



## 无锡市房屋租赁管理办法

(2021年12月14日市政府第116次常务会议审议通过)

2021年12月30日无锡市人民政府令第176号发布

自2022年2月15日起施行)

**第一条** 为了加强房屋租赁管理，规范房屋租赁行为，维护当事人合法权益，保障公共安全，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的房屋租赁及其管理，适用本办法。

本办法所称房屋租赁，是指出租人将其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。

法律法规对公共租赁住房、直管公房、单位自管房的租赁以及出租房屋的结构安全管理另有规定的，从其规定。

**第三条** 房屋租赁管理应当坚持属地管理和条线管理相结合、租赁管理和安全管理相结合、源头预防和综合治理相结合的原则。

**第四条** 市、市（县）、区人民政府应当完善房屋租赁管理体系，健全房屋租赁管理机制，建立由住房和城乡建设、公安机关等部门参加的房屋租赁管理联席会议制度，协调、解决房屋租



赁管理工作中的重大问题，将房屋租赁管理工作经费列入财政预算。

群租房安全专业委员会及其办公室负责全市群租房安全管理的规划组织、推进实施和督促检查，协调解决群租房安全管理突出问题。

**第五条** 市住房和城乡建设部门负责全市房屋租赁的指导和监督工作，通过全市统一的房屋租赁登记备案平台，实现信息共享。市（县）、区住房和城乡建设部门具体负责辖区内房屋租赁管理工作。

公安机关负责租赁房屋治安管理、居住登记等工作，指导居（村）民委员会、社会治安辅助等力量协助开展房屋租赁和流动人口治安管理工作。

消防救援机构负责租赁房屋消防安全管理工作，组织指导镇人民政府、街道办事处和公安派出所开展消防宣传、监督检查，落实消防安全责任，整改消防安全隐患。

自然资源和规划部门负责对租赁房屋涉及违法占地的行为进行查处。

市场监督管理部门负责查处非法房屋中介行为。

城市管理部门负责查处租赁房屋涉及的违法建设行为。

市政和园林部门负责指导供气企业做好租赁房屋用气安全管理工作。

地方金融监督管理部门负责协调有关部门查处房屋租赁市



场非法金融业务活动，打击房屋租赁市场非法金融行为。

供电企业负责对涉及房屋租赁的用电设施开展安全检查和隐患治理，提供相关数据和技术支持。

其他政府部门按照各自职责，做好房屋租赁安全管理工作。

**第六条** 镇人民政府、街道办事处是本行政区域租赁房屋安全管理的责任主体，依托网格化社会治理建立租赁房屋日常巡查、报告机制，组织采集租赁房屋、治安、消防等安全隐患信息，组织实施租赁房屋安全隐患整治。

镇人民政府、街道办事处负责社区事务的工作机构（以下简称社区事务机构）接受市（县）、区住房和城乡建设部门的委托，办理房屋租赁登记备案。

**第七条** 居（村）民委员会可以根据本社区（村）实际情况，组织制定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。业主委员会可以将房屋租赁管理相关规定纳入管理公约，委托物业服务企业具体实施。

居（村）民委员会、物业服务企业应当协助镇人民政府、街道办事处开展房屋租赁管理日常巡查，发现租赁房屋治安、消防等安全隐患和违法犯罪行为的，应当及时报告所在地镇人民政府、街道办事处，并协助消除安全隐患。

**第八条** 有下列情形之一的房屋，不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）违反规定改变房屋使用性质的；



(三) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

(四) 法律法规规定禁止出租的其他情形。

**第九条** 出租住房的，应当以一间原始设计为居住空间的居室为最小出租单位，不得将住房分隔搭建后出租用于居住。

使用面积十二平方米以上的起居室（厅），可以隔断出一间居室出租。起居室（厅）隔断出租的，应当采用轻质不燃材料固定围护，隔断后应当具备直接天然采光和自然通风条件，保障房屋整体结构安全，不得增设卫生间、厨房，不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

出租的每间居室居住人数不得超过两人，有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。

原始设计为厨房、卫生间、阳台、储藏室、车库等非居住空间的，不得出租用于居住。

**第十条** 房屋出租人与承租人应当遵循自愿、公平和诚实信用原则，依法建立租赁关系，签订书面租赁合同，按照规定明确双方安全责任等权利义务。

市住房和城乡建设部门应当会同市市场监督管理部门制定、公布包含安全责任的房屋租赁合同示范文本，引导房地产经纪机构、房屋租赁当事人使用。

**第十一条** 出租住房供他人集中居住，出租居室达到 10 间以上或者出租床位达到 10 个以上、租住人员达到 10 人以上的，出租人应当按照供社会公众活动场所的安全规定，建立相应的管



理制度，确定管理人员，落实安全责任，登记有关信息，并依法向公安机关备案。

镇人民政府、街道办事处应当会同相关部门组织安全评估。经评估存在安全隐患的，责令出租人及时消除安全隐患。

单位承租房屋供本单位职工居住的，应按照前款规定履行安全管理责任。

**第十二条** 从事房屋租赁的房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台以及转租居室 10 间以上或者出租床位达到 10 个以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。

**第十三条** 本市实行房屋租赁登记备案制度。

当事人建立房屋租赁关系的，出租人和承租人应当按照规定办理房屋租赁登记备案手续；通过房地产经纪机构建立房屋租赁关系的，房地产经纪机构应当在 24 小时内将租赁信息录入房屋租赁信息采集系统，告知房屋租赁当事人办理房屋租赁登记备案手续。

房屋承租人为非本市户籍的，出租人、房地产经纪机构应当告知并协助承租人申报居住登记或者申领居住证件。

**第十四条** 房屋租赁当事人应当自房屋租赁关系建立之日起 30 日内，持下列材料到房屋所在地社区事务机构办理房屋租赁登记备案手续：

- (一) 不动产权属证书或者房屋合法来源材料；
- (二) 租赁当事人身份证件；



(三) 房屋租赁合同；

(四) 法律、法规规定的其他材料。

**第十五条** 当事人变更、提前解除租赁合同的，当事人应当自租赁合同变更、解除之日起 30 日内，办理变更、注销登记备案手续；租赁合同期满续租的，应当按照本办法规定办理房屋租赁登记备案手续；租赁合同期满不再续租的，不需要办理备案注销手续。

**第十六条** 社区事务机构自接到房屋租赁备案申请之日起 3 个工作日内，对符合本办法规定的租赁房屋，予以办理登记备案；不符合本办法规定的，不予登记备案，并书面答复申请人。

社区事务机构应当在租赁房屋登记备案时按照规定采集承租人相关信息；承租人为非本市户籍的，应当告知其按照规定申报居住登记或者申领居住证件。

**第十七条** 住房和城乡建设部门应当根据市场变化，定期公布分等分类房屋租赁指导租金。

**第十八条** 住房和城乡建设等部门应当对存在低于承租价格或者长于承租周期转租多套以上承租住房等风险经营行为进行重点监管，以维护市场秩序。

**第十九条** 从事房屋租赁的房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台不得发布虚假信息，对其发布的房源信息、企业情况、从业人员等相关信息的真实性负责。

**第二十条** 住房和城乡建设部门应当建立房屋租赁交易诚



信监管体系，记录相关单位和人员的不良行为，按照规定纳入信用信息共享平台，构建守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**第二十一条** 房地产经纪机构应当在领取营业执照之日起30日内到注册地住房和城乡建设部门备案。

**第二十二条** 房地产经纪机构不得居间、代理违法分隔搭建的居住房屋以及本办法第八条规定不得用于出租居住房屋的租赁。

**第二十三条** 租赁房屋用于居住的，疏散楼梯、疏散通道、安全出口、逃生窗等的设置应当符合法律、法规以及消防安全技术标准规定的其他条件，并符合下列消防安全条件：

（一）窗户和阳台不得安装影响逃生疏散和灭火救援的金属栅栏等设施；确需安装的，应当能从内部便于开启；

（二）二层以上出租间数较多且仅有一部疏散楼梯的，应当在每层设有外墙窗户的公共区域至少设置一部逃生软梯（缓降器），或者在屋顶设有与相邻建筑联通的通道；确有困难的，出租居室应当设有外窗，并配备逃生绳和利于固定的设施，确保逃生条件；

（三）三层以上的居民自建租赁房屋的疏散楼梯不得采用木结构楼梯或者未经防火保护的金属楼梯；

（四）每个房间应当配备不少于1具3公斤以上的灭火器，并且放置在易于取用的部位；应当按照每人一套的标准配备防烟雾口罩、报警哨和手电筒等装备，鼓励配置防烟面罩及其他逃生



防护装备；鼓励出租人为居住在高层的承租人配备自救呼吸器；

（五）租赁房屋内出租居室达到 10 间以上，或者出租床位达到 10 个以上，租住人员达到 10 人以上的，出租人应当在每间居室以及公共区域安装火灾探测报警器或者智能火灾预警装置，在公共区域安装应急照明灯，并在每间居室张贴应急疏散路线图。

**第二十四条** 租赁房屋用于居住的，租赁房屋内安装、使用的电器产品应当符合法律、法规和相关安全技术标准，并符合下列用电安全条件：

（一）电气线路设置具备短路保护、过负荷保护和剩余电流（漏电）保护功能的装置；

（二）电气线路敷设采用金属套管、封闭式金属线槽或 PVC 阻燃套管保护；

（三）电气线路排布整齐规范，无私拉乱接现象；

（四）使用合格、完好的开关、电线、灯头、插座等电气产品，灯具等散热电气设备与可燃物保持有一定距离；

（五）按照约定容量用电，出租间数较多且同时使用空调、热水器、电磁炉等大功率电器的应当按照规定增容。

**第二十五条** 租赁房屋用于居住的，安装、使用的燃气燃烧器具应当符合法律、法规和相关安全技术标准，并符合下列用气安全条件：

（一）燃气燃烧器具符合气源要求；



(二) 燃气热水器安装烟道并且出户，严禁使用直排式燃气热水器；

(三) 地下室、半地下室及高层建筑内不得使用瓶装液化气。

**第二十六条** 镇人民政府、街道办事处以及住房城乡建设、公安机关、消防救援机构、电力管理、燃气管理等有关部门和单位应当按照各自职责对租赁房屋结构和使用性质、消防设施、疏散通道、电气燃气设施、车辆充电停放等进行定期走访和安全巡查。巡查情况以及发现的安全隐患应当形成巡查记录。镇人民政府、街道办事处应当会同相关职能部门定期开展联合检查和联合执法。

违反租赁房屋治安管理行为的投诉、举报以及安全检查和日常巡查发现的安全隐患，属于治安管理范围的，由公安机关及时依法处置；属于住房租赁、消防等管理范围的，由住房城乡建设、负有消防监督管理职责等部门和单位及时依法处置。

出租人、承租人对出租房屋存在的严重危及公共安全的隐患拒绝或者怠于整改的，有关部门可以依法采取防止事态扩大的必要措施，供电、供气等企业不得为其提供服务。

**第二十七条** 房屋出租人是租赁房屋的消防安全和使用安全的第一责任人，应当遵守下列规定：

(一) 提供符合本办法规定条件的房屋；

(二) 查看承租人、经办人、实际居住人身份证件、营业执照或者其他有效证件，登记有关信息，并向公安机关申报登记租



赁住房居住信息；

（三）不得向无合法有效证件的承租人出租房屋；未经监护人同意不得向无民事行为能力人和限制民事行为能力人出租房屋；

（四）承租人为非本市户籍的，告知其按照规定办理居住登记、申领居住证；

（五）签订治安责任保证书；

（六）向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，告知并督促承租人遵守住宅区管理规约；未委托物业服务企业实施物业管理的，向居民委员会或者村民委员会提供承租人的联系方式；

（七）对出租房屋定期进行安全检查，及时发现、消除安全隐患，指导承租人安全使用电气、燃气等设施；

（八）发现承租人或者居住使用人有违法犯罪或者违法犯罪嫌疑的，及时向公安机关报告；

（九）发现承租人将承租房屋分割搭建转租的，及时向房屋所在地镇人民政府、街道办事处报告；

（十）法律法规规定出租人应当遵守的其他规定。

### **第二十八条** 房屋承租人应当遵守下列规定：

（一）不得承租不符合本办法规定条件的房屋；

（二）向出租人提供本人的身份证件、营业执照或者其他有效证件以及实际居住人的身份信息；



## 无锡市人民政府规章

(三) 为非本市户籍的，按照规定办理居住登记、申领居住证；

(四) 将承租住房转租、转借他人居住的，承担出租人治安责任，并向公安机关申报登记信息；

(五) 留宿他人居住超过 7 日或者增加实际居住人的，应当向公安机关申报登记信息；

(六) 按照房屋的规划用途、结构、消防、用电、用气安全要求使用房屋，及时发现、消除或者通知出租人消除安全隐患；

(七) 不得将承租房屋违法分隔搭建后转租或者实施其他违法建设行为；

(八) 遵守房屋所在小区物业管理规定，不得侵害其他业主合法权益；

(九) 法律法规规定承租人应当遵守的其他规定。

**第二十九条** 违反本办法规定的行为，法律法规已有处罚规定的，从其规定。

**第三十条** 出租人将房屋出租给无身份证件的人居住的，或者不按规定登记承租人姓名、身份证件和号码的，由公安机关处以二百元以上五百元以下罚款。

**第三十一条** 违反本办法第八条第一至第三项规定的，由住房和城乡建设部门或者市（县）、区人民政府确定的部门责令限期改正。没有违法所得的，可以处以五千元以下罚款；有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的



罚款。

**第三十二条** 违反本办法第九条规定的，由住房和城乡建设部门或者市（县）、区人民政府确定的部门责令限期改正；逾期不改正的，处以五千元以上三万元以下罚款。

**第三十三条** 房地产经纪机构违反本办法第二十二条规定的，由住房城乡建设部门或者市（县）、区人民政府确定的部门责令限期改正，处以三万元罚款，计入信用档案。

**第三十四条** 违反本办法第十二条规定，未经设立登记从事经营活动的，由市场监督管理部门依据《中华人民共和国市场主体登记管理条例》予以处罚。

**第三十五条** 出租人、承租人、房地产经纪机构、物业服务企业、互联网平台经营者未按照规定申报登记信息的，由公安机关责令改正，依法予以处罚、记入信用记录。

**第三十六条** 有关部门及其工作人员在房屋租赁安全管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 本办法自 2022 年 2 月 15 日起施行。2008 年 10 月 1 日起施行的《无锡市房屋租赁管理办法》（市政府令第 102 号发布）同时废止。