

佛山市房屋租赁 政策宣传册 (三)



佛山市住房和城乡建设管理局 编印

2018年11月

前 言

为构建“租也美好”住房租赁市场，实现佛山市房屋租赁市场信息化管理，进一步实现租房、放租、便捷查阅住房租赁企业和房地产经纪机构资质、了解佛山市住房租赁市场行情等“+互联网”万物互联管理，佛山市人民政府在全国率先构建政银合作管房管人管市场的佛山房屋租赁交易监管服务平台（以下简称“房屋租赁平台”）。该平台于2018年3月3日正式上线运行。

重点宣传通过政府主导监管的人真、房真、合同真的房屋租赁平台，引导各类住房租赁主体房源上线房屋租赁平台，共建我市规范化信息共享房屋租赁平台。

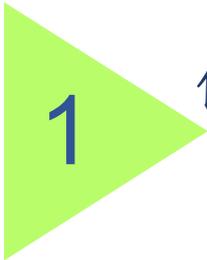
倡导佛山市相关企业房屋租赁交易服务平台诚信管理，推广实现佛山市住房租赁房源信息备案，市民享受租房及配套公共服务事项链接优化管理，让数据多跑路，群众少跑腿。



租赁政策要知道
住有所居乐陶陶

目 录

-  1 佛山市住房租赁发展规划
(2017-2020年) (3-10页)
-  2 佛山房屋租赁交易监管服务
平台介绍 (11-21页)
-  3 佛山房屋租赁交易监管服务
平台用户守则 (22-23页)
-  4 房屋租赁冷知识12条
租赁房屋安全管理“三人行” (24-37页)
-  5 佛山市房屋租赁合同备案
规则 (试行) (38-42页)
-  6 佛山市房屋租赁企业平台
行业自律倡议 (43-50页)



1

佛山市住房租赁发展规划 (2017-2020年)

佛山拟发布2017-2020年
住房租赁发展规划文件？



是的。加快发展住房租赁市场是贯彻“房子是用来住的、不是用来炒的”重要举措。建立租购并举住房制度是深化房地产市场供给侧结构性改革的重要内容，是满足新时代人民群众日益增长的美好生活需要的重大民生工程。

具体规划内容有什么？



下面一一概述。

佛山市力争至2020年五区新增租赁住房不少于10万套。



一、2017-2020年佛山各区新增租赁住房目标

各区	禅城区	南海区	顺德区	三水区	高明区
新增租赁住房	25000套	29500套	29500套	8000套	8000套

二、筹集租赁房源主要方式

1. 招拍挂土地设定条件配建人才住房或自持；
2. 利用集体建设用地建设租赁住房；
3. “三旧”改造；
4. 商业、商务办公用房改建为租赁住房；
5. 城中村改造；
6. 专业租赁机构新增项目；
7. 房地产开发企业和中介企业项目。

三、新建租赁住房产品标准要求

1. 户型标准

- ①以90m²以下的中小户型为主；
- ②整体项目各类户型每套平均建筑面积原则上不超过100m²。

2. 共享配套设施

配建租赁住房共享小区配套设施，配建租赁住房和商品住房间不得进行分割性、限制性边界围护。

3. 实行全装修交付

四、规范房源只租不售

1. 新增企业自持商品租赁住房；
2. 配建自持商品租赁住房；
3. 纯租赁住房项目。

五、租赁住房重点布局区域

1. 在租赁住房需求集中区域

中心城区等人口密集区、商务集聚区及交通便利的地铁、公交站点周边，如禅桂核心区、佛山西站、三山新城、顺德站等地铁线路较为密集区域。

2. 工业较为集中区域

- ①禅城区的张槎、南庄
- ②南海区的狮山、丹灶、里水
- ③顺德区以北三镇为原点的各镇街
- ④三水区的乐平、大塘
- ⑤高明的沧江工业园区及空港产业新城



六、培育多元化、机构化、规模化市场租赁住房供应主体

1. 推进国有住房租赁平台发展

①通过新建租赁住房，收购或长期租赁库存商业物业、旧厂房等改建成为租赁住房，以及整合城中村租赁住房和接受个人住宅租赁委托代理等，多渠道筹集房源，引领和规范我市住房租赁市场发展；

②发挥国有专业化租赁平台融资及规范经营等优势，联合专业租赁企业协同发展，开展混合所有制经营，激活和带动我市住房租赁市场发展。

2. 发挥市场机制作用

①鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类民营企业拓展住房租赁业务范围；

②建立住房租赁企业发展基金，专项用于奖励扶持住房租赁行业中的优秀企业，引导、培育和规范住房租赁市场的健康发展。

3. 落实国家关于加快发展生活性服务业的支持政策

建议结合《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）关于“对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税”的精神，就各类租赁住房（含商业、办公属性的酒店式公寓等）按4%征收房产税

六、培育多元化、机构化、规模化市场租赁住房供应主体

4. 探索推广住房租赁新模式

②鼓励个人将闲置的自有住房提供给专业化住房租赁企业，推广共享民宿；

③拓展探索“房屋银行”，即由房屋所有人将房屋的使用权以定期方式，全权委托房屋租赁公司，由后者负责招租、出租及管理（家具配备、维修、协同物业管理）。

5. 规范城中村租赁住房管理

①全力开展城中村住房租赁信息数据登记备案工作；

②引导农村集体经济组织通过委托或成立专业化房屋租赁企业；

③公安消防、住房建设等部门梳理制定城中村综合整治提升的质量检测和消防验收或备案的有关标准和流程，并在整治完毕后进行质量检测和消防验收、备案。

七、促进租赁住房有效供给

1. 按佛山市住房建设“十三五”发展规划总套数的20%建设租赁住房。其中以招拍挂方式出让土地建设的配建租赁住房占租赁住房总套数的25%。

2. 推进自持租赁住房或自持商务公寓用地的试点出让工作。

3. 优化地价评估体系，合理控制土地出让价格。

4. 开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。

5. 通过法定公开平台进行透明化招标的方式，将国有企业闲置、低效的商业用房改造成租赁住房。



七、促进租赁住房有效供给

6. 适当调整城市规划用地，盘活城区“三旧”和城市更新用地。对危旧住房、棚户区、城中村改造时，确保新建租赁住房的总套数和总面积不低于改造前租赁住房的总套数和总面积。

7. 制定出台“商改租”等政策，建立快速审批通道，有效盘活存量用地和存量用房，改建后只租不售。

8. 制定租赁住房改造设计规范和行业标准。

①不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施、防水排污功能完好有效；

②不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全；

③不得加建卫生间、厨房；

④允许现有成套住房以原设计的房间为小单位对外出租；

⑤人均租住建筑面积不得低于佛山市人民政府规定的最低住房标准；

⑥厨房、卫生间、阳台和地下室不得出租供人员居住。

⑦制定出台改造租赁住房的消防验收规范，在住宅标准上强化消防自动报警系统、自动喷淋系统、消防主机控制室的要求。



八、规范房屋租赁市场管理，打造政府房屋租赁交易监管服务平台

1. 信息共享互联

①运用互联网、大数据、云计算、人工智能等现代科技与住房租赁发展深度融合，打造住房租赁“服务+监管”一体化信息平台；

②将各类租赁房源全部纳入平台管理，实现供应主体、租赁合同网签、信用评价体系全覆盖；

③房源登记与发布、租赁经营机构管理、网站信息发布、租金参考价等模块，实现房源核验、租赁信息发布、个人自主备案、诚信评价等功能；

④与公安、民政、教育、税务、不动产登记等部门实现数据共享，为市民办理居住证、子女入学、公租房申报、公积金提取、出租房屋税收征管、外来人口服务管理等公共服务提供信息支撑；

⑤建立流动人口登记平台和数据库，将集中式租赁住房的门禁系统与人口登记系统进行对接，实现数据的及时更新。

2. 信用评价制度

①建立经营主体信用档案，实行“红名单”“黑名单”分类管理和公示制度，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制；

②对于违法违规的企业或机构，依法给予处罚，并作为重点监管对象，限制其市场准入和融资等行为；

③发挥市房地产业协会住房租赁专业委员会自律作用。



八、规范房屋租赁市场管理，打造政府房屋租赁交易监管服务平台

3. 加大金融支持力度

①鼓励商业银行和资本市场对住房租赁企业提供信贷支持、股权投资，鼓励符合条件的住房租赁企业或经营住房租赁业务的企业通过IPO、债券及不动产证券化产品等方式融资，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点；

②鼓励商业银行等金融机构按照“依法合规、风险可控、商业可持续”原则，进一步优化并创新针对住房租赁项目不同阶段的金融产品和服务；

③鼓励住房公积金在保证政策提取和个人贷款需求基础上，向政府组建的开发公司提供租赁住房建设专项贷款；

④鼓励开发性金融机构提供符合住房租赁企业发行专门用于发展住房租赁业务的各类债券、不动产证券化产品。

4. 明确职责分工

①理顺住房租赁管理与城市建设管理、房地产管理、人口管理、社会治安管理等关系，建立各相关部门和各级政府多部门联合监管体制；

②由市住建管理局负责全市住房租赁市场管理的统筹协调和政策制定工作，负责会同各相关部门搭建全市住房租赁交易服务平台；

③会同相关部门对规划实施情况进行督促检查，定期研究解决住房租赁管理中出现的问
题，不断总结工作经验。





2

佛山房屋租赁交易监管
服务平台介绍

2.1 房屋租赁平台特色介绍

听说佛山官方房屋租赁交易
监管服务平台上线了。



对的，为加快建设政府房屋租赁
市场信息化管理，佛山市人民政府在
全国率先构建政银合作管房管人管市
场的佛山房屋租赁交易监管服务平台。
通过房屋租赁平台完成租赁合同
网签和备案，推行房屋租赁合同示范
文本，规范房屋租赁交易流程，保障
房屋租赁双方特别是承租人的权益。



果真快人一步。



房屋租赁平台开发遵循“政府
主导推动，多方共同参与”，拥有
政府主导、及时、长久和开放的佛
山特色平台，具备“实名、房真、
规范、便民、共享”五大优点。



一、实名信印

公安系统真人实名认证，匹配对应实名房屋租赁合同网签、备案和实名账户房屋租金支付。

二、房源真实

实时检索政府部门不动产登记数据库和市公安局、市流管办列管出租房屋数据库，校验房源真实性。

三、流程规范

放盘、租房、签署佛山市房屋租赁合同示范文本；以房屋租赁合同备案为核心，实现网签即备案。

四、便民服务

互联网自助一站式服务，快捷实现房屋租赁合同网签、备案和房屋租金支付。全市市民之窗提供网签备案房屋租赁合同免费打印服务。

五、共享政务服务

1. 实现新市民居住登记服务管理，方便承租人办理居住证；
2. 房屋租赁合同网签后即时发起公积金支付租金申请；
3. 实现商事主体申请办理工商登记服务；
4. 各相关政府部门平台端口陆续接驳中。



房屋租赁平台本着公平、公正、公开阳光信息服务，做让市民放心的房屋租赁交易监管服务平台。下面我们介绍平台板块、标准和监管。

一、9大板块

- 1.我要租房
- 2.我要放盘
- 3.政府监管
- 4.合同网签
- 5.合同备案
- 6.快速地图找房
- 7.政府信息公告
- 8.优质个人房源
- 9.住房金融产品

二、5个子平台

- 1.住房租赁市场监测分析
- 2.住房租赁监管服务
- 3.住房租赁服务共享
- 4.住房租赁服务管理
- 5.公共保障性租赁住房服务



三、3大标准

1.房源管理、合同备案管理、从业主体管理和信用管理**监管标准**。

2.房源验真服务、信息公示服务、备案申请流程、合同网签流程、共享服务流程和押金监管流程**服务标准**。

3.房源基本信息、租赁交易信息、从业主体基本信息、监管报送信息、合同备案信息和资质认证信息**数据标准**。

四、4大监管

1.房源准入、验真和变更监管。

2.住房租赁企业、房地产经纪机构和个人的市场主体监管。

3.租赁合同备案要件、数据和网上签约监管。

4.市场主体信用、出租人和承租人信用体系监管。

不同市场租赁主体如何操作使用房屋租赁平台呢？



2.2 房屋租赁平台使用指南



首先介绍个人平台操作。

1. 登录平台网址。

<http://meihao.jiayuan.home.ccb.com/>



2. **用户注册**。登记内容包括用户名、密码、个人银行卡号（非必输入项）、绑定手机号等信息。

3. **实名认证**。如需进行租赁合同网签备案等相关服务，必须进行。

4. **用户登录**。用户登录框中选择个人，输入已注册的用户名、电子邮箱、手机号其中一项内容与密码，通过验证后登录。

5. **信息查看及维护**。承租人可查看并维护已收藏的选房、房源、小区信息、提交的预约、合同和付款租单。

6. **信息管理**。出租人可进行房产管理、委托出租管理和个人出租管理。



接下来介绍**个人出租房屋**平台操作。

1. 点击“我要放盘”。



2. **添加房产**。录入房源类型（住宅/非住宅）、房源核验方式、房屋区域、产权证类型（房屋所有权证、不动产登记证、购房合同）、产权证编号、业主姓名和业主证件信息。

3. **录入详细房源信息**。包括房源地址、门牌号、楼层、户型、建筑年份等。

4. **上传图片**。包括产权证书图片、室内外全景图片等。

5. **提交审核**。



下面说说**委托中介机构出租房屋**平台操作。

1. 出租人登录后，点击“委托出租管理”。



2. 设定信息。包括可查看、维护房源的位置、手机号码、期望租金等。

3. 选定一个或多个中介公司分享该房源信息。

4. 提交委托。将房源信息、委托人信息和联系方式推送至中介公司。

5. 查看信息。包括委托给中介出租管理的房源情况，待签订出租合同。

6. 对中介进行“评价”。

7. 预付佣金管理。确认租房合同后，查看待支付给中介佣金的账单，提前预付佣金，暂存至平台账户。

8. 承租人办理入住手续后，释放租金至中介账户。



若出租人收到看房预约，与承租人初步达成租房意向后，需进行房屋租赁合同拟定及网签备案。

1. 出租人登录后，进行“拟定合同”；



2. 输入和确认“房屋信息”、“甲乙双方信息”和“租赁信息”；

3. 生成房屋租赁合同后点击“发送合同”；

4. 合同发送给承租人，出租人会收到合同拟定成功的推送消息；

5. 承租人和出租人确认合同后，点击“立即支付”，系统根据合同协议，自动计算出承租人需要支付的租金，展示给承租人；

6. 出租人点击“我的收款账单”，可查看已成交的租赁信息进度（待付（收）款、已完成），可进行查看、评价操作。

一起来看承租人平台操作。



1. 点击“我要租房”。



2. 搜索房源。

- ①可输入相应关键字搜索；
- ②可通过地图搜索；
- ③可通过公交搜索；
- ④可通过地铁搜索。

3. 查看房源信息。

4. 浏览房源信息及评价后，点击“**预约看房**”（线下看房），或对目标房源直接发起“**申请签约**”（网签住房租赁合同）。

5. 租客点击“**立即签约**”，跳转到CCB建融家园APP下载页，扫码下载。（注：租客需要在APP上完成**签约流程**）。

6. 点击“立即付款”操作。

7. 交易完成后，租客可对房源做出评价，并进行**合同备案**。

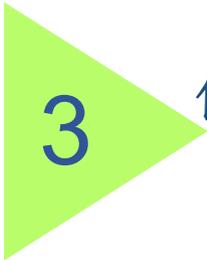
8. 可在“个人中心”查看合同备案信息。

中介机构又如何进行房屋租赁平台操作呢？



下面详述中介机构及经纪人平台操作。

1. 当出租人发起委托中介出租的请求时，门店经理“**一键分配**”对应门店员工；
2. 中介经纪人收到分配的租赁房源信息时：
 - ①“**一键发布**”房源；
 - ②可编辑修改房源的基本信息、图片信息、跟进记录、系统操作记录和匹配客源；
 - ③可选择性**发起房源核验**；
3. 中介经纪人收到“**租客预约看房**”时，需确认预约结果；
4. 中介经纪人收到“**租客申请签约**”时，需进行签约管理”；
5. 中介经纪人**拟定租赁合同**、录入“房屋基本信息”和“合同资料”并保存；
6. 中介经纪人可**查看房屋租赁合同信息**；
7. 租赁当事人缴费成功后，房屋租赁合同自动传送到房屋租赁平台进行备案。



3

佛山房屋租赁交易监管服务
平台用户守则



使用房屋租赁平台须遵守
什么事项？



已制定《佛山房屋租赁交易监
管服务平台用户守则》，重点内容
如下。

一、用户在使用佛山房屋租赁交易监管服务平台服务时（以下简称“平台”），必须遵守中华人民共和国相关法律法规的规定，用户应同意将不会利用本平台服务进行任何违法或不正当的活动。

二、用户在平台中或通过平台所传送、发布的任何内容并不反映或代表，也不被视为反映或代表平台的观点、立场或政策，平台对此不承担任何责任。

三、平台提供的服务中可能包括广告、链接，用户同意在使用过程中显示平台和第三方供应商提供的广告、链接。除法律法规明确规定外，用户应自行对依该广告、链接信息进行的交易负责，对用户因依该广告、链接信息进行的交易或前述广告商广告、链接方提供的内容而遭受的损失或损害，平台不承担任何责任。

四、用户须对自己使用平台服务的行为承担法律责任。

五、用户未经本平台书面授权，不得以转载、镜像或以其他手段传播本平台信息。恶意转载本站内容的，本站保留将其诉诸法律的权利。

六、用户登记的手机号码是用户与平台指定的联系方式如有变动请及时更改。

七、本守则的解释权及修订权归本平台所有。



4

- 房屋租赁冷知识12条
- 租赁房屋安全管理
“三人行”

3.1 房屋租赁冷知识12条

佛山市房屋租赁合同示范文本内含租赁双方基本权利和义务。

这回我们学习一些容易被忽略但非常有用的房屋租赁冷知识，更好地维护租赁双方权益。

第1条

不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋不得出租。

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。



条文依据：

出租房屋应当符合《住宅设计规范》（GB 50096—2011）、《建筑设计防火规范》（GB50016—2014）（2018年版）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222—2017）、《住宅室内装饰装修设计规范》（JGJ367—2015）、《室内装饰装修材料有害物质限量国家标准强制性标准》（GB18680—2001~GB18688—2001，GB6566—2001）等建筑、消防、治安、环保方面的国家标准和要求。



醒目承租人在看房时检查房屋水阀、电阀、煤气阀等，看清楚房屋消防逃生通道。有条件者检测房屋内装修甲醛等。坚持生命安全第一位。

第2条

佛山市最低住房保障标准
——人均居住建筑面积不得少于
15平方米。

集体租赁住房的依据相关规定。



条文依据：《佛山市商品房屋租赁管理实施办法》（佛府办〔2014〕62号）

第十三条 出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地政府规定的最低住房保障标准。

市民怎么避免遇到“假房东”？



第3条

未取得房屋权属人授权委托的，不得擅自出租他人房屋。

建议承租人在租赁房屋前查核出租房屋的人是否经房屋权属人委托，权属人委托分书面委托或口头委托，有书面委托更稳妥，减少陷入纠纷。



条文依据：《民法通则》

第一百六十一条 民事主体可以通过代理人实施民事法律行为。

第一百六十五条 委托代理授权采用书面形式的，授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由被代理人签名或者盖章。



第4条

租赁双方签署房屋租赁合同保障双方利益。

租赁期限**6个月**以上的，租赁双方更应当签订**书面形式**的房屋租赁合同。租赁期限届满的，租赁双方应及时协商房屋的租赁事宜。

(一) 条文依据：《中华人民共和国合同法》

第二百一十五条 租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

第二百三十六条 租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

(二) 条文依据：《城市房地产管理法》

第54条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

及时签订书面形式房屋租赁合同，对租赁双方有保障。





第5条

房屋租赁当事人在签订房屋租赁合同后，应在**30天内**办理房屋租赁合同登记备案。

（一）条文依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》

第54条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

（二）条文依据：《商品房屋租赁管理办法》

第14条 房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。

房屋租赁平台随时在线实现房屋租赁合同网签及备案。



佛山市行政区域范围内居住用途房屋租赁合同登记备案也可自行前往房屋所在地流管机构办理。

非居住用途房屋租赁合同登记备案需在房屋租赁平台录入相关信息并通过区住建部门审查后予以备案。



第6条

承租人转租须经出租人同意。
出租人不同意承租人转租的，应当在知道或者应当知道承租人转租六个月内提出异议。

条文依据：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）

第16条 出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。

房东密切了解租客使用房屋情况，做个醒目出租人。



第7条

承租人在房屋租赁合同期间死亡，与其生前共同居住的人可按原租赁合同租赁该房屋。

条文依据：《中华人民共和国合同法》

第234条 承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

在房屋租赁合同期限内，出租人要出售该房屋，承租人还能继续承租吗？



第8条

租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，不影响租赁合同效力，但法律法规规定的特定情形或当事人另有约定的除外。

（一）条文依据：《中华人民共和国合同法》

第229条 租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

（二）条文依据：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）

第20条 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：

- 1、房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；
- 2、房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

第9条

房屋租赁保证金、房屋租金不同用途。

出租人可以按照房屋租赁合同收取**不超过3个月租金数额的保证金**。



条文依据：《广东省城镇房屋租赁条例》

第十五条 出租人可以按照租赁合同收取不超过三个月租金数额的保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

第十六条 出租人应当按照租赁合同提供房屋；违约的，应当支付违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应当就不足部分进行补偿。

第十七条 当事人应当按照租赁合同负责检查、维修房屋及其设施。出租人不按照合同约定及时维修房屋，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。承租人因使用不当，造成房屋损坏的，应当负责修缮并且支付由此产生的费用。

房屋租赁保证金，民间一般称之为押金。精明房东不得违反法律法规规定或合同约定，随意克扣承租人押金。

房屋租赁押金是一方当事人将一定费用存放在对方处保证自己的行为不会对对方利益造成损害，如果造成损害的可以此费用据实支付或另行赔偿。租赁期满或租赁合同终止且无其他纠纷后，押金应予以退还。在违约时将会被扣除。

例如承租人损毁房屋，拒不承担修缮义务的，出租人可在押金扣取相应费用。





第10条

因出租人原因提前解约，导致承租人在房屋租赁合同期内房屋装潢财产的损失，承租人可向出租人索偿。

条文依据：

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）

第二条 出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

第三条 出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

第十一条 承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：

（一）因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持；

（二）因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；

（三）因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；

（四）因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。



第11条

租赁合同期满，承租人已经办理完毕搬离租赁房屋手续后，出租人发现房屋内贵重物品应尽通知原房屋租赁合同承租人的义务。

条文依据：《民法通则》

第九十二条 没有合法根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人。

不当得利，是指没有合法依据，有损于他人而取得利益。不当得利的法律事实发生以后，就在不当得利人与利益所有人(受害人)之间产生了一种权利义务关系，即利益所有人有权请求不当得利人返还不应得的利益，不当得利者有义务返还。

第12条

征收国有土地上单位、个人的房屋，被征收房屋所有权人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

房屋租赁合同期间发生房屋征收的，承租人可与出租人协商解除租赁合同；租赁合同解除给承租人造成损失的，承租人有权要求出租人赔偿损失。



（一）条文依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第2条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。

第21条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第22条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

（二）条文依据：《中华人民共和国合同法》

第93条 当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

第94条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

- 1、因不可抗力致使不能实现合同目的；
- 2、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- 3、当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- 4、当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- 5、法律规定的其他情形。

第97条 合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。

租赁双方一起了解房屋租赁知识，有利构建良好房屋租赁关系。



3.2 租赁房屋安全管理“三人行”



租赁房屋安全管理工作有赖管理人、出租人和承租人三方协力完成。下面详细讲解三方的权利与义务。

一、公安、消防、国土、住建、工商等管理部门

1. 加强房屋使用安全知识宣传，组织和指导出租屋的消防安全管理和教育工作；
2. 定期组织有关单位对租赁房屋进行安全使用检查，对掌握的行政区域内危险房屋、存在安全隐患的租赁房屋情况及时组织处理；
3. 检查、督促和落实治安、防火和防盗等安全防范措施，对纳入消防监控范围的出租屋进行监督检查，依法查处存在的火灾隐患，督促和指导各村（居）流动人口服务管理工作机构对出租屋开展日常消防监督检查工作；
4. 对出租屋管理职能部门履行监管责任，对管理不落实，工作严重失职，导致出租屋发生重大事件、安全事故的责任人按照相关规定追究责任，涉嫌犯罪的依法移交司法机关处理；
5. 通过市政府共享目录，实现工商与住建中介机构工商登记注册信息共享，按照职责分工，依法查处利用出租住房从事违法经营活动。

3.2 租赁房屋安全管理“三人行”

二、出租人

1. 房屋租赁合同应包括房屋和室内设施的安全性能；
2. 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋不得出租；
3. 出租房屋的安全由房屋所有人负责。



三、承租人

1. 应严格遵守消防安全管理规定，不得擅自增加居住人数、擅自转租、擅自改变房屋使用功能和结构；
2. 自觉遵守消防法规，不私拉电线，不超负荷使用电器，安全使用燃气；
3. 自觉维护楼道内的消防设施、器材，不占用或封堵楼梯走道或出口；
4. 对发现的火灾隐患应当自行或通知出租人消除；
5. 发现火灾要迅速报警，起火后要第一时间逃生，不要贪恋财物；
6. 承租人可在房内配备手电筒、毛巾、逃生绳、放烟面具和灭火器。



增强房屋安全管理意识，人人有责。

佛山市各区物业纠纷人民调解组织名录

序号	调委会名称	办公地址	办公电话
1	禅城区物业管理纠纷人民调解委员会	佛山市禅城区金澜北路68号	83380008
2	佛山市顺德区物业管理协会人民调解委员会	佛山市顺德区大良街道桂畔路海景苑畔江楼202	22271266
3	佛山市三水区物业管理纠纷人民调解委员会	佛山市三水区西南街道教育路三水茶博城旁边	87780051
4	尚城名筑住宅小区物业管理纠纷人民调解会	佛山市高明区荷城街道沧江路433号	88668831



据了解，有如上物业纠纷调解机构，帮助房屋租赁纠纷双方好好沟通，商议解决问题。



5

佛山市房屋租赁合同 备案规则（试行）



2018年6月16日《佛山市房屋租赁合同备案规则（试行）》（佛建管〔2018〕119号）（下文简称《规则》）正式印发。配合使用房屋租赁平台。

通过学习第一册已了解房屋租赁合同备案流程和办事步骤。



《规则》主要围绕适用范围、组织分工、房屋租赁主体、职责规定、操作前提、操作内容和相关规定等方面，下面为你逐一说道。

愿闻其详！



一、适用范围

1. 以用途分为居住房屋和非居住房屋两类；
2. 本市行政区域内房屋租赁活动，应按本规则进行房屋租赁合同备案；
3. 办理房屋租赁合同备案，推广使用佛山市住房和城乡建设管理局与佛山市工商行政管理局联合制定的租赁合同示范文本。



二、房屋租赁主体

1. 租赁当事人，包括自然人、法人、其他组织。
2. 房地产经纪机构，是指依法设立，提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的中介服务机构；
3. 住房租赁企业，是指依法设立，通过新建、改建、购买、租赁等多种方式筹集房源，开展专业化、规模化租赁业务的企业。

三、职责规定

组织分工，有序管理

1. 佛山市住房和城乡建设管理局和各区国土城建和水务（利）局承担居住房屋和非居住房屋租赁合同备案的主要工作；

2. 《规则》将通过房屋租赁平台自助网签备案作为租赁合同备案的主要方式；

3. 结合目前委托镇（街道）流动人口和出租屋管理机构负责租赁房屋备案的管理特色，将通过镇（街道）流管机构等相关机构补录备案作为重要补充方式，明确镇（街道）流管机构等相关机构做好各镇（街道）范围内的居住房屋租赁合同备案工作。



四、操作前提

通过房屋租赁平台办理房屋租赁合同网签备案等相关业务

1. 租赁当事人应当通过实名认证；

2. 房地产经纪机构、住房租赁企业应先办理佛山市房地产行业诚信登记备案；

3. 居住房屋通过佛山房屋租赁平台房源真实性验证。

五、操作内容

一、居住房屋租赁合同备案

1. “网签即备案”，即引导通过房屋租赁平台签订电子版《佛山市房屋租赁合同（住宅）》，完成备案；

2. 实现电子网签备案的市民，提供线下签订纸质版合同、通过流管机构等相关机构办理备案的补充方式；

3. 对住房租赁企业和房地产经纪机构明确规定统一采用“网签即备案”的备案方式，并对合同留存保管。

二、非居住房屋租赁合同备案

1. “先录入合同信息再到住建窗口备案”，即先通过房屋租赁平台录入《佛山市房屋租赁合同（非住宅）》信息；

2. 将合同打印、双方签名盖章后连同其它租赁备案资料提交至区住建部门进行备案。



六、相关规定

1. 租赁期限内如发生房屋转租、租赁合同转让、内容变更、解除或终止的，应通过房屋租赁平台办理相应备案手续；

2. 非本市户籍的承租人在我市持经备案的房屋租赁合同及身份证明可办居住登记，登记满半年后按照相关规定可申领居住证，并享受相应的基本公共服务和便利。



6

佛山市房屋租赁企业平台 行业自律倡议

听说2018年6月7日起公布了《关于促进住房租赁企业和房地产经纪机构上线佛山房屋租赁交易监管服务平台的通知》。



对的，是佛建管函[2018]544号文，主要内容如下。

【数据共享】

1. 住房租赁企业和房地产经纪机构均可免费使用房屋租赁平台；
2. 住房租赁企业和房地产经纪机构自行建设的“企业房屋租赁平台”，与房屋租赁平台可实现数据信息对接，数据接驳不冲突、不重复、互融通。

【实名注册】

1. 住房租赁企业和房地产经纪机构到所在区住建管理部门办理备案手续，在佛山市房地产行业诚信系统进行诚信登记；
2. 在房屋租赁平台实名注册后可通过房屋租赁平台开展发布房源信息及房屋租赁合同网签备案等相关业务。

【加强房屋租赁居间服务】

住房租赁企业和房地产经纪机构认真按照《关于加强监管房地产经纪机构和从业人员房屋租赁居间服务的意见（试行）》（佛建管函〔2018〕109号）提供房屋租赁居间服务。

【平台网上备案】

住房租赁企业和房地产经纪机构进行房屋租赁业务，推广使用合同示范文本，应自房屋租赁合同签订之日起30日内办理房屋租赁合同网上备案手续。

【奖励措施】

市住建管理局对住房租赁企业、房地产经纪机构上线房屋租赁平台进行2018年度公平、公正、公开评选活动，由市住建管理局颁发牌匾，由建行佛山市分行兑付奖励金。具体活动由佛山市房地产业协会房屋租赁专业委员会承办。



佛山市内的企业房屋租赁交易服务平台众多，如何规范其管理？



房屋租赁市场规范化建设尚在培育阶段，行业自律约束机制不健全，部分企业房屋租赁交易服务平台存在发布虚假租赁房源信息、隐瞒租赁房屋情况、泄露或不正当使用租赁当事人信息、对租赁房源安全监管缺失等问题，扰乱我市房屋租赁市场秩序。



为提升佛山市房屋租赁服务水平，促进佛山市房屋租赁市场健康发展，佛山市住房和城乡建设管理局向各提供房屋租赁交易服务平台的企业及相关机构提出如下倡议。

一、规范房屋租赁流程

1. 企业房屋租赁交易服务平台（以下简称“企业交易服务平台”）应标明企业名称、社会统一信用代码、出租人身份认证、租赁房屋坐落、房屋建筑面积、权属状况、房屋租赁期限、房屋类型、租金、物业服务费、房屋图片、企业信用分值等重要事项；

2. 由代理人经纪服务的租赁房源，须明示代理经纪人相片和委托代理书面证明。

二、核对租赁房源和租赁当事人信息真实性

1. 企业交易服务平台应对租赁房源的产权信息进行登记和核验，并通过实名验证等技术手段核验租赁当事人信息，确保租赁房源和租赁当事人信息真实性；

2. 房屋产权信息和租赁当事人身份证明等材料经核对后方可发布租赁房源。



三、及时更新租赁房源信息

企业交易服务平台对已出租或取消出租的房源，须在2个工作日内将租赁房源信息从企业交易服务平台撤除。

四、不得收取租赁房源订金、押金、租金等费用

企业交易服务平台不得收取房屋租赁当事人的订金、押金、租金等费用。

五、指引房屋租赁双方当事人进行房屋租赁合同网签备案

企业交易服务平台应引导房屋租赁当事人使用《佛山市房屋租赁合同》示范文本，指引当事人自房屋租赁合同签订之日起30日内在佛山房屋租赁交易监管服务平台或前往有关部门办理房屋租赁合同登记备案手续。

六、企业交易服务平台公开接受评价和监管

企业交易服务平台应提供租赁当事人进行房屋租赁前、房屋租赁期间、房屋租赁终止后多维度、多阶段互评，逐步搭建线上信用评价体系，接受各区住建、工商、公安等行政主管部门的工作监督和检查。



七、租赁房源租金价格参考

企业交易服务平台发布的租赁房源租金参考各区住建部门按区域、按路段发布的市场租金指导价；企业交易房屋平台有义务指引租赁双方参考各区住建部门发布的市场租金指导价。



八、与房屋租赁平台链接

鼓励佛山市企业房屋租赁交易服务平台通过数据接口与佛山房屋租赁交易监管服务平台实现信息对接，及时向佛山市房屋租赁交易监管服务平台备案房屋租赁登记信息，链接租赁房源展示、企业租赁房源信用评价查询等服务。



望各提供房屋租赁交易服务平台的企业及相关机构能够认真遵守以上倡议，规范自身平台管理，促进佛山市房屋租赁市场健康发展。

当下中央、省府和市府正在开展房地产扫黑除恶专项斗争工作，打击侵害群众利益违法违规行爲，治理房地产市场乱象专项。



对的。政府始终坚持扫黑除恶与打“伞”反腐两手抓、两手硬，两结合、两促进，对黑恶势力的“关系网”“保护伞”要一查到底、绝不姑息。

严厉打击房屋市政工程招投标、侵害群众利益违法违规行为，治理建筑市场、房地产市场乱象，我市相关部门投诉举报电话如下：

住建部门：12319

发改部门：12358

公安部门：110

法制部门：12345

税务部门：12366

工商部门：12315

银监部门：82732356

公积金管理部门：12319

佛山房屋租赁交易监管服务平台网址及二维码
<http://fs.meihao.jiayuan.home.ccb.com/>



安卓版



iOS版

各相关部门咨询网址及路径：

佛山市住房和城乡建设管理局：<http://www.fsjw.gov.cn>

禅城区人民政府门户网：<http://www.chancheng.gov.cn>
首页>住房服务>商品房>房屋租赁

佛山市南海区人民政府网：<http://www.nanhai.gov.cn>
首页>服务领域>主题服务>住房服务>商品房>房屋租赁

顺德区人民政府网：<http://www.shunde.gov.cn>
首页>在线服务>住房领域>商品房>房屋租赁

佛山市高明区政府网：<http://www.gaoming.gov.cn>
首页>网上服务>主题服务>住房>商品房>商品房租赁

佛山市三水区政府网：<http://www.ss.gov.cn>
首页>办事服务>主题服务>住房服务

2018年11月

备注：政策文件以正式发文为准