

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2024〕5号

上海市房屋管理局 关于印发《关于公有居住房屋变更、分列 租赁户名的若干规定》的通知

各区住房保障房屋管理局，各房管集团，各相关单位：

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，根据国家和本市有关规定，市房屋管理局修订了《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》（沪房规范〔2019〕3号），现印发给你们，请遵照执行。

2024年6月28日

（此件公开发布）

关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，现对公有居住房屋（以下简称公房）变更、分列租赁户名作出如下规定：

一、公房变更租赁户名的条件

（一）公房变更租赁户名应当符合下列条件：

1.承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；

2.承租人户口迁离本市，本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；

3.承租人死亡，其生前在本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；

4.承租人死亡，其生前在本处无共同居住人的，其生前具有本市常住户口的配偶与直系亲属协商一致要求变更租赁户名的。

按照第（一）款第1项变更租赁户名后，在五年内不得再依该规定变更租赁户名。按照第（一）款第1项、第2项变更租赁户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以提出申请时间为节点；按照第（一）款第3项、第4项变更租赁

户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以承租人死亡时间为节点。

本规定所称的“共同居住人”，是指公房的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租房屋处实际居住生活连续一年以上而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。但承租人、共同居住人在本处结婚的配偶、在本处出生的子女，且在本处实际居住的，可以不受实际居住生活连续一年以上以及他处住房条件的限制。

本规定所称的“其他住房”，是指福利性质取得的房屋，包括原承租的公有房屋、分配的福利房、自己部分出资的福利房，用单位补贴房款的一半以上所购买的商品房，公房被征收（拆迁）后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的产权房等。“居住困难”，是指人均住房面积符合本市现行廉租住房申请的面积准入标准。

（二）公房承租人有以下情形之一的，不得变更租赁户名：

1. 欠租未缴清的；
2. 违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；
3. 擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
4. 因违法使用公有住房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；

5.按照本条第（一）款第1项变更租赁户名，承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的；

6.法律、法规和规范性文件规定的其他情形。

二、公房分列租赁户名的条件

（一）公房分列租赁户名，应当同时符合以下条件：

- 1.申请各方均具有本处常住户口且已户籍分户；
- 2.申请各方已按煤气公司规定分户安装使用煤气灶；
- 3.申请分户的房屋必须具有完整的使用功能，有合用卫生间和灶间；

4.申请分列租赁户名的各户住房具有固定维护结构、可以独立使用并能分间居住，单间使用面积不低于10平方米，且人均居住面积不得低于本市当年度公布的申请廉租住房面积标准；

5.申请前无欠租。

（二）公房或公房承租人有下列情形之一的，不得分列租赁户名：

- 1.独用成套的公房；
- 2.已经市政府认定为保护、保留建筑的公房；
- 3.已列入成套改造的公房；
- 4.核发建设用地规划许可证已确定征收（拆迁）范围内的公房；
- 5.违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；

- 6.擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
- 7.因违法使用公房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；
- 8.承租人与共同居住人对分列租赁户名未协商一致的；
- 9.承租人和共同居住人为夫妻或者父母与未婚子女组成的核心家庭、单亲家庭。

三、变更（分列）租赁户名的程序

（一）申请

申请人向出租人（或出租人授权的代理人，下同）申请变更租赁户名时，应当提供以下材料：

- 1.申请人身份证明；
- 2.变更（分列）租赁户名申请书；
- 3.《租用居住公房凭证》；
- 4.承租房屋内所有的《户口簿》；
- 5.当事人对变更租赁户名协商一致的书面意见；承租人死亡或户口迁离本市，当事人协商不一致的，提供不一致的证明材料。

申请分列租赁户名的当事人应当共同提出申请，并提供第三条第（一）款第1、第2、第3、第4项规定的材料和当事人对分列租赁户名协商一致的书面意见、载明具体分户方案的协议。

无民事行为能力人或限制民事行为能力人的协商意见由其监护人代为行使。

申请人提供的材料应当客观真实，对所提供材料内容的真实性负责，不得捏造、隐瞒事实，并作出书面承诺。

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，出租人能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

(二) 受理

出租人应当在收到申请人递交的材料之日起 7 日内完成受理的初审工作。申请人递交的申请材料齐全、书面协商意见完整的，应当予以受理。如有缺项，应当告知申请人补全。

(三) 办理

1. 变更租赁户名

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定且当事人协商一致的，应当在受理之日起 15 日内完成变更租赁户名审核手续，并按规定流程发放《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在 7 日内出具不予办理的书面意见。

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定但当事人协商不一致的，应当在 30 日内按照下列情形书面确定承租人：

(1) 承租人死亡或户口迁离本市，在本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的，按下列顺序确定承租人：

a.原承租人的配偶；

b.原承租人的子女（按他处住房情况，本处居住时间长短）；

c.原承租人的父母；

d.其他人（按他处住房情况，本处居住时间长短）。

(2) 承租人死亡，其生前在本处无本市常住户口的共同居住人的，按下列顺序确定承租人：

a.原承租人的配偶；

b.原承租人的子女（按他处住房情况）；

c.原承租人的父母；

d.原承租人的其他直系亲属（按他处住房情况）

出租人在指定承租人后应及时通知其办理变更租赁户名手续。当事人对出租人确定的承租人资格有异议的，应当通过司法途径解决。

2.分列租赁户名

出租人受理分户申请后，经审核符合分户条件的，应当在 15 日内与各申请人分别建立租赁关系，并按规定重新计算租金、换发《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在 7 日内出具不予办理的书面意见。

四、实施日期

本规定自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。

附件：上海市公有居住房屋变更、分列租赁户名申请承诺书（样张）

附件

上海市公有居住房屋变更、分列租赁户名申请承诺书

本人_____作为_____（房屋地址）变更、分列租赁户名的申请人，已经知晓《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》的相关规定，并自愿向上述公有居住房屋的出租人（或代理人）作如下承诺：

本申请人向出租人（或授权代理人）申请变更、分列租赁户名所提交的各项材料是真实可信的；若因本申请人未提供详尽的所需材料，或捏造、隐瞒事实而导致不良后果的，本申请人自愿承担一切法律责任。

申请人签名并盖章：

签署日期： 年 月 日

抄送：市国资委、市财政局、市机关事务管理局，各区
人民政府。

上海市房屋管理局办公室

2024年6月28日印发
