中国经济法规信息摘要

China Economic Regulations Update

Issue 23 of 2010 Dec 2010 A

上海睿达会计师事务所
Shanghai RISMO C.P.A. LTD

中国经济法规信息摘要本期要目

➢ 最新关注

- 关于《中华人民共和国政府和芬兰共和国政府对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》及议定书生效执行的公告 ☞

➢ 税收

- 关于做好统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度有关工作的通知 ☞
- 关于做好增值税防伪税控开票系统升级工作的通知 ☞
- 关于 2011 年关税实施方案的通知 ☞

➢ 投资

- 关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见 ☞

➢ 其他

- 商品房屋租赁管理办法 ☞

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

➢ 最新关注

- **关于《中华人民共和国政府和芬兰共和国政府对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》及议定书生效执行的公告**

Back

国家税务总局公告[2010]22 号

《中华人民共和国政府和芬兰共和国政府对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定》及议定书已于2010 年 5 月 25 日在北京正式签署，双方分别于 2010 年 10 月 13 日和 2010 年 10 月 25 日互相通知已完成使该协定及议定书生效所必需的各自法律程序。根据该协定第二十八条的规定，该协定及议定书应自 2010 年 11 月 25 日起生效，并适用于 2011 年 1 月 1 日或以后取得的所得。

特此公告。

国家税务总局

二〇一〇年十一月二十九日

附件：中华人民共和国政府和芬兰共和国政府对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定（略）

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

➢ 税收

- **关于做好统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度有关工作的通知**

Back

国税函[2010]587 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局：

根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发[2010]35 号），自 2010 年 12 月 1 日起，将外商投资企业、外国企业及外籍个人（以下简称外资企业）纳入城市维护建设税和教育费附加的征收范围。为做好对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加工作，现将有关事项通知如下：

一、 充分认识改革意义，做好贯彻落实工作

对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加，符合党的十六届三中全会通过的《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》关于“统一各类企业税收制度”的要求，符合税制改革总体方向，有利于公平内外资企业税费负担，促进企业间公平竞争。各地要充分认识将外资企业纳入城市维护建设税和教育费附加征收范围的重要意义，认真做好对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加的各项准备和实施工作，确保此项政策贯彻落实。

二、 加强宣传解释，搞好纳税服务

对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加是一项重要而全新的工作。各级税务机关要增强纳税服务意识，加强政策宣传和解释，使纳税人充分了解城市维护建设税和教育费附加的现行政策和征管规定，提高纳税人依法纳税遵从度，保证征收工作顺利进行。

三、 摸清税源，规范管理

各级地方税务机关要主动和国家税务局、工商管理局和主管外商投资的商务厅（局）等部门加强联系，充分利用各部门掌握的外资企业有关信息，及时做好对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加各纳税事项的确认工作，包括纳税人、纳税申报、纳税地点、适用税率等事项的确认，做好税源管理和纳税鉴定工作。各地还要根据本地区征管实际情况，规范管理办法或操作规程，及时调整和完善税收征管系统，确保对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加工作顺利施行。

对征管中遇到的问题，各地要认真研究，妥善解决，重大问题应及时上报国家税务总局（财产行为税司）。

国家税务总局

二〇一〇年十一月二十九日

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

- **关于做好增值税防伪税控开票系统升级工作的通知**

Back

国税函[2010]585 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局：

2010 年 6 月底前，各地对 2009 年应税销售额超过标准的个体工商户进行了一般纳税人资格认定，这部分个体工商户一般纳税人的税务登记代码为其身份证号码加两位顺序码（17 位或者 20 位）。目前，全国大部分一般纳税人使用的 6.13 版本增值税防伪税控开票系统在开具增值税专用发票和增值税普通发票时，尚不支持购买方税务登记代码为 17 位的情形，为了不影响纳税人正常开票，税务总局决定将防伪税控开票系统统一升级为 6.15 版本，现将有关事项通知如下：

一、本次防伪税控开票系统升级较为简单，不涉及金税卡底层，只需升级防伪税控开票系统上层软件，原则上由纳税人自行完成软件升级工作，纳税人可以到办税服务大厅申报征收窗口免费领取升级光盘或者从网上下载升级软件。在升级不成功或系统异常情况下，由各地防伪税控服务单位提供免费上门升级服务。

二、各地税务机关要做好宣传工作，在办税服务大厅张贴告示，说明软件升级原因、升级软件获取方式（包括具体的网络地址）和升级注意事项等。

三、各地防伪税控服务单位须在 2010 年 11 月 30 日前，将升级光盘送达每个办税服务大厅的申报征收窗口。升级期间，防伪税控服务单位要在每个办税服务大厅设立服务咨询台，配备技术人员负责升级工作的宣传、解释和辅导。

四、在 2010 年 12 月份申报期内,申报征收岗位人员在受理报税时应告知纳税人及时进行防伪税控开票系统升级。对于使用光盘进行升级的，应将升级光盘免费发放给纳税人；对于上网下载升级软件进行升级的，应告知纳税人下载升级软件的具体网络地址。

五、防伪税控主机共享系统的升级工作由防伪税控服务单位上门免费进行。

六、各地税务机关应认真检查防伪税控税务机关代开票系统是否已经升级为 6.15 版本，未升级的尽快组织升级，升级方法详见《国家税务总局办公厅关于增值税防伪税控系统（13 号补丁）功能升级的通知》（国税办发〔2010〕71 号）。

七、此次升级工作涉及面广，时间紧迫，各地税务机关要高度重视，认真组织落实，并监督各地防伪税控服务单位做好升级的相关服务工作，不得借此次升级强行收取各种费用或者搭售设备。

国家税务总局

二〇一〇年十一月二十九日

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

- **关于 2011 年关税实施方案的通知**

Back

税委会[2010]26 号

海关总署:

《2011 年关税实施方案》已经国务院关税税则委员会第六次全体会议审议通过，并报国务院批准，自 2011 年 1 月 1 日起实施。

特此通知。

附件：2011 年关税实施方案

国务院关税税则委员会

二〇一〇年十二月二日

附件：2011 年关税实施方案

一、进口关税调整

（一）有关最惠国税率。

1.对小麦等 8 类 45 个税目的商品继续实施关税配额管理，税目和税率维持不变。对配额外进口的一定数量棉花实施滑准税。对尿素、复合肥、磷酸氢二铵三种化肥的配额税率执行 1%的税率（见附表一）；

2.对感光材料等 55 种商品继续实施从量税或复合税。其中，调整 8 个胶片税目的从量税税率（见附表二）；

3.对 9 个非全税目信息技术产品继续实行海关核查管理，税目税率维持不变；

4.其他最惠国税率维持不变。

（二）对燃料油等部分进口商品实施暂定税率（见附表三）。

（三）根据我国与有关国家或地区签署的贸易或关税优惠协定，对有关国家或地区实施协定税率（见附表四）：

1.对原产于韩国、印度、斯里兰卡、孟加拉和老挝的 1778 个税目商品继续实施亚太贸易协定税率；

2.对原产于文莱、印度尼西亚、马来西亚、新加坡、泰国、菲律宾、越南、缅甸、老挝和柬埔寨的部分税目商品，继续实施中国-东盟自由贸易协定税率；

3.对原产于智利的 7080 个税目商品继续实施中国-智利自由贸易协定税率；

4.对原产于巴基斯坦的 6289 个税目商品继续实施中国-巴基斯坦自由贸易协定税率；

5.对原产于新西兰的 7091 个税目商品继续实施中国-新西兰自由贸易协定税率；

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

6.对原产于新加坡的 2760 个税目商品继续实施中国-新加坡自由贸易协定税率；

7.对原产于秘鲁的 6855 个税目商品继续实施中国-秘鲁自由贸易协定税率；

8.对原产于香港地区且已制定优惠原产地标准的 1623 个税目商品实施零关税；

9.对原产于澳门地区且已制定优惠原产地标准的 1215 个税目商品实施零关税；

10.对原产于台湾地区的 557 个税目商品开始实施海峡两岸经济合作框架协议货物贸易早期收获计划协定税率。

(四) 根据我国与有关国家或地区签署的贸易或关税优惠协定、双边换文情况以及国务院有关决定，继续对老挝等东南亚 4 国、苏丹等非洲 30 国、也门等 7 国，共 41 个联合国认定的最不发达国家实施特惠税率（见附表五）。

(五)普通税率维持不变。

二、出口关税调整

(一)“出口税则”的出口税率维持不变；

(二)对鳗鱼苗等部分出口商品实施暂定税率，对部分化肥等继续征收特别出口关税（见附表六）。征收出口关税所涵盖的贸易方式范围维持不变。

三、税则税目调整

对部分税则税目进行调整（见附表七），调整后，我国进出口税则（2011 年版）税目总数为 7977 个。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

➢ 投资

• 关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见

Back

国办发〔2010〕58 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

发展改革委、卫生部、财政部、商务部、人力资源社会保障部《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

鼓励和引导社会资本举办医疗机构，有利于增加医疗卫生资源，扩大服务供给，满足人民群众多层次、多元化的医疗服务需求；有利于建立竞争机制，提高医疗服务效率和质量，完善医疗服务体系。各地区、各有关部门要解放思想、转变观念，充分认识鼓励和引导社会资本举办医疗机构的重要意义。要抓紧清理和修改涉及非公立医疗机构准入、执业、监管等方面的文件，结合实际制定和完善鼓励引导社会资本举办医疗机构的实施细则和配套文件，消除阻碍非公立医疗机构发展的政策障碍，促进非公立医疗机构持续健康发展。要加强政策解读，引导社会各界正确认识非公立医疗机构在医疗卫生服务体系中的重要地位和作用，为社会资本举办医疗机构营造良好氛围。

国务院办公厅

二〇一〇年十一月二十六日

关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见

发展改革委　卫生部　财政部　商务部 人力资源社会保障部

坚持公立医疗机构为主导、非公立医疗机构共同发展，加快形成多元化办医格局，是医药卫生体制改革的基本原则和方向。为贯彻落实《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》（中发〔2009〕6 号）、《国务院关于印发医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011 年）的通知》（国发〔2009〕12 号）精神，完善和落实优惠政策，消除阻碍非公立医疗机构发展的政策障碍，确保非公立医疗机构在准入、执业等方面与公立医疗机构享受同等待遇，现就鼓励和引导社会资本举办医疗机构提出以下意见：

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

一、放宽社会资本举办医疗机构的准入范围

（一）鼓励和支持社会资本举办各类医疗机构。社会资本可按照经营目的，自主申办营利性或非营利性医疗机构。卫生、民政、工商、税务等相关部门要依法登记，分类管理。鼓励社会资本举办非营利性医疗机构，支持举办营利性医疗机构。鼓励有资质人员依法开办个体诊所。

（二）调整和新增医疗卫生资源优先考虑社会资本。非公立医疗机构的设置应符合本地区区域卫生规划和区域医疗机构设置规划。各地在制定和调整本地区区域卫生规划、医疗机构设置规划和其他医疗卫生资源配置规划时，要给非公立医疗机构留有合理空间。需要调整和新增医疗卫生资源时，在符合准入标准的条件下，优先考虑由社会资本举办医疗机构。

（三）合理确定非公立医疗机构执业范围。卫生部门负责对非公立医疗机构的类别、诊疗科目、床位等执业范围进行审核，确保非公立医疗机构执业范围与其具备的服务能力相适应。对符合申办条件、具备相应资质的，应予以批准并及时发放相应许可，不得无故限制非公立医疗机构执业范围。

（四）鼓励社会资本参与公立医院改制。要根据区域卫生规划，合理确定公立医院改制范围。引导社会资本以多种方式参与包括国有企业所办医院在内的公立医院改制，积极稳妥地把部分公立医院转制为非公立医疗机构，适度降低公立医院的比重，促进公立医院合理布局，形成多元化办医格局。要优先选择具有办医经验、社会信誉好的非公立医疗机构参与公立医院改制。公立医院改制可在公立医院改革试点地区以及部分国有企业所办医院先行试点，卫生部门要会同有关部门及时总结经验，制定出台相关办法。在改制过程中，要按照严格透明的程序和估价标准对公立医院资产进行评估，加强国有资产处置收益管理，防止国有资产流失；按照国家政策规定制定改制单位职工安置办法，保障职工合法权益。

（五）允许境外资本举办医疗机构。进一步扩大医疗机构对外开放，将境外资本举办医疗机构调整为允许类外商投资项目。允许境外医疗机构、企业和其他经济组织在我国境内与我国的医疗机构、企业和其他经济组织以合资或合作形式设立医疗机构，逐步取消对境外资本的股权比例限制。对具备条件的境外资本在我国境内设立独资医疗机构进行试点，逐步放开。境外资本既可举办营利性医疗机构，也可以举办非营利性医疗机构。鼓励境外资本在我国中西部地区举办医疗机构。

香港、澳门特别行政区和台湾地区的资本在内地举办医疗机构，按有关规定享受优先支持政策。

（六）简化并规范外资办医的审批程序。中外合资、合作医疗机构的设立由省级卫生部门和商务部门审批，其中设立中医、中西医结合、民族医医院的应征求省级中医药管理部门意见。外商独资医疗机构的设立由卫生部和商务部审批，其中设立中医、中西医结合、民族医医院的应征求国家中医药局意见。具体办法由相关部门另行制定。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

二、进一步改善社会资本举办医疗机构的执业环境

（七）落实非公立医疗机构税收和价格政策。社会资本举办的非营利性医疗机构按国家规定享受税收优惠政策，用电、用水、用气、用热与公立医疗机构同价，提供的医疗服务和药品要执行政府规定的相关价格政策。营利性医疗机构按国家规定缴纳企业所得税，提供的医疗服务实行自主定价，免征营业税。

（八）将符合条件的非公立医疗机构纳入医保定点范围。非公立医疗机构凡执行政府规定的医疗服务和药品价格政策，符合医保定点相关规定，人力资源社会保障、卫生和民政部门应按程序将其纳入城镇基本医疗保险、新型农村合作医疗、医疗救助、工伤保险、生育保险等社会保障的定点服务范围，签订服务协议进行管理，并执行与公立医疗机构相同的报销政策。各地不得将投资主体性质作为医疗机构申请成为医保定点机构的审核条件。

（九）优化非公立医疗机构用人环境。非公立医疗机构与医务人员依法签订劳动合同，按照国家规定参加社会保险。鼓励医务人员在公立和非公立医疗机构间合理流动，有关单位和部门应按有关规定办理执业变更、人事劳动关系衔接、社会保险关系转移、档案转接等手续。医务人员在学术地位、职称评定、职业技能鉴定、专业技术和职业技能培训等方面不受工作单位变化的影响。

（十）改善非公立医疗机构外部学术环境。非公立医疗机构在技术职称考评、科研课题招标及成果鉴定、临床重点学科建设、医学院校临床教学基地及住院医师规范化培训基地资格认定等方面享有与公立医疗机构同等待遇。

各医学类行业协会、学术组织和医疗机构评审委员会要平等吸纳非公立医疗机构参与，保证非公立医疗机构占有与其在医疗服务体系中的地位相适应的比例，保障非公立医疗机构医务人员享有承担与其学术水平和专业能力相适应的领导职务的机会。

（十一）支持非公立医疗机构配置大型设备。支持非公立医疗机构按照批准的执业范围、医院等级、服务人口数量等，合理配备大型医用设备。

非公立医疗机构配备大型医用设备，由相应卫生部门实行统一规划、统一准入、统一监管。各地制定和调整大型医用设备配置规划应当充分考虑当地非公立医疗机构的发展需要，合理预留空间。卫生部门在审批非公立医疗机构及其开设的诊疗科目时，对其执业范围内需配备的大型医用设备一并审批，凡符合配置标准和使用资质的不得限制配备。

（十二）鼓励政府购买非公立医疗机构提供的服务。鼓励采取招标采购等办法，选择符合条件的非公立医疗机构承担公共卫生服务以及政府下达的医疗卫生支农、支边、对口支援等任务。支持社会资本举办的社区卫生服务机构、个体诊所等非公立医疗机构在基层医疗卫生服务体系中发挥积极作用。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

非公立医疗机构在遇有重大传染病、群体性不明原因疾病、重大食物和职业中毒以及因自然灾害、事故灾难或社会安全等事件引起的突发公共卫生事件时，应执行政府下达的指令性任务，并按规定获得政府补偿。

鼓励各地在房屋建设、设备购置及人员培养等方面，对非公立医疗机构给予积极扶持。

（十三）鼓励对社会资本举办的非营利性医疗机构进行捐赠。鼓励企业、事业单位、社会团体以及个人等对社会资本举办的非营利性医疗机构进行捐赠，并落实相关税收优惠政策。鼓励红十字会、各类慈善机构、基金会等出资举办非营利性医疗机构，或与社会资本举办的非营利性医疗机构建立长期对口捐赠关系。

（十四）完善非公立医疗机构土地政策。有关部门要将非公立医疗机构用地纳入城镇土地利用总体规划和年度用地计划，合理安排用地需求。社会资本举办的非营利性医疗机构享受与公立医疗机构相同的土地使用政策。非营利性医疗机构不得擅自改变土地用途，如需改变，应依法办理用地手续。

（十五）畅通非公立医疗机构相关信息获取渠道。要保障非公立医疗机构在政策知情和信息、数据等公共资源共享方面与公立医疗机构享受同等权益。要提高信息透明度，按照信息公开的有关规定及时公布各类卫生资源配置规划、行业政策、市场需求等方面的信息。

（十六）完善非公立医疗机构变更经营性质的相关政策。社会资本举办的非营利性医疗机构原则上不得转变为营利性医疗机构，确需转变的，需经原审批部门批准并依法办理相关手续；社会资本举办的营利性医疗机构转换为非营利性医疗机构，可提出申请并依法办理变更手续。变更后，按规定分别执行国家有关价格和税收政策。

（十七）完善非公立医疗机构退出的相关政策。非公立医疗机构如发生产权变更，可按有关规定处置相关投资。非公立医疗机构如发生停业或破产，按照有关规定执行。

三、促进非公立医疗机构持续健康发展

（十八）引导非公立医疗机构规范执业。非公立医疗机构作为独立法人实体，自负盈亏，独立核算，独立承担民事责任。非公立医疗机构要执行医疗机构管理条例及其实施细则等法规和相关规定，提供医疗服务要获得相应许可。严禁非公立医疗机构超范围服务，依法严厉打击非法行医活动和医疗欺诈行为。规范非公立医疗机构医疗广告发布行为，严禁发布虚假、违法医疗广告。卫生部门要把非公立医疗机构纳入医疗质量控制评价体系，通过日常监督管理、医疗机构校验和医师定期考核等手段，对非公立医疗机构及其医务人员执业情况进行检查、评估和审核。

建立社会监督机制，将医疗质量和患者满意度纳入对非公立医疗机构日常监管范围。发挥医疗保险对医保定点机构的激励约束作用，促进非公立医疗机构提高服务质量，降低服务成本。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

（十九）促进非公立医疗机构守法经营。非公立医疗机构要严格按照登记的经营性质开展经营活动，使用税务部门监制的符合医疗卫生行业特点的票据，执行国家规定的财务会计制度，依法进行会计核算和财务管理，并接受相关部门的监督检查。非营利性医疗机构所得收入除规定的合理支出外，只能用于医疗机构的继续发展。对违反经营目的、收支结余用于分红或变相分红的，卫生部门要责令限期改正；情节严重的，按规定责令停止执业，并依法追究法律责任。营利性医疗机构所得收益可用于投资者经济回报。非公立医疗机构要按照临床必需的原则为患者提供适当的服务，严禁诱导医疗和过度医疗。对不当谋利、损害患者合法权益的，卫生部门要依法惩处并追究法律责任。财政、卫生等相关部门要进一步完善和落实营利性和非营利性医疗机构财务、会计制度及登记管理办法。充分发挥会计师事务所对非公立医疗机构的审计监督作用。

（二十）加强对非公立医疗机构的技术指导。人力资源社会保障和卫生等部门要按照非公立医疗机构等级，将其纳入行业培训等日常指导范围。各地开展医疗卫生专业技术人才继续教育、技能人才职业技能培训、全科医生培养培训和住院医师规范化培训等专业人员教育培训，要考虑非公立医疗机构的人才需求，统筹安排。

（二十一）提高非公立医疗机构的管理水平。鼓励非公立医疗机构推行现代化医院管理制度，建立规范的法人治理结构，加强成本控制和质量管理，聘用职业院长负责医院管理。支持社会资本举办医院管理公司提供专业化的服务。鼓励非公立医疗机构采用各种方式聘请或委托国内外具备医疗机构管理经验的专业机构，在明确权责关系的前提下参与医院管理，提高管理效率。指导非公立医疗机构依法实施劳动合同制度，建立和完善劳动规章制度。

（二十二）鼓励有条件的非公立医疗机构做大做强。鼓励社会资本举办和发展具有一定规模、有特色的医疗机构，引导有条件的医疗机构向高水平、高技术含量的大型医疗集团发展，实施品牌发展战略，树立良好的社会信誉和口碑。鼓励非公立医疗机构加强临床科研和人才队伍建设。

（二十三）培育和增强非公立医疗机构的社会责任感。非公立医疗机构要增强社会责任意识，坚持以病人为中心，加强医德医风建设，大力弘扬救死扶伤精神，加强医务人员执业道德建设和人文精神教育，做到诚信执业。鼓励非公立医疗机构采用按规定设立救助基金、开展义诊等多种方式回报社会。进一步培育和完善非公立医疗机构行业协会，充分发挥其在行业自律和维护非公立医疗机构合法权益等方面的积极作用。

（二十四）建立和完善非公立医疗机构投诉渠道。非公立医疗机构可以采取行政诉讼及行政复议等形式，维护自身在准入、执业、监管等方面的权益。可以向上级有关部门投诉，接到投诉的部门应依法及时处理，并将处理结果书面正式通知投诉机构。

（二十五）此前有关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

➢ 其他

• 商品房屋租赁管理办法

Back

中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号

《商品房屋租赁管理办法》已经第 12 次部常务会议审议通过，现予发布，自 2011 年 2 月 1 日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

2010 年 12 月 1 日

商品房屋租赁管理办法

第一条为加强商品房屋租赁管理，规范商品房屋租赁行为，维护商品房屋租赁双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，制定本办法。

第二条城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁（以下简称房屋租赁）及其监督管理，适用本办法。

第三条房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。

第五条直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当加强房屋租赁管理规定和房屋使用安全知识的宣传，定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

第六条有下列情形之一的房屋不得出租：

（一）属于违法建筑的；

（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（三）违反规定改变房屋使用性质的；

（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：

（一）房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；

（二）房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；

（三）租金和押金数额、支付方式；

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

（四）租赁用途和房屋使用要求；

（五）房屋和室内设施的安全性能；

（六）租赁期限；

（七）房屋维修责任；

（八）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；

（九）争议解决办法和违约责任；

（十）其他约定。

房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。

建设（房地产）管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，供当事人选用。

第八条出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第九条出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。

第十条承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。

承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

第十一条承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。

承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

第十二条房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效。

承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

第十三条房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。

第十四条房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。

第十五条办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：

（一）房屋租赁合同；

（二）房屋租赁当事人身份证明；

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

（三）房屋所有权证书或者其他合法权属证明；

（四）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十六条对符合下列要求的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案，向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明：

（一）申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；

（二）出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；

（三）不属于本办法第六条规定不得出租的房屋。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当告知房屋租赁当事人需要补正的内容。

第十七条房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称，承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十八条房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。

第十九条房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

第二十条直辖市、市、县建设（房地产）主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容：

（一）出租人的姓名（名称）、住所；

（二）承租人的姓名（名称）、身份证件种类和号码；

（三）出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限；

（四）其他需要记载的内容。

第二十一条违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

第二十二条违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第二十三条违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

第二十四条直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理，对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理，或者对房屋租赁登记备案信息管理不当，给租赁当事人造成损失的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条保障性住房租赁按照国家有关规定执行。

第二十六条城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理，参照本办法执行。

第二十七条省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第二十八条本办法自 2011 年 2 月 1 日起施行，建设部 1995 年 5 月 9 日发布的《城市房屋租赁管理办法》（建设部令第 42 号）同时废止。

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.

以上信息仅提供于睿达客户及对本公司业务有兴趣之人士。我们将尽量确保上述公开信息的准确性。我们提请注意上述内容为有关文件的摘要资料，在实际应用时，须参照全文为准。此外，我们欢迎各位访问我们的网站 Http://www.rismochina.com，我们将在此为您现实和将来提供切实、专业的解决之道。

如欲查询有关中国税务及商务专业服务，请与以下合伙人和经理联系：

首席合伙人
邓寅生
电话：62726106
ivandeng@rismochina.com
elliotmao@rismochina.com

合伙人
林　俊
电话 ：62726100*606

高级经理
毛言炎
电话：62726100*618
patricklin@rismochina.com

高级经理
全普
电话：62726100*605
tonyquan@rismochina.com

税务部经理
陆慧
电话：62726100*811
rhodalu@rismochina.com

税务部经理
王飞
电话：62726100*805
tonywang@rismochina.com

地址：上海市青海路 118 号云海苑办公楼 8 楼
传真：86-21-62726110
网址：www.rismochina.com
电话：86-21-62726100
E-mail：info@rismochina.com

©2010 上海睿达会计师事务所 Shanghai RISMO C.P.A. LTD. All rights reserved.