

《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，现予公布，自2023年2月1日起施行。

上海市住房租赁条例

(2022年11月23日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通过)

第一章 总则

第一条 为了规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，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》和其他有关法律、行政法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住房租赁及其监督管理，适用本条例。

第三条 本市践行人民城市重要理念，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，培育和发展住房租赁市场，推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求

第四条 本市建立健全住房租赁市区统筹、条块结合、街镇（乡）负责、居村协助、行业自律的治理机制，将住房租赁活动纳入基层治理范畴。

第五条 市人民政府加强对本市住房租赁工作的领导，建立健全议事协调机制，研究、决定住房租赁工作的重大事项，统筹部署、协调和推进住房租赁相关工作。

区人民政府落实住房租赁属地管理责任，建立住房租赁协调推进机制，统筹推进本辖区住房租赁管理工作。

第六条 市住房城乡建设管理部门负责本市住房租赁工作的综合协调。

市房屋管理部门是本市住房租赁的行政主管部门，负责制定住房租赁相关规划和政策，并承担住房租赁监督管理和住房租赁经营、房地产经纪等行业管理职责。区房屋管理部门负责本辖区住房租赁具体监督管理工作，指导街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁相关工作。

公安部门负责住房租赁的治安管理和人口管理工作。

市场监管部门负责住房租赁有关市场主体登记，查处涉及住房租赁的不正当竞争、垄断以及广告、价格等违法行为。

发展改革、规划资源、农业农村、经济信息化、财政、税务、金融监管、民政、应急管理、城管执法、教育、人力资源社会保障、网信等部门以及消防救援机构按照各自职责，做好相关工作。

第七条街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区住房租赁的日常监督管理，指导居民委员会、村民委员会做好住房租赁相关工作。

居民委员会、村民委员会依法组织居民、村民开展住房租赁相关自治活动，协助街道办事处、乡镇人民政府做好住房租赁相关工作。

第八条本市在统筹考虑人口、产业、土地和重点发展区域的基础上，聚焦不同群体租赁需求，合理规划租赁住房供给规模和结构，按照职住平衡、增存并举、布局优化、供需适配的原则，确定住房租赁发展目标、主要任务、配套措施等，并纳入住房发展规划。

编制年度住宅用地供应计划时，应当单列租赁住房用地供应计划。

第九条本市通过新增国有建设用地和利用已有国有建设用地建设租赁住房、在新建商品住房项目中配建租赁住房、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以及将闲置住房出租等方式，多渠道增加租赁住房供给。

第十条市、区人民政府及其有关部门应当完善住房租赁相关政策措施，深化制度创新，加大资源统筹力度，综合运用规划、土地、财政、税收、金融等政策，加大对住房租赁的支持力度。

第十一条本市依托“一网通办”“一网统管”平台，按照服务与管理相结合的原则，建立健全全市统一的住房租赁公共服务平台（以下简称住房租赁平台），充分运用信息化手段，推进数据共享，创新服务方式，提升管理效能。

第十二条住房租赁相关行业组织应当加强行业自律，制定住房租赁服务标准、行为规范和自律准则，开展职业培训和评价，加强住房租赁纠纷的行业调解，促进企业合法公平竞争、诚信经营，引导企业不断提高服务质量和水平。

第十三条本市建立健全住房租赁矛盾纠纷多元化解机制，综合运用人民调解、行业调解、行政调解和司法调解等多种方式，统筹开展住房租赁矛盾纠纷调解工作，及时妥善化解矛盾纠纷。有关部门应当依法对住房租赁矛盾纠纷的调解提供支持和指

导。

第二章出租与承租

第十四条租赁当事人应当遵守《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定，按照平等、自愿、公平、诚信的原则，自觉履行法定和约定义务。

第十五条出租住房应当遵守下列规定：

- (一) 房屋符合国家和本市建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求；
- (二) 具备供水、供电等必要的生活条件；
- (三) 以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位；
- (四) 厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住；
- (五) 每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定；
- (六) 法律、法规、规章的其他规定。

禁止违反前款第三项至第五项规定，将住房用于群租。

禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

第十六条出租人和承租人应当依法订立住房租赁合同。鼓励出租人和承租人通过住房租赁平台进行网上签约。

住房租赁合同一般包括下列内容：

- (一) 出租人、承租人以及共同居住人员的身份信息和联系方式；
- (二) 增加共同居住人员的条件；
- (三) 房屋及其附属设施和设备的基本情况；
- (四) 租赁用途、房屋使用要求和维修责任；

- (五) 租赁期限和房屋交付日期；
- (六) 租金和押金的数额、支付方式和期限；
- (七) 物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式；
- (八) 违约责任和争议的解决方式；
- (九) 租赁当事人约定的其他内容。

市房屋管理部门会同市市场监管部门制定和完善住房租赁合同示范文本。

鼓励租赁当事人订立长期住房租赁合同，建立稳定的租赁关系。

第十七条出租人应当自住房租赁合同订立后三十日内，向区房屋管理部门办理登记备案。登记备案也可以通过社区事务受理服务机构或者住房租赁平台办理。登记备案内容发生变化的，出租人应当在三十日内办理变更手续。

办理登记备案应当提交住房租赁合同、身份证明、房屋权属证明等材料，不得提交虚假材料。任何单位和个人不得为办理登记备案出具虚假证明材料。

第十八条出租人应当遵守下列规定：

- (一) 向承租人出示身份证明材料、房屋权属证明材料；
- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 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；
- (六) 法律、法规、规章的其他规定。

第十九条承租人应当遵守下列规定：

- (一) 向出租人出示承租人、共同居住人员的身份证明材料；
- (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；
- (三) 装修房屋或者增设施、设备的，征得出租人同意；
- (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；
- (五) 法律、法规、规章的其他规定。

第二十条鼓励出租人、承租人投保租赁住房财产保险、人身意外保险。

第三章住房租赁经营

第二十一条住房租赁企业、房地产经纪机构应当依法办理市场主体登记。经营范围应当注明“住房租赁”或者“房地产经纪”。

个人以营利为目的转租房屋达到规定数量，从事住房租赁经营活动的，应当依法办理市场主体登记。具体规定，由市房屋管理部门会同市市场监管部门制定。

第二十二条住房租赁企业、房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起三十日内，向区房屋管理部门备案。

住房租赁企业、房地产经纪机构应当具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员、管理制度和风险防控能力。

第二十三条本市实行住房租赁企业、房地产经纪机构从业人员实名从业制度。

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。从业人员应当持从业信息卡实名从业，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。

从业信息卡的内容和样式，由市房屋管理部门统一规定。

住房租赁企业、房地产经纪机构应当加强对从业人员的管理，督促其诚信、规范从业。

第二十四条住房租赁企业、房地产经纪机构对外发布房源信息的，应当核实核验房屋权属证明和基本状况，确保房源信息真实有效，不得发布虚假房源信息。已成交的房源信息应当及时予以撤销。

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的，应当同时注明企业备案信息和从业人员信息。

第二十五条通过网络信息平台发布房源信息的，网络信息平台经营者应当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；信息发布者为住房租赁企业、房地产经纪机构的，还应当要求其提交企业备案信息及其从业人员信息。

网络信息平台经营者应当对信息发布者提交的材料进行核实，并建立档案，留存不少于三年。

网络信息平台经营者可以接受信息发布者的委托，代为进行房源核验。

第二十六条网络信息平台经营者知道或者应当知道信息发布者提供虚假材料、发布虚假信息的，应当及时采取删除、屏蔽相关信息等必要措施；未采取必要措施的，依法与该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，由网络信息平台经营者依法采取一定期限内限制其发布房源信息的措施。

第二十七条住房租赁企业、房地产经纪机构在订立住房租赁合同或者房地产经纪合同前，应当如实说明房屋状况，将可能影响租赁住房使用的因素和安全使用事项，书面告知承租人。

第二十八条住房租赁企业出租房屋的，应当通过住房租赁平台，完成网上签约和登记备案。

租赁当事人通过房地产经纪机构订立住房租赁合同的，应当由房地产经纪机构通过住房租赁平台，完成网上签约和登记备案。

第二十九条住房租赁企业承租个人住房从事转租业务的，应当按照规定，在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户，并通过住房租赁平台向社会公示。

住房租赁企业向承租人一次性收取租金超过三个月的部分，以及收取押金超过一个月租金的部分，应当存入住房租赁交易资金监管专用账户。

住房租赁交易资金监管的具体规定，由市房屋管理部门会同金融管理部门制定。

第三十条住房租赁企业、房地产经纪机构不得有下列行为：

- (一)捏造、散布涨价信息，哄抬价格；
- (二)以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；
- (三)泄露或者不当处理租赁当事人的个人信息或者商业秘密；
- (四)滥用市场支配地位，在交易时附加不合理的交易条件；
- (五)侵占、挪用住房租赁交易资金；
- (六)法律、法规、规章禁止的其他行为。

房地产经纪机构不得隐瞒真实的房屋交易信息，赚取租金差价；不得为禁止出租、转租的住房提供经纪服务。

第四章保障性租赁住房

第三十一条本市按照政府引导、市场运作原则，加快发展保障性租赁住房，扩大供需适配、租期稳定、租金优惠、公共服务配套的保障性租赁住房供给，有效缓解特定群体的住房需求，切实发挥保障性租赁住房在租赁市场中的示范引领作用。

第三十二条市住房城乡建设管理、房屋管理部门会同市规划资源部门编制本市保障性租赁住房专项规划，明确发展目标和规模、空间布局、房源筹措渠道、建设要求、保障措施等内容。

保障性租赁住房重点在新城等人口导入区域、高校园区、产业和商务商业集聚区、轨道交通站点周边等租赁需求集中、生产生活便利、交通便捷的区域进行布局。

商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，按照国家和本市有关规定实施。

第三十三条本市针对不同层次需求，建设住宅型、宿舍型保障性租赁住房，其中住宅型保障性租赁住房以小户型为主。

保障性租赁住房实行全装修，配备必要的基本生活设施，并充分考虑承租人需求特点，合理配置公共服务和商业服务设施，适当增加公共活动和共享空间。

第三十四条本市加强保障性租赁住房管理，合理设置准入条件和退出机制、优化申请审核流程、完善配租使用规范，通过住房租赁平台实现准入、使用、退出的全流程管理。

第三十五条租赁保障性租赁住房，应当遵守下列规定：

- (一) 申请人按照本市有关规定提交申请材料，不得提交虚假材料；
- (二) 租赁合同终止时，承租人及时将房屋返还出租人；
- (三) 不得将保障性租赁住房转租、出借。

任何单位和个人不得为保障性租赁住房申请人出具虚假证明材料。

第三十六条保障性租赁住房出租人应当按照规定程序，向符合准入条件的申请人出租保障性租赁住房。

保障性租赁住房不得销售、变相销售。

第三十七条保障性租赁住房出租人应当以低于同地段同品质市场租赁住房的租金水平确定租赁价格，向区房屋管理部门备案，并向社会公布。列入政府定价目录的保障性租赁住房，租赁价格按照本市相关规定执行。

保障性租赁住房租金不得高于备案的租赁价格，并应当按月或者按季度收取；收取的押金不得超过一个月租金。

除承租人另有要求的，保障性租赁住房租赁期限不得少于一年。租赁期限届满，承租人符合规定条件并申请续租的，应当予以续租。

第三十八条支持利用住房公积金计提的相关资金按照国家和本市有关规定，用于相关保障性租赁住房建设、供应。

第五章 服务与监督

第三十九条市房屋管理部门通过住房租赁平台，向租赁当事人提供房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等服务，并向住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信

息平台开放数据接口，为其批量办理相关业务提供便利。通过住房租赁平台完成网上签约的，无需另行办理登记备案。

市房屋管理部门依托住房租赁平台，建立与公安、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、住房公积金等部门的数据共享和业务协同机制，并为街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁日常监督管理提供相关信息服务。

有关部门应当采取必要措施保护数据信息的安全，并对其中的个人信息、隐私和商业秘密严格保密，不得泄露、出售或者非法向他人提供。

第四十条承租人按照有关规定，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、公积金提取等需要提交住房租赁合同的公共服务事项，已经完成住房租赁登记备案的，可免于提交住房租赁合同。

第四十一条房屋管理部门与公安部门加强协作，推动住房租赁、实有人口信息的协同采集和共享使用，为租赁当事人办理登记备案、居住登记等事项提供集中、便捷的服务。

第四十二条住房租赁相关单位和个人依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

第四十三条鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供期限匹配、利率适当、风险可控、商业可持续的信贷产品和服务。

支持符合条件的住房租赁企业发行公司信用类债券、担保债券、资产支持证券和不动产投资信托基金等，专门用于租赁住房建设和运营。

第四十四条街道办事处、乡镇人民政府应当会同相关部门建立健全住房租赁联勤联动机制，发挥网格化管理作用，开展租赁住房安全巡查、人口信息采集、安全隐患整治和政策宣传等日常工作。房屋管理、公安、民政、城管执法等相关部门应当加强指导，提供支持和服务。

街道办事处、乡镇人民政府应当定期组织排查租赁住房违法搭建、群租以及擅自改变商业办公用房、厂房房屋结构和规划用途等隐患。发现存在违法情形的，应当督促整改，及时依法启动执法程序，必要时通过联合执法等方式开展整治。

对擅自改变商业办公用房、厂房房屋结构和规划用途的违法情形，在整治期间尚有

承租人实际居住的，应当纳入基层治理范畴。

第四十五条本市建立健全以居民区、村党组织为领导核心，居民委员会或者村民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的工作机制。倡导通过制定居民公约、村规民约、管理规约等方式，共同推进形成住房租赁共建共治共享格局。

第四十六条宅基地房屋出租用于居住的，鼓励农村集体经济组织自行或者通过与住房租赁企业合作等方式，引导村民统一出租，实行统一管理。

第四十七条集中出租房屋供他人居住，出租房间或者居住人数达到规定数量的，出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理责任，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。具体规定由市公安局会同住房城乡建设管理、房屋管理、消防救援等部门和机构制定。

第四十八条市房屋管理部门应当建立住房租赁价格监测机制，做好相关预警工作。住房租金显著上涨或者有可能显著上涨时，可以依法采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平。

对依法采取的价格干预措施，出租人应当执行；拒不执行的，由市场监管部门依法处理。

第四十九条本市建立健全住房租赁守信激励和失信惩戒机制，出租人、承租人信用信息，住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员信用信息依法归集至本市公共信用信息服务平台。

对存在失信行为的市场主体和个人，在财政资金支持、项目招投标、融资授信、获得相关奖励等方面依法予以限制。

支持住房租赁相关行业组织开展住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员信用等级分类和信用评价。

第五十条发生自然灾害、事故灾难或者公共卫生事件等突发事件时，街道办事处、乡镇人民政府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。区应急管理、房屋管理、卫生健康等部门应当做好指导工作。

第六章 法律责任

第五十一条违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有处理规定的，从其规定。

违反本条例规定，当事人有违法所得，除依法应当退赔的外，应当按照《中华人民共和国行政处罚法》的规定予以没收。

第五十二条违反本条例第十五条第二款、第三款规定，出租住房不符合相关规定的，由区房屋管理部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第五十三条违反本条例第十七条第一款、第二十八条规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未办理登记备案的，由区房屋管理部门责令限期改正，可以处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第五十四条违反本条例第十七条第二款、第三十五条第一款第一项、第三十五条第二款规定，提交虚假材料或者出具虚假证明材料的，由区房屋管理部门责令限期改正，处五千元以上二万元以下罚款，并可以对住房租赁企业、房地产经纪机构暂停网上签约服务；对已经承租保障性租赁住房的，责令其限期腾退住房，按照市场价格补缴租金，并处二万元以上十万元以下罚款。

第五十五条违反本条例第二十二条第一款规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未按照要求备案的，由区房屋管理部门责令限期改正，可以处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

违反本条例第二十三条第二款规定，住房租赁企业、房地产经纪机构未为从业人员办理从业信息卡的，由区房屋管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。

第五十六条违反本条例第二十五条第一款规定，网络信息平台经营者未要求信息发布者提交房源核验信息的，由区房屋管理部门责令限期改正，处一千元以上五千元以下罚款；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。情节严重的，网信部门可以采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

违反本条例第二十五条第二款、第二十六条第二款规定，网络信息平台经营者未建立、留存档案，或者未采取限制信息发布等措施的，由房屋管理部门按照《中华人民共和国电子商务法》的相关规定处理。

第五十七条违反本条例第二十九条规定，住房租赁企业未按照规定开立住房租赁交易资金监管专用账户，或者未按照规定将资金存入资金监管专用账户的，由区房屋管理部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第五十八条违反本条例第三十条第一款第五项、第二款规定，侵占、挪用住房租赁交易资金或者为禁止出租、转租的住房提供经纪服务的，由区房屋管理部门责令限期改正，暂停网上签约服务，处一万元以上十万元以下罚款，并可对相关责任人员处五千元以上三万元以下罚款。

第五十九条违反本条例第三十五条第一款第二项规定，承租人未及时返还房屋的，由区房屋管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

违反本条例第三十五条第一款第三项规定，承租人转租、出借保障性租赁住房的，由区房屋管理部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款，并禁止五年内再次申请本市各类保障性住房。

第六十条违反本条例第三十六条第一款规定，出租保障性租赁住房不符合要求的，由区房屋管理部门责令限期改正，处二万元以上十万元以下罚款；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

违反本条例第三十六条第二款规定，销售或者变相销售保障性租赁住房的，由区房屋管理部门责令限期改正，处十万元以上五十万元以下罚款；逾期不改正的，处五十万元以上一百万元以下罚款。

第六十一条违反本条例第三十七条第一款规定，未按照要求办理租赁价格备案的，由区房屋管理部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第三十七条第二款规定，收取的租金或者押金不符合要求的，由区房屋管理部门责令限期改正，处五万元以上二十万元以下罚款。

第六十二条违反本条例第四十七条规定，出租人未履行相关安全管理责任的，由公安部门责令限期改正，可以处一万元以上三万元以下罚款；造成严重后果的，处三万元以上十万元以下罚款。

第六十三条对本条例规定应当由房屋管理部门行使的行政处罚权及相关的行政检查权和行政强制权，由城管执法部门以及街道办事处、乡镇人民政府依法实施。

第六十四条有关部门及其工作人员违反本条例规定，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章附则

第六十五条公有房屋租赁的管理办法，由市人民政府另行制定。

第六十六条本条例自2023年2月1日起施行。1999年12月27日上海市第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过的《上海市房屋租赁条例》同时废止。

栏目主编：张骏 文字编辑：王海燕 题图来源：笄曦 摄 图片编辑：苏唯

来源：作者：任轩