

房地产专业委法律资讯

2019年11月刊 总第28期

2019/12/20

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

目录

【新规速递】	- 1 -
中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见.....	- 1 -
深圳市住房和建设局关于废止《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市棚户区改造项目界定标准〉的通知》的通知.....	- 8 -
深圳市住房和建设局关于启用新版《深圳市房屋租赁合同》示范文本的通知.....	- 9 -
深圳市住房和建设局关于发布房屋租赁企业备案操作指引的通知（试行）	- 48 -
【行业动态】	- 50 -
住房和城乡建设部等6部门通报7起住房租赁中介机构违法违规典型案例.....	- 50 -
六部门通报住房租赁中介第二批违法违规典型案例.....	- 55 -
深圳市住房和建设局关于公开征求新物管条例7个配套规范性文件意见.....	- 58 -
深圳市住房和建设局关于征集住房租赁中介机构乱象专项整治线索的通告.....	- 60 -
【本委简介】	- 63 -

【新规速递】

中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见

发文时间 2019 年 11 月 26 日

党的十九大提出，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。为充分保障农民土地承包权益，进一步完善农村土地承包经营制度，推进实施乡村振兴战略，现就保持农村土地（指承包耕地）承包关系稳定并长久不变（以下简称“长久不变”）提出如下意见。

一、重要意义

自实行家庭承包经营以来，党中央、国务院一直坚持稳定农村土地承包关系的方针政策，先后两次延长承包期限，不断健全相关制度体系，依法维护农民承包土地的各项权利。在中国特色社会主义进入新时代的关键时期，党中央提出保持土地承包关系稳定并长久不变，是对党的农村土地政策的继承和发展，意义重大、影响深远。

（一）实行“长久不变”有利于巩固和完善农村基本经营制度。在农村实行以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，是改革开放的重大成果，是农村基本经营制度。这一制度符合我国国情和农业生产特点，具有广泛适应性和强大生命力。承包关系稳定，有利于增强农民发展生产的信心、保障农村长治久安。实行“长久不变”，顺应了农民愿望，将为巩固农村基本经营制度奠定更为坚实基础，展现持久制度活力。

（二）实行“长久不变”有利于促进中国特色现代农业发展。土地承包关系是农村生产关系的集中体现，需要适应生产力发展的要求不断巩固完善。改革开放初期实行家庭联产承包制，成功解决了亿万农民的温饱问题。随着工业化、城镇化发展和农村劳动力大量转移，农业物质装备水平大幅提升，农业经营规模扩大成为可能。实行“长久不变”，促进形成农村土地“三权”分置格局，稳定承包权，维护广大农户的承包权益，放活经营权，发挥新型农业经营主体引领作用，有利于实现小农户和现代农业发展有机衔接，有利于发展多种形式适度规模经营，推进中国特色农业现代化。

（三）实行“长久不变”有利于推动实施乡村振兴战略。当前，我国发展不平衡不充分问题在乡村最为突出。实施乡村振兴战略是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务。改革是乡村全面振兴的法宝。推动乡村全面振兴，必须以完善产权制度和要素市场化配置为重点，强化制度性供给。实行“长久不变”，完善承包经营制度，有利于强化农户土地承包权益保护，有利于推进农村土地资源优化配置，有利于激活主体、激活要素、激活市场，为实现乡村振兴提供更加有力的制度保障。

（四）实行“长久不变”有利于保持农村社会和谐稳定。土地问题贯穿农村改革全过程，涉及亿万农民切身利益，平衡好各方土地权益，是党的执政能力和国家治理水平的重要体现。实行“长久不变”，进一步明晰集体与农户、农户与农户、农户与新型农业经营主体之间在承包土地上的权利义务关系，有利于发挥社会主义集体经济的优越性，通过起点公平、机会公平，合理调节利益关系，消除土地纠纷隐患，促进社会公平正义，进一步巩固党在农村的执政

基础。

二、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实新发展理念，紧扣处理好农民和土地关系这一主线，坚持农户家庭承包经营，坚持承包关系长久稳定，赋予农民更加充分而有保障的土地权利，巩固和完善农村基本经营制度，为提高农业农村现代化水平、推动乡村全面振兴、保持社会和谐稳定奠定制度基础。

（二）基本原则

——稳定基本经营制度。坚持农村土地农民集体所有，确保集体经济组织成员平等享有土地权益，不断探索具体实现形式，不搞土地私有化；坚持家庭承包经营基础性地位，不论经营权如何流转，不论新型农业经营主体如何发展，都不能动摇农民家庭土地承包地位、侵害农民承包权益。

——尊重农民主体地位。尊重农民意愿，把选择权交给农民，依靠农民解决好自己最关心最现实的利益问题；尊重农民首创精神，充分发挥其主动性和创造性，凝聚广大农民智慧和力量，破解改革创新中的难题；加强示范引导，允许农民集体在法律政策范围内通过民主协商自主调节利益关系。

——推进农业农村现代化。顺应新形势完善生产关系，立足建设现代农业、实现乡村振兴，引导土地经营权有序流转，提高土地资源利用效率，形成多种形式农业适度规模经营，既解决好农业问题也解决好农民问题，既重视新型农

业经营主体也不忽视普通农户，走出一条中国特色社会主义乡村振兴道路。

——维护农村社会稳定。以农村社会稳定为前提，稳慎有序实施，尊重历史、照顾现实、前后衔接、平稳过渡，不搞强迫命令；从各地实际出发，统筹考虑、综合平衡、因地制宜、分类施策，不搞一刀切；保持历史耐心，循序渐进、步步为营，既解决好当前矛盾又为未来留有空间。

三、准确把握“长久不变”政策内涵

（一）保持土地集体所有、家庭承包经营的基本制度长久不变。农村土地集体所有、家庭承包经营的基本制度有利于调动集体和农民积极性，对保障国家粮食安全和农产品有效供给具有重要作用，必须毫不动摇地长久坚持，确保农民集体有效行使集体土地所有权、集体成员平等享有土地承包权。要从我国经济社会发展阶段和各地发展不平衡的实际出发，积极探索和不断丰富集体所有、家庭承包经营的具体实现形式，不断推进农村基本经营制度完善和发展。

（二）保持农户依法承包集体土地的基本权利长久不变。家庭经营在农业生产经营中居于基础性地位，要长久保障和实现农户依法承包集体土地的基本权利。农村集体经济组织成员有权依法承包集体土地，任何组织和个人都不能剥夺和非法限制。同时，要根据时代发展需要，不断强化对土地承包权的物权保护，依法保障农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包土地的经营权抵押、担保权利，不断赋予其更加完善的权能。

（三）保持农户承包地稳定。农民家庭是土地承包经营的法定主体，农村集体土地由集体经济组织内农民家庭承包，家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。农户承包地要保持稳定，发包方及其他经济组织和个人不得违法调

整。鼓励承包农户增加投入，保护和提升地力。各地可在农民自愿前提下结合农田基本建设，组织开展互换并地，发展连片种植。支持新型农业经营主体通过流转农户承包地进行农田整理，提升农业综合生产能力。

四、稳妥推进“长久不变”实施

（一）稳定土地承包关系。第二轮土地承包到期后应坚持延包原则，不得将承包地打乱重分，确保绝大多数农户原有承包地继续保持稳定。对少数存在承包地因自然灾害毁损等特殊情形且群众普遍要求调地的村组，届时可按照大稳定、小调整的原则，由农民集体民主协商，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，并报乡（镇）政府和县级政府农业等行政主管部门批准，可在个别农户间作适当调整，但要依法依规从严掌握。

（二）第二轮土地承包到期后再延长三十年。土地承包期再延长三十年，使农村土地承包关系从第一轮承包开始保持稳定长达七十五年，是实行“长久不变”的重大举措。现有承包地在第二轮土地承包到期后由农户继续承包，承包期再延长三十年，以各地第二轮土地承包到期为起点计算。以承包地确权登记颁证为基础，已颁发的土地承包权利证书，在新的承包期继续有效且不变不换，证书记载的承包期限届时作统一变更。对个别调地的，在合同、登记簿和证书上作相应变更处理。

（三）继续提倡“增人不增地、减人不减地”。为避免承包地的频繁变动，防止耕地经营规模不断细分，进入新的承包期后，因承包方家庭人口增加、缺地少地导致生活困难的，要帮助其提高就业技能，提供就业服务，做好社会保

障工作。因家庭成员全部死亡而导致承包方消亡的，发包方应当依法收回承包地，另行发包。通过家庭承包取得土地承包权的，承包方应得的承包收益，依照继承法的规定继承。

（四）建立健全土地承包权依法自愿有偿转让机制。维护进城农户土地承包权益，现阶段不得以退出土地承包权作为农户进城落户的条件。对承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包权或将承包地退还集体经济组织，也可鼓励其多种形式流转承包地经营权。对长期弃耕抛荒承包地的，发包方可以依法采取措施防止和纠正弃耕抛荒行为。

五、切实做好“长久不变”基础工作

（一）做好承包地确权登记颁证工作。承包地确权登记颁证是稳定农村土地承包关系的重大举措，也是落实“长久不变”的重要前提和基本依据。在2018年年底基本完成确权登记颁证工作的基础上，继续做好收尾工作、化解遗留问题，健全承包合同取得权利、登记记载权利、证书证明权利的确权登记制度，并做好与不动产统一登记工作的衔接，赋予农民更有保障的土地承包权益，为实行“长久不变”奠定坚实基础。

（二）完善落实农村土地所有权、承包权、经营权“三权”分置政策体系。不断探索农村土地集体所有制的有效实现形式，充分发挥所有权、承包权、经营权的各自功能和整体效用，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局。深入研究农民集体和承包农户在承包地上、承包农户和经营主体在土地流转中的权利边界及相互权利关系等问题，充分维护农户承包地的各项权能。完善土地经营权流转市场，健全土地流转规范管理制度，探索更多放活土地经营权的有

效途径。

（三）健全农村土地承包相关法律政策。按照党中央确定的政策，抓紧修改相关法律，建立健全实行“长久不变”、维护农户土地承包权益等方面的制度体系。在第二轮土地承包到期前，中央农办、农业农村部等部门应研究出台配套政策，指导各地明确第二轮土地承包到期后延包的具体办法，确保政策衔接、平稳过渡。

（四）高度重视政策宣传引导工作。各地区各有关部门要加大宣传力度，各新闻媒体要积极发挥作用，做好“长久不变”政策解读和业务培训，及时、充分、有针对性地发布信息，使广大农民和基层干部群众全面准确了解党和国家的农村土地承包政策。密切关注政策落实中出现的新情况新问题，积极应对、妥善处理，重大问题要及时报告。

各省（自治区、直辖市）党委和政府要充分认识实行“长久不变”的重要性、系统性、长期性，按照党中央、国务院要求，切实加强领导，落实工作责任，研究解决实行“长久不变”的重点难点问题，保障“长久不变”和第二轮土地承包到期后再延长三十年政策在本地顺利实施。实行县级党委和政府负责制，县级要针对具体问题制定工作方案，结合本地实际周密组织实施，确保“长久不变”政策落实、承包延期平稳过渡，保持农村社会和谐稳定。各有关部门要按照职责分工，主动支持配合，形成工作合力，健全齐抓共管的工作机制，维护好、实现好农民承包土地的各项权利，保证农村长治久安。

（来源：自然资源部）

深圳市住房和建设局关于废止《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市棚户区改造项目界定标准〉的通知》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-11-06

深建规〔2019〕5号

各有关单位：

经研究，我局决定废止《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市棚户区改造项目界定标准〉的通知》（深建规〔2016〕9号）。废止后，棚户区改造项目界定标准按照《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）相关规定执行。

深圳市住房和建设局

2019年9月30日

深圳市住房和建设局关于启用新版《深圳市房屋租赁合同》示范文本的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-11-05 16:18

市直各有关单位、各区（新区）住房建设局：

为规范房屋租赁行为，保护当事人合法权益，根据住建部令《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规[2019]7号）和《深圳市人民政府印发关于规范产业用房租市场稳定租赁价格若干措施（试行）的通知》（深府规[2019]8号）等有关规定，我局组织修订了《深圳市房屋租赁合同书》示范文本（住宅、非住宅），现予启用。

为保证工作连续性，新版《深圳市房屋租赁合同书》启用后，当事人仍可在一段时间内使用旧版《深圳市房屋租赁合同书》办理房屋租赁合同登记备案手续，自2020年1月1日起，不再受理使用旧版《房屋租赁合同书》办理房屋租赁合同登记备案手续。

新版《租赁合同》后附有《深圳市房屋租赁安全管理责任书》，租赁双方当事人必须签订该责任书，否则不予受理房屋租赁登记备案。

特此通知。

附件：1. 深圳市房屋租赁合同书（住宅）

2. 深圳市房屋租赁合同书（非住宅）

深圳市住房和建设局

2019年11月5日

深圳市房屋租赁

合

同

书

(住宅)

深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月

说明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容（公共租赁住房、安居型商品房、人才住房的租赁合同由主管部门另行制定）。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

（1）出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

（2）承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

房屋信息编码卡号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

委托代理人/法定代表人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

承租人（乙方）：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

委托代理人/法定代表人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市_____区_____
_____, 租赁形式: 整套出租/部分出租, 房屋建筑面积: _____
平方米, 房屋租赁用途: _____, 房屋编码: _____
_____。

1.2 房屋权属状况:

不动产权利人或合法使用人为_____, 甲方持有: (
房屋所有权证或不动产权证书/ 房屋买卖合同/ 房屋租赁合同/ 其他房屋来源证
明文件), 房屋所有权证或不动产权证书编号: _____, 房屋(
是/ 否) 设定了抵押。

1.3 房屋装修情况: _____ (装修具体情况可由甲、乙双方在
本合同附件二中补充列明)。

1.4 房屋内附属设施情况:

房屋内无任何设施设备, 是空房。

房屋内安装有设施设备, 详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

乙方租赁房屋的期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止, 共计
_____年_____个月 (不得超过法律、法规规定的最长期限)。

第三条 租金

3.1 租赁房屋月租金标准: 人民币_____元 (大写: _____元整)。租金按月支
付, 乙方应当于每月____日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时, 应当向乙方开具
收款凭证。

3.2 租金支付方式: 乙方应当在约定的支付租金日期前以现金支付/银行转账/
其他_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时, 乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户:

户 名: _____

开户行: _____

账 号: _____

3.3 房屋租赁合同期内, 甲方不得单方面提高租金。

第四条 押金

4.1 本合同签署后5日内, 乙方应当向甲方支付相当于_____月 (不超过两个月) 租
金的押金共计人民币_____元 (大写: _____元整)。甲方收取乙方押金时, 应当向
乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。租赁期限届满或合同解除后5日内，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）。甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费/电费/燃气费/物业管理费/电视费/电话费/网络费用/_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：_____元/吨；电费：_____元/度；

燃气费：_____元/立方米；物业管理费：_____元/平方米/月；

其他：_____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于____年__月__日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

第七条 装饰装修

在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有/其他_____。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的5日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和

增加的设施、设备)出现损坏或故障,由乙方负责维修,甲方不承担维修义务。

在租赁期内,因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的,责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时,甲方可在物业管理等部门的协助下,进入租赁房屋进行紧急维修施工作业,由此给乙方造成的损失,甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人,但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限,并应负责约束次承租人履行租赁义务,对次承租人的违约行为承担责任,且次承租人不得再次转租。

乙方不得转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满,乙方需继续租用租赁房屋的,应于租赁期限届满之日前____日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的,应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下,乙方享有优先续租权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起____日内,乙方应当及时清空搬离租赁房屋,并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋,且无法联系上乙方的,双方约定按如下方式处理:

甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

乙方提供紧急联系人_____,乙方紧急联系人自收到通知之日起____日内未清空房屋的,甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物,保管费用由乙方承担。

甲方采取拍卖/变卖的方式处置遗留物,代乙方保管所得价款。

其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品,视为乙方放弃所有权,甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用,有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时,双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验,并在《房屋交还确认书》(见附件四)中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致,可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,收回租赁房屋:

- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；
- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使
用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，
现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付

违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 15 日通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以 邮寄 电子邮件 微信 短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址： 同首部通讯地址

其他地址_____

电子信箱 微信号 手机号_____

乙方送达地址： 同首部通讯地址

其他地址_____

电子信箱微信号手机号_____

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式____份，甲方执__份，乙方执____份，房屋租赁管理部门执____份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理登记备案手续或者通过深圳市住房租赁监管服务平台办理房屋租赁登记备案（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

委托代理人(签章)：

委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件一：《补充条款》

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件三：《房屋交付确认书》

房屋交付确认书

分类	名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况	
家用电器	电视机					
	数字机顶盒					
	空调					
	冰箱					
	微波炉					
	燃气灶					
	抽油烟机					
	洗衣机					
	热水器					
家具	床					
	床头柜					
	梳妆台					
	书桌					
	衣柜					
	电脑桌					
	沙发					
	茶几					
	餐桌					
	餐椅					
		鞋柜				
	物品	保修单	保修单__张，保修电器包括：			
遥控器		<input type="checkbox"/> 电视__个， <input type="checkbox"/> 空调__个， <input type="checkbox"/> 机顶盒__个，备注：				
门禁卡		<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有： <input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付__张，备注：				
钥匙		防盗门__把，房屋__把，其他__把，备注：				
智能锁		大门__个，房屋__个，备注：				
水卡		<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张				
电卡		<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张				
燃气卡		<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张				
路由器		<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个				
光猫		<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个				
其它	名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况	

分类	名称	价格	起计时间	起计底数	交纳人
各项费用	水费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	电费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	燃气费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	电视收视费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	网络费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	电话费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	物业管理费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	停车费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
	清洁费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况无异议/附以下说明：_____

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

交付日期：

年 月 日

附件四：《房屋交还确认书》

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返还 无纠纷 / 附以下说明： _____

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期：

年 月 日

附件五：《解除合同通知书》

解除合同通知书

致： _____

我方与贵方于____年__月__日签订《房屋租赁合同》，现因 _____
_____，依据《房屋租赁合同》第__条，特通知贵方解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起 ____日内搬出该房屋 / 退回押金及预收的租金余额元，支付违约金____元，赔偿金____元，否则我方将通过法律途径予以解决。

特此通知。

通知人：

日期： 年 月 日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：授权委托书

授权委托书

委托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于_____房屋的所有权人/共有人（房屋所有权证或不动产权证书编号：_____），现将房屋委托上列受托人进行出租及管理，委托权限如下（以勾选为准，未选择的打“×”）：

与承租人签署《房屋租赁合同》；

与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；

房屋的日常管理；

收取租金及押金等费用；

通知付款人将应付款项支付至委托人指定的如下账户：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

受托人不得为任何有损委托人权益的行为，受托人在委托权限内就上述房屋所实施的法律行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

附件七：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；
2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；
3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；
4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；
5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等

危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托书

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)

深圳市房屋租赁

合

同

书

(非住宅)

深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月

说明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

(1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

(2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

房屋信息编码卡号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

委托代理人/法定代表人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

承租人（乙方）：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

委托代理人/法定代表人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发〈关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）〉的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市_____区_____
_____大厦（工业区）_____栋_____层_____号，租赁形式：
整租/部分出租，房屋建筑面积：_____平方米（其中套内建筑面积：
_____平方米，公摊面积：_____平方米）（详见附件二房屋平
面图），房屋租赁用途：_____，房屋编码：_____。
_____。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为_____，甲方持有：
（房屋所有权证或不动产权证书/房屋买卖合同/房屋租赁合同/其他
房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：_____。
_____，房屋（是/否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：_____（装修具体情况可由甲、
乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

房屋内无任何设施设备，是空房。

房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____
_____日止，共计_____年_____个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产
业用租赁合同期限原则上不得少于1年）。

2.2 免租期：

乙方享有_____月/日的免租期（含在租期内），具体时间为_____年_____
_____月_____日至_____年_____月_____日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承
担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否
使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他
各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按套内建筑面积/建筑面积计算租金，月租金总额为人民
币_____元（大写：_____元整）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月_____日前向甲方支付租
金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以现金支付/银行转账/其他_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第____年起每____年在上一年度租金标准基础上调增/调减____%，具体如下：

(1) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____元整）。

(2) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____元整）。

(3) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币_____元/月（大写：_____元整）。

(4) _____

_____。

第五条 租赁押金

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于____月（不超过两个月）租金的押金共计人民币_____元（大写：_____元整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费/电费/燃气费/物业管理费/电视费/电话费/网络费用/_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下(如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整)：

水费：_____元/吨；电费：_____元/度；

燃气费：_____元/立方米；物业管理费：_____元/平方米/月；

其他：_____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于____年____月____日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格(含空气质量)。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》(见附件三)完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

第七条 装饰装修

7.1 在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有/其他_____。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前_____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币_____元(大写：_____元整)。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长

租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施(包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备)出现损坏或故障,由乙方负责维修,甲方不承担维修义务。

在租赁期内,因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的,责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时,甲方可在物业管理等部门的协助下,进入租赁房屋进行紧急维修施工作业,由此给乙方造成的损失,甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

乙方不得转租。

租赁房屋系产业用房,且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的,甲方同意乙方按规定或约定转租,但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限,并应负责约束次承租人履行租赁义务,对次承租人的违约行为承担责任,且次承租人不得再次转租。

租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的,甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人,但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限,并应负责约束次承租人履行租赁义务,对次承租人的违约行为承担责任,且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满,乙方需继续租用租赁房屋的,应于租赁期限届满之日前____日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的,应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下,乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋,应当提前通知乙方,乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或其他房屋连为一体的整体房屋,乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起____日内,乙方应当及时清空搬离租赁房屋,并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋,且无法联系上乙方的,双方约定按如下方式处理:

甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通知之日起____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

甲方采取拍卖/变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

（1）不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；

（2）租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

（3）擅自拆改变动房屋主体结构；

（4）擅自改变租赁房屋用途；

（5）擅自将租赁房屋转租给第三人；

（6）利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（1）未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

（2）甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方

安全或健康；

（3）不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使

用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

（1）租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

（2）因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房

屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照国家月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由

乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以邮寄电子邮件微信短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：同首部通讯地址

其他地址_____

电子信箱微信号手机号_____

乙方送达地址：同首部通讯地址

其他地址_____

电子信箱微信号手机号_____

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式____份，甲方执____份，乙方执____

份，房屋租赁管理部门执____份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章):

乙方(签章):

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件一：《补充条款》

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件三：《房屋交付确认书》

房屋交付确认书

设备、物品名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况
钥匙	大门___把, 房屋___把, 其他___把, 备注:			
智能锁	大门___个, 房屋___个, 其他___个, 备注:			
水卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
电卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
燃气卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
电视机				
空调				
冰箱				
办公桌				
办公椅				
电脑桌				
沙发				
茶几				
各项费用	价格	起计时间	起计底数	交纳人
水费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
电费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
燃气费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
电视收视费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
网络费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
电话费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
物业管理费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
停车费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方
清洁费				<input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交
验, 双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况无异议/附以下说明:

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

交付日期： 年 月 日

附件四：《房屋交还确认书》

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返还无纠纷/附以下说明：_____

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期：

年 月 日

附件五：《解除合同通知书》

解除合同通知书

致：_____

我方与贵方于____年__月__日签订《房屋租赁合同》，现因_____，依据《房屋租赁合同》第____条，特通知贵方解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起__日内搬出该房屋/退回押金及预收的租金余额____元，支付违约金____元，赔偿金____元，否则我方将通过法律途径予以解决。

特此通知。

通知人：

日期： 年 月 日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：授权委托书

授权委托书

委托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于_____房屋的所有权人/共有人
(房屋所有权证或不动产权证书编号：_____)，现将房屋委托上
列受托人进行出租及管理，委托权限如下(以勾选为准，未选择的打“×”)：

- 与承租人签署《房屋租赁合同》；
- 与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；
- 房屋的日常管理；
- 收取租金及押金等费用；
- 通知付款人将应付款项支付至委托人指定的如下账户：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

受托人不得为任何有损委托人权益的行为，受托人在委托权限内就上述房
屋所实施的法律行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

附件七：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行

医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。

境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托书

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)

深圳市住房和建设局关于发布房屋租赁企业备案操作指引的通知（试行）

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-11-13 15:24

各区（新区）住房建设局、深汕特别合作区住房建设和水务局，市房屋租赁协会、市房地产租赁行业协会、市房地产中介行业协会，各房屋租赁企业：

为贯彻落实《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规〔2019〕7号）关于“建立住房租赁行业主体备案制度，明确住房租赁企业备案条件和流程，从事住房租赁业务的商事主体应当自本意见实施或领取营业执照起30日内申请办理备案手续”，以及《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）关于“在本市从事产业用房专业化租赁运营的机构应当按规定到市租赁主管部门办理备案手续”之规定，现将我市房屋租赁企业备案工作有关事项通知如下：

一、备案对象

备案对象：在我市开展房屋租赁经营活动的房屋租赁企业及其分支机构、房地产经纪机构及其分支机构。

本规定所称房屋是公民、法人或者其他组织拥有产权或者经营管理权的房屋，包括住宅、商业办公用房、工业和物流仓储用房及其他用房。

二、备案要求

房屋租赁企业在收到本通知，或新注册房屋租赁企业在领取营业执照之日起30日内办理企业备案。已备案的房屋租赁企业的名称、地址、服务内容等发生变化或者租赁经营业务终止的，应当在变更情

形发生之日起 30 日内，办理备案变更或注销手续。

三、备案材料

备案材料应当包括：

（一）法定代表人身份证明正反面照片（或经办人授权委托书和经办人身份证明正反面照片）；

（二）诚信申报承诺书。

四、备案程序

（一）备案对象登录深圳市住房租赁监管服务平台（<http://jigou.shenzhen.gov.cn>）注册并填报申请信息，同时提交备案材料。

（二）备案通过后在深圳市住房租赁监管服务平台公布备案情况。

具体流程详见附件《深圳市住房租赁监管服务平台租赁企业备案操作指引》。

本通知自发布之日起试行，有效期 1 年。

深圳市住房和建设局

2019 年 11 月 7 日

【行业动态】

住房和城乡建设部等6部门通报7起住房租赁中介机构违法违规典型案例

2019年11月05日 14:41:45 来源：新华社

新华社北京11月4日电 住房和城乡建设部等6部门4日公布了各地在整治住房租赁中介机构乱象中查处的7起违法违规典型案例，并予以通报。

据悉，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、中央网信办6部门在“不忘初心、牢记使命”主题教育中联合开展整治住房租赁中介机构乱象工作以来，各地深入开展专项整治，查处和曝光了一批违法违规案件。

一、深圳市龙岗区住房租赁“黑中介”恶意克扣押金租金，暴力驱逐承租人。

深圳市龙岗区以王某群、赵某为首的团伙，承租一栋楼房并经简易装修后，以明显低于市场价的租金对外出租。租赁过程中蓄意制造房源紧张假象，在租赁合同中设置明显不利于承租人的条款，骗取承租人交纳多种押金。房屋出租后，又采取雇人酒后滋事等方式，故意

逼迫承租人提前搬离，制造承租人违约，达到克扣押金、租金的目的。该团伙行为涉嫌强迫交易、寻衅滋事、敲诈勒索、故意伤害等多项犯罪，群众反映强烈，深圳市公安局、深圳市住房和建设局多次接到群众举报。深圳市公安局开展“清房”专案行动，将68名犯罪嫌疑人立案侦查后移送司法机关。

二、上海“安居客”网站发布虚假房源信息。

上海市委网信办接到群众投诉后与上海市住房和城乡建设管理委员会等相关部门加强沟通联动，责令“安居客”网站落实平台主体管理责任，加强对信息内容真实性的核查，全面清理不实房源信息。“安居客”网站已将问题房源下架，禁止相关经纪人在安居客平台发布房源信息，并对平台上的其他房源信息进行全面排查，在“聊天场景”和“房源详情”页面中增加不实信息举报入口。

三、小家联行房地产经纪（北京）有限公司合肥分公司违规开展租赁消费贷款业务。

小家联行房地产经纪（北京）有限公司合肥分公司以低租金方式吸引承租人，在承租人有承租意向后，要求承租人先签订“定金合同”；在签订正式租赁合同时，又以只能通过第三方平台“会分期”支付租金和之前已签订“定金合同”为由，诱导承租人签订嵌套租赁消费贷

款条款的租赁合同。承租人与该公司解除租赁合同时，无法自行与“会分期”解约，“会分期”仍每月按时扣除承租人租金。合肥市住房保障和房产管理局调查核实后，责令该公司限期整改，并将该公司纳入合肥市经纪行业“黑名单”，将其不良行为记入信用档案。

四、西安小青蛙房地产营销策划有限公司违规为保障性住房提供租赁经纪服务。

西安小青蛙房地产营销策划有限公司在网络信息平台发布某小区住房出租信息，经查，该小区住房为不能出租的保障性的住房。该公司行为违反了《房地产经纪管理办法》第二十五条规定。2019年7月，西安市住房和城乡建设局依据《房地产经纪管理办法》第三十七条规定向该公司下发《行政处罚决定书》，作出罚款3万元的行政处罚，责令限期整改，并取消其网上签约资格，将其不良行为记入信用档案。

五、昆明某房地产经纪有限公司员工杨某翔隐瞒租赁信息，侵吞租金。

昆明某房地产经纪有限公司员工杨某翔利用网络信息平台获取出租人、承租人的信息，冒用公司名义，在出租人不知情的情况下与承租人签订租赁合同，承租人缴纳租金后仅将其中一部分租金转给出

租人或直接侵吞全部租金。经查，杨某翔行为涉及房屋共 12 套，涉案金额 8 万余元。目前，杨某翔已被移送司法机关。

六、杭州聚成房地产代理有限公司擅自发布出租房源信息。

杭州聚成房地产代理有限公司在未经出租人委托的情况下，擅自对外发布房源信息。该公司行为违反了《房地产经纪管理办法》第二十二条规定，杭州市萧山区住房和城乡建设局依据《房地产经纪管理办法》第三十五条规定，对其作出罚款 1 万元的行政处罚，并予以公开曝光。

七、周口舒心居房地产经纪有限公司“高收低租”骗取租金。

周口舒心居房地产经纪有限公司采取“高价收房，低价出租”等方式吸引房源和租客，在收取承租人租金后克扣租金、拒不支付出租人房租，造成租赁当事人损失。经查，被骗租赁当事人 43 人，造成当事人损失 20 余万元。目前，犯罪嫌疑人张某已被移送司法机关。

我国有 1.8 亿租房群众，住房租赁市场事关他们的切身利益。住房租赁中介机构在住房租赁市场中发挥着重要作用，但少数不规范住房租赁中介机构的违法违规行为，扰乱了住房租赁市场秩序，侵害了群众的切身利益。

此次住房和城乡建设部等6部门重点对在住房租赁过程中常见的6个容易侵害群众利益的方面进行整治，包括发布虚假房源信息，隐瞒影响住房出租的重要信息，诱骗群众租房；对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、收取未明码标价的费用等价格违法行为；违规开展租金消费贷款业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务；通过中介机构成交的住房租赁交易合同，未按规定备案；没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金等。

据悉，住房和城乡建设部等6部门将以这次专项整治工作为契机，督促各地主管部门坚持问题导向，真刀真枪解决问题。紧紧围绕住房租赁交易行为的关键环节，严查违法违规行为，曝光违法违规案例，坚决取缔一批“黑中介”。同时要既治标，更治本，既猛药去疴、集中整治，又巩固成果、根除病源，有效遏制住房租赁中介行业乱象，不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心。

六部门通报住房租赁中介第二批违法违规典型案例

2019-11-25 作者： 来源： 新华网

新华社北京 11 月 23 日电（记者王优玲）住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、中央网信办 6 部门联合通报曝光整治住房租赁中介机构乱象第一批违法违规典型案例后，专项整治工作不断取得新进展，于 23 日通报各地在整治乱象中查处的第二批违法违规典型案例。

一、北京世纪恒远房地产经纪有限公司暴力驱逐承租人。北京世纪恒远房地产经纪有限公司将收取的房源进行隔断改造，并在网络信息平台上发布房源信息。对有看房意愿的承租人收取 500 元带看费，如承租人不愿承租，带看费不予退还；如承租人愿意承租，必须签订 1 年以上的租赁合同。在签订合同后，超期 3 天未缴纳租金则视为违约，该公司就强行扣除承租人 1 个月租金和押金；对于催缴后仍不交租金或不搬走的承租人，该公司则使用备用钥匙进入房间内，强行驱赶承租人。该案涉及强迫交易、非法侵入住宅、诈骗等多项罪名，北京市公安机关已立案调查并刑事拘留犯罪嫌疑人 31 人。

二、武汉锦寓通达房地产代理有限公司恶意克扣承租人押金，侵占出租人租金。武汉锦寓通达房地产代理有限公司开展房屋租赁中介业务，先与出租人签订租赁合同，再将房屋转租给承租人。在收取承租人押金和租金后，不将租金转给出租人，承租人退租后也不退还押金，导致出租人和承租人合法利益受到侵害。该公司行为违反了《房

房地产经纪管理办法》第二十五条规定，武汉东湖新技术开发区房产管理局依据《房地产经纪管理办法》第三十七条、第三十一条规定，责令其限期改正，将其不良信用记录记入信用档案，同时将该公司违法违规线索转公安机关、市场监管部门调查处理。

三、太原市创世纪房地产经纪有限公司克扣出租人租金，违规开展租金消费贷款业务。太原市创世纪房地产经纪有限公司在承租人缴纳租金后，不向出租人支付房租，导致出租人驱赶承租人。该公司还与山西某小额贷款公司合作，以第三方担保的名义，由贷款公司为承租人提供租金贷款业务。针对太原市创世纪房地产经纪有限公司利用金融贷款平台违规开展租金贷款业务的行为，太原市住房和城乡建设局对该公司进行曝光，并将案件转送公安机关调查处理。

四、广州市明润物业管理有限公司隐瞒影响房屋出租的重要信息，致使群众租房存在严重安全隐患。广州市明润物业管理有限公司营运出租的广州市番禺区某村4栋楼房，被广州市番禺区住房和城乡建设局评定为消防验收不合格。该公司隐瞒该情况，仍然对外招租，违反了《广州市房屋租赁管理规定》（2015年修正）第九条规定。广州市番禺区住房和城乡建设局依据《广州市房屋租赁管理规定》（2015年修正）第二十七条规定，对其处以3万元罚款。

五、沈阳匠寓科技有限公司诱骗群众租房。沈阳匠寓科技有限公司在承租人明确提出租赁2个月情况下，承诺可以租赁2个月，但合同须先签订1年，两个月后退还押金。在合同履行1个月后，该公司要求承租人按签订1年的租赁合同履行，若提前解除合同，则需支付

违约金或办理转租手续。双方因此争执，引起投诉。经沈阳市房产局调查，该公司还存在未办理备案的情况。沈阳市房产局依据《房地产经纪管理办法》第二十五条、第三十七条规定，责令其限期改正，违法违规行为记入信用档案。

六、吉林省聚客优家房屋租赁管理有限公司恶意克扣出租人租金。吉林省聚客优家房屋租赁管理有限公司不履行合同义务，恶意克扣出租人租金。长春市住房保障和房屋管理局依据《房地产经纪管理办法》第三十一条规定，将该公司不良信用记录记入信用档案。

此次通报的6起案例，持续聚焦群众在住房租赁过程中的操心事、烦心事、揪心事，主要集中在暴力驱逐承租人、恶意克扣押金租金、隐瞒重要房源信息等违法违规行为。开展整治住房租赁中介机构乱象工作，就是要直面这些乱象，整顿规范住房租赁市场秩序，净化住房租赁市场环境，切实保障群众合法权益。

住房和城乡建设部等6部门将继续深入开展整治住房租赁中介机构乱象工作。同时以此为契机，把“当下改”和“长久立”结合起来，把建章立制和解决问题统一起来，从加强房源信息发布管理、规范住房租赁合同、公开租赁服务收费、建设租赁服务平台、建立纠纷调处机制等方面研究制定整顿规范住房租赁市场秩序文件，巩固深化专项整治成果。

深圳市住房和建设局关于公开征求新物管条例 7 个配套规范性文件意见

深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等 7 个规范性文件的通告

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-11-26 14:24

《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称条例）经市人大常委会于 2019 年 8 月 29 日修订通过，已予公布，将于 2020 年 3 月 1 日起施行。为确保政策配套衔接，市住房和建设局依据新条例，修制定了《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》等 7 个配套规范性文件，现已形成征求意见稿。为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，现将《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等 7 个规范性文件及起草说明予以公布，征求社会各界意见。有关单位和各界人士可在 2019 年 11 月 27 日 9:00 至 12 月 11 日 18:00，通过以下方式提出意见：

（一）通过深圳市住房和建设局门户网站“首页—互动交流—立法意见征集平台”（<http://zjj.sz.gov.cn/gkyjzj/>）在线提交意见。

（二）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区振华路 8 号设计大厦 920 室（邮政编码：518031），并在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（三）通过电子邮件方式将意见发至 wylg@zjj.sz.gov.cn。

附件：

1. 《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》及说明

2. 《深圳市物业专项维修资金管理规定（征求意见稿）》及说明

3. 《深圳市物业管理行业安全生产管理办法（征求意见稿）》及说明

4. 《深圳市业主大会和业主委员会备案管理办法（征求意见稿）》及说明

5. 《深圳市住宅区住宅类停车场新能源汽车充电设施安全管理指引（征求意见稿）》及说明

6. 《深圳市物业管理电子投票规则（征求意见稿）》及说明

7. 《深圳市物业管理信用信息公开暂行办法（征求意见稿）》及说明

深圳市住房和建设局

2019年11月26日

深圳市住房和建设局关于征集住房租赁中介机构乱象专项整治线索的通告

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-11-05 10:09 字号：【大 中 小】

按照“不忘初心、牢记使命”主题教育工作安排，为严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益行为，有效遏制住房租赁中介行业乱象，我局联合市发展改革委、市公安局、市市场监管局、深圳银保监局、市地方金融监管局和市委网信办于2019年底前开展深圳市住房租赁中介机构乱象集中专项整治，现公开征集我市住房租赁中介机构乱象线索，并将有关事项通告如下：

一、专项整治范围

全市范围内，存在专项整治重点所列的违法违规乱象行为的中介机构、中介人员，以及其他机构和个人。

二、专项整治重点

- (一) 发布虚假房源信息，隐瞒影响房屋出租的重要信息，诱骗群众租房；
- (二) 对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；
- (三) 实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、违规收费或收取未明码标价的费用等价格违法行为；
- (四) 违规开展租金消费贷业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务；
- (五) 通过中介机构成交的住房租赁交易合同，未按规定备案；

(六) 没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外,采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人,恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金;

(七) 合同订立过程中,利用霸王条款侵害承租人权益、通过合同欺诈手段骗取承租人财物;

(八) 违法违规出租具有重大安全隐患、消防隐患的住房,危害承租人生命安全。

三、投诉举报方式

请投诉举报人据实填写《深圳市住房租赁中介机构乱象专项整治投诉举报表》(详见附件),并按照属地管理原则,将投诉举报件通过邮箱发送至各区投诉举报专用邮箱。各区咨询专线及投诉举报邮箱如下:

单位	咨询专线	投诉举报邮箱
福田区住房和建设局	0755-82918174	js@szft.gov.cn
罗湖区住房和建设局	0755-82177716	lh_zjzb@szlh.gov.cn
盐田区住房和建设局	0755-25037732	jsjsfw@yantian.gov.cn
南山区住房和建设局	0755-26562854	jsk@szns.gov.cn
宝安区住房和建设局	0755-85901800	bajs@baoan.gov.cn
龙岗区住房和建设局	0755-89916639	zjfwzlk@lg.gov.cn
龙华区住房和建设局	0755-23336616	zjjbgs@szlhq.gov.cn
坪山区住房和建设局	0755-84516583	linchunyan@szpsq.gov.cn
光明区住房和建设局	0755-29427785	gmzjj@szgm.gov.cn
大鹏新区住房和建设局	0755-28333249	caichang@dpxq.gov.cn

市住房建设局咨询专线电话 0755-83788930。

特此通告。

附件:深圳市住房租赁中介机构乱象专项整治投诉举报表

深圳市住房和建设局

2019年11月5日

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所