

上海市居住房屋租赁合同管理办法

(2011年7月7日上海市人民政府令第68号公布 根据2014年3月24日上海市人民政府令第15号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁合同管理办法〉的决定》修正并重新发布 根据2021年5月8日上海市人民政府令第49号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁合同管理办法〉等3件市政府规章的决定》修正并重新发布)

第一条 (目的和依据)

为了加强本市居住房屋租赁合同管理,规范居住房屋租赁合同行为,保护居住房屋租赁合同当事人的合法权益,促进居住房屋租赁合同市场的健康发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《上海市房屋租赁合同条例》和其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于本市行政区域内的居住房屋租赁合同及其相关监督管理活动。

第三条（定义）

本办法所称的居住房屋租赁，是指出租人将居住房屋交付承租人居住使用，并由承租人按照双方协商确定的租金标准支付租金的行为。

第四条（原则）

居住房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用的原则。

本市鼓励和支持居住房屋租赁当事人建立长期、稳定的房屋租赁关系。

第五条（管理部门）

市房屋行政管理部门是本市居住房屋租赁的行政主管部门。区房屋行政管理部门负责本辖区内居住房屋租赁的具体监督管理工作，业务上受市房屋行政管理部门领导。

公安部门负责居住房屋租赁的治安管理、消防管理和居住房屋租赁当事人的居住登记。

市场监管、卫生健康、文化旅游等行政管理部门负责查处利用租赁居住房屋进行无证无照经营的行为。

本市税务、民政、住房城乡建设、规划资源等行政管理部门按照各自职责，协同实施本办法。

第六条（属地管理）

区人民政府应当将居住房屋租赁管理纳入社区综合管理的范围。乡、镇人民政府或者街道办事处应当负责协调和处理辖区内居住房屋租赁事务和纠纷，承担居住房屋租赁合同（以下简称租赁合同）登记备案工作。

居民委员会或者村民委员会应当协助做好居住房屋租赁管理工作，督促居住房屋租赁当事人遵守国家和本市有关居住房屋租赁管理的规定。

第七条（租赁当事人）

居住房屋的出租人应当是依法取得不动产权证书或者其他合法权属证明的房屋所有权人，以及法律、法规规定的其他权利人。

居住房屋的承租人可以是境内外的自然人、法人或者其他组织，但法律、法规另有规定的，从其规定。

出租人不得向不能提供身份证件的自然人的、不能提供营业执照或者其他批准文件的法人和其他组织出租居住房屋。

第八条（禁止出租房屋的情形）

出租的居住房屋及其附属设施应当符合消防、治安、防灾、卫生等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

有下列情形之一的居住房屋，不得出租：

- （一）属于违法建筑的；

- (二) 被鉴定为危险房屋的；
- (三) 违反规定，改变房屋使用性质的；
- (四) 法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

第九条（最小出租单位）

出租住房，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租。

原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住。

第十条（最低人均承租面积和居住人数限制）

出租住房，每个房间的居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

前款所称居住面积，是指原始设计为居住空间的房间的使用面积。

第十一条（集中出租管理）

集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到15人以上的，出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报送公安部门备案。

居住物业管理区域内的居住房屋，不得出租用作单位的集体宿舍。

第十二条（租赁合同）

居住房屋租赁，租赁当事人应当依法订立书面租赁合同。租赁合同包括下列主要内容：

（一）租赁当事人（包括居住使用人）的姓名、住所、有效身份证件的种类及号码；

（二）房屋坐落、面积、结构、附属设施和设备状况；

（三）租赁用途；

（四）房屋交付日期；

（五）租赁期限和续租；

（六）租金标准、支付方式和期限；

（七）物业服务费及水、电、煤、通讯等公用事业费的承担；

（八）房屋使用要求和维修责任；

（九）房屋返还时的状态；

（十）违约责任和争议解决方式；

（十一）租赁当事人约定的其他内容。

市房屋行政管理部门和市市场监管部门应当制定租赁合同示范文本，并在政府网站上公开。

第十三条（登记备案）

租赁合同订立后 30 日内，租赁当事人应当到租赁房屋所在地社区事务受理服务中心办理租赁合同登记备案，但通过房地产经纪机构订立租赁合同的，由房地产经纪机构代为办理租赁合同登记备案。

租赁合同登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，租赁当事人应当在 30 日内，到原登记备案部门办理租赁合同登记备案的变更、延续或者注销手续。

第十四条（租赁信息系统）

市房屋行政管理部门应当推进建设租赁合同登记备案信息系统，实行网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。

第十五条（租金）

住房租赁的租金标准，由租赁当事人在租赁合同中约定。承租人应当根据租赁合同约定，按时支付租金。

住房租赁期限为 1 年或者 1 年以下的，租赁当事人应当在租赁合同中一次性约定租金标准；租赁期限为 1 年以上的，每年只能调整一次租金标准。但租赁合同中对租金标准调整另有约定的，从其约定。

租赁合同期间，出租人不得单方面提高租金标准。

出租人根据承租人的要求装修房屋或者增设附属设施、设备的，双方可以协商调整租金标准。

第十六条（租赁保证金）

出租人可以按照租赁合同约定的数额，向承租人收取租赁保证金；未约定数额的，租赁保证金不得超过2个月的租金。

第十七条（转租）

承租人可以按照租赁合同的约定转租房屋；未约定的，承租人转租房屋应当事先征得出租人的书面同意。

居住房屋转租应当符合本办法第八条、第九条、第十条的规定。

转租人违反本条第一款、第二款规定的，出租人可以依法解除租赁合同，收回房屋并要求赔偿损失。

居住房屋转租的，应当按照本办法第十二条、第十三条的规定订立租赁合同，并办理登记备案。

居住房屋转租后，承租人不再居住使用的，可以与出租人协商解除租赁合同，由出租人与次承租人直接订立租赁合同。

第十八条（续租）

居住房屋在租赁期限届满后继续出租的，承租人在同等条件下享有优先承租权。

租赁合同对续租已经作出约定的，从其约定。未约定的，出租人不再继续出租的，应当在租赁期限届满前 1 个月通知承租人。

租赁期限届满，承租人继续使用房屋，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。出租人提出解除不定期租赁合同的，应当至少提前 1 个月书面通知承租人。

第十九条（买卖不破租赁）

房屋租赁期间，因买卖、交换、赠与、继承等发生房屋所有权转移的，新的房屋所有权人应当继续履行原租赁合同，不得以房屋所有权已转移为由要求终止租赁合同。

第二十条（优先购买权）

房屋租赁期间，出租人出售房屋的，应当根据租赁合同约定的期限事先通知承租人；未约定的，应当至少提前 3 个月通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出售给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在 15 日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

出租人委托拍卖人拍卖房屋的，应当在拍卖 5 日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

出租人出售房屋的，应当就出售房屋需要实地看房的时间等内容与承租人进行协商，并不得妨碍承租人对房屋的正常使用。

第二十一条（继续租赁）

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继续租赁该房屋。

第二十二条（合同解除）

居住房屋租赁期间，任何一方当事人不得擅自解除租赁合同，但租赁合同约定的解除条件成就、租赁当事人协商一致或者存在法律规定合同解除情形的除外。

承租人未按照居住房屋使用性质使用房屋的，出租人可以依法解除合同。

第二十三条（出租人的义务）

居住房屋的出租人应当与公安派出所签订《治安责任保证书》。

居住房屋的出租人应当履行下列义务：

（一）查验承租人及居住使用人的身份证件，并按照公安部门的要求，登记承租人的姓名、身份证件的种类和号码；

（二）督促、配合居住使用人按照国家和本市的有关规定，及时办理居住登记；

(三)向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，告知并督促承租人及居住使用人遵守小区业主管理规约；

(四)发现承租人及居住使用人利用承租的居住房屋从事无证无照经营的，及时报告市场监管等有关部门；

(五)负责出租房屋及其提供的设施、设备的安全，告知安全使用事项，并定期进行安全检查和维修，及时发现和排除安全隐患；

(六)配合有关部门开展对承租人及居住使用人违法违规行为的调查、制止及处罚等工作。

第二十四条（承租人的义务）

居住房屋的承租人应当履行以下义务：

(一)如实向出租人告知居住使用人的姓名、身份证件的种类和号码，并按照规定办理居住登记；增加居住使用人的，还应当征得出租人的同意，并不得违反本办法第十条第一款的规定；

(二)遵守业主管理规约，不得损害相邻业主的合法权益；

(三)不得利用承租的居住房屋从事经营活动；

(四)合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违法搭建行为。

第二十五条（对房地产经纪人的要求）

房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守国家和本市有关房屋租赁管理的规定，向租赁当事人宣传房屋租赁、实有人口服务和管理等政策，并引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得居间、代理不符合本办法规定的住房租赁业务，不得对租赁当事人隐瞒真实的房屋租金等信息以赚取差价。

房地产经纪机构或者房地产经纪人员承租其居间、代理的住房的，不得收取佣金。

第二十六条（代理经租）

本市鼓励专业代理经租机构接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人的委托，以自己的名义按照委托合同的约定，出租住房，获取收益。具体管理规定由市房屋行政管理部门会同相关部门另行制定。

第二十七条（业主自我管理）

业主委员会经业主大会同意后，可以根据本居住物业管理区域内的房屋租赁情况，制定相应的管理措施纳入管理规约，并可以委托物业服务企业具体实施。

住房租赁当事人违反业主管理规约、损害他人合法权益

的，业主委员会有权要求当事人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十八条（对物业服务企业的要求）

物业服务企业应当按照乡、镇人民政府或者街道办事处要求，将居住物业管理区域内的房屋租赁情况，报送房屋所在地社区事务受理服务中心。

物业服务企业发现租赁当事人、房地产经纪机构或者房地产经纪人员有违法违规行为的，应当及时予以劝阻、制止，并报告业主委员会或者有关部门。

第二十九条（纠纷解决）

出租人、承租人、相邻业主在房屋租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决；协商不成的，可以向人民调解委员会申请调解，也可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。符合规定条件的，可以依法向法律援助机构申请法律援助。

第三十条（已有处罚规定的处理）

违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照有关规定处理。

第三十一条（对违反治安、消防及居住登记等规定的处理）

违反本办法第八条第一款规定，出租房屋不符合治安、消防等标准和要求的，由公安部门责令改正，并可处以 1000 元以上 3 万元以下罚款。

违反本办法第十一条第一款规定，出租人未落实相应安全管理责任的，由公安部门责令改正，并可处以 1 万元以上 3 万元以下罚款；造成严重后果的，处以 3 万元以上 10 万元以下罚款。

租赁当事人、居住使用人违反其他治安管理、居住登记管理等规定的，由公安部门按照有关规定处理。

第三十二条（对违反最小出租单位、居住人数限制和最低承租面积的处理）

违反本办法第九条、第十条第一款规定，不符合最小出租单位、居住人数限制和最低人均承租面积规定的，由区房屋行政管理部门责令责任人限期改正；逾期不改正的，可处以 1 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十三条（对租赁当事人未按规定登记备案的处理）

违反本办法第十三条规定，租赁当事人未在期限内办理租赁合同登记备案手续的，由区房屋行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处以 1000 元以下罚款，对单位处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十四条（对房地产经纪机构未按规定登记备案的处理）

违反本办法第十三条第一款规定，房地产经纪机构未办理登记备案的，由区房屋行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 3000 元以上 3 万元以下罚款。

第三十五条（对房地产经纪人违反经纪管理规定的处理）

违反本办法第二十五条第二款规定，房地产经纪机构和经纪人员居间、代理不符合本办法规定的居住房屋租赁业务的，由区房屋行政管理部门责令限期改正，并暂停房地产经纪机构的网上备案资格；逾期不改正的，对房地产经纪人员处以 1000 元以上 1 万元以下罚款，对房地产经纪机构取消网上备案资格，并处以 3 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十六条（参照适用）

公有居住房屋转租及其监督管理，参照适用本办法。

第三十七条（施行日期）

本办法自 2011 年 10 月 1 日起施行。2004 年 8 月 30 日上海市人民政府发布的《上海市居住房屋租赁管理实施办法》同时废止。