



# 伊犁州直商品房屋租赁管理办法

(2024年5月6日伊犁哈萨克自治州人民政府令第2号公布 自2024年6月7日起施行)

## 第一章 总 则

第一条 为加强商品房屋租赁管理，明确商品房屋租赁管理职责，规范商品房屋租赁行为，维护商品房屋租赁双方当事人合法权益，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房屋租赁管理办法》等有关法律法规规定，结合伊犁州直实际，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房屋租赁是指出租人将房屋出租给承租人居住，由承租人向出租人支付租金的行为。

伊犁州直区域内国有土地上的商品房屋租赁及其监督管理适用本办法。

保障性租赁房屋、公共租赁房屋、单位自管房的租赁依照相关法律法规规定执行。

第三条 商品房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法、诚信原则，商品房屋租赁管理应该采用管理与服务相结合的方式，实行属地管理。

第四条 自治州住房和城乡建设部门负责州直商品房屋租赁

的综合指导和监督管理工作，建立健全商品房屋租赁市场信用管理体系，指导县市做好本行政区域内商品房屋租赁服务。

市场监督管理部门负责商品房屋租赁有关市场主体的注册登记及监督，负责处理相关违法行为。

公安机关负责对商品房屋租赁实行治安管理，负责建立登记、安全检查等管理制度，督促指导居民委员会、村民委员会协助做好商品房屋租赁的安全防范、法治宣传教育和治安管理工作。

消防救援机构负责商品房屋租赁使用过程中的消防安全管理工作，组织指导街道（乡镇）、社区依法依规履行开展消防宣传、监督检查、落实消防安全责任，整改消防安全隐患。

人力资源和社会保障部门负责商品房屋租赁从业人员的就业指导等工作。

国家金融监督管理总局伊犁监管分局、自治州财政局负责协调有关部门查处和打击商品房屋租赁市场非法金融行为。国家税务总局伊犁州税务局负责落实州直区域内国家、自治区商品房屋租赁税费政策。

其他相关部门按照各自职责进行商品房屋租赁市场管理及违法行为的查处。

第五条 县市人民政府住房和城乡建设部门负责本辖区范围内的商品房屋租赁监督管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府加强对本辖区内商品房屋租赁的日常监督管理，指导居民委员会、村民委员会协助做好商品房屋租赁管理和等相关工作，加强自治管理有效预防和化解矛盾。

## 第二章 商品房屋租赁行为规范

第六条 出租的商品房屋应当符合消防、安全等方面的相关规定，并具备给排水、供电等必要的基本居住条件。

有下列情形之一的商品房屋不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）违反规定改变住房使用性质的；
- （四）法律法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 出租商品房屋应当按照以下标准执行：

（一）最小出租单位标准。出租商品房屋最小单位应当以原房屋设计的房间为最小出租单位，不得违规改变商品房屋内部结构分割出租，不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得出租供人员居住。

（二）人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

第八条 出租商品房屋应当遵循以下规定：

（一）从事商品房屋租赁活动的企业，应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或登记系统，并将相关登记信息报送辖区公安等部门备案。

（二）出租商品房屋的个人，应当履行其作为出租商品房屋安全管理责任人的义务，向房屋所在地的居民委员会、村民委员会进行登记，配合公安机关在规定时间内做好流动人口信息登记。



## 伊犁哈萨克自治州人民政府规章

---

第九条 出租人和承租人应当依法签订商品房屋租赁合同，并应遵循以下规定：

（一）租赁双方须签订商品房屋租赁合同，鼓励租赁当事人使用《自治区住房租赁合同》示范文本；

（二）承租人将租赁商品房屋转租给第三人，应当经出租人同意；

（三）出租人收取押金的，应当在租赁合同中约定押金的数额、管理方式和返还时间。除合同约定的扣除押金条款外，不得克扣押金；

（四）出租人在租赁期间不得采取暴力、威胁或其他强制方式驱逐承租人，未经承租人同意不得擅自进入出租商品房屋；

（五）商品房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原商品房屋租赁合同继续有效。承租人在租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该商品房屋。

第十条 商品房屋租赁当事人在合同签订、变更、解除之日起30日内，前往房屋所在地的房地产交易服务平台办理商品房屋租赁合同的网签备案及相关手续。

第十一条 出租人应当遵循以下义务：

（一）核实承租人的身份证件，并记录承租人的姓名、身份证件的种类和号码；

（二）发现承租人利用租赁房屋从事违法活动或无证无照经营的，应及时报告公安机关或向有关部门报告；

(三) 配合有关部门对承租人违法行为的查处工作;

(四) 法律、法规规定的其他义务。

第十二条 承租人应当遵循以下义务:

(一) 如实向出租人提供姓名、身份证件的种类和号码;

(二) 利用租住商品房屋从事生产、经营活动,应当依法办理相关手续;

(三) 不得擅自改变房屋用途,不得利用出租商品房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性物质或者传染病病原体等危险物质以及从事其他违法活动;

(四) 法律、法规规定的其他义务。

第十三条 商品房屋租赁产生的纠纷,可通过协商、调解、仲裁或诉讼等途径解决。

### 第三章 商品房屋租赁市场主体规范

第十四条 从事商品房屋租赁活动的企业以及转租商品房屋10套(间)以上的单位或个人,依法主动申请办理市场主体登记。

第十五条 建立商品房屋租赁资金监管制度,住建等部门指导商品房屋租赁企业在银行设立租赁资金监管账户,将租金、押金等纳入监管账户,规范企业经营行为。

第十六条 从事商品房屋租赁活动的房地产经纪机构、商品房屋租赁企业应依法开展商品房屋租赁业务,不得发布虚假的房源、企业备案或从业人员等相关信息。

第十七条 从事商品房屋租赁活动的房地产经纪机构和商品房屋租赁企业不得扰乱商品房屋租赁市场秩序,不得与未经国家



金融监督管理总局及其派出机构批准设立、无金融许可证的机构合作开展“租金贷”业务，不得采取强制或利诱等方式要求承租人使用“租金贷”。

第十八条 从事商品房屋租赁活动的从业人员应当依法依规为承租人提供实名服务、诚信服务，在服务过程中不得损害租赁当事人的合法权益。

#### 第四章 互联网信息服务

第十九条 房地产经纪机构、商品房屋租赁企业在互联网信息平台发布房源信息、推荐房源前应当征得信息发布者本人同意，并要求信息发布者提交其身份、地址、联系方式等信息，进行核验、登记，建立电子登记档案。

第二十条 出租人在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，应当向平台提交相关证明材料；房地产经纪机构、商品房屋租赁企业在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，应当分别遵守本办法第三章商品房屋租赁市场主体规范的相关规定，并向平台提交相关证明材料。

第二十一条 互联网信息服务提供者发现虚假信息的，应当采取删除、屏蔽等必要措施，防止虚假信息的传播。

#### 第五章 监督管理

第二十二条 住房和城乡建设部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，对房地产经纪机构、商品房屋租赁企业及从业人员进行监管。

第二十三条 住房和城乡建设部门通过线上线下的服务方



## 伊犁哈萨克自治州人民政府规章

式，落实商品房屋租赁网签交易备案和交易资金监管，进一步加强商品房屋租赁管理和价格监测，建立健全相关预警机制。

第二十四条 住房和城乡建设部门应广泛宣传，提高商品房屋租赁相关人员依法租赁的意识，促进商品房屋租赁市场规范化运行。

### 第六章 法律责任

第二十五条 违反本办法相关规定，由住房和城乡建设、公安、市场监督管理等相关部门依据相关法律法规给予处罚。

第二十六条 租赁房屋管理工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 出租人、承租人利用出租、承租的商品房屋进行违法活动的，由有关行政管理部门依法处罚；拒绝、阻碍行政执法人员依法执行公务的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### 第七章 附 则

第二十八条 本办法自 2024 年 6 月 7 日起施行。