

# 上海市房屋管理局 上海市民政局文件

沪房规范〔2024〕8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：

为贯彻落实《上海市住房租赁条例》，进一步方便租赁当事人办事，规范本市住房租赁合同网上签约、登记备案行为，完善住房租赁合同网上签约、登记备案制度，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。

2024年10月31日

（此件公开发布）

# 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上签约、登记备案行为，依据《上海市住房租赁条例》，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上签约、登记备案（以下简称网签备案）适用本规定。

## 第三条（职责分工）

市房屋管理部门是本市网签备案的行政主管部门，负责网签备案工作的统筹协调、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工作下沉街道（镇）社区事务受理服务中心（以下简称社区受理中心）。

市房地产交易中心（市住房租赁管理事务中心，以下简称市租赁中心）负责全市网签备案工作的业务指导、系统管理。

各区房屋管理部门负责本辖区网签备案工作的协调推进和监督管理。街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区网签备案业务的日常监督管理。

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）、社区受理中心负责网签备案业务的具体实施。区租赁中心负责本辖区网签备案业务的具体指导和便民

服务。

#### **第四条（租赁合同网签备案信息系统）**

市房屋管理部门依托本市住房租赁公共服务平台（以下简称住房租赁平台），优化完善租赁合同网签备案信息系统，提升服务效能，与上海市社区事务受理信息系统加强信息共享和业务协同。

区租赁中心使用租赁合同网签备案信息系统办理网签备案。社区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。房地产经纪机构和住房租赁企业（以下简称住房租赁服务单位）按各自权限办理网签备案。

#### **第五条（房屋权属证明材料）**

本规定所称的房屋权属证明材料包括：

（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）动迁安置住房证明（动迁安置协议及配套商品房供应单等人房对应的证明材料）；

（六）农村宅基地住房证明（宅基地使用证、用地批文、批准建房文件，或者乡、镇管理部门出具的证明材料）。

## **第六条（网签备案办理方式）**

本规定所称的网签备案，可通过以下方式办理：

### **（一）通过线下服务窗口办理**

区租赁中心、社区受理中心为租赁当事人提供线下网签备案服务。

### **（二）通过线上“一网通办”办理**

租赁当事人自行成交的，本市“一网通办”门户网站、“随申办”移动端提供线上网签备案服务。

### **（三）通过住房租赁服务单位办理**

租赁当事人通过房地产经纪机构订立住房租赁合同的，由房地产经纪机构办理网签备案。住房租赁企业出租房屋的，由住房租赁企业办理网签备案。

其中，持第五条所列（五）（六）类房屋权属证明材料的，需通过线下服务窗口办理。

## **第七条（线下办理网签备案）**

租赁当事人通过线下办理网签备案的，按照下列不同情形办理：

（一）通过区租赁中心、社区受理中心办理网签备案的，由租赁双方当事人提交以下材料：

- 1.租赁合同网签（备案）申请书（当场填写，详见附件1）；
- 2.身份证明材料（核验原件）；
- 3.房屋权属证明材料（核验原件）。

(二) 租赁当事人通过住房租赁服务单位完成网上签约后，办理登记备案的，可由任意一方租赁当事人向区租赁中心、社区受理中心提交以下材料：

1.租赁合同备案申请书（住房租赁服务单位提供，详见附件2）；

2.身份证明材料（核验原件）。

### **第八条（线下注销网签备案）**

租赁合同网签备案到期自动注销，但租赁合同提前解除或终止，需注销网签备案的，由租赁双方当事人向区租赁中心、社区受理中心提交以下材料：

(一) 租赁合同网签备案申请书（当场填写，详见附件3）；

(二) 身份证明材料（核验原件）。

租赁当事人一方不配合办理的，可由另一方单方申请注销租赁合同网签备案，并作出书面承诺。

### **第九条（线上办理和免于提交）**

租赁当事人自行成交的，可通过“一网通办”门户网站、“随申办”移动端“我要租房”和“不见面办理”专栏办理网签备案，办事材料可通过数据共享、电子证照调取等方式，实现免于提交。

### **第十条（住房租赁合同备案通知书）**

租赁当事人办理网签备案后，取得住房租赁合同备案通知书（详见附件4）。住房租赁合同备案通知书、住房租赁合同

同备案业务专用章（详见附件5），按照本市电子证照和电子印章有关要求管理。租赁当事人可以通过“随申办”移动端下载住房租赁合同备案通知书电子证照。

### **第十一条（网签备案期限要求）**

网签备案需有明确的起止日期，备案的有效期超过3年的，需重新备案。同一房屋或部位出租，备案间隔少于2个月的，应当至区租赁中心或社区受理中心办理，并说明情况。

### **第十二条（网签备案批量服务）**

规模化、专业化的住房租赁服务单位，可按规定要求与住房租赁平台进行数据对接，批量办理网签备案。

### **第十三条（资料管理）**

网签备案所形成的相关业务资料，由区租赁中心、社区受理中心、住房租赁服务单位在备案有效期届满后2年内妥善保存。保存期届满的，区租赁中心、社区受理中心、住房租赁服务单位可以参照档案管理规定予以销毁。业务资料实现电子归档的，区租赁中心、社区受理中心、住房租赁服务单位可不再保存纸质材料。

### **第十四条（信息查询）**

租赁住房的权利人可凭身份证明材料、房屋权属证明材料，向区租赁中心申请查询本人房屋的网签备案信息。住房租赁合同的出租人、承租人、共同居住人可凭身份证明、合同，向区租赁中心申请查询本合同的网签备案信息。国家安全机关、公检法、纪检监察部门的工作人员按照国家和本市

有关查询规定查询网签备案信息。

法律、法规对信息查询另有规定的，从其规定。

### **第十五条（数据共享）**

市房屋管理部门将网签备案数据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和业务协同。通过住房租赁平台为区、街镇管理部门开通平台用户权限，实现住房租赁数据的查询、共享和利用。数据共享使用部门严格按照国家和本市保密规定，落实数据安全和保密工作。

### **第十六条（办理要求）**

区租赁中心、社区受理中心为租赁当事人提供网签备案的全市通办服务，对符合网签备案条件的，提供当场办结服务。

本市保障性租赁住房、廉租实物配租房源合同网签备案由房源出租单位负责实施，申请人实施网签后，由房源出租单位打印住房租赁合同备案通知书。

### **第十七条（责任要求）**

区租赁中心、社区受理中心应根据本规定要求，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。住房租赁企业出租房屋的，应当通过住房租赁平台，完成网签备案。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，完成网签备案。其中，住房租赁服务单位未按本市有关规定办理网签备案的，由管理部门按照《上海市住房租赁条例》，予

以处理。提交虚假材料或者出具虚假证明材料的，由管理部门按照《上海市住房租赁条例》予以处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第十八条（施行日期）**

本规定自 2024 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。

附件 1

## 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				
共同居住人				
租赁面积	_____（平方米）			
租赁期限	_____年__月__日至_____年__月__日			
租金（非必填）	人民币_____元/月			
出租人：	（签章）			
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】【共同居住人】：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 2

# 上海市住房租赁合同备案申请书

(新增)

网签合同编号: XXXXXXXXXX

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				
共同居住人				
租赁面积	_____ (平方米)			
租赁期限	_____年___月___日至 _____年___月___日			
租金 (非必填)	人民币_____元/月			
出租人:	(签章)	网签机构 (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】【共同居住人】：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。



## 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】【共同居住人】：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 4

## 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: \_\_\_\_\_

共同居住人: \_\_\_\_\_

租赁房屋坐落: \_\_\_\_\_

租赁部位: \_\_\_\_\_ 租赁面积: \_\_\_\_\_ 平方米

租金: \_\_\_\_\_ 元/月 (非必填)

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/住房租赁服务单位

(仅补打时显示: 补打日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日)

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

2024 年 11 月 5 日印发

---