

# 贵阳市住房租赁管理条例

(2024年12月25日贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2025年3月27日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准)

|                 |
|-----------------|
| 目录              |
| 第一章 总 则         |
| 第二章 出租与承租       |
| 第三章 房地产经纪和租赁经营  |
| 第四章 房源租赁信息互联网发布 |
| 第五章 服务与管理       |
| 第六章 法律责任        |
| 第七章 附 则         |

**第一章 总 则**

**第一条** 为了加强住房租赁管理,规范租赁行为,保障人身财产安全,促进住房租赁市场健康发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内国有土地上住房的租赁活动及其监督管理。

保障性租赁住房、公共租赁住房的管理等按照国家、省、市的相关规定执行。

**第三条** 本市住房租赁坚持管理与服务相结合,将住房租赁活动纳入基层治理范畴。

**第四条** 市人民政府应当加强对住房租赁管理工作的领导,统筹协调住房租赁管理工作,组织建设住房租赁管理服务平台,整合共享住房租赁管理所需公共服务数据资源。

县级人民政府应当建立住房租赁协调推进机制,落实属地管理责任,推进本行政区域住房租赁管理工作。

县级以上人民政府应当将住房租赁管理工作经费纳入同级财政预算。

**第五条** 市人民政府住房城乡建设主管部门负责住房租赁管理的综合协调、监督管理、指导督促等工作;县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域住房租赁的综合协调和监督管理工作,指导乡镇人民政府、街道办事处开展住房租赁相关管理工作。

公安机关负责租赁住房治安管理工作,开展居住人员信息登记,督促指导租赁当事人和相关单位加强治安防范。

消防救援机构按照职责对租赁住房消防工作实施监督检查,指导、协助相关单位开展租赁住房消防安全工作。

市场监督管理部门负责住房租赁有关市场主体登记,查处无照经营、虚假广告、价格欺诈等违法行为。

综合行政执法、应急、自然资源和规划、财政、网信等部门按照各自职责做好住房租赁的相关工作。

**第六条** 乡镇人民政府、街道办事处负责辖区内住房租赁的相关管理工作。

村(居)民委员会依法协助做好住房租赁管理相关工作。

**第七条** 住房租赁相关行业组织应当建立健全住房租赁服务标准、行为规范和自律准则,开展从业人员实名登记、行业服务质量评价和职业培训,参与调解住房租赁纠纷,建立会员单位及

其从业人员诚信档案。

**第二章 出租与承租**

**第八条** 出租住房应当遵守下列规定:

(一)符合国家、省和本市建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求;

(二)具备供水、供电等必要的生活条件;

(三)以原规划设计的房间为最小出租单位,不得分隔改变房屋内部结构;

(四)原规划设计为客厅、餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、储藏室、车库、地下室、半地下室等非居住空间,不得单独出租用于居住;

(五)法律、法规、规章的其他规定。

**第九条** 按间出租住房的,每间房间人均建筑面积不得低于五平方米,居住人具有法定赡养、抚养、扶养关系和医疗护理等特殊情况除外。

按间出租住房的,每间房间安装独立式感烟火灾探测报警器、断路器(熔断器)和剩余电流动作保护器(漏电保护器),配备灭火器。

**第十条** 有下列情形之一的住房,不得出租:

(一)属于违法建筑的;

(二)未经依法批准改变规划用途的;

(三)经安全鉴定属于危险房屋的;

(四)法律、法规规定不得出租的其他情形。

**第十一条** 出租人和承租人应当依法签订住房租赁合同。鼓励租赁当事人使用贵州省住房租赁合同示范文本。

**第十二条** 出租人应当自租赁合同订立之日起三十日内,通过住房租赁管理服务平台或者到住所所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门办理住房租赁登记备案。

住房租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的,出租人应当自上述情形发生之日起三十日内办理变更、延续或者注销手续。

本条例施行前已出租并仍处于出租状态的,出租人应当自本条例施行之日起三十日内按照上述规定办理备案。

**第十三条** 办理住房租赁登记备案,应当提供真实、合法、有效的租赁合同、身份证明、住房权属证明或者住房合法来源资料。

提交材料符合本条例规定的,县级人民政府住房城乡建设主管部门应当自收齐相关材料之日起三个工作日内完成租赁登记备案。

**第十四条** 出租人应当遵守下列规定:

(一)向承租人提供合法有效身份证明、房屋权属证明或者住房合法来源资料;

(二)向业主委员会、物业服务人或者村(居)民委员会提供承租人联系方式,告知承租人、实际居住人遵守与租

## 贵阳市人民代表大会常务委员会公告

(2025年第2号)

《贵阳市住房租赁管理条例》经2024年12月25日贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过,2025年3月27日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准,现予公布,自2025年8月1日起施行。

贵阳市人民代表大会常务委员会  
2025年4月8日

赁住房安全管理相关规定;

(三)发现治安隐患或者涉嫌利用租赁住房进行违法犯罪活动的,立即报告公安机关;

(四)接到涉及租赁住房的投诉后,及时通知承租人、实际居住人处理,或者到场督促承租人、实际居住人处理投诉事宜;涉及重大安全隐患的,立即报告乡镇人民政府、街道办事处或者有关部门;

(五)不得向无法提供合法有效身份证明的个人或者未经监护人同意的未成年人出租住房;

(六)法律、法规、规章的其他规定。

**第十五条** 承租人、实际居住人应当遵守下列规定:

(一)向出租人提供合法有效身份证明;

(二)安全使用租赁住房及配套设施设备,发现安全隐患及时处理或者通知出租人处理,重大安全隐患立即报告乡镇人民政府、街道办事处或者有关部门;

(三)不得利用出租房屋进行违法犯罪活动,发现治安隐患的,立即报告公安机关;

(四)法律、法规、规章的其他规定。

### 第三章 房地产经纪和租赁经营

**第十六条** 房地产经纪机构、住房租赁企业应当自领取营业执照之日起三十日内,通过住房租赁管理服务平台或者到所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门备案。

备案信息变更的,应当自变更之日起三十日内办理备案变更。

**第十七条** 以营利为目的的转租住房十套(间)以上的单位或者个人,应当依法办理市场主体登记,其名称和经营范围应当包含“住房租赁”的字样;已办理市场主体登记的,应当依法在其营业执照上注明“住房租赁”,其名称应当包含“住房租赁”的字样。

**第十八条** 房地产经纪机构、住房租赁企业应当在经营场所、网络服务端如实公示营业执照、备案证明文件、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话等内容。

**第十九条** 本市实行房地产经纪

机构、住房租赁企业从业人员实名执业制度。

房地产经纪机构、住房租赁企业应当为其从业人员办理执业信息卡。

从业人员应当持执业信息卡实名执业,并在其提供服务的住房租赁合同或者房地产经纪合同上签字、注明执业信息卡编号。

执业信息卡的内容和样式由市人民政府住房城乡建设主管部门统一规范。

**第二十条** 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接,服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

**第二十一条** 房地产经纪机构发布房源信息、推荐房源前,应当核对出租住房的权属证明或者住房合法来源资料,并实地查看房源。

房地产经纪机构应当为租赁当事人提供贵州省住房租赁合同示范文本;在经纪服务完成后,应当协助出租人及时向住房租赁管理服务平台提请租赁登记备案。

**第二十二条** 房地产经纪机构、住房租赁企业发布的房源信息应当真实、合法,并将从业人员执业卡信息在其发布的信息中注明。

对已租赁的房源应当即时撤销其发布的房源信息。

**第二十三条** 对住房租赁企业向承租人单次收取租金超过三个月或收取押金超过一个月租金的,实行住房租赁资金监管,具体办法由市人民政府住房城乡建设主管部门会同有关部门制定。

### 第四章 房源租赁信息互联网发布

**第二十四条** 房屋所有权人、使用权人通过互联网信息服务平台发布房源信息的,互联网信息服务平台经营者应当要求其提交真实的身份证明、房源证明材料等,核验通过后给予发布。

住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布房源信息的,互联网信息服务平台经营者应当要求其提交机构备案信息、从业人员执业卡信息及真实房源证明材料,并通过

住房租赁管理服务平台进行核验后给予发布。

**第二十五条** 互联网信息平台经营者知道或者应当知道房源信息发布者存在提供虚假材料、发布虚假信息违法行为的,应当及时采取删除、屏蔽相关信息等必要措施,并向市人民政府住房城乡建设主管部门报告。

**第二十六条** 互联网信息服务平台经营者不得为未备案、或被依法列入经营异常、严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员,以及未取得执业卡的从业人员提供房源租赁信息发布服务。

**第二十七条** 互联网信息服务平台经营者应当定期向市人民政府住房城乡建设主管部门报送本平台发布房源信息相关记录。

### 第五章 服务与管理

**第二十八条** 县级以上人民政府应当探索配置宿舍型集中式租赁住房,提供多元化的租赁住房。

鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,支持个人和单位将住房委托给住房租赁企业长期经营。

**第二十九条** 市人民政府住房城乡建设主管部门应当通过住房租赁信息管理服务平

台提供房源核验、登记备案等服务,并向住房租赁企业、房地产经纪机构和互联网信息服务平台开放数据接口。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人(执行合伙人)或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

**第三十条** 住房城乡建设主管部门应当会同公安机关、综合行政执法、市场监管等部门建立健全住房租赁合同备案、人口信息采集、居住登记、市场主体登记等事项的协同办理和信息互通共享机制,并为乡镇人民政府、街道办事处开展住房租赁日常监督管理提供相关信息服务。

**第三十一条** 市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立住房租金监测制度,定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平调查信息。

**第三十二条** 住房城乡建设主管部门、公安机关、消防救援机构、乡镇人民政府、街道办事处应当按照各自职责,加强对租赁住房结构、治安以及消防、燃气、电力等设施设备安全状况的监督检查,发现安全隐患的,督促住房租赁当事人或者实际居住人立即整改。

住房租赁企业、房地产经纪机构、物业服务人及其工作人员应当配合监督检查,协助做好住房租赁管理工作。

**第三十三条** 乡镇人民政府、街道办事处应当对租赁住房进行日常巡查,督促未进行房屋租赁登记备案的租赁当事人办理租赁登记备案;督促房屋租赁当事人及时整改消防、治安等隐患;发现违反房屋租赁、规划、治安、消防、

卫生、环境保护、城市管理等法律、法规规定的行为,及时告知有关行政管理部門。

村(居)民委员会、业主委员会和物业服务人等,发现租赁住房存在安全隐患的,应当及时督促租赁当事人或者实际居住人整改,并立即报告乡镇人民政府、街道办事处或者有关部门。

### 第六章 法律责任

**第三十四条** 违反本条例第八条、第九条规定,有下列情形之一的,由综合行政执法部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上三万元以下罚款:

(一)不以原规划设计的房间为最小出租单位,分隔改变房屋内部结构;

(二)原规划设计为客厅、餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、储藏室、车库、地下室、半地下室等非居住空间,单独出租用于居住;

(三)每间房间人均建筑面积不符合本条例规定。

**第三十五条** 违反本条例第十二条第一款、第二款规定,有下列情形之一的,由综合行政执法部门责令限期改正;逾期不改正的,对个人处二百元以上一千元以下罚款,对单位处一千元以上一万元以下罚款:

(一)未办理住房租赁登记备案;

(二)未办理住房租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

**第三十六条** 违反本条例第十六条、第十八条、第十九条第二款规定,有下列情形之一的,由综合行政执法部门责令限期改正;逾期不改正的,处一千元以上一万元以下罚款:

(一)未备案;

(二)未办理备案变更;

(三)未在其经营场所或者网络服务平台如实公示备案证明文件、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息或者投诉受理电话;

(四)未办理执业信息卡。

**第三十七条** 违反本条例第二十条第二款规定,房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的,由综合行政执法部门责令限期改正,并对房地产经纪人员处以一万元罚款。

**第三十八条** 各级人民政府、有关部门、有关单位的工作人员在住房租赁管理工作中有玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊行为,尚不构成犯罪的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

**第三十九条** 违反本条例规定的其他行为,法律、法规有处罚规定的,从其规定。

### 第七章 附 则

**第四十条** 集体土地上依法建造的住房的租赁活动及其监督管理,可以参照本条例相关规定执行。

**第四十一条** 本条例自2025年8月1日起施行。

## 关于《贵阳市住房租赁管理条例》的说明

贵阳市人大常委会

贵州省人大常委会:

2024年12月25日,贵阳市第十五届人大常委会第二十三次会议审议通过了《贵阳市住房租赁管理条例》(以下简称《条例》),根据《中华人民共和国立法法》第八十一条第一款的规定,决定报请批准。现作如下说明:

### 一、制定《条例》的必要性

(一)是认真贯彻落实国家、省、市关于住房租赁决策部署的需要

住房租赁是实现人民群众住有所居的重要途径,住房租赁管理是社会基层治理的重要内容。党的十八大以来,习近平总书记多次就大力发展租赁住房、建立租购并举的住房制度作出指示批示;党的二十大报告对加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度提出要求;国家、省、市先后出台了一系列政策文件培育和高质量发展住房租赁市场;省委、省政府高度重视并明确贵阳市开展住房租赁管理地方立法,省政府要求:“贵阳市要学习借鉴北京等城市‘群租房’治理经验,在立法上先行先试,加快推进市级层面住房租赁条例立法,为全省房屋租赁立法探索经验”。

(二)是着力解决贵阳市住房租赁管理存在问题的需要

截至2023年12月,贵阳市租住人口约160万,租赁住房约50.2万套,其中“群租房”5139套,已整改3515套,住房租赁登记备案约5000条,备案率仅有1%左右。共有住房租赁企业、房地产经纪机构1124家,向住房城乡建设

主管部门备案904家,相关从业人员7500余人。

经调研梳理,主要有以下方面的问题需要通过制定地方性法规予以解决:一是涉及相关部门、单位职责不够清晰,缺乏相应工作机制。二是住房租赁信息化管理服务功能不完善,不能适应新形势下租赁市场的发展需求。三是租赁住房的出租标准不完善,“群租”乱象突出。四是住房租赁涉及市场主体及其从业人员行为规范欠缺,导致提供服务过程中以不正当手段损害租赁当事人的合法权益等乱象时有发生,扰乱市场秩序。五是租赁住房尤其存在“群租房”存在结构、治安、消防等方面的安全隐患,管理制度不健全,缺乏相应管理依据。六是有关上位法的原则规定需要补充细化,增强操作性。

基于上述情况,制定《条例》必要且可行。

### 二、《条例》起草、修改和审议过程

2024年6月13日,市人民政府向市人大常委会提请审议《条例(草案)》的议案。6月27日,市十五届人大常委会第二十次会议对草案进行了一审。

一审后,贵阳市人大常委会法工委问卷调查了云岩区、南明区、白云区、花溪区、修文县、清镇市等区域关于农民自建房屋租赁情况,从贵阳市20个基层立法联系点和5位常委会咨询专家处收集到了158条意见建议,实地调研了花果园小车河办事处和园社区和兰花都办事处秀园社区、黔灵镇沙河村村委会、观山湖区美寓租赁住房企业,学习考

察沈阳等地住房租赁立法经验,结合专委会的意见,对《条例》草案文本进行多次修改,形成《条例》草案征求意见稿,广泛征求了社会各方意见:一是通过贵阳日报、贵阳人大网和微信公众号向社会公开征求意见;二是书面征求市直有关单位、各区(市、县)人大常委会、部分市人大代表、咨询专家的意见;三是通过贵阳市20个基层立法联系点,征求各区、县(市)意见;四是针对法规草案中的核心问题、核心条款,组织专题座谈会,听取贵阳市房地产协会、部分经纪机构、住房租赁企业和互联网服务、平台经营者、基层办事处的意见、公安、消防等部门的意见。对征求到的49条意见,贵阳市人大常委会法工委进行逐条研究后,再行修改了《条例》草案,形成《条例》草案二次审议稿。2024年10月29日,市十五届人大常委会第二十二次会议对草案进行了二审。

根据二审审议意见,贵阳市人大常委会法工委组织市住建局、市公安局、市消防救援支队、市城市综合执法局就按间出租住房的标准与要求、时租短租类新业态租赁行为实施管理、互联网平台监管、租赁企业租赁资金监管等核心问题向省人大常委会、省人大常委会法工委及省直有关部门征求意见,再次对自建房屋租赁情况,从贵阳市20个基层立法联系点和5位常委会咨询专家处收集到了158条意见建议,实地调研了花果园小车河办事处和园社区和兰花都办事处秀园社区、黔灵镇沙河村村委会、观山湖区美寓租赁住房企业,学习考

察沈阳等地住房租赁立法经验,结合专委会的意见,对《条例》草案文本进行多次修改,形成《条例》草案征求意见稿,广泛征求了社会各方意见:一是通过贵阳日报、贵阳人大网和微信公众号向社会公开征求意见;二是书面征求市直有关单位、各区(市、县)人大常委会、部分市人大代表、咨询专家的意见;三是通过贵阳市20个基层立法联系点,征求各区、县(市)意见;四是针对法规草案中的核心问题、核心条款,组织专题座谈会,听取贵阳市房地产协会、部分经纪机构、住房租赁企业和互联网服务、平台经营者、基层办事处的意见、公安、消防等部门的意见。对征求到的49条意见,贵阳市人大常委会法工委进行逐条研究后,再行修改了《条例》草案,形成《条例》草案二次审议稿。2024年10月29日,市十五届人大常委会第二十二次会议对草案进行了二审。

根据二审审议意见,贵阳市人大常委会法工委组织市住建局、市公安局、市消防救援支队、市城市综合执法局就按间出租住房的标准与要求、时租短租类新业态租赁行为实施管理、互联网平台监管、租赁企业租赁资金监管等核心问题向省人大常委会、省人大常委会法工委及省直有关部门征求意见,再次对自建房屋租赁情况,从贵阳市20个基层立法联系点和5位常委会咨询专家处收集到了158条意见建议,实地调研了花果园小车河办事处和园社区和兰花都办事处秀园社区、黔灵镇沙河村村委会、观山湖区美寓租赁住房企业,学习考

**三、《条例》主要内容说明**

《条例》共7章41条,分总则、出租与承租、房地产经纪和租赁经营、房源租赁信息互联网发布、服务与管理、法律责任以及附则。现将有关情况简要说明如下:

(一)关于总则

一是分别对立法目的、适用范围和住房租赁管理与服务原则作了规定。二是明确市、县人民政府应当建立健全住房租赁统筹协调机制,实现住房租赁管理信息化,并将相关工作经费纳入同级财政预算予以保障管理职责。三是明确住建、公安、消防等各职能部门、乡镇人民政府、街道办事处、村(居)民委员会、行业协管的工作格局,切实做好住房租赁的管理与服务工作。

(二)关于出租与承租

为加强租赁住房安全保障,保护人民群众人身财产安全,解决我市住房租赁管理及群租房治理中突出问题,根据《贵州省物业管理条例》、住建部《商品房屋租赁管理办法》,参考北京、上海等城市住房租赁管理经验,结合贵阳市的实际,本章一是明确了出租住房应当遵守的基本要求;二是明确了按间出租住房的细化规定;三是规定了住房不得出租的情形;四是明确住房租赁合同的签订;五是明确了租赁合同备案的相关要求;六是明确了出租人、承租人、实际居住人应当履行的义务。

(三)关于房地产经纪和租赁经营

租赁企业、房地产租赁经纪机构等市场主体等,核通过给予发布。

参与主体,其行为对租赁市场管理有重大影响。为了对租赁市场参与主体进行规范管理,促进租赁市场良好健康发展,本章一是对住房租赁企业和房地产经纪机构的备案、信息公示、业务承接、房源信息发布、从业人员实名制进行了规定。二是对以营利为目的的转租住房十套(间)以上的个人应当依法办理市场主体登记及对以营利为目的的转租住房十套(间)以上的单位,应当依法在其营业执照上注明“住房租赁”进行了规定。三是规定了对住房租赁企业实行住房租赁资金监管的相关要求。

### (四)关于房源租赁信息互联网发布

随着科学技术生活水平的不断发展,互联网逐渐成为租赁市场信息发布的重要渠道,但互联网相较于其他渠道信息的真实性、准确性更加难以辨别,因此为了维护租赁市场各方当事人利益,加强互联网信息发布管理。本章一是规定了互联网信息服务平台经营者发布租赁房源信息前对租赁房源信息发布者身份与房源证明材料的核验要求;二是规定了互联网信息服务平台经营者对提供虚假材料、发布虚假信息应采取的措施;三是规定了互联网信息服务平台经营者不得为未备案或被依法列入经营异常、严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员,以及未取得执业信息卡的从业人员提供房源租赁信息发布服务;四是规定了互联网信息服务平台经营者应定期报送发布房源信息相关记录。

(五)关于服务与管理

为了保障租赁当事人合法权益,促进租赁市场有序发展,政府应当提供相应服务并规范管理行为。本章一是规定了县级以上人民政府应探索多元化租赁方式、鼓励发展规模化、专业化住房租赁企业;二是规定住建部门通过住房租赁信息管理服务平

台应当提供的服务内容;三是规定了住建、公安、综合行政执法、市场监管等部门以及乡镇人民政府、街道办事处应建立健全业务协同办理与信息共享的服务要求;四是规定了住建部门建立住房租金监测制度相关要求;五是建立了住建、公安、消防救援机构、乡镇人民政府、街道办事处应按照各自职责,开展住房租赁管理监督检查、日常巡查等工作;六是规定了村(居)民委员会、业主委员会和物业服务人发现租赁住房存在安全隐患的,应进行督促整改与风险报告。

(六)关于法律责任

一是对违反租赁合同登记备案、房屋租赁企业和经纪机构备案登记制度、从业人员实名从业制度、最低人均租住面积标准等违反条例规定的行为,设定明确的处罚,以达到保障条例实施的目的。二是为确保《条例》公布后有效实施,引导、督促和保障涉及住房租赁的各类主体严格依法履行相应责任义务,以衔接性条款方式规定了法律责任。

以上说明连同《条例》文本,请一并审议。