

农民负担的收费、长期拖欠非农征地款、生猪屠宰收费等问题，对不符合规定的收费要坚决取消和纠正。

三建立健全各项管理制度。要按照国务院《农民承担费用和劳务管理条例》和《中共中央办公厅、国务院办公厅关于涉及农民负担项目审核处理意见的通知》（中办发〔1993〕10号）的规定，严格执行涉及农民负担项目审核和审批程序，凡涉及农民负担的文件和规定出台，均应经减轻农民负担监督管理领导小组审核，坚决杜绝政出多门现象。同时，建立减轻农民负担调查、监测、检查、审计、举报等制度，坚持农民负担定额限额的管理办法，让减轻农民负担监督管理部门履行其职责，行使其权力，以保护农民的合法权益。

揭阳市人民政府

一九九五年七月十三日

颁发《揭阳市区房屋租赁 实施细则》的通知

揭府〔1995〕31号

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

现将《揭阳市区房屋租赁实施细则》发给你们，请贯彻执行。

揭阳市人民政府

一九九五年七月十八日

揭阳市区房屋租赁实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范房屋租赁行为，维护房屋租赁市场秩序，保障当事人的合法权益，根据《广东省城镇房屋租赁条例》的规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 市区规划建成区内（以下简称市区）的房屋租赁适用本实施细则，法律、法规另有规定的，从其规定。

第三条 本实施细则所称房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房。

第四条 房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第五条 揭阳市建设委员会是市区房屋租赁的主管机关（以下简称主管机关），负责市区房屋租赁的管理工作。

第六条 房屋租赁实行租赁许可证制度。

第二章 租赁管理

第七条 房屋出租，须持有《房屋租赁许可证》（以下简称《许可证》）。没有《许可证》的房屋不得出租。

第八条 房屋出租人在申领《许可证》时，须提交下列文件：

- (一) 房屋出租申请书；
- (二) 房地产权证书或能证明其房屋产权的其他有效证件；
- (三) 申请人身份或法律资格证明。

第九条 委托他人代管的房屋，可由代管人申领《许可证》。代管人除提交前款规定的文件外，还须提交房屋所有人委托其代管的授权证明。

第十条 主管机关应自接

● 揭阳市人民政府文件 ●

到房屋出租申请之日起十五日内，对符合本实施细则规定的，发给《许可证》；对不符合本实施细则规定的，作出不发给《许可证》的书面答复。

第十条 有下列情形之一的房屋，不得出租：

(一) 未取得产权或者经营管理权的；

(二) 产权有争议或者产权受到限制的；

(三) 共有房屋未取得其他共有人同意的；

(四) 违章建筑的；

(五) 不符合安全标准的；

(六) 已抵押，未经抵押权人同意的；

(七) 法律、法规禁止的。

第十一条 房屋租赁关系的设立、变更，当事人应自签订租赁合同之日起十日内办理登记手续。

第十二条 租赁登记，由当事人向主管机关申请并提交下列文件：

(一) 《许可证》；

(二) 房屋租赁合同；

(三) 承租人身份或法律资格证明。

第十三条 主管机关应自接到租赁登记申请之日起五日内，对符合本实施细则规定的，予以登记；不符合本实施细则规定的，作出不予登记的书面答复。

第十四条 违反法律、法规及本实施细则规定的，不予登记。

第十五条 主管机关应将予以登记的租赁合同副本自登记之日起三十日内送税务部门备案。

第十六条 房屋出租人应按法律、法规规定，交纳有关税款。

第十七条 房屋出租人应按月租金的百分之二向主管机关交纳房屋租赁管理费。

第十八条 房屋租赁管理费，用于房屋租赁市场的管理。

第十九条 (主管机关应根据房屋租赁市场价格水平定期

颁布房屋租赁指导租金。当事人可参照指导租金，约定租金数额。

第十九条 税务部门和主管机关征收有关税款或收取房屋租赁管理费时，以指导租金作为计算基数；租赁合同约定的租金高于指导租金的，以合同约定的租金为计算基数。

第三章 租赁合同

第二十条 房屋租赁当事人应当使用主管机关提供的合同格式签订书面合同。

第二十一条 租赁合同应具备以下主要条款：

(一) 当事人姓名或者名称及地址；

(二) 房屋的位置、面积、装饰及设施；

(三) 房屋用途；

(四) 租赁期限；

(五) 租金数额及交付方式；

(六) 房屋维修的责任；

(七) 转租和装修的约定；

(八) 变更或者解除合同的

条件；

前日(九) 违约责任；

并(十) 当事人约定的其他条款。

第二十二条 有下列情形之一的，可以变更或者解除劳动合同：

(一) 符合合同约定可变更或者解除合同条件的；

(二) 因不可抗力致使租赁合同不能履行的；

(三) 当事人协商一致的。

因变更或者解除劳动合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

第二十三条 住宅承租人在租赁期间内死亡的，租赁房屋的同住同户籍的人可以继续承租。

房屋出租人在租赁期间内死亡或终止，或因出租房屋的产权转让变更，其合法继承人或受让人应继续履行原租赁合同。

第二十四条 公租赁期限届满，租赁合同终止。当事人需延

● 揭阳市人民政府文件 ●

续租赁关系的，应在合同终止一个月前提出，在合同终止十日前重新签订租赁合同，并按本实施细则第十一条的规定申请登记。

第四章 当事人的权利和义务

第二十五条 房屋出租人应为房屋所有人或合法使用人。

第二十六条 承租人为个人的，应持有揭阳市市、区公安部门核发的居民身份证或《暂住证》；承租人为境外人员的，应持有揭阳市市、区公安部门核发的居留证件。

承租人为企业单位的，应持有揭阳市市、区工商部门核发或核准的《营业执照》；承租人为其他组织的，须持有揭阳市市、区有关主管部门同意设立的有效证件。

第二十七条 当事人可以委托他人代为出租或者承租房屋。受委托人应当持有授权委托书。境外当事人的委托书应当按照规定经过公证或者认证。

第二十八条 出租人依照

租赁合同约定向承租人收取租金。并应开具税务部门统一印制的发票。

承租人应按租赁合同约定向出租人交付租金；违约的，应当支付违约金。

第二十九条 出租人可以按租赁合同收取不超过三个月租金数额的保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

第三十条 出租人应当按租赁合同约定的时间向承租人提供房屋；违约的，应当支付违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应当就不足部分进行补偿。

第三十一条 当事人应当按租赁合同的约定负责检查、维修房屋及其设施。出租人不按合同约定及时维修房屋，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。

承租人因使用不当，造成房

屋损失的，应当负责修缮并且支付由此产生的费用。

第三十二条 租赁期间，出租人或者承租人改建、扩建、改变房屋用途或者结构的，必须经对方同意。按照规定必须经有关部门批准的，应当报请有关部门批准。

第三十三条 租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按合同约定的期限收回房屋。承租人未经出租人同意而逾期不迁出造成出租人损失的，应当承担赔偿责任。出租人可以请求主管部门向承租人发出限期迁出通知书或者向人民法院起诉。

第三十四条 承租人有下列行为之一的，出租人有权要求赔偿因此造成的损失，并且可以解除租赁合同：

- (一) 私自用房屋进行非法活动的；
- (二) 擅自改变房屋结构或者约定用途的；
- (三) 擅自将房屋转租或者

转借给第三人的；
(四) 拖欠租金达六个月以上的。

第三十五条 下列人员在同等条件下，按照如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。

第三十六条 租赁期间，出租人转让已经出租的房屋，应当提前三个月书面通知承租人。

房地产权转移，受让人应承担原出租人的义务并且享有原出租人的权利。

第三十七条 当事人发生争议，可以协商解决。协商不成，可以依据租赁合同中的仲裁条款或者事后达成的书面仲裁协议，向仲裁机构申请仲裁。当事人没有在租赁合同中订立仲裁条款，事后又没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉。

第五章 转 租

第三十八条 经出租人同

● 揭阳市人民政府文件 ●

意,承租人可以将租赁房屋的一部分或者全部转租给第三人。

第三十九条 转租人与受转租人应按照本实施细则规定订立租赁合同,并且进行登记。

第四十条 转租的租赁合同的限期,不得超过原租赁合同的租期。当事人另有约定的除外。

第四十一条 转租的租赁合同生效后,转租人享有并且承担第四章规定的出租人的权利和义务,并且应当继续履行原租赁合同约定的义务;受转租人享有并且承担第四章规定的承租人的权利和义务。当事人另有约定的除外。

第四十二条 转租人与受转租人对原出租人承担连带责任。

第四十三条 转租期间,原租赁合同变更、解除或者终止的,因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

第六章 法律责任

第四十四条 违反本实施细则第七条规定,无《许可证》而出租房屋的,没收其非当所得,并处以非法所得一倍以下的罚款。

第四十五条 违反本实施细则第十一条规定,租赁房屋而不进行登记的,对出租人处以五百元以上,一千五百元以下罚款,并可吊销《许可证》。对有过错的承租人处以三百元以上,一千元以下罚款。

第四十六条 出租人或转租人违反本实施细则第十七条规定,不交纳或迟延交纳房屋租赁管理费,每迟延一日,按应交管理费数额收取千分之三的滞纳金。

第四十七条 罚没款项使用财政统一发票,并全额上缴财政。

第四十八条 当事人对主管机关不发给《许可证》,不给予租赁登记的答复不服,或不服有

关行政机关处罚的，可自接到通知书之日起十五日内申请复议。当事人对复议决定不服的，可自接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院起诉。

的，不适应本实施细则。
第五十一条 本实施细则施行前已签订租赁合同，未领取《许可证》或未办理登记手续的，当事人应于本实施细则施行之日起三个月内按本实施细则规定申领《许可证》，补办登记手续。逾期不办理的，按照本实施细则第四十四条，第四十五条规定处理。

第四十九条 主管机关的管理人员玩忽职守，徇私舞弊的；由其所在单位追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十二条 本实施细则自 1995 年 8 月 1 日起施行。

第五十条 国家机关、企业、事业单位职工租住单位住房

第五十三条 本实施细则由揭阳市建设委员会负责解释。

关于柳锦州副市长工作分工的通知

揭府 [1995] 32 号

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：
柳锦州常务副市长，协助市长处理市政府日常工作，分管编制、人事、财政、税务工作。其他副市长原分管工作不变。

揭阳市人民政府
一九九五年七月二十六日