

住房租赁房源核验业务告知

一、办理依据

《上海市住房租赁条例》（上海市人民代表大会常务委员会公告第139号）

《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》（沪房规范〔2023〕6号）

二、办理渠道

（一）通过住房租赁服务单位（房地产经纪机构、住房租赁企业）办理

出租人委托房地产经纪机构出租房屋的，由房地产经纪机构通过上海市住房租赁公共服务平台（zfz1.fgj.sh.gov.cn，以下简称“住房租赁平台”）办理房源核验。

住房租赁企业运营的房源，由住房租赁企业通过住房租赁平台办理房源核验。

（二）出租人在线自助办理

出租人可以通过住房租赁平台、“随申办”移动端，在线自助办理房源核验。

（三）通过线下服务窗口办理

各区房地产交易中心（区住房租赁管理事务中心，以下

简称“区租赁中心”）为出租人提供线下房源核验服务。

（四）通过网络信息平台代为办理房源核验

出租人、住房租赁服务单位通过已与住房租赁平台数据对接的网络信息平台发布房源信息的，网络信息平台可以代为办理房源核验。

三、办理要求

渠道一

住房出租人委托住房租赁服务单位发布房源信息时，需提供：

1. 身份证明，如身份证、户口本、护照、军官证等；
2. 房屋权属证明；
3. 住房租赁居间委托合同。

住房租赁服务单位应当核对出租人的身份证明和房屋权属证明，签订住房租赁居间代理合同或住房出租委托合同，为出租人办理房源核验，并对出租人提供的信息承担保密义务。

渠道二

自行出租房屋的出租人，可登录住房租赁平台，注册用户并实名认证后，点击“个人中心”，再点击“房源核验申请”，进入申请页面，输入房屋权属证明编号等信息，进行房源核验。

住房租赁平台对接“随申办”，提供“我要租房”一站式服务。出租人也可登录“随申办”APP、微信或支付宝“随申办”小程序，搜索“我要租房”，进入“我要租房服务专题”页面，点击“市场化租赁住房服务”，在“我是房东”区域，点击“房源核验申请”，进入申请页面，在线办理房源核验。

渠道三

（一）房源核验

房屋所在地的区租赁中心为出租人办理房源核验，收取下列材料：

1. 住房租赁房源核验申请书（当场填写）；
2. 房屋权属证明（核验原件）；
3. 出租人身份证明（核验原件）；
4. 房屋分间信息（原件，分间出租提供）；
5. 按间出租承诺书（当场填写，分间出租提供）。

委托他人代为办理的，应当提交委托书（原件）、代理人身份证明（核验原件，提交复印件）、被代理人身份证明（复印件）。

出租人为法人的，收取营业执照（加盖法人公章的复印件）、委托书（原件）、代理人的身份证明（核验原件，提交复印件）。

（二）异议申请

出租人可通过原核验渠道网上办理异议申请，也可到房屋所在地的区租赁中心提出申请，收取下列材料：

1. 住房租赁房源核验复核申请书（当场填写）；
2. 房屋权属证明（核验原件）；
3. 出租人及代理人或代理机构的身份证明材料（核验原件）；
4. 其他证明材料。

（三）主动申请撤销

房源核验通过后，出租人需撤销房源核验码及公示信息的，可通过原房源核验渠道办理撤销，或者由房屋所在地的区租赁中心为其办理撤销，收取下列材料：

1. 住房租赁房源核验撤销申请书（当场填写）；
2. 房屋权属证明（核验原件）；
3. 出租人及代理人或代理机构的身份证明材料（核验原件）；
4. 其他证明材料。

渠道四

进行房源核验时，网络信息平台应当核对出租人的身份证明和房屋权属证明，将出租人的身份信息和房源信息上传住房租赁平台；

信息发布者为住房租赁企业、房地产经纪机构的，还应

当上传企业备案信息及其从业人员信息，企业未备案或从业人员未办理信息卡的，不得代为进行房源核验。

住房租赁企业、房地产经纪机构通过网络信息平台发布房源信息，已提供有效房源核验码的，网络信息平台不得重复办理房源核验。

注：申请人需承诺按规定提交的材料真实合规有效，申请租赁房源核验的房屋符合国家和本市规定的租赁条件和标准。

四、房屋权属证明

（一）住房所有权证明（不动产权证、房屋所有权证、房地产权证）；

（二）登记证明（房地产预告登记证明及房屋交接书、不动产预告登记证明及房屋交接书）；

（三）预售、出售合同（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）公房凭证（租用居住公房凭证[红卡]）。

五、其他事项

（一）房源核验通过的，住房租赁平台生成房源核验码（包括房源核验编号及对应的二维码），有效期为 60 日。

（二）房源核验通过后，存在以下情形之一的，房源核验码（包括房源核验编号及对应的二维码）自动失效。

1. 房源核验后办理网上签约、登记备案的；

2. 房源核验码超过有效期;

3. 房源核验完成后, 出现限制出租情形。

(三) 房源核验通过后, 租赁当事人可登录住房租赁平台 (zfz1.fgj.sh.gov.cn), 输入房源核验编号, 或通过手机扫描核验码, 查验房源信息。

(四) 同一房源, 出租人委托多家房地产经纪机构的, 各房地产经纪机构均可办理房源核验。

(五) 已委托住房租赁企业经营管理并办理核验的房源, 原出租人、其他住房租赁企业、房地产经纪机构不得再次办理房源核验。

(六) 各区租赁中心地址查询: 住房租赁平台 (zfz1.fgj.sh.gov.cn) “服务指南”-网点信息。受理时间(国定假日及调整公休日除外): 周一至周六上午 9:00-11:00; 下午 13:30-16:00。业务咨询热线: 962269。