

宁波市居住房屋租赁管理若干规定

(2016年1月15日宁波市人民政府令第228号公布 自
2016年3月1日起施行)

第一条 为加强居住房屋租赁管理，保护当事人的合法权益，维护公共秩序和公共安全，根据《浙江省流动人口居住登记条例》《浙江省消防条例》、《浙江省居住房屋出租登记管理办法》和其他有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内居住房屋的租赁及其相关监督管理活动。

本规定所称的居住房屋，是指出租后用作或者兼用作居住的房屋，不包括旅馆业客房、学校和企业的自建宿舍及公共租赁住房。

前款所称的出租，是指出租人将房屋交付承租人居住使用，并由承租人支付或者变相支付租金的行为。

第三条 市、县（市）区人民政府应当加强对居住房屋租赁管理的组织领导，整合人口综合信息、房屋租赁等各类行政管理和



公共服务信息资源，纳入统一的政务服务信息平台，实现政务信息共享利用。

县（市）区人民政府以及镇（乡）人民政府、街道办事处应当设立或者明确住房租赁管理综合协调工作机构，将住房租赁管理纳入目标管理责任制。

第四条 公安机关负责居住房屋的治安、消防管理和居住房屋中人员的登记工作。

住房和城乡建设行政主管部门负责居住房屋的房屋使用安全、租赁合同备案、房地产经纪、物业监督管理等工作。

市场监督管理主管部门负责依法查处利用居住房屋进行无照经营等违法行为。

国土资源行政主管部门负责依法查处非法占用集体土地建设居住房屋行为。

城乡规划主管部门负责依法查处除本条第六款外的居住房屋违反城乡规划法律法规的行为。

镇（乡）人民政府负责依法查处位于乡、村庄规划区内的居住房屋未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的行为。



交通、水利等部门负责依法查处居住房屋违反交通、水利等法律法规规章的行为。

电力、燃气管理部门负责居住房屋的电力、燃气的供应与使用的监督管理工作。

安全生产监督、城管执法等部门应当按照各自法定职责，做好居住房屋租赁管理的相关工作。

第五条 市和县（市）区人民政府应当根据实际需要，组织公安、住房和城乡建设等有关行政主管部门建立联合办公、联合执法制度。

公安、住房和城乡建设、市场监督管理、国土资源、城乡规划、安全监督、城管执法等部门，在执法中发现属于其他有关部门负责查处的违法行为的，应当及时告知有关部门依法查处。

第六条 县（市）区人民政府应当将居住房屋租赁管理纳入网格化管理工作，设置网格工作事项清单，明确相关职能部门以及镇（乡）人民政府、街道办事处的职责分工、信息收集报送、处置流程时限以及监管边界界定等事项。

县（市）区人民政府应当完善考核和监督制度，创新监督检查方式，督促相关职能部门及镇（乡）人民政府、街道办事处规范履行职责。



第七条 任何单位和个人都有权对违反本规定的行为以及有关职能部门及其工作人员不依法履行职责的行为进行举报。

市人民政府设立 12345 政务服务热线，统一受理举报投诉，并按职责划分移交相关职能部门处理。有关部门接到举报后，应当依法及时处理，按照有关规定将处理结果向举报人反馈，并为举报人保密。

市和县（市）区人民政府应当建立举报奖励制度，促进社会公众参与居住出租房屋的监督管理。

第八条 镇（乡）人民政府、街道办事处应当建立并落实居住房屋租赁监督管理的常态化、网格化管理制度，建立居住房屋基本信息的排查、收集和报送制度，协调处理居住房屋租赁纠纷，组织排查居住房屋租赁中的各种安全隐患。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当整合有关职能部门在基层的办事机构以及各类协助管理人员等辅助人力资源，开展居住房屋租赁管理相关工作。

第九条 社区居民委员会、村民委员会、业主委员会、房地产经纪机构、物业服务企业等，应当配合有关职能部门以及镇（乡）人民政府、街道办事处做好居住房屋租赁管理的相关工作。



居民委员会、村民委员会可以根据本社区或者本村实际情况，组织制定居住房屋租赁的管理公约或者将相关内容纳入社区公约、村规民约，对居住房屋出租实行自治管理。

业主委员会经业主大会同意后，可以将房屋租赁管理相关规定纳入小区管理规约，并可以委托物业服务企业具体实施。物业服务企业发现违法行为的，应当及时劝阻；劝阻无效的，应当及时报告有关职能部门或者镇（乡）人民政府、街道办事处。

第十条 电力管理部门和燃气管理部门应当定期对居住房屋的用电、用气安全情况进行检查，发现安全隐患的，应当通知用户及时采取措施消除隐患；不及时消除隐患可能严重威胁公共安全的，有关部门可以依法采取停止供电、供气等必要措施。

第十一条 居住房屋租赁应当具备基本居住功能并符合建筑、消防等安全要求。有下列情形之一的，不得作为居住房屋出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）擅自改变房屋用途的；
- （三）未依照规定采取安全防范措施、解危处置措施的危险房屋；



（四）居住场所与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内的，或者居住场所与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的；

（五）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

居住房屋是否属于前款第一、二项规定的情形，由当地的城乡规划主管部门、镇（乡）人民政府或者其他相关职能部门依据职责分别予以认定。

第十二条 居住房屋用于出租的，应当以一间原始设计为卧室或者起居室（以下统称为居室）为最小出租单位，居室内不得分隔搭建后出租。

除未成年人外，居住人员人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米。

原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的，不得出租供人员居住。

第十三条 集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间及10间以上的，或者居住使用人达到15人以上的，出租人应当建立相应的管理制度，确定管理人员，落实安全管理职责，建立信



息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报所在地公安机关备案。

出租人不能履行前款规定的相关义务的，应当委托房地产经纪机构等单位或者个人进行管理。

房地产经纪机构等单位或者个人接受出租人委托的，应当在其受委托范围内履行出租人的规定义务并承担相应的法律责任。

第十四条 居住房屋所有权人是消防安全和房屋使用安全的第一责任人，依法履行出租房屋的消防安全和使用安全责任。承租人未征得所有权人同意，擅自违反规定转租房屋的，应当依法承担消防安全和房屋使用安全的连带责任。

承租人应当合理、安全使用房屋及相关设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违反房屋消防安全和使用安全的行为。

第十五条 居住房屋的租赁当事人应当依法订立租赁合同，并按照规定履行合同备案义务。

承租人可以按照租赁合同的约定转租房屋；租赁合同中未作约定的，承租人转租房屋应当事先征得出租人的书面同意。转租居住房屋的，也应当遵循第十一条至第十四条的规定。



市住房和城乡建设行政主管部门应当制定房屋租赁合同示范文本，并通过官方网站予以公布，供当事人下载选用。

市住房和城乡建设行政主管部门应当会同市公安机关推进建设租赁合同登记备案信息系统，为租赁当事人网上登记备案提供便利。

第十六条 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守有关房屋出租管理的规定，向租赁当事人宣传房屋租赁、人口服务和管理等政策，并引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

房地产经纪机构和房地产经纪人员在居间、代理居住房屋租赁业务时，应当主动询问和查询房屋相关信息，不得居间、代理具有下列情形之一的居住房屋租赁业务：

- （一）无房屋所有权证或者其他合法权属证明的；
- （二）公共租赁住房或者未取得完全产权的保障型住房；
- （三）改变房屋内部主体和承重结构分割出租的；
- （四）法律、法规、规章规定的不得出租的其他情形。

第十七条 鼓励居民、经营机构将多余的居住房屋出租或者通过长期租赁、购买社会房源用于出租；房地产开发企业也可以将持有的房源面向社会出租。



开发园区管理机构、企业可以通过建造集体宿舍或者向社会租赁、购买居住房屋等方式解决企业员工的居住问题，县（市）区人民政府可以制定相应的扶持政策。

第十八条 对违反本规定的行为，相关法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第十九条 出租人违反第十一条第一款第一项、第二项规定，擅自出租房屋的，由房屋所在地县（市）区住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，处以 500 元以上 5000 元以下罚款；情节严重的，处 5000 元以上 3 万元以下的罚款。

出租人违反第十一条第一款规定，将经依法鉴定不符合建筑安全要求的房屋出租的，由房屋所在地县（市）区住房和城乡建设行政主管部门依据《浙江省居住房屋出租登记管理办法》的相关规定予以处理；其中将位于国有土地上，未采取安全防范措施、解危处置措施的危险房屋出租的，由房屋所在地县（市）区住房和城乡建设行政主管部门依据《宁波市城市房屋使用安全管理条例》的相关规定予以处理。

违反第十一条第一款规定的，将不符合消防安全要求的房屋出租的，由公安机关消防机构依据消防安全管理的相关法律法规规章予以处理。



第二十条 出租人违反第十二条规定，不按要求出租居住房屋供他人居住的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处5000元以上3万元以下罚款。

第二十一条 违反第十三条规定，出租人未履行相关管理职责的，由公安机关责令限期改正；逾期不改正的，处200元以上500元以下罚款。

第二十二条 违反第十六条规定，房地产经纪机构和房地产经纪人员居间、代理不符合本规定的居住房屋租赁业务的，由房屋所在地县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，并可以对房地产经纪人员处1万元罚款，对房地产经纪机构处3万元罚款。

第二十三条 居住房屋出租人、承租人、房地产经纪机构和房地产经纪人员等单位和个人，违反居住房屋租赁管理相关法律、法规、规章和本规定行为的不良信用信息，由相关管理部门予以记录，并可以按照有关规定纳入本市公共信用信息数据库。

第二十四条 履行居住房屋租赁管理监督职责的部门及其相关工作人员违反本规定，不履行、拖延履行管理监督职责或者滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者其他有权机关责令改正，

对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 本规定自 2016 年 3 月 1 日起施行。2007 年 4 月 27 日宁波市人民政府令第 145 号发布的《宁波市车棚车库使用管理暂行规定》同时废止。