

公开

# 上海市房屋管理局 上海市民政局文件 上海市公安局

沪房规范〔2019〕11号

## 关于印发《上海市住房租赁合同网签备案 操作规定》的通知

各有关单位：

为进一步方便租赁当事人办事，规范本市住房租赁合同网签、备案行为，完善住房租赁合同网签、备案制度，维护住房租赁市场秩序，现印发《上海市住房租赁合同网签备案操作规定》，请遵照执行。



2019年11月29日

# 上海市住房租赁合同网签备案操作规定

## 第一条（目的和依据）

为规范本市住房租赁合同网签、备案(以下简称“网签备案”)行为,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市人民政府办公厅关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》,制定本规定。

## 第二条（适用范围）

本市行政区域内的住房租赁合同网签、备案适用本规定。

## 第三条（职责分工）

市房屋行政管理部门是本市网签备案的行政主管部门,负责统筹协调、政策制订、监督管理。市民政管理部门负责协调落实网签备案业务下沉社区事务受理服务中心。

各区房屋行政管理部门以及乡、镇人民政府或街道办事处应当在区人民政府的统一领导下,负责本辖区内网签备案业务的协调推进、监督管理。

市房地产交易中心(市住房租赁服务中心)负责全市网签备案业务的操作指导、用户管理和日常监管。

市房屋状况信息中心负责租赁合同网签备案信息系统的建设、运营和日常维护。

区房地产交易中心（区住房租赁服务中心，以下简称“租赁中心”）负责本辖区内网签备案工作的日常监管和便民服务。

租赁中心、各街镇社区事务受理服务中心（以下简称“受理中心”）、房地产经纪机构、住房租赁企业（以下简称“住房租赁服务单位”），依据各自权限，为租赁当事人提供网签、备案服务。

#### **第四条（租赁合同网签备案信息系统）**

市房屋行政管理部门应当依托本市住房租赁公共服务平台，建立住房租赁基础数据库，建设租赁合同网签备案信息系统，与市相关平台实现信息共享。

租赁中心和租赁服务单位使用租赁合同网签备案信息系统办理网签备案。受理中心使用上海市社区事务受理信息系统办理网签备案，租赁合同网签备案信息系统对接上海市社区事务受理信息系统，提供后台支撑。

#### **第五条（租赁合同网签备案程序）**

##### **（一）申请**

1. 网签备案一体化申请：凡具备租赁合同网签条件的，租赁双方当事人向租赁中心、受理中心或租赁服务单位提出新增或注销网签备案申请；

2. 仅备案申请：对于具备租赁合同网签条件、但租赁服务单位暂无备案权限的，由租赁服务单位为租赁双方当事人办理网签并出具租赁合同备案申请书，租赁任意一方当事人向租赁中心或受理中心提出新增备案申请；暂不具备租赁合同网签条件的，租

赁双方当事人向租赁中心或受理中心提出新增或注销备案申请。

## （二）受理

租赁中心、受理中心或租赁服务单位核验申请材料，材料齐全的，予以受理；材料尚未齐备的，一次告知需补正材料。

## （三）网签、备案

网签备案一体化申请的，租赁中心、受理中心或租赁服务单位办理新增或注销网签，同步为租赁当事人办理新增或注销备案，打印住房租赁合同备案通知书（详见附件 1）；其中，通过租赁服务单位办理的，租赁当事人应在本市住房租赁公共服务平台完成实名认证、用户注册。

仅备案申请的，租赁服务单位为租赁当事人办理网签后，出具租赁合同备案申请书；由租赁中心或受理中心为租赁当事人办理新增或注销备案，打印住房租赁合同备案通知书。

租赁当事人应在本市住房租赁公共服务平台完成用户注册后，可自行下载网签合同文本。

租赁合同网签备案对接本市“一网通办”后，租赁当事人可通过相关门户网站、APP 等，在线申请办理租赁合同网签备案。

## 第六条（租赁合同新增网签备案）

（一）租赁双方当事人向租赁中心、受理中心或租赁服务单位提出网签备案一体化申请的，提交以下材料：

1. 租赁合同网签（备案）申请书（收取原件，详见附件 2）；
2. 身份证明（核验原件）；

### 3. 住房证明（核验原件）。

租赁双方当事人通过“一网通办”门户网站、APP等申请租赁合同网签备案的，在线提交上述材料。

（二）租赁双方当事人通过租赁服务单位完成网签后，可由租赁一方当事人向租赁中心、受理中心提出备案申请，提交以下材料：

1. 租赁合同备案申请书（收取原件，详见附件3）；
2. 身份证明（核验原件）。

（三）对暂不具备网签条件的，租赁双方当事人向租赁中心、受理中心提出仅备案申请的，提交以下材料：

1. 租赁合同备案申请书（收取原件）；
2. 身份证明（核验原件）；
3. 住房证明（核验原件，收取复印件）；
4. 租赁合同（核验原件，收取复印件）。

提交材料中通过本市电子证照库可以实现共享的，申请人可以不提交原件。

## **第七条（租赁合同注销网签备案）**

租赁合同提前解约，租赁双方当事人向租赁中心、受理中心申请租赁合同注销网签备案的，提交以下材料：

- （一）租赁合同网签备案申请书（收取原件，详见附件4）；
- （二）身份证明（核验原件）；
- （三）租赁双方提前解约协议（收取原件）。

租赁当事人一方不配合办理的，可由另一方单方申请租赁合同注销网签备案。

## **第八条（身份证明）**

### **（一）自然人的身份证明**

1. 中国公民申请租赁网签备案的，提交有效身份证。无身份证的，提交有效军人身份证件（并提供身份证号）、中国护照等身份证明；未成年的，可以提交户口簿。

2. 香港、澳门特别行政区居民申请网签备案的，提交香港、澳门特别行政区身份证或者来往内地通行证；台湾居民申请网签备案的，提交来往大陆通行证或者旅行证。

3. 外国自然人申请网签备案的，提交护照。如果证件用外国文字书写，同时提交有资质的翻译公司提供的中文译本。

### **（二）法人和其他组织的身份证明**

1. 境内法人、其他组织申请网签备案的，提交营业执照或者法人登记证书或者组织机构代码证。外国企业驻国内机构申请网签备案的，提交代表机构登记证。

2. 在外国和港澳台地区登记注册的法人或者其他组织申请网签备案的，提交有关的登记注册证明。

## **第九条（住房证明）**

本规定所称的住房证明包括：

（一）房地产权证、房屋所有权证、不动产权证；

（二）房地产登记证明（预告登记）及房屋交接书、不动产

登记证明（预告登记）及房屋交接书；

（三）新建商品房出售合同，或者新建商品房预售合同及房屋交接书；

（四）租用居住公房凭证（红卡）；

（五）动迁安置协议及配套商品房供应单等人房对应的证明文件；

（六）宅基地使用证、用地批文或者批准建房文件，无法提交的，由乡、镇及以上管理部门出具相应证明文件；

持（一）至（四）类住房证明的，向租赁中心、受理中心或租赁服务单位申请网签、备案；持（五）、（六）类住房证明的，向租赁中心、受理中心申请备案。

#### **第十条（租赁合同网签备案代理）**

##### **（一）法定代理**

无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的监护人，作为法定代理人申请租赁合同网签备案的，提交监护人证明和被代理人身份证明复印件，以及代理人身份证明（核验原件，收取复印件）。

##### **（二）委托代理**

租赁双方当事人委托申请网签备案的，提交委托书原件、被代理人身份证明复印件、代理人身份证明（核验原件，收取复印件）。

#### **第十一条（公共租赁住房、廉租实物配租房源网签备案）**

本市公共租赁住房合同网签、备案由管理该公共租赁住房的市、区公共租赁住房运营机构负责实施。廉租实物配租房源合同网签、备案由区住房保障机构负责实施。实施机构对申请人租赁行为的真实性、合法性负责。申请人通过公共租赁住房运营机构或者区住房保障机构网签的，由公共租赁住房运营机构或者区住房保障机构打印住房租赁合同备案通知书。

### **第十二条（网签备案期限要求）**

网签备案需有明确的起止日期，且租期不少于 30 日，备案的最长有效期一般不超过 3 年，备案有效期到期自动失效。同一房屋或部位出租的，备案间隔原则上不少于 6 个月。

### **第十三条（办理要求）**

租赁中心、受理中心为租赁当事人提供网签备案的全市通办服务，推行进度根据系统建设情况确定。

租赁中心、受理中心、租赁服务单位对符合网签备案条件的，提供当场办结服务。

### **第十四条（责任要求）**

租赁中心、受理中心、租赁服务单位应根据本规定要求，为租赁当事人提供网签备案服务，并接受市、区房屋行政管理部门的监管。其中，租赁服务单位未按本规定要求提供网签备案服务的，视作中介居间或租赁服务未完成，由区房屋行政管理部门依据《上海市居住租赁管理办法》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；租赁中心、受理中心、租赁



服务单位为当事人伪造材料提供便利的，经区房屋行政管理部门核实的，提请市租赁中心撤销网签备案，并将涉事机构和人员的违规行为记录本市相关诚信档案。

### **第十五条 （住房租赁合同备案通知书）**

住房租赁合同备案通知书一式两份，出租人、承租人各持一份。住房租赁合同备案通知书使用租赁合同备案业务专用章，并逐步实现电子印章的管理要求。

申请人通过线上办理网签备案的，在线打印住房租赁合同备案通知书。

### **第十六条 （资料管理）**

网签备案所形成的相关业务资料，由租赁中心、受理中心、租赁服务单位在租赁有效期届满后 2 年内妥善保存。保存期届满的，租赁中心、受理中心、租赁服务单位可以参照档案管理的相关规定予以销毁。租赁中心、受理中心、租赁服务单位所在区另有相关档案管理规定的，从其规定。

### **第十七条 （信息查询）**

租赁当事人在市住房租赁公共服务平台实名注册后，可凭房屋权属证明编号、网签合同编号或者合同备案编号等相关信息，查询房屋是否存在有效的网签与备案信息。

### **第十八条 （数据共享）**

市房屋行政管理部门将网签备案有关信息对接本市大数据中心，实现与市民政、公安等部门数据共享。

### **第十九条（其他规定）**

对于 2018 年 1 月 1 日至本规定施行之日期间的居住房屋租赁合同登记备案，按原《上海市居住房屋租赁合同登记备案操作规则》执行。《上海市住房租赁公共服务平台业务技术规定（试行）》与本规定不一致的，以本规定为准。

### **第二十条（施行日期）**

本规定自 2019 年 12 月 25 日起施行，有效期至 2024 年 6 月 30 日。

附件 1

## 上海市住房租赁合同备案通知书

(新增、注销, 只显示其中一种业务类型)

二维码区域

备案编号: \_\_\_\_\_

出租人: \_\_\_\_\_

承租人: \_\_\_\_\_

居住使用人: \_\_\_\_\_

租赁房屋坐落: \_\_\_\_\_

租赁部位: \_\_\_\_\_ 租赁面积: \_\_\_\_\_平方米

租金: \_\_\_\_\_元/月

租期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

备案有效期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

该租赁合同于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日终止, 备案信息予以注销。(仅注销  
备案时显示)



备案日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

打印单位: 街镇受理中心/租赁中心/租赁服务单位

(仅补打时显示: 补打日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日)

## 附件 2

### 上海市住房租赁合同网签（备案）申请书

（新增）

房屋坐落				部位	
出租人	姓名或名称	证件类型	证件号码		联系电话
承租人					
居住使用人					
租赁面积		_____（平方米）			
租赁期限		_____年__月__日至_____年__月__日			
租金		人民币_____元/月			
<p>申请人承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、租赁双方当事人已全面了解国家和本市有关住房租赁的法律、法规等规定；</li> <li>2、租赁双方当事人按规定提交的材料均真实有效，租赁房屋符合国家和本市规定的租赁条件和标准；</li> <li>3、租赁一方当事人如违反相关管理规定或者提交资料不实，造成另一方权益受损的，愿意承担由此引起的一切经济或法律责任；</li> <li>4、出租人知晓承租人可凭住房租赁合同备案通知书申请办理居住登记等事项。</li> </ol> <p>出租人：_____（签章）_____ 代办机构、企业（盖章）</p> <p>承租人：_____（签章）_____ 申请日期：_____年__月__日</p>					

## 申请书填写说明

- 一、【房屋坐落】：填写内容应当与住房证明记载的房屋坐落一致，例如“xx路xx弄xx支弄xx号xx室”。
- 二、【部位】：整套（幢）出租的，可以不填写，或者填写“全部”；按间出租的，应当填写明确的承租部位，例如“南卧室”等。
- 三、【出租人】、【承租人】、【居住使用人】：填写内容应当与申请人所提交的身份证明一致，例如“张三”，“身份证”，“310xxxx”；联系电话尽量填写本市电话号码，以便联系。
- 四、【租赁面积】：建筑面积按照房地产权证记载的面积填写；使用面积按照租用居住公房凭证记载的面积填写；居住面积根据租赁合同上实际租用部位的面积填写。
- 五、【租赁期限】、【租金】：根据租赁合同确定的起止日期和租金填写。如租赁合同中的租金以非人民币计价的，应当折算成人民币填写。
- 六、【签名盖章】：自然人应当签名或者盖章，法人或者其他组织应当加盖公章，房地产经纪机构、住房租赁企业应当加盖公章或者合同专用章。
- 七、【申请日期】：按照申请当日的日期填写。

## 附件 3

## 上海市住房租赁合同备案申请书

(新增)

网签合同编号: XXXXXXXXX

房屋坐落			部位	
出租人	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
承租人				
居住使用人				
租赁面积	_____ (平方米)			
租赁期限	_____年__月__日至 _____年__月__日			
租金	人民币_____元/月			
申请人承诺: 1、租赁双方当事人已全面了解国家和本市有关住房租赁的法律、法规等规定; 2、租赁双方当事人按规定提交的材料均真实有效, 租赁房屋符合国家和本市规定的租赁条件和标准; 3、租赁一方当事人如违反相关管理规定或者提交资料不实, 造成另一方权益受损的, 愿意承担由此引起的一切经济或法律责任; 4、出租人知晓承租人可凭住房租赁合同备案通知书申请办理居住登记等事项。  出租人: _____ (签章) _____ 代办机构、企业 (盖章)  承租人: _____ (签章) _____ 申请日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日				

## 申请书填写说明

- 一、【房屋坐落】：填写内容应当与住房证明记载的房屋坐落一致，例如“xx路xx弄xx支弄xx号xx室”。
- 二、【部位】：整套（幢）出租的，可以不填写，或者填写“全部”；按间出租的，应当填写明确的承租部位，例如“南卧室”等。
- 三、【出租人】、【承租人】、【居住使用人】：填写内容应当与申请人所提交的身份证明一致，例如“张三”，“身份证”，“310xxxx”；联系电话尽量填写本市电话号码，以便联系。
- 四、【租赁面积】：建筑面积按照房地产权证记载的面积填写；使用面积按照租用居住公房凭证记载的面积填写；居住面积根据租赁合同上实际租用部位的面积填写。
- 五、【租赁期限】、【租金】：根据租赁合同确定的起止日期和租金填写。如租赁合同中的租金以非人民币计价的，应当折算成人民币填写。
- 六、【签名盖章】：自然人应当签名或者盖章，法人或者其他组织应当加盖公章，房地产经纪机构、住房租赁企业应当加盖公章或者合同专用章。
- 七、【申请日期】：按照申请当日的日期填写。

## 附件 4

上海市住房租赁合同网签备案申请书  
(注销)

房屋坐落			部位	
出租人	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
承租人				
居住使用人				
注销事项				
有网签的显示：提前解约编号为 XXX 的网签租赁合同，同时注销编号为 XXX 的合同备案。 无网签的显示：注销编号为 XXX 的合同备案。				
<p>申请人承诺：</p> <p>1、租赁双方当事人已全面了解国家和本市有关住房租赁的法律、法规等规定；</p> <p>2、租赁双方当事人按规定提交的材料均真实有效，租赁房屋符合国家和本市规定的租赁条件和标准；</p> <p>3、租赁一方当事人如违反相关管理规定或者提交资料不实，造成另一方权益受损的，愿意承担由此引起的一切经济或法律责任；</p>				
出租人：	(签章)	代办机构、企业 (盖章)		
承租人：	(签章)	申请日期：	年	月
			日	



## 申请书填写说明

- 一、【房屋坐落】：填写内容应当与住房证明记载的房屋坐落一致，例如“xx路xx弄xx支弄xx号xx室”。
- 二、【部位】：整套（幢）出租的，可以不填写，或者填写“全部”；按间出租的，应当填写明确的承租部位，例如“南卧室”等。
- 三、【出租人】、【承租人】、【居住使用人】：填写内容应当与申请人所提交的身份证明一致，例如“张三”，“身份证”，“310xxxx”；联系电话尽量填写本市电话号码，以便联系。
- 四、【注销事项】：根据当事人提交的材料，填写“注销XXXX号租赁合同备案”。
- 五、【签名盖章】：自然人应当签名或者盖章，法人或者其他组织应当加盖公章，房地产经纪机构、住房租赁企业应当加盖公章或者合同专用章。
- 六、【申请日期】：按照申请当日的日期填写。

附件 5:

上海市住房租赁合同备案业务专用章 (42mm\*27mm)



---

上海市房屋管理局办公室

2019年12月2日印发

---