



呼和浩特市房屋租赁管理办法

(2001年8月13日呼和浩特市人民政府第17号公布 自公布之日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范本市的房屋租赁行为，保障房屋租赁当事人的合法权益，维护房屋租赁市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《城市房屋租赁管理办法》和《呼和浩特市城市房地产交易市场管理条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市城市规划区范围内的房屋租赁及其管理适用本办法。

第三条 本办法所称的房屋租赁，是指出租人将房屋交付承租人使用、收益，由承租人向出租人支付租金的行为。

下列行为也应视为房屋租赁：

(一) 提供房屋由他人承包经营的；



(二) 将房屋内的柜台、橱窗、铺位等设施、设备出租给他人就地使用的；

(三) 以联营、入股等形式将房屋提供他人使用，房屋所有权未发生变更的。

第四条 房屋租赁应当遵守法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

第五条 房屋租赁应当依法缴纳税费。

第六条 市人民政府房产管理部门是本市房屋租赁的行政主管部门，市房地产市场管理部门负责房屋租赁的管理工作。

公安、工商、物价、税务等管理部门，各司其职，协助房产行政主管部门做好房屋租赁管理工作。

第七条 房屋租赁实行登记备案制度和属地管理原则。

第二章 租赁管理

第八条 中央、自治区驻呼单位、驻呼部队、外地驻呼机构和涉外的房屋租赁，由市房地产市场管理部门负责租赁登记备案和管理。

第九条 房屋租赁的当事人应当自签订、变更、解除或终止

租赁合同之日起 30 日内到市房地产市场管理部门办理登记备案手续。

房屋租赁未经登记备案的，不得对抗第三人。

第十条 房屋租赁当事人申请租赁登记备案应当提交下列文件：

- （一）房屋租赁合同；
- （二）房屋所有权证书或证明其产权的其他有效证件；
- （三）当事人的合法证件或证明；
- （四）共有房屋的共有人必须提供其他共有人同意出租的书面证明；
- （五）已设定抵押房屋，必须提供抵押权人同意出租的书面证明；
- （六）委托代管房屋必须提交委托代管人授权出租的证明；
- （七）法律、法规规定应当提供的其他证件。

第十一条 市房地产市场管理部门应当在收到登记申请之日起 7 日内，予以登记备案并发给《房屋租赁证》。不符合规定的，应在 3 日内书面答复。

第十二条 《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。租用房屋从事生产、经营活动，未办理《房屋租赁证》的，工商行

政管理部门不得为其办理工商营业执照及营业执照年检手续。租用房屋用于居住的，《房屋租赁证》可作为公安部门办理户口登记的凭证之一。

第十三条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）无合法权属证明的；
- （二）产权不清、权属有争议的；
- （三）经房产管理部门鉴定为危险房屋的；
- （四）共有房屋，未经其他共有人书面同意的；
- （五）已设定抵押，未经抵押权人书面同意的；
- （六）在依法公告拆迁范围内的；
- （七）司法机关或者行政机关依法限制房地产权利的；
- （八）法律、法规禁止出租的其他情形。

第十四条 房屋租赁应当根据本市房屋租赁市场及供求状况，由市房产管理部门制定房屋租赁指导价格并定期发布，但最低收入家庭由政府或单位提供的廉租住房租金实行政府定价的除外。

各有关管理部门可参照指导租金作为缴纳税费的依据。

第十五条 房屋租赁当事人可参照指导租金协商约定租金数额。但下列房屋的租金应当按照市人民政府规定的标准执行：

- (一) 公有居住房屋；
- (二) 以行政调配方式出租的非居住房屋；
- (三) 政府投资建造的公益性非居住房屋。

第十六条 严禁伪造、涂改、转借和转让《房屋租赁证》。房屋租赁当事人遗失《房屋租赁证》的，应当向原发证机关申请补发。

第十七条 以营利为目的出租在以行政划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法按国务院和自治区有关规定办理。

第十八条 房地产开发企业预租商品房，应当符合商品房预售的条件，并依法取得商品房预售许可证明。

房地产开发企业不得将已经预售的商品房预租，商品房预购人不得将预购的商品房预租。

第十九条 任何单位和个人不得利用租赁房屋从事违法犯罪活动，损害社会公共利益。

房屋租赁的当事人应服从公安机关对租赁房屋的治安管理，严格遵守国家和自治区关于治安管理的规定。

房屋租赁的当事人应严格遵守国家和自治区关于计划生育管理的规定。



第三章 转租管理

第二十条 房屋转租，是指承租人在租赁期间将其承租房屋的部分或全部再出租的行为。

第二十一条 有下列情形之一的房屋不得转租：

- （一）承租人拖欠租金的；
- （二）承租人在承租房屋内擅自搭建的；
- （三）预租的商品房。

第二十二条 房屋租赁合同约定可以转租的，承租人可以按照租赁合同的约定转租房屋。房屋租赁合同未约定可以转租的，承租人转租房屋应当征得出租人书面同意，未征得出租人同意转租房屋的，出租人可以解除租赁合同。

转租应当订立转租合同，并按照本办法的规定办理登记备案手续。

第二十三条 房屋转租的租金，由转租当事人协商确定。

第二十四条 非独立成套房屋承租人转租房屋，不得影响相邻使用人对合用部位的正常使用。

第二十五条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期，但出租人与转租双方协商约定的除外。



第二十六条 转租合同生效后，转租人和受转租人享有并承担本办法规定的当事人的权利和义务，但当事人另有约定的除外。

第二十七条 房屋转租期间，租赁合同发生变更而影响转租合同履行的，转租合同应当随之变更。房屋转租期间，租赁合同解除的，转租合同应当随之解除。

第四章 租赁合同管理

第二十八条 房屋租赁的当事人应当订立书面租赁合同。

市房产管理部门应当会同有关部门制订房屋租赁合同的示范文本，供租赁当事人参照使用；其中，公有居住房屋的租赁，可以使用市房产管理部门统一印制的租用公房凭证。

第二十九条 房屋租赁合同包括下列主要内容：

- （一）租赁当事人的姓名或者名称、住所；
- （二）房屋座落地点、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （三）房屋用途；
- （四）房屋交付日期；
- （五）租赁期限；



- (六) 租金数额、支付方式和期限;
- (七) 房屋使用要求和维修责任;
- (八) 房屋返还时的状态;
- (九) 违约责任;
- (十) 争议的解决方式;
- (十一) 租赁当事人约定的其他内容。

第三十条 有下列情形之一的，可以变更或解除租赁合同：

- (一) 符合合同约定条件的；
- (二) 因不可抗力致使租赁合同部分或全部不能履行的；
- (三) 当事人协商一致的。

因为变更或解除合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任外，应当由责任方负责赔偿。

第三十一条 房屋的租赁期限由租赁当事人协商确定，但不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限并且不得超过 20 年。超过 20 年的，超过部分无效。

房屋租赁期限届满，租赁当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限并且不得超过 20 年。

第三十二条 租赁当事人对房屋租赁期限没有约定，依照法



律规定仍不能确定的，视为不定期租赁。不定期租赁的当事人可以随时终止租赁关系，但出租人应当在合理期限之前书面通知承租人。

第三十三条 房屋承租人交换使用各自承租的房屋，应当征得出租人书面同意。

房屋交换使用的双方应当订立书面合同，并分别与出租人签订租赁主体变更合同。

第三十四条 房屋租赁期间租赁当事人死亡或者依法变更、终止的，租赁关系按照下列规定处理：

（一）出租人死亡或者依法终止的，由房屋所有权的继承人或者继受人继续履行租赁合同；

（二）居住房屋承租人死亡的，其生前共同居住人可以继续履行合同；

（三）非居住房屋承租人死亡或者依法终止的，租赁合同依法变更或终止；

（四）当事人依法分立、合并的，由变更后的当事人继续履行租赁合同。

前款第（二）项规定中可以继续履行租赁合同者有多人的，应当协商确定承租人。协商一致的，出租人应当变更承租人；协



商不一致的，由出租人在可以继续履行租赁合同者中确定承租人。

租赁关系变更后，原承租人的生前共同居住人仍享有居住权。

第三十五条 房屋租赁期间发生下列情形之一的，租赁关系终止：

- （一）房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- （二）房屋因社会公共利益需要被依法征用的；
- （三）房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

发生前款第（一）、（二）项所列情形的，由依法提前收回的部门或者依法征用的单位另行安置承租人；公有居住房屋发生前款第（三）项所列情形的，由出租人另行安置承租人。

第三十六条 租赁合同发生纠纷时，可由当事人进行协商或申请房产主管部门调解，也可依法向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。

第五章 当事人的权利和义务

第三十七条 出租人应当按照租赁合同的约定期限向承租

人交付房屋。

出租人未按时交付房屋的，承租人可以催告出租人在合理期限内交付；逾期仍未交付的，承租人可以解除租赁合同。

出租人交付的房屋不符合租赁合同约定，致使不能实现租赁目的的，承租人可以解除租赁合同。

第三十八条 房屋交付时存在缺陷，影响承租人正常使用的，承租人可以要求出租人限期修复或者减少租金；危及承租人安全的，承租人可以随时解除租赁合同。

第三十九条 房屋出租前已设定抵押或者房屋所有权转移依法受到限制的，出租人应当事先书面告知承租人。

第四十条 出租人可以根据租赁期限、租金支付期限、房屋用途、维修责任等因素，与承租人约定收取不超过3个月租金数额的房屋租赁保证金，但公有居住房屋出租人不得收取房屋租赁保证金。

租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，应当归还承租人。

第四十一条 承租人应当按照租赁合同约定的用途合理使用房屋，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。承租人需改变房屋用途的，应当书面征得出租人同意，其中依法须

经有关部门审批的，应当由出租人或者出租人委托承租人报有关部门批准。

承租人未征得出租人同意改变房屋用途，致使房屋损坏的，出租人可以解除租赁合同。

第四十二条 出租非独立成套的房屋，出租人应当在租赁合同中明确承租人使用房屋合用部位的范围、条件和要求。

相邻房屋承租人对合用部位的使用产生争议的，承租人的共同出租人应当按照公平、合理的原则在争议一方提出解决争议要求之日起 30 日内协调处理，并出具书面意见。

承租人与相邻房屋产权人或者相邻房屋承租人对合用部位的使用产生争议的，出租人应当与相邻房屋产权人协商处理。

第四十三条 承租人装修房屋或者增设附属设施的，应当书面征得出租人同意。增设的附属设施应当由当事人协商确定归属及维修责任，其中依法须经有关部门审批的，应当由出租人或者出租人委托承租人报有关部门批准。

承租人未征得出租人同意或者超出出租人同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，出租人可以要求承租人恢复房屋原状或者赔偿损失。

第四十四条 房屋承租人应当按照租赁合同的约定支付租



金。

房屋出租人应当按照租赁合同的约定收取租金；除租赁合同另有约定外，不得向承租人收取其他费用。

房屋承租人延期支付租金的，应当支付违约金。违约金的数额，按照租赁合同约定的标准计算。

承租人逾期不支付租金累计超过6个月或逾期不支付租金连续超过3个月的，出租人可以解除租赁合同，但租赁合同另有约定的，从其约定。

第四十五条 承租人使用房屋所发生的水、电、煤气、通信、空调等费用，由承租人承担，但租赁合同另有约定的，从其约定。

第四十六条 承租人使用房屋获得的收益归承租人所有，但租赁合同另有约定的，从其约定。

第四十七条 承租人按照租赁合同的约定使用房屋，不承担房屋自然损耗的赔偿责任。

因承租人的原因造成房屋损坏的，承租人应当负责修复；承租人造成房屋主体结构损坏的，出租人可以解除租赁合同。

第四十八条 出租人应当定期对房屋进行养护，使房屋处于正常的可使用状态；承租人发现房屋损坏的，应当通知出租人予以修复，出租人应当及时修复，但租赁合同另有约定的，从其约



定。

第四十九条 出租人养护和维修房屋时，应当采取措施减少对承租人使用房屋的影响。承租人应当配合出租人养护和维修房屋。

第五十条 因维修房屋需承租人临时迁出的，出租人应当按照有关规定签订临时迁出协议，明确迁出、回迁期限。除另有约定外，承租人不得向出租人索取费用。

第五十一条 租赁关系终止时，出租人有权收回房屋，承租人应当将房屋返还出租人。承租人未经出租人同意而逾期返还房屋的，出租人有权追收房屋占用期间的使用费。

第五十二条 房屋返还时，应当符合正常的可使用状态或者租赁当事人约定的状态；不符合的，出租人可以要求承租人恢复，也可以自行恢复，由此发生的合理费用由承租人承担。

租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按照合同的期限收回房屋。承租人未经出租人同意，逾期不迁出造成出租人损失的，应当承担赔偿责任。承租人逾期不迁出的，出租人可以请求房产主管部门责令其限期迁出或向人民法院提起诉讼。

第五十三条 下列人员在同等条件下，按照以下顺序对出租

的房屋有优先承租权：

- （一）房屋共有人；
- （二）原承租人；
- （三）法律、法规规定的其他人员。

第五十四条 出租人在租赁期间转让出租房屋的，出租人应当在转让之前的合理期限内通知承租人，在同等条件下承租人有优先购买权。

承租人没有受让的，其它受让人应当继续履行原租赁合同。

第六章 法律责任

第五十五条 租赁当事人违反本办法第九条规定未办理房屋租赁登记备案的，由市房产管理部门责令其限期改正。限期内未改正的，处以实际租期评估租金总额一倍的罚款，但罚款最高不得超过 15000 元。

第五十六条 房屋租赁当事人违反本办法第十三条、第十八条、第二十一条规定，致使租赁合同无效的，应当依法承担民事责任。租赁当事人一方未履行本办法规定的义务，另一方按照本办法第二十二条，第三十七条，第三十八条，第四十一条第二款，



第四十四条第四款，第四十七条的规定解除租赁合同的，未履行规定义务的租赁当事人一方应当依法承担民事责任。

房屋租赁当事人一方未履行本办法规定的义务，造成另一方或者第三人财产损失、人身伤害的，应当依法承担赔偿责任。

第五十七条 出租人违反本办法第十三条的规定将不得出租的房屋出租或者承租人违反本办法第二十一条规定将不得转租的房屋转租的，由市房产管理部门责令其限期改正。限期内未改正的，没收违法所得。

第五十八条 房屋租赁当事人违反本办法第十八条规定预租商品房的，由房产管理部门责令其限期改正。

第五十九条 围攻、谩骂、殴打依法执行公务的房产管理部门工作人员，应当给予治安管理处罚的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六十条 房屋租赁的当事人对行政管理部门的具体行政行为不服的，可以按照《中华人民共和国行政复议法》或者《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

当事人在法定期限内对具体行政行为逾期不申请复议，不提起诉讼，又不履行的，作出具体行政行为的房产管理部门可以申



请人民法院强制执行。

第六十一条 房地产市场管理部门的工作人员玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十二条 各旗县的房屋租赁及其管理，可参照本办法执行。

第六十三条 本办法由呼和浩特市房产管理局负责解释。

第六十四条 本办法自发布之日起施行。