

# 洛阳市人民政府办公室文件

洛政办〔2021〕50号

---

## 洛阳市人民政府办公室 关于加强住房租赁管理工作的通知

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为进一步规范我市住房租赁管理，维护住房租赁市场秩序，保障出租住房使用安全，营造和谐安全融洽的居住环境，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《河南省房屋租赁管理办法》等有关法律法规规定和要求，现就加强住房租赁管理工作通知如下：

一、住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出

租。厨房、餐厅、卫生间、阳台和地下储藏室等公用场所不得出租供人员居住。设立居住权的住宅不得出租，当事人另有约定的除外。

出租住房居住面积（指规划设计为居住空间的房间使用面积）人均不得低于5平方米（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

二、房屋出租人和承租人应当依法签订房屋租赁合同，租赁合同应当包括租赁期限、租赁用途、租赁价格、承租房屋间数、居住面积、居住人数和相应的违约责任等内容。

出租住房的安全由房屋所有人负责。出租人应当确保所出租房屋符合规定安全条件，并与承租人自订立房屋租赁合同之日起30日内到房屋所在地社区党群服务中心或洛阳市民之家，也可通过洛阳市房屋租赁信息服务与监管平台办理房屋租赁登记备案。出租人应当对承租人使用房屋情况进行监督，发现承租人违反相关规定和合同约定使用对房屋安全造成影响的，应当及时制止，并报告相关管理部门。

房屋承租人应当对其使用行为负责。承租人未按照相关规定和合同约定使用房屋的，应当承担相应法律责任。

三、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员应依法开展房屋租赁业务，不得为违反本规定的房屋租赁当事人提供租赁服务。违反本规定的，由住建部门或相关管理部门依法查处；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

四、住宅小区业主大会、业主委员会应当加强自我管理。业主大会要根据规定及时修订完善业主公约，在公约中应增加和明确人均居住面积标准等条款。对违反业主公约出租、转租房屋并严重影响相邻房屋业主正常居住的，业主委员会可书面责成出租人及时终止租赁行为；业主对侵害自己合法权益的租赁行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

五、物业服务企业要强化服务意识，积极配合各县区房屋管理单位，做好房屋租赁登记备案工作，对发现的违规租赁行为要及时书面报告业主委员会和各县区房屋管理单位并存档备查。

六、完善管理体制，落实属地监管责任。各县区政府要履行属地住房租赁市场管理主体责任，将住房租赁纳入属地网格化管理。要配齐人员，保证经费，在各社区党群服务中心设立房屋租赁登记服务点，设置信息员、网格员，完善出租屋巡检、发现与报告机制，建立出租屋管理台账，做好房屋租赁日常信息采集、房屋租赁登记备案、综合管理等工作，实现住房租赁管理服务监管的全覆盖。

七、建立综合治理机制。市住建、公安、自然资源和规划、市场监管等部门要按照自身职责分工，各负其责，协调配合，加强联动，形成合力，加大对违规租赁行为的综合治理力度，确保各项措施得到落实。

（一）住建部门负责对违反出租房屋面积标准限制条件的行为进行查处，并会同相关管理部门加强对房地产经纪机构、住房

租赁企业违法违规行为的查处。

（二）公安部门负责出租房屋治安隐患、消防隐患的排查处置工作。

（三）自然资源和规划部门负责对建设工程规划许可中规划建筑性质不明确的，予以明确。

（四）市场监管部门负责查处并取缔未取得营业执照违规经营的房屋中介机构和住房租赁企业。

其他部门依据职责做好房屋租赁市场监管相关工作。

八、各县区政府及相关管理部门要将房屋租赁治理纳入日常管理工作，畅通投诉举报渠道，加强执法查处工作。

洛阳市人民政府办公室

2021年10月9日

---

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室二科

---

洛阳市人民政府办公室

2021年10月11日印发

