

公开

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2021〕63号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市租赁住房房源核验业务规则》 的通知

各区房管部门，各房地产经纪机构、住房租赁经营机构、相关网络信息发布平台：

根据住房和城乡建设部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）、上海市住房和城乡建设管理委员会等十部门《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》（沪建房管联〔2021〕18号）等相关规定，为规范本市租赁住房房源信息发布，现印发《上海市租赁住房房源核验业务规则》，请遵照执行。

2021年4月8日

上海市租赁住房房源核验业务规则

本市所称租赁住房房源核验(以下简称房源核验),是指住房出租人在发布房屋出租信息之前,通过本市住房租赁公共服务平台(以下简称租赁平台),对房源信息的真实性、合规性和有效性进行校验的过程。

一、房源核验范围

(一)住房出租人持产证、预售或出售合同、预告登记证明、租用居住公房凭证(红卡)等四类房屋权属证明,通过本市租赁平台办理房源核验。

(二)新建租赁住房项目、非居住房屋合规改建的租赁住房项目等集中式房源,由运营机构办理入网认证时一并完成房源核验。运营期间房源核验内容的状态发生变更的,应当重新办理房源核验。

(三)住房出租人持房屋征收补偿协议(房屋拆迁补偿协议)或宅基地住房证明的出租房源核验另行规定。

首次办理房源核验前,应按要求办理租赁住房基础数据入库。

二、房源核验渠道

(一)通过住房租赁服务机构办理房源核验

通过住房租赁服务机构出租房屋的,可委托房地产经纪机构或住房租赁经营机构办理房源核验。

1、通过房地产经纪机构办理房源核验

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租赁平台办理房源核验。

房地产经纪机构应当核对出租人的身份证明和房屋权属证明，签订住房租赁居间委托合同后，为出租人办理房源核验。办理房源核验时，房地产经纪机构应当将房源信息以及居间委托合同的基本信息上传至租赁平台。

2、通过住房租赁经营机构办理房源核验

住房租赁经营机构运营的房源，核验前，住房租赁经营机构应当先核对原出租人的身份证明和房屋权属证明，并与原出租人签订合同。办理房源核验时，住房租赁经营机构应当将房源信息、与原出租人签订的合同基本信息上传至租赁平台。

具备条件的规模化房地产经纪机构、住房租赁经营机构，可通过与租赁平台进行数据对接方式，批量上传房源信息进行核验。

(二) 通过租赁平台自助办理房源核验

自行出租房屋的出租人，可登录租赁平台实名注册，输入房屋权属证明编号等信息，进行房源核验。

租赁平台的房源核验功能，逐步对接本市“一网通办”（“随申办”）平台，实现不见面办理。

(三) 通过各区住房租赁服务中心办理房源核验

不具备系统核验条件的，出租人可持相关材料至房屋所在地

的区房地产交易中心（区住房租赁服务中心）办理核验，并提交下列材料：

- （1）住房租赁房源核验申请书（原件）；
- （2）房屋权属证明（核验原件）；
- （3）出租人身份证明（核验原件）。

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，应当提交营业执照（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）。

相关证照可以通过数据共享调取电子证照的，无需提交。

三、房源核验信息发布及使用

（一）房源核验码的取得和使用

房源核验通过的，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），供出租人下载，有效期为 60 日。

同一房源，出租人委托多家经纪机构的，各经纪机构均可办理房源核验。

已委托住房租赁经营机构负责经营管理并办理核验的房源，原出租人、其他住房租赁经营机构不得再次办理房源核验。

租赁平台提供房源核验编号查询功能，租赁当事人可登录租赁平台，输入房源核验编号，或通过手机扫描核验码，查验房源信息。

提供住房租赁信息服务的网络平台具备条件的,可与租赁平台进行数据对接,核实房源核验码的有效性。

(二) 已核验房源的信息公示

房源核验通过的,租赁平台将房源核验码及相关信息对外公示。公示信息包括:

1、房屋信息:小区名称、模糊坐落、房屋所在区域、出租方式(整租/拆间)、租赁面积(建筑面积或使用面积)、户型、楼层(高/中/低)、拟出租价格、核验编号及二维码等。

2、机构信息:通过房地产经纪机构办理房源核验的,同时公示委托机构名称、委托期限、联系方式等信息。核验时已存在其他房地产经纪机构有效核验结果的,同步公示其他机构名称;通过住房租赁经营机构办理核验的,同时公示住房租赁经营机构名称、委托经营管理的合同期限、联系方式等信息。

(三) 住房租赁信息发布

发布住房租赁信息应取得房源核验码。房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服务的网络平台不得对外发布未取得房源核验码的房源信息。

房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服务的网络平台通过门店、媒体、单页广告、网站、手机APP以及其他渠道对外发布的租赁房源信息,应当与租赁平台发布的信息一致,并在显著位置标识房源核验码。

房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服

务的网络平台发布暂未纳入房源核验范围的征收住房或宅基地住房房源信息的，应当标注明确。

四、房源核验结果异议处理

房源核验未通过的，租赁平台将核验结果及未通过核验的原因告知核验申请人，出租人可提出异议申请，要求复核。

（一）异议申请

出租人可通过原核验渠道网上办理异议申请，也可到房屋所在区房地产交易中心（区住房租赁服务中心）提出，并提交下列材料：

- （1）住房租赁房源核验复核申请书（原件）；
- （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。

（二）异议申请复核结果的告知

房屋所在区房地产交易中心（区住房租赁服务中心）在受理之日起3个工作日内完成房源核验结果异议复核，并将处理结果告知出租人。

五、房源核验公示信息的撤销

（一）系统自动撤销

房源公示后，存在以下情形之一的，自动撤销房源公示信息，房源核验状态变更为已失效。

- (1) 房源核验后办理租赁合同网签备案的；
- (2) 房源核验码有效期已满；
- (3) 房源核验完成后，出现限制出租情形。

(二) 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或房屋所在区房地产交易中心（区住房租赁服务中心）办理撤销，并提交下列材料：

- (1) 住房租赁房源核验撤销申请书（原件）；
- (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。

六、房源发布信息的撤除

房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服务的网络平台应当及时跟踪所发布房源核验的状态，在房源核验撤销之日起的5个工作日内，将房源信息从各发布渠道撤除。

通过数据对接核验房源的机构或网络平台，应当每日更新撤销的房源核验数据，及时撤除房源信息。

七、房源核验的主体责任

房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服务的网络平台应当遵守本市房源核验及发布的规定，对所发布房源信息的真实性、合规性和有效性负责。

参与房源核验相关机构的工作人员对出租人提供的信息承担保密义务，非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门、行政监管部门执行公务需要，未经出租人书面同意，不得对外披露出租人信息或将出租人的信息用于其他用途。

房地产经纪机构、住房租赁经营机构、提供住房租赁信息服务的网络平台存在以下操作情形的，市、区房地产交易中心（市、区住房租赁服务中心）可采取约谈、书面警告、租赁平台曝光、纳入诚信记录、暂停租赁合同网签备案资格、停止数据对接服务等措施，督促机构整改：

- 1、不按规定展示房源核验二维码；
- 2、上传、发布虚假住房租赁信息；
- 3、其他违规情形。

八、实施日期

本规则自 2021 年 6 月 1 日实施，实施后发布的房源信息均应标识房源核验码。

- 附件：1、住房租赁房源核验技术规则
- 2、上海市住房租赁房源核验申请书（新增）
 - 3、上海市住房租赁房源核验申请书（撤销）
 - 4、上海市住房租赁房源核验申请书（复核）
 - 5、租赁住房基础数据采集入库操作规范

附件 1

住房租赁房源核验技术规则

一、人房核验

系统自动核验房屋的人房一致性，出租人应当为房屋权利人之一。

二、权属核验

（一）根据房屋标识判断的规则

存在以下情形的，系统核验不予通过，并反馈相应提示。

房屋标识类别	核验结果及提示信息
经济适用住房 共有产权保障住房	核验不通过。房屋为共有产权保障住房。
公共租赁住房	核验不通过。房屋为公共租赁住房。
单位租赁房	核验不通过。房屋为单位租赁房。
廉租住房	核验不通过。房屋为廉租住房。
限价商品住房	核验不通过。房屋为限价商品住房。

（二）根据权属类别和登记小类判断的规则

存在以下情形的，系统核验不予通过，并反馈相应提示。

权属类别	核验结果及提示信息
房地产限制	核验不通过。房屋存在房地产限制类登记信息。
对损坏房屋承重结构的认定	核验不通过。房屋存在损坏房屋承重结构情形。
对附有违法建筑的认定	核验不通过。房屋附有违法建筑。
居住权登记	核验不通过。房屋存在居住权登记。

(三) 根据租赁合同网签备案情况判断的规则

房屋存在有效的租赁合同网签备案，根据网签合同到期时间判断是否通过。

网签备案情形	核验结果及提示信息
存在有效的租赁网签备案，办理日至合同到期日超过 60 日	核验不通过。房屋当前存在有效租赁合同，且距合同到期时间超过 60 日。
存在有效的租赁网签备案，办理日至合同到期日不足 60 日	核验通过。

附件 2

上海市住房租赁房源核验申请书

(新增)

	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
出租人				
代理人 (代理机构)				
房屋坐落			权属证明编号	
房屋所在区			出租方式 (整租/拆间)	
户型			楼层 (高/中/低)	
租赁面积(建筑面积 或使用面积)	_____ (平方米)			
拟出租价格	人民币_____元/月			
<p>特别提示:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、出租人可持产证、预售或出售合同、预告登记证明、租用居住公房凭证(红卡)等四类房屋权属证明办理房源核验。房屋征收补偿协议(房屋拆迁补偿协议)或宅基地住房证明的房源核验暂不纳入申请范围; 2、新建租赁住房项目、非住房屋合规改建的租赁住房项目等集中式房源,运营机构办理入网认证时一并完成房源核验; 3、租赁平台(zfzl.fgj.sh.gov.cn)提供房源核验编号查询功能,租赁当事人可登录租赁平台,输入房源核验编号,或通过手机扫描核验码,查验房源信息。房源核验未通过的,出租人可提出异议申请; 4、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或房屋所在区住房租赁服务中心办理撤销。 <p>本人承诺:</p> <p>本人按规定提交的材料均真实合规有效,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。如存在隐瞒真实情况、提供虚假材料的,本人承担由此造成的一切法律责任和经济损失。</p> <p style="text-align: right;">出租人(代理人、代理机构):</p> <p style="text-align: right;">申请日期: 年 月 日</p>				

申请书填写说明

一、【出租人】、【代理人（代理机构）】：填写内容应当与申请提交的身份证明一致；联系电话尽量填写本市电话号码，以便联系。

二、【房屋坐落】：填写内容应当与房屋权属证明记载的房屋坐落一致。

三、【权属证明编号】：填写产证、预售或出售合同、预告登记证明、租用住房公积金凭证（红卡）等四类房屋权属证明的编号。

四、【房屋所在区】：房屋所在的行政区域。

五、【出租方式（整租/拆间）】：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。

六、【户型】：自行申报填写，网上公示的核验结果以填写内容为准。

七、【楼层（高/中/低）】：自行申报填写，网上公示的核验结果以填写内容为准。

八、【租赁面积（建筑面积或使用面积）】：建筑面积按照房地产权证记载的面积填写；使用面积按照租用住房公积金凭证（红卡）记载的面积填写；按间出租的，按使用面积计算。

九、【拟出租价格】：如拟出租价格以非人民币计价的，应当折算成人民币填写。

十、【出租人（代理人、代理机构）】：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。

十一、【申请日期】：按照申请当日的日期填写。

附件 3

上海市住房租赁房源核验申请书 (撤销)

房屋坐落 及权属证明编号			核验编号	
	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
出租人				
代理人 (代理机构)				
撤销原因				
<p>出租人（代理人、代理机构）承诺所提交的申请文件及信息真实、合规、有效，如有不实，由出租人（代理人、代理机构）承担相关法律责任。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">出租人（代理人、代理机构）： 申请日期： 年 月 日</p>				

附件 4

上海市住房租赁房源核验申请书

(复核)

房屋坐落 及权属证明编号			核验编号	
	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
出租人				
代理人 (代理机构)				
<p>未通过核验的原因：</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 申请核验房屋 <input type="checkbox"/> 坐落、<input type="checkbox"/> 租赁面积、<input type="checkbox"/> 权利人信息 与不动产登记信息不一致；</p> <p><input type="checkbox"/> (2) 申请核验房屋为 <input type="checkbox"/> 共有产权保障住房、<input type="checkbox"/> 公共租赁住房、<input type="checkbox"/> 单位租赁房、<input type="checkbox"/> 廉租住房、<input type="checkbox"/> 限价商品住房；</p> <p><input type="checkbox"/> (3) 存在房地产限制类登记信息；</p> <p><input type="checkbox"/> (4) 存在文件登记（对损坏房屋承重结构的认定、对附有违法建筑的认定）；</p> <p><input type="checkbox"/> (5) 存在有效租赁合同，且距合同到期时间超过 60 日；</p> <p><input type="checkbox"/> (6) 其他情况：_____</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">出租人（代理人、代理机构）： 申请日期： 年 月 日</p>				

附件 5

租赁住房基础数据采集入库操作规范

一、基础数据采集

（一）工作原则

住房租赁房源包括新建租赁住房、非居住房屋合规改建的租赁住房 and 用于租赁的存量住房。

新建租赁住房和非居住房屋合规改建的租赁住房，可由具备测量资质的机构进行数据采集，出具测量报告。住房租赁机构依据测量报告上报租赁住房基础数据。

用于租赁的存量住房，由出租人或住房租赁机构上报租赁住房基础数据。

（二）数据要求

住房租赁房源基础数据包括房屋的幢、层、套、间等信息。已物理分隔为间的，应以“间”为基本单元。

住房租赁房源基础数据包括房屋的物理状况数据和权利状况数据。

（三）拆间要求

单个房间使用面积不得少于 5 平方米。同一套房屋，各房间的面积之和不得超过套建筑面积。

由住房租赁企业运营的租赁住房，拆间前客厅（起居室）使用面积在 12 平方米以上的，可以将客厅（起居室）隔断为一间

居住房屋。

住房租赁机构提供的租赁住房拆间数据应配有房屋拆间平面示意图。

（四）数据采集规则

1、新建租赁住房项目。成套数据采集，以已登记成套产权面积为准。拆间数据采集，按《建设工程规划许可证》审照图中套内的房间数与原始设计结构拆分，拆间面积以房间内使用面积（即内墙线围合面积）测量，完成数据采集。

2、非居住房屋合规改建的租赁住房项目。成套数据采集，以已登记成套产权面积为准。拆间数据采集，按改建竣工图纸拆间，拆间房屋面积按使用面积（即内墙线围合面积）测量，完成数据采集。

3、存量租赁住房。成套数据采集，以已登记成套产权面积为准。拆间数据采集，按《建设工程规划许可证》审照图中套内的房间数与原始设计结构拆分，拆间面积以房间内使用面积（即内墙线围合面积）测量，完成数据采集。

二、基础数据入库

（一）新建租赁住房项目

新建租赁住房项目的开发企业或其委托的住房租赁企业应当提交下列文件，经项目所在区房屋管理部门确认后，办理租赁住房基础数据入库：

（1）企业营业执照、资质证书（复印件）；

(2) 委托书（原件）、经办人身份证明（核对原件，提交复印件）；

(3) 《住房租赁企业信息记载表》（复印件）；

(4) 房地产权属证明（复印件）；

(5) 《建设工程规划许可证》及其附图（复印件）；

(6) 项目竣工验收证明（复印件）；

(7) 测量报告（原件）。

（二）非居住房屋合规改建的租赁住房项目

非居住房屋合规改建的租赁住房项目，应经项目所在区政府指定管理部门审核，取得项目认定文件和联合验收文件并纳入管理。项目所有权人或其委托的住房租赁企业应当提交下列文件，经项目所在区房屋管理部门确认后，办理租赁住房基础数据入库：

(1) 企业营业执照（复印件）；

(2) 委托书、经办人身份证明（复印件）；

(3) 《住房租赁企业信息记载表》（复印件）；

(4) 房地产权属证明（复印件）；

(5) 项目改建竣工图纸（复印件）；

(6) 项目认定文件和联合验收文件（复印件）；

(7) 测量报告（原件）。

（三）存量租赁住房

存量租赁住房，住房租赁机构或出租人应当提交下列文件，

经房屋所在区房屋管理部门确认后，办理租赁住房基础数据入库：

- (1) 申请人身份证明或企业营业执照（复印件）；
- (2) 房地产权属证明（复印件）；
- (3) 房屋拆间基础信息表（原件）；
- (4) 按间出租承诺书（原件）；
- (5) 简易房屋拆间平面示意图（复印件）。

规模较大、管理规范、具备信息化条件的住房租赁机构，可以通过系统对接上报符合要求的租赁住房基础数据。

上海市房屋管理局办公室

2021年4月9日印发
