

南京市新版房屋租赁管理办法5月1日施行

提交虚假住房租赁材料,最高可罚三万

3月9日,现代快报记者了解到,南京市人民政府日前发布了《南京市房屋租赁管理办法》(以下简称新版《办法》),自2022年5月1日起施行,2004年旧版《办法》同时废止。新版《办法》都有哪些要求和规定?记者了解到,提交虚假住房租赁登记备案材料最高可罚三万元。

现代快报+记者 徐苏宁

一图读懂《南京市房屋租赁管理办法》

房屋租赁行为

租赁行为

有下列情形之一的,属于房屋租赁行为:

- (一)房屋所有权人或者房屋使用权人将房屋交给他人经营,取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的;
- (二)将房屋分割提供给他人使用,收取租金的;
- (三)以其他方式变相出租、转租房屋的。

注意:哪些房屋不能出租

- (一)无房屋权属证书或者其他房屋权属材料的;
- (二)共有房屋未依法取得其他共有人同意的;
- (三)依法被查封的;
- (四)经鉴定属于危险房屋不能继续使用的;
- (五)改变房屋用途,依法须经批准而未批准的;
- (六)法律、法规禁止出租的其他情形。

注意!以下空间禁止出租

厨房、卫生间、阳台、车库和储藏室等非居住用途的空间,不得出租用于居住。

服务监督

房产部门负责房屋租赁市场的日常监督管理。

公安机关负责房屋租赁活动中的治安管理,开展治安检查,依法查处治安违法行为。

规划和自然资源部门负责对违反城乡规划法律、法规建设的出租房屋出具规划意见。

城市管理部门负责对违反城乡规划法律、法规建设的出租房屋依法进行查处。实行街镇综合执法体制改革的,按照有关规定执行。

市场监管部门负责依法办理相关市场主体登记,查处住房租赁企业和房地产经纪机构发布虚假广告、哄抬租金等违法行为。

地方金融监管部门负责沟通协调金融机构加强住房租赁消费贷款管理。

罚则

提交虚假备案材料法律责任

房屋租赁合同当事人、住房租赁企业或者房地产经纪机构提交虚假住房租赁登记备案材料的,由房产部门责令限期改正;逾期未改正的,对个人处一百元以上五百元以下罚款,对单位处一万元以上三万元以下罚款。

资金监管账户法律责任

从事转租经营的住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户,或者未按照规定归集、使用监管账户资金的,由房产部门责令限期改正;逾期未改正的,由房产部门予以通报批评,可处三万元以上十五万元以下罚款。

互联网平台经营者责任

互联网平台经营者未要求房源信息发布主体提供真实身份信息,或者对不提供真实身份信息的房源信息发布主体提供相关服务的,由网信部门按照网络安全相关法律法规予以处罚。

来源:南京市人民政府官网

规定四类管理对象,新增“住房租赁企业”章节

国家高度重视住房租赁工作,近年来作出了一系列决策部署,要求加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举住房制度,但2004年的《办法》已施行近20年,无法满足住房租赁市场发展现实需求。为规范房屋租赁市场的监督管理,保障房屋租赁当事人合法权益,促进行业健康发展,加快建立租购并举住房制度,根据国家和省住房租赁试点工作要求及市政府2021年度政府规章立法计划,结合南京实际,修订形成新版《办法》。

新版《办法》的管理对象都有哪些?现代快报记者注意到,主要包括四类,分别是出租人和承租人、住房租赁企业、房地产经纪机构、互联网平台经营者。

新版《办法》新增“住房租赁企业”章节,通过“经营规范”“住房租金贷款”“住房租赁资金监管”“禁止性规范”“主体登记”五项内容,对住房租赁企业及从业人员提出相关规定,规范

市场秩序。《办法》“住房租赁资金监管”部分,要求企业设立住房租赁资金监管账户,单次收取租金超过三个月的,或者单次收取押金超过一个月的,应当将收取的租金、押金纳入住房租赁资金监管账户。

对于房地产经纪机构,新版《办法》明确,房屋租赁当事人约定由房地产经纪机构代收代付租金的,应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转租金。要注意的是,不得未经当事人同意,以当事人名义签订房屋租赁合同、不得赚取租金差价。

对于互联网平台经营者,新版《办法》明确提供住房租赁信息发布服务的互联网平台经营者应当要求住房租赁企业、房地产经纪机构和发布十套(间)以上转租房源信息的主体,提交真实的身份信息。属于国家规定禁止发布房源信息的主体,不得发布房源信息。

六类房屋不能出租,车库、储藏室不得出租用于居住

哪些行为属于房屋租赁行为?现代快报记者注意到,房屋所有权人或者房屋使用权人将房屋交给他人经营,取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的;将房屋分割提供给他人使用,收取租金的;以其他方式变相出租、转租房屋的属于房屋租赁行为。提供按日或者按小时住宿服务的公寓房、日租房的监督管理活动,按照有关规定执行。

租客和房东也要多留心,有些房屋是不能出租的。

办法第九条列出了六类房屋。(一)无房屋权属证书或者其他房屋权属材料的;(二)共有房屋未依法取得

其他共有人同意的;(三)依法被查封的;(四)经鉴定属于危险房屋不能继续使用的;(五)改变房屋用途,依法须经批准而未批准的;(六)法律、法规禁止出租的其他情形。新版《办法》还明确,厨房、卫生间、阳台、车库和储藏室等非居住用途的空间,不得出租用于居住。

本市行政区域内国有土地上房屋租赁及其监督管理,适用本办法。集体土地上依法建造房屋的租赁活动及其监督管理,可以参照本办法执行。公共租赁住房等保障性住房、实行政府定价。公有房屋的租赁活动及其监督管理,按照有关规定执行。

房源发布应真实有效,不同渠道发布的房源信息一致

“租房族”最苦恼的事莫过于在网上经过层层筛选,终于找到一间心仪的房,但是去实地看房后发现,与发布的房源不一样。

针对房源发布,新版《办法》也作出明确规定。比如发布出租房屋的房源信息,应当注明房源位置、用途、面积、图片、价格等真实有效信息。房产部门应当对房源权属信息提供核

服务。住房租赁企业或者房地产经纪机构的同一房源在同一互联网平台应当只发布一次,以不同渠道发布的房源信息应当一致。

租赁房屋已经成交或者撤销委托的,住房租赁企业或者房地产经纪机构应当在五个工作日内及时撤销房源信息。

住房租赁企业出租住房,应办理房屋租赁登记备案

在合同备案方面,新版《办法》明确,房屋租赁当事人应当在签订房屋租赁合同后三十日内,向房屋所在地房产部门或者其委托的镇人民政府、街道办事处申请办理房屋租赁登记备案,并提交下列材料:(一)房屋权属证书或者其他房屋权属材料;(二)房屋租赁合同;(三)房屋租赁合同当事人身份证件等合法证明。房屋租赁合同

变更或者解除的,房屋租赁当事人应当在三十日内向原备案机关申请办理房屋租赁登记备案变更或者注销手续。

记者了解到,新版《办法》增加了住房租赁企业和经纪机构办理租赁登记备案的内容:住房租赁企业出租住房,应办理房屋租赁登记备案。经纪机构在合同订立时可代为办理。

提交虚假住房租赁登记备案材料,最高可罚三万元

房屋租赁合同当事人、住房租赁企业或者房地产经纪机构提交虚假住房租赁登记备案材料的,由房产部门责令限期改正;逾期未改正的,对个人处一百元以上五百元以下罚款,对单位处一万元以上三万元以下罚款。

从事转租经营的住房租赁企业未设立住房租赁资金监管账户,或者未按照规定归集、使用监管账户资金的,

由房产部门责令限期改正;逾期未改正的,由房产部门予以通报批评,可处三万元以上十五万元以下罚款。

互联网平台经营者未要求房源信息发布主体提供真实身份信息,或者对不提供真实身份信息的房源信息发布主体提供有关服务的,由网信部门按照网络安全有关法律法规予以处罚。