，应当执行市人民政府批准的租金标准：
 （一）公有居住房屋；
 （二）以行政调配方式出租的非居住房屋；
 （三）政府投资建造的公益性非居住房屋；
 （四）市人民政府规定的其他房屋。
 前款规定以外的其他房屋的租金，由房屋租赁当事人参照市人民政府有关部门发布的指导租金协商确定。
 第十二条 房屋租赁期限由房屋租赁当事人协商确定，但不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限并且不得超过２０年。
 房屋租赁期届满，房屋租赁当事人可以续订房屋租赁合同，但续订合同的房屋租赁期限自合同续订之日起不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限并且不得超过２０年。
 第十三条 房屋租赁双方应当自房屋租赁合同订立或者变更之日起３０日内，到区、县房地产管理局办理房屋租赁登记备案手续。
 房屋租赁当事人一方为外国或者港、澳、台地区的自然人、法人、其他组织及其投资的企业的，房屋租赁双方应当自房屋租赁合同订立或者变更之日起３０日内，到市房地产管理局办理房屋租赁登记备案手续。
 房屋租赁当事人一方因故不能到登记备案机构办理房屋租赁登记备案手续的，应当书面委托另一方代为办理。
 未经登记备案的房屋租赁合同，不得对抗第三人。
 第十四条 房屋出租人办理房屋租赁登记备案手续，应当提交下列材料：
 （一）房屋租赁合同；
 （二）房屋所有权证书或者房屋合法权属证明；
 （三）出租人的身份证明；
 （四）出租代管房屋的，提供委托代管人同意出租的证明；
 （五）出租共有房屋的，提供其他共有人同意出租的证明；
 （六）出租房屋属于本规定第九条第二款规定情形的，提供房屋相邻关系人同意的书面证明。
 第十五条 市或者区、县房地产管理局应当自接到房屋租赁登记备案申请之日起５个工作日内，对材料齐全的，予以登记备案，并出具登记备案证明。
 禁止伪造、涂改、转借、转让登记备案证明。

第四章 当事人的权利和义务

第十六条 出租人应当按照房屋租赁合同的约定，向承租人交付房屋。
 出租人未按时交付房屋的，承租人可以催告出租人限期交付；逾期仍未交付的，承租人可以解除房屋租赁合同。
 出租人交付的房屋不符合房屋租赁合同的约定，致使不能实现租赁目的的，承租人可以解除房屋租赁合同。
 出租人未按时向承租人交付房屋或者交付的房屋不符合房屋租赁合同约定的，应当承担违约责任。
 第十七条 出租的房屋交付时存在缺陷，房屋租赁合同中又未作约定，影响承租人正常使用的，承租人有权要求出租人在合理期限内修复；逾期未修复的，承租人有权解除房屋租赁合同。
 第十八条 房屋出租前已抵押的，出租人应当在订立房屋租赁合同前书面告知承租人。出租人未书面告知出租房屋已抵押而给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。
 出租人将已出租的房屋抵押的，应当书面告知承租人，原房屋租赁合同继续有效。
 第十九条 出租人应当对出租的房屋及其设施、设备定期检查，及时维修、养护，保证承租人居住安全和正常使用。因怠于修缮造成人身伤害或者财产损失的，出租人应当承担赔偿责任。房屋租赁合同另有约定的，从其约定。
 第二十条 承租人应当按照房屋租赁合同的约定使用房屋。因承租人的原因造成房屋损坏的，承租人应当负责修复；属于房屋自然损耗的，承租人不承担赔偿责任。
 第二十一条 承租人改变住宅房屋使用性质、装饰装修房屋或者增添附属设施的，应当征得出租人书面同意，其中增添的附属设施应当由租赁当事人协商确定其归属及维修责任。按照规定需经有关部门批准的，应当获得批准。
 承租人未征得出租人书面同意或者超出出租人同意的范围和要求装饰装修房屋或者增添附属设施的，出租人有权要求承租人恢复原状或者赔偿损失。
 第二十二条 出租人应当按照房屋租赁合同的约定收取租金。除房屋租赁合同另有约定外，出租人不得向承租人收取租金以外的其他费用。
 承租人应当按照房屋租赁合同的约定支付租金。承租人迟延支付租金的，应当按照房屋租赁合同的约定承担违约责任。
 第二十三条 出租人在租赁期间内以赠与、析产、继承或者买卖等方式将租赁房屋转让给他人的，原房屋租赁合同继续有效，受让人应当继续履行原房屋租赁合同。
 第二十四条 出租人在租赁期间内出售租赁房屋的，应当在出售前３个月内通知承租人；承租人在同等条件下有优先购买权。
 第二十五条 承租人在住宅房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原房屋租赁合同继续承租该房屋。
 公有住房承租人的变更办法由市房地产管理局制定。
 第二十六条 房屋租赁期届满，租赁当事人未重新订立房屋租赁合同的，出租人有权按照约定的期限收回房屋，承租人应当将房屋返还出租人。承租人未经出租人同意逾期返还房屋的，出租人有权追收房屋占用期间的使用费。
 房屋返还时，应当符合租赁当事人约定或者房屋正常使用后的状态；不符合的，出租人可以要求承租人恢复，也可以自行恢复，由此发生的合理费用由承租人承担。
 第二十七条 承租人有下列行为之一的，出租人有权解除房屋租赁合同并收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿：
 （一）利用房屋进行违法活动的；
 （二）擅自拆改房屋结构或者故意损坏房屋主体结构的；
 （三）擅自改变住宅房屋使用性质的；
 （四）擅自转租、转让、转借承租房屋的；
 （五）拖欠租金累计６个月以上的；
 （六）利用住宅房屋生产、储存、经营污染物或者易燃、易爆、有毒等危险物品的；
 （七）其他违反房屋租赁合同约定情形的。
 出租人发现承租人利用租赁房屋进行违法活动的，应当及时报告有关部门。
 第二十八条 执行市人民政府批准的租金标准的公有住房承租人连续拖欠租金逾１年的，出租人应当书面告知承租人限期支付租金。承租人逾期不支付的，出租人有权解除房屋租赁合同并收回房屋。
 第二十九条 因城市建设需要拆迁租赁房屋的，租赁关系按照房屋租赁合同的约定处理；房屋租赁合同未作约定的，按照国家和本市房屋拆迁的有关规定处理。

第五章 房屋转租

第三十条 房屋转租是指房屋租赁合同的承租人（以下称转租人）在租赁期间将其承租房屋的部分或者全部再出租的行为。
 第三十一条 房屋租赁合同约定可以转租的，转租人可以按照房屋租赁合同的约定转租房屋。房屋租赁合同未约定可以转租的，转租人转租房屋应当征得出租人的书面同意。
 出租人可以从转租中获得收益。
 第三十二条 转租房屋的，当事人应当以书面形式订立房屋转租合同。转租人应当按照本规定第十三条的规定办理房屋租赁登记备案手续。
 房屋转租合同的终止日期，不得超过原房屋租赁合同约定的终止日期。
 第三十三条 房屋转租合同生效后，转租人应当继续履行原房屋租赁合同约定的承租人的权利和义务，但原房屋租赁合同的出租人与转租双方当事人另有约定的除外。
 房屋转租期间，房屋转租合同双方当事人的权利、义务，适用本规定有关出租人和承租人的权利、义务的规定。
 第三十四条 房屋转租期间，原房屋租赁合同发生变更影响转租合同履行的，转租合同应当随之变更；房屋转租期间，原房屋租赁合同解除的，转租合同应当随之解除。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本规定第五条第二款的，由市或者区、县房地产管理局责令停止违法行为，并可处以１０００元以上３万元以下罚款。
 第三十六条 违反本规定第八条，未经备案从事房屋出租经营活动的，由市房地产管理局责令限期办理备案手续，并可处以１０００元以上３万元以下罚款。
 第三十七条 违反本规定第十三条、第三十二条第一款，不办理房屋租赁登记备案手续的，由市或者区、县房地产管理局责令限期补办登记备案手续，逾期仍不补办的，处以３万元以下罚款。
 第三十八条 违反本规定第十五条第二款，伪造、涂改、转借、转让登记备案证明的，由市或者区、县房地产管理局处以１０００元以上１万元以下罚款。
 第三十九条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行行政处罚决定的，由市或者区、县房地产管理局申请人民法院强制执行。
 第四十条 房屋租赁管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

 第四十一条 国家及本市对廉租房屋的租赁管理另有规定的，从其规定。
 第四十二条 住宅房屋的出租人将其住宅房屋出租给外来暂住人员的，房屋租赁当事人还应当遵守国家和本市治安管理的有关规定。
 第四十三条 本规定自２００４年７月１日起施行。