



《上海市住房租赁条例》

要 点 解 读



《上海市住房租赁条例》
全文



上海市房屋管理局
公众号



引言

住房问题关系民生福祉，制定实施《上海市住房租赁条例》是当前上海深入学习贯彻落实党的二十大精神的具体措施，是本市加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度的具体实践，也是总结近年来住房租赁工作经验做法，提升和创新超大城市综合服务、治理水平的具体行动。

《上海市住房租赁条例》已由上海市第十五届人民代表大会常务委员会第四十六次会议于2022年11月23日通过，自2023年2月1日起施行。

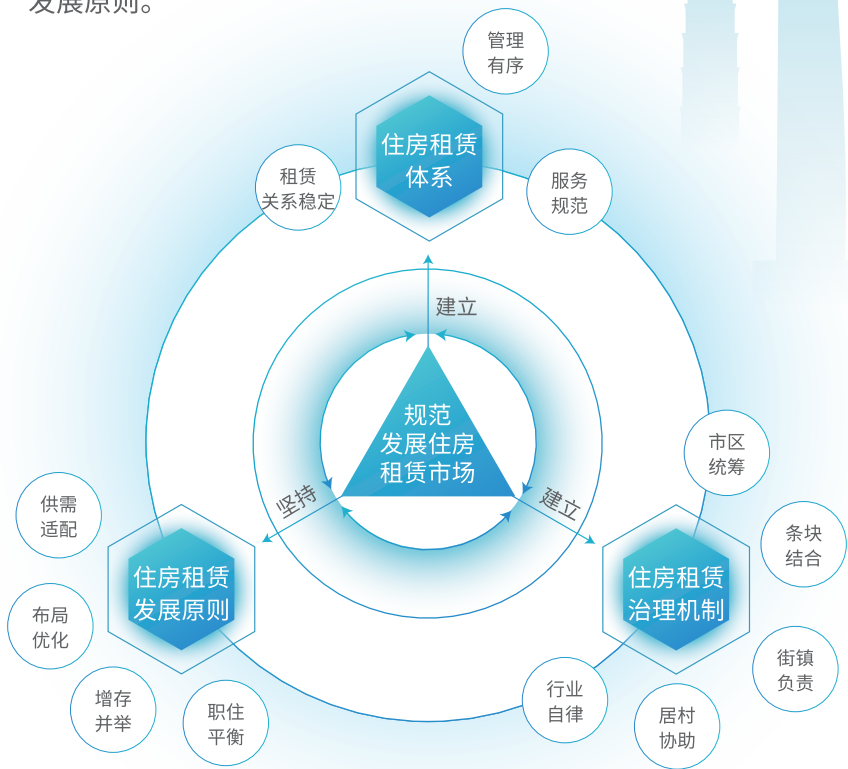
目录 CONTENTS

规范发展住房租赁市场.....	1
多渠道增加供给	2
街镇负责	3
居村协助	4
行业自律	5
住房租赁矛盾多元化解.....	6
对出租住房的要求.....	7
什么是群租?.....	8
对出租人的要求	9
对承租人的要求	10
对租赁合同的要求.....	11
对登记备案的要求.....	12
市场主体登记和备案	13
实名从业	13
不得发布虚假房源信息.....	15
网上签约和登记备案	16
住房租赁交易资金监管.....	17
市场主体的禁止行为	18
住房租赁公共服务平台.....	19
服务保障	20

第3、4、8条

规范发展住房租赁市场

- » 建立管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系；
- » 建立市区统筹、条块结合、街镇负责、居村协助、行业自律的住房租赁治理机制；
- » 坚持职住平衡、增存并举、布局优化、供需适配的住房租赁发展原则。



第9条

多渠道增加供给

利用新增国有建设用地建设租赁住房；



01

02



利用存量国有土地建设租赁住房；

在新建商品住房项目中配建租赁住房；



03

04



利用非居住存量房屋改建租赁住房；

利用集体建设用地建设租赁住房；



05

06



盘活闲置住房用作租赁住房。

第7、44条

街镇负责

街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区住房租赁的日常监督管理：

» 建立健全住房租赁联勤联动机制，发挥网格化管理作用：



- » 定期组织排查整治租赁住房违法搭建、群租和擅自“非改租”；
- » 违法租赁住房整治期间有人实际居住的，纳入基层治理范畴。

第7、45条

居村协助

居民委员会、村民委员会依法开展住房租赁相关自治活动：

党建引领

推进形成住房租赁共建共治共享格局

- » 发挥“三驾马车”（居民委员会或者村民委员会、业主委员会、物业服务企业）作用；
- » 倡导制定居民公约、村规民约、管理规约；



第12、49条 行业自律

鼓励各类市场主体加入行业协会,发挥行业协会作用:



制定住房租赁服务标准、行为规范和自律准则;



开展住房租赁从业人员职业培训;



开展住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员信用等级分类和信用评价;



加强住房租赁纠纷的行业调解。

第13条

住房租赁矛盾多元化解





第15条

对出租住房的要求

- ✓ 符合建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求；
- ✓ 具备供水、供电等必要的生活条件；
- ✗ 禁止群租；
- ✗ 禁止将违法建筑出租；
- ✗ 禁止擅自改变房屋使用性质出租；
- ✗ 禁止将其他依法不得出租的房屋出租。

什么是群租？

- 未经有关部门批准，擅自将原始设计的房间分割、搭建后出租；
- 将厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间单独出租用于居住；
- 一个出租房间的居住人数超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）；
- 出租房间的人均居住面积低于 5 平方米。



经有关部门批准改建：

“N+1”模式



- 住房租赁企业依法办理市场主体登记和备案；
- 单套住房内客厅（起居室）使用面积在 12 平方米以上，且按规定进行房源核验的，可以且仅可隔断出一间房间出租；
- 采用轻质不燃材料固定围护，隔断后具备直接采光和自然通风条件，符合治安、消防等相关管理规定。

宅基地房屋租赁

以村民建房时形成的自然间，或装修改造后经所在镇乡（街道）同意可单独出租的房间，为最小出租单位。

宿舍型租赁住房

住宅小区外的房屋用作宿舍的，按照国家和本市有关宿舍规划、设计、建设的规范和标准执行。

第18条

对出租人的要求

政策解读：

向承租人出示身份证明材料、房屋权属证明材料；

不得向未提供身份证明材料
的自然人、法人或者非法人组织
出租房屋；

负责出租房屋及提供的设施、
设备的安全，告知承租人安全
使用事项，与承租人约定进行
安全检查；

发现承租人在房屋内有违法违
规行为的，及时报告有关部
门，并配合有关部门开展调
查、制止和处罚等工作；

不得采取停止供水、供电、供
热、供燃气以及其他故意降低
服务标准等方式，或者采取暴
力、威胁等非法方式，强迫承
租人变更、解除住房租赁合同
，提前收回租赁住房。

第19条

对承租人的要求

要求一



向出租人出示承租人、共同
居住人员的身份证明材料；

要求二



合理、安全使用房屋及设
施、设备，不得擅自改变房
屋用途、结构或者实施违法
搭建行为；

要求三



装修房屋或者增设设施、设
备的，征得出租人同意；

要求四



遵守管理规约或者村规民
约，不得损害相邻权利人的
合法权益。

第16条

对租赁合同的要求

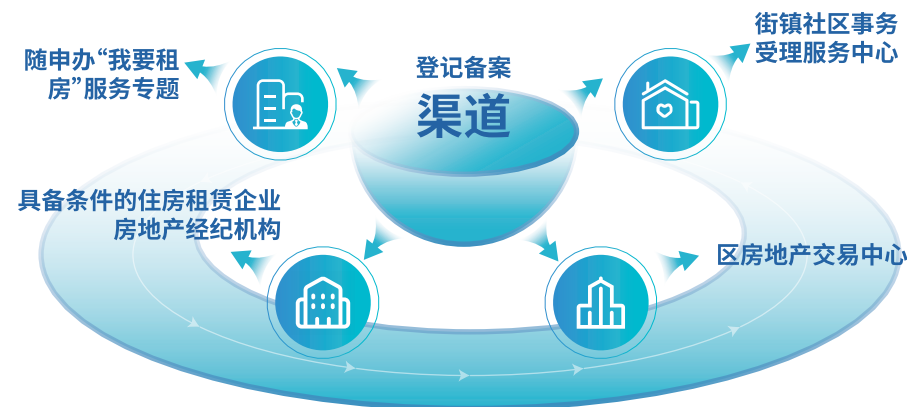
房屋管理部门会同市场监管部门制定示范文本，一般包括下列内容：

- 出租人、承租人以及共同居住人员的身份信息和联系方式；
- 增加共同居住人员的条件；
- 房屋及其附属设施和设备的基本情况；
- 租赁用途、房屋使用要求和维修责任；
- 租赁期限和房屋交付日期；
- 租金和押金的数额、支付方式和期限；
- 物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式；
- 违约责任和争议的解决方式。

第17条

对登记备案的要求

- 出租人应当自住房租赁合同订立后三十日内，依法办理登记备案；
- 登记备案渠道：



- 通过住房租赁公共服务平台完成网上签约的，无需另行办理登记备案。

办理登记备案不得提交、出具虚假证明材料！

第21、22条

市场主体登记和备案

住房租赁企业、房地产经纪机构应当：

- 》 依法办理市场主体登记，并取得相应的经营范围；
 - 》 自领取营业执照之日起三十日内，向区房屋管理部门备案；
- 个人以营利为目的转租房屋达到规定数量，应当依法办理市场主体登记。

第23条

实名从业

从业人员是指为租赁当事人提供居间代理、房源收储、客户接待、业务咨询和合同签约备案等服务的一线工作人员。

- 》 住房租赁企业、房地产经纪机构应当为从业人员办理从业信息卡；
- 》 从业人员提供住房租赁服务时，应当向客户出示从业信息卡；
- 》 从业人员订立合同时，应当注明从业信息卡编号；
- 》 客户可以扫描从业信息卡上的二维码，查询从业人员信息。

第24-26条

不得发布 虚假房源 信息

住房租赁企业、
房地产经纪机构应当：

- 核实核验房屋权属证明和基本状况；
- 及时撤销已成交的房源信息；
- 网上发布房源信息，同时注明企业备案信息和从业人员信息。

网络信息平台应当：



电子商务平台 企业自建网站

- 要求信息发布者提交身份、地址、联系方式以及**房源核验**等信息；
- 对信息发布者提交的材料进行核实，并建立档案留存三年以上；
- 及时删除、屏蔽虚假房源信息（依法与信息发布者承担连带责任）；
- 对两年内因违法发布房源信息受到三次以上行政处罚，或者在停业整顿期间的信息发布者，一定期限内限制其发布房源信息。

网络信息平台可以接受信息发布者委托，代为进行房源核验。

第28条

网上签约和登记备案

住房租赁企业
房地产经纪机构

01

应当通过住房租赁公共服务平台完成网上签约和登记备案；

02

不办理登记备案，有受行政处罚的后果。

第29条

住房租赁交易资金监管

资金监管对象：

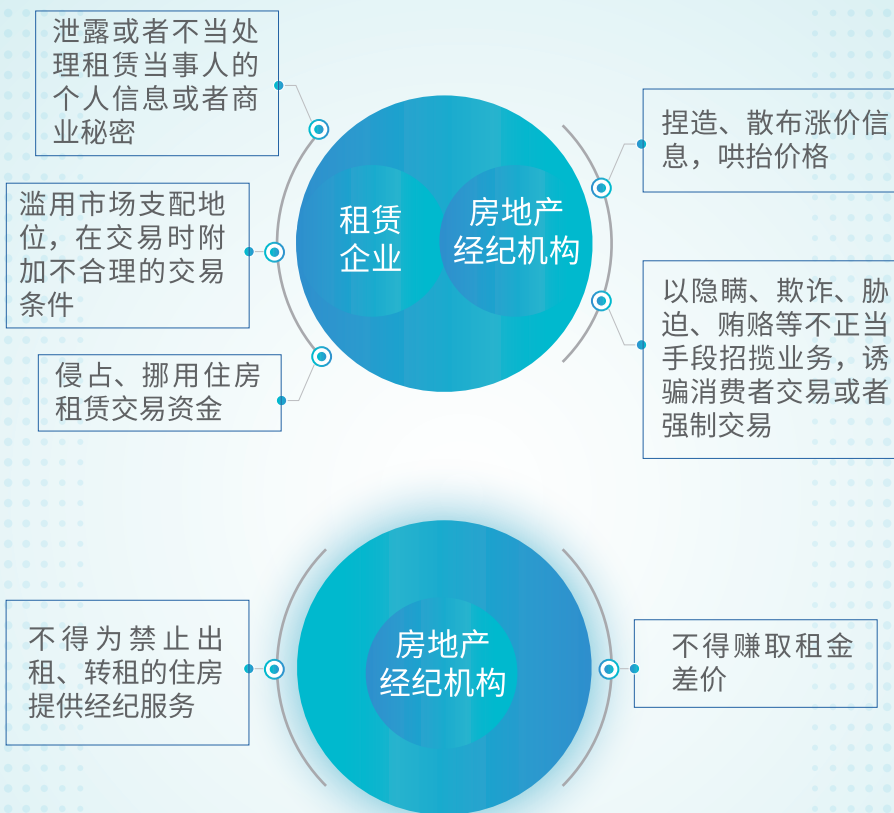
住房租赁企业承租个人住房从事转租业务，应当在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户，并向社会公示；

重点监管资金：

- 一次性收取租金超过三个月的部分；
- 收取押金超过一个月租金的部分。

第30条

市场主体的禁止行为



SHANGHAI

第11、39条

住房租赁公共服务平台

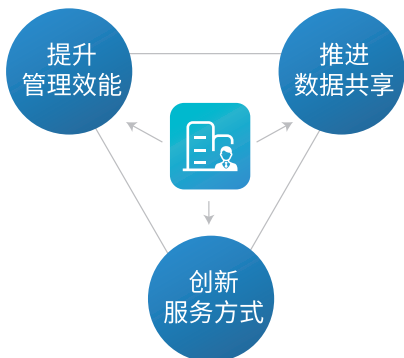


建立健全全市统一的住房租赁公共服务平台

向租赁当事人和市场主体提供“一站式”租房服务和业务办理（包括房源核验、信息查询、网上签约、登记备案、开放数据接口等服务）；

与相关管理部门建立数据共享和业务协同机制；

为街道（乡镇）开展住房租赁日常监督管理提供信息服务。



第40条

基本公共服务和便利

承租人依法享受基本公共服务和便利：

承租人办理居住登记、落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项，完成登记备案的，免于提交租赁合同。

第41条

突发事件生活保障

发生自然灾害、事故灾难或者公共卫生事件等突发事件时，街道（乡镇）应当将承租人及共同居住人员纳入基本生活必需品的供应范围，保障其基本生活。

第30、37、48条

住房租金管理

- 保障性租赁住房租金应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，调价幅度不高于市场租赁住房租金同期增幅且不高于 5%；
- 严禁住房租赁企业、房地产经纪机构捏造散布涨价信息，哄抬价格；
- 在住房租金显著上涨或可能显著上涨的特定情况下，可依法采取涨价申报、限定租金或租金涨幅等价格干预措施。