

# 石家庄市城市房屋租赁管理办法

## 石家庄市人民政府令

第161号

《石家庄市城市房屋租赁管理办法》已经二〇〇八年七月十日市第十一届人民政府第七次常务会议讨论通过,现予发布。自二〇〇八年十月一日起施行。

市长 冀纯堂

二〇〇八年七月十九日

**第一条** 为加强城市房屋租赁管理,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内按行政建制设立的市、镇及独立工矿区范围内的城市房屋租赁管理适用本办法。

**第三条** 本办法所称城市房屋租赁,是指公民、法人或其他组织依据有关法律规定将拥有所有权或经营管理权的房屋的全部或部分提供给他人使用,由承租人向出租人支付租金或以其他方式支付租金的行为。

下列行为视为房屋出租:

(一)以联营、合作经营、承包等名义提供房屋给他人使用,取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的;

(二)酒店、旅行社、宾馆、招待所等将其客房或者其他房屋提供给他人作为固定办公或者经营场所,并经工商登记为注册地址,由使用人支付约定价金的;

(三)以柜台、摊位等方式将房屋分割提供给他人使用,由使用人支付约定价金的。

**第四条** 城市房屋租赁应当遵守法

律、法规的规定,遵循自愿、平等、互利的原则。

**第五条** 市房产行政主管部门是本市城市房屋租赁管理的主管机关,可依法委托相关单位负责本市市区内房屋租赁管理工作。县(市)房产管理部门负责本辖区内的房屋租赁管理工作。工商、公安、税务、规划、物价等部门在各自职责范围内做好相关管理工作。

**第六条** 房产行政主管部门应当向社会公布城市房屋租赁市场信息。

**第七条** 有下列情形之一的房屋不得出租:

(一)无房屋所有权证或其他合法权属证明;

(二)司法机关或者行政机关依法裁定、决定限制房屋出租;

(三)不符合房屋安全标准;

(四)违章建筑;

(五)有关法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形。

**第八条** 出租商住楼的商业用房,用于餐饮、娱乐经营活动的,房屋出租人应当事先征得相邻关系人的书面同意。

**第九条** 经城市规划管理部门批准的临时建筑,出租期限不得超过城市规划管理部门批准的期限。

**第十条** 租赁房屋,当事人应当签订书面租赁合同,租赁合同应当具备以下条款:

(一)当事人姓名或名称、身份证件

种类及号码、住所;

(二)房屋的坐落、面积、装饰及设施情况;

(三)用途和期限;

(四)租金及交付方式;

(五)房屋修缮责任;

(六)水费、电费、物业费、暖气费、有关税费等费用承担方式;

(七)违约责任;

(八)纠纷解决方式;

(九)变更和解除合同的条件;

(十)当事人约定的其他条款。

市房产行政主管部门应提供城市房屋租赁示范合同文本供当事人选择使用。

**第十一条** 市房产行政主管部门应根据房屋租赁市场价格水平定期颁布指导租金。当事人可参照指导租金约定租金数额。但下列房屋的租金应当按照市价格行政主管部门规定的标准执行:

(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。

**第十二条** 房屋租赁期限,不得超过房屋占用土地使用权终止期限或房屋经营管理权终止期限。

转租房屋的租赁期限,不得超过原租赁合同规定的租赁期限。

**第十三条** 因出卖、赠与、继承及企

业破产、兼并、合并等原因使房屋所有权转移他人时,房屋受让人应当履行原租赁合同。

出租人在租赁期内出卖房屋,应提前三个月书面通知承租人,在同等条件下,承租人有优先购买权。

**第十四条** 房屋租赁期满,租赁合同终止。承租人需要继续租用的,应当在租赁期届满前三个月提出,经出租人同意,重新签订租赁合同。

**第十五条** 住宅用房在租赁期限内承租人死亡的,其继承人或与其共同居住两年以上的家庭成员或者共同承租的其他人可以继续履行租赁合同。

**第十六条** 城市房屋租赁管理实行租赁合同登记备案制度。

签订、变更房屋租赁合同的,当事人应当向房产行政主管部门登记备案。转租房屋的,当事人应重新办理房屋租赁合同登记备案手续。

**第十七条** 房屋租赁双方当事人应在租赁合同签订或变更之日起三十日内,持下列资料到房产行政主管部门申请办理房屋租赁合同登记备案手续:

(一)房屋所有权证或建设工程规划许可证;

(二)房屋租赁合同;

(三)当事人的有效身份证明或工商执照。

出租委托代管房屋的,应同时提交委托人同意出租的证明。房屋租赁当事

人委托房产中介机构代为办理登记备案手续的,同时提交委托书。

**第十八条** 房产行政主管部门直接到当事人租赁合同登记备案申请之日起五个工作日内,对符合本办法规定的办理租赁合同登记备案手续,发给《房屋租赁登记备案证明》;有下列情形之一的,不予备案或要求补正后重新申请备案:

(一)租赁合同条款不完备或内容违反法律、法规、规章规定的;

(二)登记备案的证明文件不完备的;

(三)虚报、瞒报租赁价格的;

(四)法律、法规和规章规定的其他情形。

**第十九条** 《房屋租赁登记备案证明》是房屋租赁当事人合同登记备案合法有效的凭证,不得伪造、涂改、复制、转借或转让。

租赁合同解除或终止,租赁当事人应当在三十日内将《房屋租赁登记备案证明》交回发证机关,同时办理注销登记。《房屋租赁登记备案证明》遗失的,应向原发证机关申请补发。

**第二十条** 房产中介机构接受房屋租赁委托业务时,应当告知租赁双方当事人办理租赁合同登记备案手续,也可以受当事人委托代为办理登记备案手续。

**第二十一条** 房产行政主管部门应当建立房屋租赁经纪机构及其从业人员

的信用档案。

**第二十二条** 房产行政主管部门应建立房屋租赁投诉举报调解制度,受理当事人对房屋租赁违法行为的投诉举报,及时进行处理,并根据房屋租赁当事人的申请,调解解决房屋租赁纠纷。

**第二十三条** 房屋租赁管理工作人员应当出示执法证件,房屋租赁当事人及物业管理等有关人员应当如实提供有关资料,不得隐瞒或者弄虚作假。

**第二十四条** 对有下列行为之一的,由房产行政主管部门给予行政处罚:

(一)未办理租赁合同登记备案擅自出租房屋的,责令限期补办租赁合同登记备案手续,逾期不办理的,对住宅房屋出租人处于100元以上300元以下罚款,对经营用房出租人处于1000元以上5000元以下罚款;

(二)伪造、涂改、复制、转借、转让《房屋租赁登记备案证明》的,处以300元罚款。

**第二十五条** 旅馆业以外以营利为目的,公民私有和单位所有出租用于他人居住房屋的治安管理工作按照《石家庄市流动人口管理办法》执行。

**第二十六条** 本办法自二〇〇八年十月一日起施行。

一九九七年市政府颁发的《石家庄市城市房屋租赁管理办法》(市政府第91号令)同时废止。

## 石家庄市人民政府令

第162号

《石家庄市房产中介服务机构管理办法》已经二〇〇八年七月十日市第十一届人民政府第七次常务会议讨论通过,现予发布。自二〇〇八年十月一日起施行。

市长 冀纯堂

二〇〇八年七月十九日

**第一条** 为加强房产中介服务的管理,维护房产中介市场秩序,保障房产中介活动当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内从事房产中介服务的机构和人员,应遵守本办法。

**第三条** 本办法所称房产中介服务,是指房产经纪、房地产价格评估、房产咨询等经营活动的总称。

**第四条** 房产中介服务活动应遵循合法、公平、公正、自愿、诚实守信的原则。

**第五条** 市房产行政主管部门是本市房产中介服务的行政主管部门,并负责本市市区房产中介服务的管理工作。

县(市)、矿区房产行政主管部门负责本辖区内的房产中介服务的管理。

工商、物价、税务等有关部门应当按照各自职责做好房产中介服务的有关管理工作。

**第六条** 房产中介服务机构和人员可以依法组织行业协会,对房产中介服务行业的经营活动进行自律管理,行业协会的业务活动接受房产行政主管部门的指导。

**第七条** 从事房产中介业务,应当设立相应的房产中介服务机构。

国家、省对房地产中介服务机构有资质等级规定的,房产中介服务机构应当按照国家、省有关规定申请办理资质等级证书。

**第八条** 设立房产经纪机构,需符合下列条件:

(一)有自己的名称、组织机构和管理章程,名称中应有房产经纪字样;

(二)专职人员作为发起人;

(三)有不少于十五平方米的固定的服务场所;

(四)持有《协理从业资格证书》和《房

地产经纪从业人员岗位证书》的从业人员不少于3名;

(五)法律、法规规定的其他条件。

**第九条** 房产经纪机构实行诚信等级管理制度,诚信等级的内容包括机构实力、当年业绩及经营情况、社会信誉等。

机构实力主要包括:机构成立时间、注册资金、固定资产总额、办公场所大小、专职专业经纪人员人数、高级专业技术职务人数等指标。

当年业绩及经营情况主要包括:完成房产经纪宗数或代理项目宗数、佣金收入、规章制度健全程度、经营台账建立情况、经合同规范情况、接受行业主管部门监督管理等情况。

社会信誉主要包括:有无被投诉、有无被有关部门通报批评、有无违反房产经纪执业规则的行为、有无受到行政处罚等情况。

**第十条** 设立房地产评估、房产咨询服务机构,需符合国家规定的机构设立条件和专业从业人员条件。

**第十一条** 房产中介服务机构必须履行下列义务:

(一)遵守有关法律、法规和执业规则的规定;

(二)遵守自愿、公平、诚实信用的原则;

(三)按照核准的业务范围从事经营活动;

(四)按照规定标准收取费用;

(五)依法缴纳税费;

(六)如实填报业务统计报表;

(七)接受行业主管部门及相关部门的指导、监督和检查。

**第十二条** 房产行政主管部门应建立房产中介服务机构诚信档案,房产中介服务机构应按规定提交诚信档案资料,并接受房产主管部门的监督指导。

房产中介服务机构诚信档案包括房产中介服务机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房产中介服务机构的不佳记录录入其信用档案。房产中

介服务机构的不佳行为应当作为该机构法定代表人或者合伙人的不良行为记入其信用档案。

单位和个人有权查阅信用档案。

**第十三条** 从事房产中介服务的人员,应按规定取得中介人员从业资格。

**第十四条** 房产中介服务人员应履行下列义务:

(一)遵守法律、法规、执业规则和职业道德规范;

(二)为委托人保守秘密;

(三)接受职业继续教育,不断提高业务水平。

**第十五条** 房产中介服务机构有下列事项应到房产行政主管部门办理备案手续:

(一)设立房地产评估、房产经纪、房产咨询机构;

(二)房产经纪机构设立分支机构;

(三)房产中介服务机构的企业名称、分支机构、法定代表人、办公地址变更;

(四)外埠房产中介服务机构在本市从事房产中介服务工作。

**第十六条** 房产中介服务机构应在取得营业执照之日起三十日内,持营业执照复印件、公司章程、从业人员聘用合同到房产行政主管部门申请办理备案手续。

**第十七条** 房产行政主管部门接到当事人备案申请后,对资料齐全的,应于5日内办理完备案手续,发给《房产中介服务机构备案证明》。申请备案材料不全的,应当一次告知申请人需要补正的全部内容。

**第十八条** 房产中介服务人员承办业务,由其所在中介机构统一受理并与委托人签订书面中介服务协议。

房产中介从业人员不得以个人名义接受委托。

**第十九条** 经委托人同意,房产中介服务机构可以将委托的房地产中介业务转委托给具有相应资格的中介服务机构代理,但不得增加佣金。

**第二十条** 房产中介服务协议应当包括下列主要内容:

(一)当事人姓名、地址、身份证件种类、号码;

(二)中介服务项目的名称、内容、要求和标准;

(三)合同履行期限;

(四)收费金额和支付方式、时间;

(五)违约责任和纠纷解决方式;

(六)当事人约定的其他事项。

市房产行政主管部门应制定房产中介服务协议示范文本供当事人选择使用。

**第二十一条** 房产中介服务费用由房产中介服务机构按照价格行政主管部门确定的标准收取。

房产中介服务机构应当在其经营场所的醒目位置公示其收费项目、服务内容、计费方法、收费标准等事项。

收取房产中介服务费用应当开具税务机关监制的发票,依法纳税。

**第二十二条** 房产中介服务机构开展业务应当建立业务记录,设立业务台账。业务记录和业务台账应当载明业务活动中的内容、收入、支出等情况。

**第二十三条** 房产中介服务人员办理业务,可以根据需要查阅委托人的有关资料 and 文件,查看现场,委托人应当协助。

**第二十四条** 有下列情形之一的,房产中介服务机构不得提供中介服务:

(一)无房屋所有权证或其他合法权属证明的;

(二)司法机关或者行政机关依法裁定、决定限制房屋转让或出租的;

(三)新建商品房未取得房屋预售许可证的;

(四)不符合房屋安全标准的;

(五)房屋权属证书与标的物不符的;

(六)共有房产未经共有人书面同意的;

(七)代管房产无房屋所有权人书面授权;

(八)租赁双方当事人一方或双方无合法有效身份证明的;

(九)违章建筑;

(十)有关法律、法规和规章规定禁止提供中介服务其他情形。

**第二十五条** 因房产中介服务人员过

失给委托人造成经济损失的,由所在中介服务机构承担赔偿责任。

因委托人的过失给房产中介服务机构或中介服务人员造成经济损失的,委托人应当承担赔偿责任。

**第二十六条** 房产经纪人员不得采取假赠与、瞒报或者不实申报成交价等手段规避国家相关规定。

**第二十七条** 房产经纪机构、房产经纪人员应当严格遵守房产交易资金监管规定,保障房产交易资金安全,不得挪用、占用或者拖延支付客户的房产交易资金。

**第二十八条** 房产经纪机构收取佣金不得违反规定标准,不得谋取委托协议约定以外的酬金或财物,不得以低价购进(租赁)、高价售出(转租)等方式赚取差价,不得利用虚假信息骗取中介服务费。

**第二十九条** 房产中介服务机构发布房产广告,应当在广告中载明中介服务机构名称、地址和诚信等级,代理预售商品房的,应在醒目位置注明商品房预售许可证号。

**第三十条** 房产中介服务机构及其从业人员在房产中介活动中不得有下列行为:

(一)允许他人以本人的名义从事房产中介服务业务;

(二)同时在两个或两个以上中介服务机构执业;

(三)与一方当事人串通损害另一方当事人利益;

(四)伪造、涂改、转让备案证明文件;

(五)隐瞒真实情况提供虚假信息;

(六)采取胁迫、欺诈和贿赂手段促成交易;

(七)为本办法第二十四条规定的房产提供中介服务;

(八)擅自设立收费项目或提高中介服务收费标准;

(九)发布不具备交易条件的房源信息;

(十)法律、法规、规章及房产中介执业规则禁止的其他行为。

**第三十一条** 房产行政主管部门应建立房产中介投诉举报制度,受理当事人对

## 石家庄市环境保护局 关于石家庄冀兴达房地产开发有限公司 上林华苑住宅小区项目环境影响报告书公示

根据《环境影响评价公众参与暂行办法》的规定,现将石家庄冀兴达房地产开发有限公司上林华苑住宅小区项目环境影响报告书向社会公示。具体情况如下:

### 一、项目基本情况

石家庄冀兴达房地产开发有限公司拟投资26787万元,在中华北大街与新苑路交叉口西北角,利用原河北省保健品进出口公司仓库、办公场地建设上林华苑住宅小区项目,南侧隔新苑路为华牧兽药厂,西侧为新苑小区,北侧为碧华苑小区。该项目总占地面积33404.46平方米,总建筑面积103570平方米,建设2栋26层、1栋12层、6栋6层住宅楼及配套物业、泵房、中水处理站,热交换站等设施。冬季采暖由热电二厂集中供热。

### 二、本项目主要污染物排放情况及采取的污染防治措施

根据石家庄市环境科学研究院编制的环境影响评价文件有关内容,该项目产生的盥洗水、洗浴废水经中水处理系统处理后,回用于冲厕、道路喷洒及绿化;其它生活

废水处理达标后经市政管网排入桥西污水处理厂,最终排入洨河。中水处理站产生的异味气体经活性炭吸附处理;达标后排放。加压泵房、换热站等噪声源采取隔音降噪措施进行治理,不会对周围声环境产生不良影响。住宅楼底商不建设餐饮、娱乐等周围居民产生影响的商业。

### 三、项目可行性结论

该项目在认真落实各项污染治理措施的前提下,从环保角度分析,该项目是可行的。

公众可以在有关信息公开后,以信函、传真、电子邮件的方式向石家庄市环保局监督管理处进行反馈,提交书面意见,签署真实姓名。反馈时间10日。

**建设单位:石家庄冀兴达房地产开发有限公司**  
**建设单位联系人:苏宝春 联系电话:13933188066**  
**市环保局联系人:苏立强 张云良**  
**联系电话:85814309 85815301(传真)**  
**电子邮件:sjzjgc@sohu.com**  
**地址:体育南大街167号,邮政编码:050021**

## 我市围绕“三年大变样”做好商贸服务业大文章

# 商贸流通服务功能和档次正在提升

**本报讯** (记者 刘宝芝)今年以来,市商务局充分利用“三年大变样”工作深入开展的有利时机,紧密结合我市商贸流通工作实际,全面提升全市商贸流通的服务功能和档次。在市内五区,“20+X”重点商贸服务业项目建设正在有序进行,与此同时,社区商业和社区快餐大排档建设也正在如火如荼地开展,市区便民综合市场建设和农村农产品市场标准化建设工作也取得了阶段性进展。

总投资300亿元,总建筑面积800多万平方米的“20+X”项目,是我市商贸服务业重点建设工程。通过半年多的努力,各项目总体进展顺利。据了解,目前已开工建设的项目有7个,正定国际小商品城一期的小商品市场和中国北方茶城(建成开业)。联邦东方明珠广场预计10月完工。正在进行拆迁的远洋城商业广场、烟草物流中心(卷烟分拣配送生产线)、浙江大厦(温州转角)和新源国际财富中心等4个项目争取年内开工建设。正定国际小商品城四期、正定北

方国际商贸物流基地、南花园步行街二期、东方·曼哈顿城市广场、太行生态庄园(西部山前旅游服务中心)、石家庄国际会展中心、中国北方药博园、石家庄北方农产品中心批发市场、民族路商业街二期改造等11个项目正在进行项目前期工作。

为方便社区群众生活,增加就业岗位,我市正在实施以便民综合市场建设和商品市场规范整治为主要内容的市场建设规范“百日行动”。市区将建设改造便民综合市场73个,总面积约75万平方米。其中新建市场40个,总面积约24万平方米;改造提升市场33个,总面积约51万平方米。同时还将对市区现有105个商品市场进行规范整治。

继续开展“双进工程”,推动品牌连锁企业进社区工作,在已经确定的10个参与争创全国、全省“社区商业示范社区”的社区内搭建电子商务平台,更好的满足居民要求。

全面推进社区快餐大排档建设,今年将新建大排档31家,使市区快餐大排档总数达到62家。截至7月底,我市已有13家大排档建成开业,总建筑面积6000多平方米,可以满足3000多人同时就餐,既满足了周边居民的饮食需求,也解决了部分拆迁居民的就业问题。

在农村,深入推进农产品市场标准化建设工作。截至目前,已有2家市场完成全年改造任务,分别是灵寿县肉蔬菜综合批发市场和藁城市建鹏综合市场。灵寿河北乐民食用菌交易市场、井陘矿区康盛市场和鹿泉市集贤综合市场等3个项目预计9月底前能够完工。辛集畜禽批发市场、无极县花园路综合市场改造、栾城鱼塘市场、赵县蔬菜果品批发市场正在抓紧建设,预计10月底完工。

市商务局有关负责人说,该局将加大工作力度,不断提升省会商贸流通的服务功能和档次,全面展现省会城市商业的现代化水平,为省会“三年大变样”做出积极贡献。