



深圳市深圳经济特区 新法规规章汇编

2004辑

(上册)

深圳市人民政府法制办公室
深圳市人民政府行政复议办公室 编
深圳市人民政府法律顾问室

深圳市深圳经济特区 新法规规章汇编

2004 辑

(上 册)

深圳市人民政府法制办公室
深圳市人民政府行政复议办公室 编
深圳市人民政府法律顾问室

目 录

法 规

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区房屋租赁条例》的决定.....	(1)
附：《深圳经济特区房屋租赁条例》.....	(3)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区实施〈中华人民共和国未成年人保护法〉办法》的决定.....	(14)
附：深圳经济特区实施《中华人民共和国未成年人保护法》办法.....	(15)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区商事条例》的决定.....	(24)
附：《深圳经济特区商事条例》.....	(26)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区律师条例》的决定.....	(37)
附：《深圳经济特区律师条例》.....	(39)
深圳经济特区机动车排气污染防治条例.....	(52)
深圳市人民代表大会常务委员会关于废止《深圳经济特区畜禽屠宰与屠宰检疫管理条例》的决定.....	(61)
附：《深圳市畜禽屠宰与检验检疫管理条例》.....	(62)
深圳经济特区实施《印刷业管理条例》若干规定.....	(70)
深圳市人民代表大会常务委员会关于废止《深圳经济特区房地产行业管理条例》等4项法规的决定.....	(74)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区市容和环境卫生管理条例》的决定.....	(75)
附：《深圳经济特区市容和环境卫生管理条例》.....	(77)

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区成人 教育管理条例》的决定.....	(95)
附：《深圳经济特区成人教育管理条例》.....	(96)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区住宅 区物业管理条例》的决定.....	(103)
附：《深圳经济特区住宅区物业管理条例》.....	(104)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区文化 市场管理条例》的决定.....	(118)
附：《深圳经济特区文化市场管理条例》.....	(119)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区实施 〈中华人民共和国教师法〉若干规定》的决定.....	(129)
附：《深圳经济特区实施〈中华人民共和国教师法〉若干规定》	(131)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区城市 园林条例》的决定.....	(136)
附：《深圳经济特区城市园林条例》.....	(137)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区消防 条例》的决定.....	(146)
附：《深圳经济特区消防条例》.....	(147)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区计量 条例》的决定.....	(158)
附：《深圳经济特区计量条例》.....	(159)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区殡葬 管理条例》的决定.....	(169)
附：《深圳经济特区殡葬管理条例》.....	(170)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区劳务 工条例》的决定.....	(177)
附：《深圳经济特区劳务工条例》.....	(178)

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区城市供水用水条例》的决定.....	(189)
附：《深圳经济特区城市供水用水条例》.....	(190)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区出租小汽车管理条例》的决定.....	(205)
附：《深圳经济特区出租小汽车管理条例》.....	(206)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区港口管理条例》的决定.....	(222)
附：《深圳经济特区港口管理条例》.....	(223)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区建设工程监理条例》的决定.....	(233)
附：《深圳经济特区建设工程监理条例》.....	(234)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区股份有限公司条例》的决定.....	(245)
附：《深圳经济特区股份有限公司条例》.....	(246)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区旅游管理条例》的决定.....	(281)
附：《深圳经济特区旅游管理条例》.....	(282)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区锅炉压力容器压力管道质量监督与安全监察条例》的决定....	(291)
附：《深圳经济特区锅炉压力容器压力管道质量监督与安全监察条例》.....	(293)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区海域污染防治条例》的决定.....	(304)
附：《深圳经济特区海域污染防治条例》.....	(305)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区信息化建设条例》的决定.....	(316)
附：《深圳经济特区信息化建设条例》.....	(317)

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区经纪人管理条例》的决定.....	(323)
附：《深圳经济特区经纪人管理条例》.....	(324)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区燃气管理条例》的决定.....	(332)
附：《深圳经济特区燃气管理条例》.....	(333)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区劳动合同条例》的决定.....	(344)
附：《深圳经济特区劳动合同条例》.....	(345)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》的决定.....	(352)
附：《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》.....	(353)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区建设工程施工安全条例》的决定.....	(371)
附：《深圳经济特区建设工程施工安全条例》.....	(372)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区公共中小型客车营运管理条例》的决定.....	(382)
附：《深圳经济特区公共中小型客车营运管理条例》.....	(383)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区水资源管理条例》的决定.....	(397)
附：《深圳经济特区水资源管理条例》.....	(398)
深圳市人民代表大会常务委员会关于代表议案办理规定.....	(407)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳市建设工程质量管理条例》的决定.....	(411)
附：《深圳市建设工程质量管理条例》.....	(412)
深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》的决定.....	(428)
附：《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》.....	(429)

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳市资源综合利用条例》的决定.....	(442)
附:《深圳市资源综合利用条例》.....	(443)
深圳经济特区政府投资项目审计监督条例.....	(452)
深圳市员工工资支付条例.....	(464)
深圳市会计条例.....	(476)
深圳市人民代表大会常务委员会关于废止《深圳经济特区会计管理条例》的决定.....	(489)
深圳市人民代表大会常务委员会关于废止《深圳经济特区最低工资条例》的决定.....	(490)
深圳市学校安全管理条例.....	(491)
深圳市节约用水条例.....	(501)
深圳市预防职务犯罪条例.....	(511)

规 章

深圳市人民政府规章解释规定	
深圳市人民政府令(第128号).....	(521)
深圳市城市道路管理办法	
深圳市人民政府令(第129号).....	(523)
深圳市政府信息网上公开办法	
深圳市人民政府令(第130号).....	(536)
深圳市实施行政许可若干规定	
深圳市人民政府令(第131号).....	(543)
深圳市人民政府行政执法协调办法(试行)	
深圳市人民政府令(第132号).....	(553)
深圳市机关事业单位雇员管理试行办法	
深圳市人民政府令(第133号).....	(559)

关于发布深圳市行政审批事项清理结果的决定

深圳市人民政府令(第134号).....	(568)
深圳市人民政府关于修改《深圳经济特区〈职业介绍规定〉等 34件规章》的决定	
深圳市人民政府令(第135号).....	(625)
附:深圳经济特区职业介绍规定.....	(638)
深圳经济特区计算机信息系统公共安全管理规定.....	(645)
深圳经济特区汽车摩托车维修行业管理暂行规定.....	(655)
深圳经济特区水路旅客运输管理规定.....	(661)
深圳市绿色出租小汽车管理规定.....	(668)
《深圳经济特区出租小汽车管理条例》实施细则.....	(683)
深圳经济特区城市公共大巴专营管理规定.....	(695)
深圳经济特区城市绿化管理办法.....	(705)
深圳经济特区余泥渣土管理办法.....	(718)
深圳经济特区市政排水管理办法.....	(722)
深圳经济特区梧桐山风景区管理办法.....	(730)
《深圳经济特区实施〈医疗机构管理条例〉若干规定》 实施细则.....	(736)
深圳市退伍义务兵安置办法.....	(742)
深圳经济特区社会团体管理规定.....	(747)
深圳经济特区计划生育管理办法.....	(757)
《深圳经济特区文化市场管理条例》实施细则.....	(770)
深圳经济特区民办科技企业管理规定.....	(779)
《深圳经济特区有限责任公司条例》实施细则.....	(784)
深圳市龙岗大工业区若干规定.....	(790)
深圳出口加工区若干规定.....	(793)
深圳经济特区城市雕塑管理规定.....	(795)
深圳经济特区物业估价管理办法.....	(799)
《深圳经济特区房屋租赁条例》实施细则.....	(806)

《深圳经济特区住宅区物业管理条例》实施细则.....	(810)
深圳经济特区物业管理行业管理办法.....	(824)
深圳经济特区维修行业管理办法.....	(835)
深圳经济特区电器产品质量监督管理办法.....	(842)
《深圳经济特区财产拍卖条例》实施细则.....	(846)
深圳经济特区旧机动车辆交易管理规定.....	(851)
深圳经济特区生活饮用水二次供水管理规定.....	(856)
深圳经济特区出入境口岸区域管理规定.....	(861)
深圳经济特区房屋拆迁管理办法.....	(864)
深圳经济特区预拌混凝土管理规定.....	(871)
深圳经济特区举办经贸展览会暂行规定.....	(875)
深圳市人民政府关于废止《深圳经济特区企业经济性裁减员工 办法》等 19 件规章的决定	
深圳市人民政府令(第 136 号).....	(877)
深圳市事业单位职员管理办法(试行)	
深圳市人民政府令(第 137 号).....	(880)
深圳市医疗废物集中处置管理若干规定	
深圳市人民政府令(第 138 号).....	(892)
关于修改《深圳经济特区出租屋管理若干规定》的决定	
深圳市人民政府令(第 139 号).....	(897)
附:深圳经济特区出租屋管理若干规定.....	(904)
深圳市地铁运营管理暂行办法	
深圳市人民政府令(第 140 号).....	(911)

深圳市人民代表大会常务委员会 关于修改《深圳经济特区房屋 租赁条例》的决定

(2004年4月16日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)

深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议审议了深圳市人民政府提出的《关于提请审议〈深圳经济特区房屋租赁条例(修正案)〉的议案》，决定对《深圳经济特区房屋租赁条例》作如下修正：

一、第六条修改为：“房屋租赁关系的设立、变更，当事人应当自签订租赁合同之日起十日内到区主管机关登记或者备案。”

二、第七条增加一款作为第二款：“出租房屋不能按照本条例规定登记的，当事人应当持出租房屋的有关资料及当事人身份证明到区主管机关办理备案。”

三、第十三条调整为第十四条。

四、第十四条调整为第十三条，第一款修改为：“出租房屋办理房屋租赁合同登记的，出租人应当按月租金的百分之二，向区主管机关缴纳房屋租赁管理费；出租房屋办理备案手续的，出租人应当按月租金的百分之三向区主管机关缴纳房屋租赁管理费。”

第三款修改为：“房屋租赁管理费应当上缴财政部门，实行收支两条线管理。具体交纳与使用办法由深圳市人民政府制定。”

五、第十六条增加一款作为第二款：“房屋租赁当事人、房屋租赁中介组织应当遵守本条例规定，配合主管机关做好房屋租赁管理工作。”

六、第四十七条修改为：“转租人与受转租人应当按本条例规定订立租赁合同，并进行登记或者备案。”

七、第五十三条修改为：“租赁当事人违反本条例第六条、第四十七条规定，出租房屋没有登记或者备案的，对出租人或者转租人在租赁合同期限内一次性处以房屋租赁合同约定租金总额百分之二十的罚款，并追缴房屋租赁管理费和滞纳金；对有过错的承租人或者受转租人并处以约定租金总额百分之十的罚款。

增加一款作为第二款：“当事人没有签订书面房屋租赁合同或者约定租金不明确的，以当年公布的房屋租赁指导租金作为计算基数进行处罚。”

增加一款作为第三款：“对依法应当拆除的违法建筑，政府有关部门应当及时采取措施予以拆除。”

八、第五十五条修改为：“出租人或者转租人违反本条例第十四条、第二十七条第二款规定，由税务部门按有关规定处理。”

九、第五十六条修改为：“出租人或者转租人违反本条例第十三条第一款或者第二款规定，不交纳或者迟延缴纳房屋租赁管理费，主管机关可责令其缴纳，每迟延一日，按应交管理费的数额收取千分之三的滞纳金。”

十、第五十七条修改为：“当事人不服有关行政机关处罚的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。”

十一、删除第五十八条。

根据本决定，对部分条文的顺序作相应的调整。

本决定自通过之日起施行。

《深圳经济特区房屋租赁条例》根据本决定进行相应修正。

深圳经济特区房屋租赁条例

(1992年12月26日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过;

1997年12月17日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第十九次会议第一次修正;

2002年4月26日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修正;

2004年4月16日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议第三次修正。)

第一章 总 则

第一条 为维护深圳经济特区(以下简称特区)的房屋租赁市场秩序,保障当事人的合法权益,根据法律、行政法规的基本原则,结合特区实际,制定本条例。

第二条 本条例所称房屋,包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房。

房屋租赁是指出租人将房屋提供给承租人使用,承租人向出租人支付租金并在租赁关系终止后将房屋返还给出租人的行为。

第三条 房屋租赁当事人建立租赁关系应遵循自愿、公平、诚实信用的原则。

房屋租赁当事人应遵守国家法律,配合有关部门做好社会治安综合治理工作。

第四条 深圳市人民政府房地产管理部门是房屋租赁的行政主管部门(以下简称主管机关), 区人民政府确定的房屋租赁管理部门是区房屋租赁的行政主管部门(以下简称区主管机关), 区主管机关可以在街道办事处(镇)设立派出机构。市主管机关对房屋租赁市场实行统一管理。

市、区主管机关行使下列职责:

(一) 贯彻执行国家房屋租赁的法律、法规和本条例; 根据本条例规定拟定各项管理办法, 经市人民政府批准后发布实施;

(二) 根据本条例的规定对房屋租赁合同进行登记和管理;

(三) 根据本条例的规定查处非法房屋租赁行为;

(四) 根据房屋租赁当事人的申请调解处理房屋租赁纠纷;

(五) 法律、法规规定的或者市人民政府授予的其他职责。

区主管机关行使本条例规定的职责和市主管机关授予的其他职责。市主管机关应加强执法监督检查工作, 加强对区主管机关的指导。

第五条 房屋租赁实行租赁合同登记制度。

第二章 租赁管理

第六条 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到区主管机关登记或者备案。

第七条 租赁登记, 由当事人向区主管机关申请, 并提交下列文件:

(一) 房地产权利证书或者证明其产权的其他有效证件;

(二) 房屋租赁合同;

(三) 出租人身份证明或者法律资格证明;

(四) 承租人身份证明或者法律资格证明。

出租房屋不能按照本条例规定登记的，当事人应当持出租房屋的有关资料及当事人身份证明到区主管机关办理备案。

第八条 区主管机关应自接到租赁登记申请之日起五日内，对符合本条例规定的，予以登记；不符合本条例规定的，不予登记，并书面答复申请人。

区主管机关逾期不作出是否予以登记决定的，即视为予以登记。当事人应自逾期之日起十五日内到区主管机关办理登记手续。

区主管机关应将予以登记的租赁合同的副本自登记之日起三十日内送同级税务部门备案。

第九条 有下列情形之一的，区主管机关不予登记：

(一) 当事人不符合本条例第二十四条、第三十三条规定的；

(二) 改变土地、房屋用途未经有关部门批准的；

(三) 租赁合同期限超过规定期限的；

(四) 租赁合同期限超过土地使用年限的；

(五) 租赁合同内容违反本条例及其他有关法律规定的。

第十条 房屋出租人将房屋承包给他人经营，或者以合作、联营的名义，不直接参与经营的，视为房屋租赁行为。

第十一条 市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。

第十二条 行政划拨、减免地价款的土地上的房屋，经批准出租的，出租人应按市主管机关的规定补交地价款。

第十三条 出租房屋办理房屋租赁合同登记的，出租人应当按月租金的百分之二，向区主管机关缴纳房屋租赁管理费。出租房屋办理备案手续的，出租人应当按月租金的百分之三向区主管机关缴纳房屋租赁管理费。

房屋转租的，转租租金高于原租金的差额部分，应当按前款规定的标准，由转租人缴纳房屋租赁管理费。

房屋租赁管理费应当上缴财政部门，实行收支两条线管理。具体缴纳与使用办法由深圳市人民政府制定。

第十四条 房屋出租人应按法律、法规规定，缴纳有关税款。

第十五条 税务部门和区主管机关征收有关税金或者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时，以合同约定的租金为计算基数。

第十六条 主管机关的管理人员执行公务时，应出示市主管机关统一制发的证件。

房屋租赁当事人、房屋租赁中介组织应当遵守本条例规定，配合主管机关做好房屋租赁管理工作。

第三章 租赁合同

第十七条 房屋租赁，当事人应使用主管机关提供的统一合同格式。当事人对租赁合同条款的内容可作增删。

第十八条 当事人可委托他人代为出租或者承租房屋。

受委托人应持有授权委托书。境外当事人的委托书应当按规定经过公证或者认证。

第十九条 租赁合同应具备以下主要条款：

- (一) 当事人的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)房屋维修责任;
- (七)装修的约定;
- (八)转租的约定;
- (九)解除合同的条件;
- (十)违约责任;
- (十一)当事人约定的其他条款。

前款第(四)项租赁期限,住宅不超过八年,其他用房不超过十五年。因特殊情况需超过上述期限的,须经市主管机关批准。

第二十条 租赁合同一经依法签订,即为生效。当事人应全面履行,任何一方不得擅自变更或者解除。

第二十一条 有下列情形之一的,允许变更或者解除租赁合同:

- (一)因不可抗力不能履行或者不能全面履行的;
- (二)当事人协商一致的;
- (三)当事人一方有合理原因确需变更或者解除的;
- (四)当事人一方失去本条例第二十四条、第三十三条规定的资格的。

因变更或者解除租赁合同,造成一方当事人损失的,有过错的一方当事人,应承担赔偿责任;当事人均有过错的,各自承担相应的责任。

第二十二条 承租人在租赁期内死亡,租赁房屋的共同居住人要求继承原租赁关系的,出租人应继续履行原租赁合同。

出租人在租赁期内死亡或者终止,或者因出租房屋的产权转让变更,其合法继承人或者受让人应继续履行原租赁合同。

第二十三条 租赁合同因租赁期限届满终止。

租赁期限届满,当事人需延续租赁关系的,应在合同终止前一

个月提出，在合同终止前十日内重新签订租赁合同，并按本条例第六条的规定申请登记。

第四章 出租人及其权利和义务

第二十四条 房屋出租人应为房屋所有人或者合法使用人。

第二十五条 出租人应按租赁合同约定的时间向承租人提供房屋。

出租人可按租赁合同约定向承租人收取不超过三个月租金数额的租赁保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

出租人未按租赁合同约定时间向承租人提供房屋，或者所提供的房屋不符合合同约定的，应向承租人支付合同约定的违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应就不足部分进行补偿。

第二十六条 共有房屋出租时，在同等条件下，其他共有人有优先承租权。

第二十七条 出租人依租赁合同约定向承租人收取租金。

出租人收取租金，应开具税务部门统一印制的发票。

出租人不得因房屋租赁向承租人收取租金以外的其他费用。

第二十八条 出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督。

出租人不得对承租人正常、合理使用房屋进行干扰或者妨碍。

第二十九条 承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同：

- (一) 利用房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；
- (二) 擅自改变房屋结构或者约定用途的；
- (三) 擅自将房屋转租第三人的；
- (四) 超过合同约定期限的；合同未约定，拖欠租金达三个月以上