

上海市住房租赁公共服务平台管理规定

第一条（目的和依据）

为进一步规范本市住房租赁市场秩序，不断提升住房租赁服务管理水平，依据《上海市住房租赁条例》等规定，制定本规定。

第二条（职责分工）

市房屋管理部门负责住房租赁平台的业务规划、统筹协调和监督管理。

市房地产交易中心（市住房租赁管理事务中心，以下简称市住房租赁中心）负责住房租赁平台的具体管理，制定操作细则，组织推进住房租赁平台相关服务，指导区住房租赁服务中心（以下简称区住房租赁中心）、街镇社区事务受理服务中心以及住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台等开展住房租赁服务。

区房屋管理部门负责统筹实施本辖区内住房租赁平台相关服务，依托住房租赁平台加强住房租赁行业监管，指导街道办事处、乡镇人民政府落实住房租赁日常监管责任。

区住房租赁中心承担本辖区内住房租赁平台用户认证、租赁住房基础数据入库、租赁住房房源核验、租赁合同网签备案和资金监管等具体工作。

市房地产经纪行业协会负责加强住房租赁行业自律，督促住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台规范开展经营活动；建设完善行业信用信息子平台，开展行业信用评价。

第三条 （数据利用和共享）

市房屋管理部门会同市大数据中心，通过住房租赁平台与市大数据资源平台的对接，与公安、市场监管、农业农村、金融监管、民政、城管执法、教育、人力资源社会保障、住房公积金等部门实现数据共享和业务协同。

区、街镇相关管理部门可以申请开通住房租赁平台用户权限，实现住房租赁数据的查询、共享和利用。

本市依托住房租赁平台，推进住房租赁和实有人口信息的协同采集及共享使用。

第四条 （平台门户建设）

住房租赁平台以平台网站、依托“随申办”建设的“我要租房服务专题”应用场景为门户，向租赁当事人、住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台提供住房租赁线上一站式服务。

第五条 （线上办理和免于提交）

市房屋管理部门会同市大数据中心，按照本市“一网通办”的要求，逐步推行住房租赁平台相关服务的线上办理。

住房租赁企业、房地产经纪机构等经营主体申请住房租赁平台相关服务，提交的材料可以通过数据共享调取电子证照的，免于提交。

第六条（经营主体备案）

（一）住房租赁企业备案

在本市从事住房租赁经营活动的住房租赁企业（含分公司、个体工商户，下同），应当自领取营业执照或者经批准增加“住房租赁”经营范围之日起 30 日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门备案。备案时，提交下列材料：

- 1、上海市住房租赁企业备案申请表（原件，附件 1）；
- 2、营业执照（复印件）；
- 3、法定代表人（或负责人）的身份证明、任职材料（复印件）；
- 4、固定经营场所的不动产权证（房地产权证）、房屋租赁合同，或房屋租赁的登记证明（复印件）。

区房屋管理部门应当自受理之日起 5 个工作日内完成备案，制作发放《上海市住房租赁企业备案证书》（附件 4）。

对于按本市原有规定取得“房地产经纪”经营范围，主要从事住房租赁经营活动的企业，应当在增加“住房租赁”经营范围后，向区房屋管理部门备案。其中，原已办理房地产经纪机构备案的，向备案所在地的区房屋管理部门申请注销房地产经纪机构备案，注销后可再办理住房租赁企业备案。

(二) 房地产经纪机构备案

在本市从事房地产经纪活动的房地产经纪机构（含分支机构，下同），应当自领取营业执照或经批准增加“房地产经纪”经营范围之日起 30 日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门备案。备案时，提交下列材料：

- 1、上海市房地产经纪机构备案申请表（原件，附件 2）；
- 2、上海市房地产经纪机构情况表（原件，附件 3）；
- 3、营业执照（复印件，分支机构备案还需提交设立该分支机构的企业的营业执照复印件）；
- 4、法定代表人（或负责人）的身份证明、任职材料（复印件）；
- 5、固定经营场所的不动产权证（房地产权证）、房屋租赁合同，或房屋租赁的登记证明（复印件）。

区房屋管理部门应当自受理之日起 5 个工作日内完成备案，制作发放《上海市房地产经纪企业备案证书》（附件 5）。

（三）变更、注销或补办

住房租赁企业、房地产经纪机构因企业注销，取消“住房租赁”或“房地产经纪”经营范围，变更住所、法定代表人或负责人、股东等备案信息，以及补办备案证书等情形的，应当在相关事项发生后 30 日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门提出申请。申请企业可以通过企业“法人一证通”等身份认证设备，线上提出相关申请，并上传市场监管部门核准注销或变更的证明材料。区房屋管理部门应当在受理后 5 个工作日内完成变更、注销或补办手续。

住房租赁企业、房地产经纪机构在企业注销，取消“住房租赁”或“房地产经纪”经营范围后，未在规定期间内办理备案注销手续的，区房屋管理部门可依据共享的企业登记信息，注销该企业的备案。

（四）异地注册企业的备案

外省市注册的住房租赁企业、房地产经纪机构在本市设立分公司或分支机构的，应当持当地营业执照和备案证书（含开业报告证明材料等），向分公司或分支机构登记注册所在地的区房屋管理部门，通

过住房租赁平台进行信息登记后，再办理该分公司或分支机构的备案。

第七条（实名从业）

住房租赁企业、房地产经纪机构应当自从业人员办理入职手续后30日内，为其办理从业信息卡；从业人员离职或信息变更的，应当及时注销、变更注销从业信息卡。从业人员包括，向租赁当事人提供居间代理、房源收储、客户接待、业务咨询和签约备案等服务的人员。

从业信息卡实行全市统一样式、统一编号。住房租赁企业、房地产经纪机构应当将从业人员信息及时归集至住房租赁平台，生成电子从业信息卡。住房租赁企业、房地产经纪机构可自行制作或委托市房地产经纪行业协会统一制作实体从业信息卡。电子、实体从业信息卡具备同等效力。

从业人员在本市开展住房租赁经营业务时，应当向租赁当事人主动出示从业信息卡，并在其提供服务的住房租赁合同、房地产经纪合同上，注明从业信息卡编号。通过住房租赁平台或手机扫描从业信息卡上的二维码，可查询从业人员信息。

第八条（房源核验）

本市依托住房租赁平台，通过共享不动产登记信息系统、公有房屋管理服务信息系统、商品房交易合同网上备案系统和其他房屋数据来源，建立完善租赁住房基础数据库，向住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台和个人出租人提供房源核验服务。

住房租赁企业、房地产经纪机构、个人出租人通过网络信息平台发布租赁房源信息的，应当自行或委托网络信息平台进行房源核验，取得房源核验码或按规定要求标注房源类型后，方可对外发布。

住房租赁企业出（转）租住房，对单套住房内客厅（起居室）使用面积在 12 平方米以上，通过住房租赁平台完成房源核验的，可以且仅可按规定要求隔断出一间房间单独出租。隔断应当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，并符合市、区住房租赁、治安和消防等管理规定。

第九条（网上签约和登记备案）

本市依托住房租赁平台，实行住房租赁合同网上签约和登记备案。网上签约和登记备案的操作规则、办理流程、办理渠道，按照本市相关规定执行。

第十条（批量服务）

本市依托住房租赁平台，明确统一数据对接规则，向住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台开放相应的数据接口。

住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台，可按规定要求与住房租赁平台进行数据对接，实现批量房源核验、网上签约和登记备案。

第十一条（信息公示）

本市依托住房租赁平台，逐步归集并向社会公示以下信息：

（一）国家和本市有关住房租赁的法律、法规、政策规定、合同示范文本；

（二）已备案的住房租赁企业、房地产经纪机构，以及已办理从业信息卡的从业人员的基本信息、信用信息；

（三）房源核验码的验证信息；

（四）住房租赁企业的住房租赁交易资金监管专用账户信息；

（五）住房租赁风险提示、典型案例；

（六）与本市住房租赁活动有关的其他信息。

第十二条（对企业的要求）

住房租赁企业、房地产经纪机构应当按照本规定，办理主体备案、从业信息卡、房源核验、网上签约和登记备案等业务。

网络信息平台应当按照本市相关规定，严格审查信息发布者身份、房源核验等必要信息，逐步推行对同一房源信息的合并展示，及时下架已成交或 30 日内未维护的房源信息。

未按规定办理的，法律、法规已有处理规定的，从其规定；办理相关业务时，发现有提交虚假材料、虚拟租赁交易或造成信息泄露等情形的，市住房租赁中心可以暂停提供住房租赁平台相关服务。

第十三条 （施行日期）

本规定自 2023 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 6 月 30 日。此前规定与本规定不一致的，以本规定为准。