关于《厦门市城中村住房租赁管理

若干规定（草案征求意见稿）》的说明

为落实《国务院办公厅关于超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）的工作部署和《厦门市城中村现代化治理三年行动方案（2023-2025年）》任务分工，在征集相关部门意见的基础上，结合厦门实际，我市拟制定《厦门市城中村住房租赁管理若干规定》（以下简称《若干规定》），现就有关立法情况说明如下：

一、必要性

我市城中村出租屋一方面为新市民、外来务工人员等群体提供低租金的过渡性住房，为全市186万租住人员、35%的常住人口提供租住房源，发挥了一定程度的住房保障作用；另一方面为失地、失海村民提供稳定收入渠道，让村民共享发展成果，为本市社会经济发展创造稳定环境。近年来，随着城中村改造的不断推进，城中村居住环境得到巨大改善，但城中村租赁住房仍存在私搭私改、随意调价、抱团涨价、违规出租、监管不足等诱发、影响社会稳定和居住安全的消极因素。为了落实市委市政府关于城中村现代化治理目标，为建设“两高”“两化”城市，有必要以问题为导向，制定政府规章，进一步明确各部门管理职责、加强租赁住房安全管理、维护和谐稳定租赁关系、强化租金监测预警和处置，确保城中村现代化改造成果惠及更多民众。

二、起草过程

2024年5月以来，市住房和建设局在征求住房租赁企业、房地产经纪机构、互联网信息服务平台、承租人、行业律师、法学专家、行业资深代表以及各相关部门意见，向社会公开征求意见并提请市场监管局研究并完成公平竞争性审查后，经反复研究和修改形成《若干规定（草案送审稿）》，于10月底报市司法局审查。市司法局即按照《厦门市人民政府制定规章和拟定法规草案的程序规定》（市政府令第131号）的要求开展相关审查工作。在书面征求市委宣传部、市委政法委，市人大、市政协相关专委会，各区人民政府、市政府有关部门、以及基层立法联系点的意见和建议的基础上，市司法局会同市住房和建设局对送审稿进行修改，形成《若干规定（草案征求意见稿）》。

三、主要内容

《若干规定（草案征求意见稿）》共15条，征求意见稿坚持目标和问题导向，围绕完善城中村住房租赁管理机制、规范城中村住房租赁行为、强化城中村租金监管等方面作了制度设计。

**（一）明确部门职责**

征求意见稿一是规定住房和建设部门为城中村住房租赁主管部门；二是规定市城中村住房租赁主管部门负责全市城中村住房租赁的监督管理，制定相关政策，提供房源核验、信息发布、网上签约等服务；三是规定区城中村住房租赁主管部门负责城中村住房的属地管理，组织开展城中村租赁住房的巡检和租金监测；四是规定住房和建设、城市管理行政执法、市场监督管理等部门按照职责，依照相关法律、法规、规章的规定对有关违法行为进行处罚。

**（二）细化租赁住房准入要求**

征求意见稿针对城中村住房条件现状较为复杂的情况，规定城中村租赁住房应当符合国家、省、市建筑、消防等要求，具备基本的生活条件。对存在结构和消防安全隐患的房屋及其附属设施，出租人应当及时整改并委托相关单位进行鉴定，在鉴定符合相应要求后，方可用于出租。

**（三）规范出租人的责任**

征求意见稿一是规定从事住房租赁经营的企业以及转租住房达到规定数量的个人依法办理商事主体登记，并通过住房租赁交易服务平台推送开业、停业信息；二是规定出租人应当建立相应的安全管理制度，依法承担安全主体责任，配合有关部门的安全监管。

**（四）鼓励建立稳定的租赁关系**

《若干规定》一是规定租赁双方应当依法订立住房租赁合同，非因法律、法规、规章规定和合同约定事由，不得随意解除合同；二是规定住房租赁合同应当在订立后30日内，出租人、承租人、经纪公司应当通过住房租赁交易服务平台办理备案；三是规定出租人不得违反规定加收水费、电费等。

**（五）加强租金监测**

为了进一步提高城中村租赁住房租金的透明度，保障承租人的知情权，征求意见稿一是规定市城中村住房租赁主管部门会同价格主管部门建立城中村租金监测机制，加强租金监测和市场分析预测；二是规定区城中村住房租赁主管部门会同属地镇（街）关注辖区内城中村住房租金异常上涨情况，并及时报告市主管部门；三是规定发挥住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用，稳定市场预期；四是规定住房和建设、市场监管、公安等部门加强数据共享，密切配合，对租赁价格异常波动开展联合监管。