

上海市奉贤区住房保障和房屋管理局
上海市奉贤区建设和管理委员会
上海市奉贤区农业农村委员会
上海市公安局奉贤分局

沪奉房管〔2023〕33号

关于印发《关于加强奉贤区农村宅基地房屋
租赁管理的指导意见》的通知

各街镇、头桥集团，各相关单位：

为加强奉贤区农村宅基地房屋租赁管理，规范宅基地房屋租赁行为，消除宅基地房屋租赁安全隐患，提升农村社会治理水平。根据《上海市住房租赁条例》、《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》（沪农委规〔2020〕5号）、《关于加强本市农村宅基地房屋租赁管理的指导意见》（沪建房管

联〔2022〕47号）等法律法规，结合奉贤区实际，制订本意见，现予以印发，请认真贯彻执行。

区住房保障和房屋管理局

区建设和管理委员会

区农业农村委员会

区公安分局

2023年6月25日

关于加强奉贤区农村宅基地房屋租赁管理的 指导意见

为加强奉贤区农村宅基地房屋租赁管理，规范宅基地房屋租赁行为，消除宅基地房屋租赁安全隐患，维护租赁当事人合法权益，提升农村社会治理水平，建设美丽和谐新农村，根据《上海市住房租赁条例》、《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》（沪农委规〔2020〕5号）、《关于加强本市农村宅基地房屋租赁管理的指导意见》（沪建房管联〔2022〕47号）等法律法规，结合奉贤区实际，制订本意见。

一、适用范围

奉贤区内，将宅基地房屋出租用于居住及其相关监督管理活动，适用本意见。

将宅基地房屋出租用于乡村民宿等其它用途的，按照国家和本市相应的管理规定执行。

二、工作机制

（一）管理体系

区房管局会同区公安分局、民政局、规划资源局、建设管理委、农业农村委、消防救援支队、市场监管局、城管执法局等单位，建立协同联动工作机制，协调推进奉贤区内农村宅基地房屋租赁管理工作，指导督促属地政府，建立与区域实际相适应的长效管理机制。

各相关街镇、海湾旅游区、头桥集团承担区域内宅基地房屋租赁的属地管理责任，完善管理制度，夯实管理基础，落实基层相关部门和单位工作职责，指导、督促村（居）组织做好日常工作，协调和处理区域内宅基地房屋租赁有关事务和纠纷。

村（居）组织发挥村民自治的主体作用，以农村基层党建为引领，以村级民主管理为基础，协同管理部门做好宅基地房屋租赁的日常工作，督促租赁当事人遵守国家和本市有关宅基地房屋租赁管理的规定。

（二）部门分工

区房管局负责宅基地房屋租赁行为管理，组织开展宅基地住房租赁合同登记备案等工作。

区农业农村委负责宅基地使用管理，统筹推进乡村治理和农村人居环境整治工作。

区规划资源局负责宅基地规划、用地管理，指导宅基地使用权及房屋所有权登记工作。

区建设管理委负责宅基地的建筑活动管理，指导镇政府加强燃气安全管理。

区公安分局负责有关宅基地房屋租赁的治安管理、人口管理，对村（居）民委员会履行消防安全责任的情况实施日常监督检查。

区消防救援支队负责指导镇政府加强宅基地房屋租赁的消防安全管理。

区城管执法局负责指导镇级政府依法查处有关宅基地房屋的违法违规租赁行为。

区市场监管局负责依法查处有关宅基地房屋租赁的违法违规经营行为。

区民政局负责指导推进农村基层群众自治工作，促进村民对宅基地房屋租赁有关事务的积极参与。

三、管理要求

（一）总体要求

1、宅基地房屋出租，应当取得相关凭证。相关凭证可以是宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证、建房批准文件或者其他证明文件之一。不能出具上述凭证的，或由镇（街道）组织规划、农业农村、建设管理、房屋管理等相关部门认定后，方可出租。

2、宅基地房屋出租，应当符合消防、治安、防灾、卫生等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。根据国家危险房屋鉴定标准的有关规定，经专业机构鉴定危险等级属于C级或D级的房屋，不得出租。违反国家和本市有关建筑合用、用电用气用油等安全管理规定的房屋，不得出租。

3、宅基地房屋出租，应当以村民建房时形成的自然间，或装修改造后经所在镇（街道）确认同意可单独出租的房间为最小出租单位。依据国家和本市有关管理规定，按间出租的，应当具备直接采光和自然通风条件。每个房间的居住人数不得超

过2人，且人均居住面积不得低于5平方米，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。灶间、卫生间、阳台等非居住部位，不得单独出租供人员居住。

4、宅基地房屋出租，租赁当事人应当依法订立书面租赁合同，并使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本》，按照本市有关规定办理住房租赁合同登记备案。具备条件的，进行租赁合同网签备案。

5、宅基地房屋出租，镇级、村（居）依托本市实有人口信息采集制度，配合公安部门做好信息采集工作，落实租赁当事人的信息申报义务，及时掌握承租人及居住使用人的姓名、身份证件类型和号码、来源地、职业和工作单位、在沪实际居住地、入住和离开时间等信息。

6、出租人发现承租人、共同居住人发生变动或从事违法犯罪活动等情况，要立即向公安派出所报告；来沪人员承租或离开的（包括亲朋好友借宿、短期居住等情形），出租人应建立信息登记，并在2个工作日内及时报告社区综合协管员予以登记或者注销。

（二）安全要求

1、宅基地房屋出租，应当符合国家和本市有关消防安全管理规定，居住区域与建筑其他部分采用防火分隔措施。

2、居住房间内不得使用、存放液化气钢瓶等易燃易爆危险品。

3、室内装修不得采用可燃材料，疏散通道和楼梯间不应使用易燃、可燃装修、装饰材料，房间外窗禁止安装影响逃生的铁栅栏等障碍物。

4、按每一承租户不少于 1 具的标准配备灭火器（每具灭火器的规格为 2Kg 以上的 ABC 型干粉）。

5、单栋建筑同一时间居住人数超过 10 人以上，每间房间及公共部位安装独立式火灾探测报警器，并配备灭火器等消防设施器材；出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息投送公安部门备案。

6、单栋建筑同一时间居住人数超过 30 人以上，每间房间及公共部位还宜安简易喷淋，并配备应急照明灯、疏散指示标志、灭火器等消防设施器材。房屋出租人还应设置消防器材存放点或微型消防站。同时，明确消防安全管理人，每日开展防火巡查检查，并登记造册。

7、疏散通道、安全出口应畅通，不应占用、堵塞疏散通道和楼梯间。

8、电动车充电时应当确保安全，不应违反用电安全要求私拉电线和插座为电动车充电；设置能够满足租住人员需求的电动车集中停放点；集中充电区域配置安全可靠的停放、充电设施，有条件的可安装漏电保护装置、火灾探测器、自动灭火系统。

注：本条所称电动车包括电动自行车、电动摩托车和电动三

轮车。

四、规范租赁行为

（一）宅基地房屋出租人，包括房屋所有权人，以及接受委托后再行出租的自然人、法人或其他组织等。

1、出租人应当与公安派出所签订《治安责任保证书》，查验并登记承租人及居住使用人的姓名、身份证件类型和号码，配合承租人及居住使用人办理租赁合同登记备案、居住登记。

2、出租人应当与村（居）签订《房屋出租责任书》，在2个工作日内向村（居）组织报备宅基地房屋出租情况和承租人的联系方式，告知并督促承租人及居住使用人遵守村民自治章程、村规民约。

3、出租人应当签订《农村宅基地租赁房屋治安消防安全承诺书》，负责宅基地房屋及其提供设施设备的安全，告知承租人安全使用事项，每月定期上门检查和维护，发现有安全隐患或者承租人及居住使用人有违法违规行为的，及时排除、劝阻，并报告村（居）组织。

4、一户宅基地出租房间或居住人数达到本市规定标准出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到15人以上的，出租人应当明确管理人员并报备公安部门，建立管理制度，履行管理职责，做好居住人员信息登记，落实物防技防要求。

5、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，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。

6、租赁期间，出租人应按照租赁合同的约定，每月查看承租人使用房屋的情况，发现承租人利用租赁房屋从事违法犯罪活动的，应当及时报告公安等有关部门。

7、配合镇、区有关管理部门，开展对承租人及居住使用人违法违规行为的调查、制止、整治及处罚等工作。

（二）宅基地房屋承租人，包括中华人民共和国境内外的自然人，以及承租用于员工和家属居住的单位。

1、承租人应当如实向出租人告知居住使用人的身份信息，按照规定办理租赁合同登记备案、居住登记，增加居住使用人，事先征得出租人同意。

2、承租人及居住使用人应当主动向社区综合协管员申报居住使用人信息，或者通过本市一网通办平台进行实有人口信息自主填报，积极配合社区综合协管员上门采集和核查信息。

3、承租人及居住使用人应当自觉遵守村民自治章程、村规民约，主动接受镇有关管理部门的管理，不得利用承租的宅基地房屋从事违法违规活动。

4、承租人及居住使用人应当合理、安全使用宅基地房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构，违规用电用气用油，或者实施“群租”等其他违法行为。

五、属地管理责任

（一）属地政府落实领导责任制，指定专管部门，充分发

挥网格化管理优势，组织农村经营管理、规划资源、建设管理、房屋管理、城运管理、城管综合执法、市场监管、公安等各方力量，加大对村（居）组织的工作指导和保障力度，充实网格工作站等基层队伍建设，坚持沉到一线，建立完善宅基地房屋租赁综合管理机制。

（二）属地政府以本市农村房屋专题调查数据和宅基地管理信息系统为基础，建立本区域宅基地房屋租赁管理电子档案，全面推进宅基地房屋出租信息排查登记和动态更新，做到“一户一档”，确保宅基地房屋租赁底数清、情况明，为加强宅基地房屋租赁全过程监管提供信息化支撑。

（三）属地政府进一步完善宅基地房屋租赁安全巡查制度，发现宅基地房屋上存在影响正常居住使用的安全隐患，应当书面告知并跟踪整改情况，督促有关责任人落实房屋安全管理责任，及时消除安全隐患。

（四）属地政府加大对宅基地房屋租赁有关违法违规行为的查处力度，发挥城运中心指挥枢纽作用，组织城管综合执法机构和相关条线执法部门，按照各自职责，通过限期整改、行政处罚等措施，及时化解矛盾纠纷，纠正违法违规行为。

六、发挥村民自治主体作用

（一）立足本村发展实际，进一步增强村（居）党组织引领作用，充分发动群众，突出村民意愿，强调规范引导，通过广泛协商，制订宅基地房屋租赁管理公约，并按法定程序将有

关内容纳入村民自治章程、村规民约，建立完善与区域特点相适应的宅基地房屋租赁村民自治机制。

（二）在村（居）党组织的领导下，落实村干部、社区民警、村民小组长、网格员、社区综合协管员等工作职责，发挥网格工作站的汇聚作用，共同做好宅基地房屋租赁的日常工作。加强定期走访和信息采集，发现问题及时调解处理并上报；建立奖惩机制，督促租赁当事人遵守国家和本市有关管理规定。

（三）鼓励村民将空余宅基地房屋，委托村集体经济组织、镇所属企业或者专业住房租赁企业统一出租，提升集约化、规范化水平，保障村民财产性收入。聚焦产业园区周边乡村区域，积极推动“村园共治，村企合作”，有效利用空余宅基地房屋，为产业园区提供配套居住服务。

七、保障措施

（一）健全制度措施。属地政府按照奉贤区政府的统一部署，结合本地区的具体特点和实际，研究制定加强本区域宅基地房屋租赁管理的具体措施。

（二）加强考核监督。建立完善考核体系，将宅基地房屋租赁管理工作成效，作为农村平安建设和美丽乡村建设的一项重要任务，纳入政府绩效考核范畴，逐级落实责任。建立问责通报制度，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，因宅基地房屋租赁管理不到位，引发重大舆情或者安全事故的，视情节轻重，对有关责任人给予相应处分。

（三）提升信息化管理水平。在“一网通办”“一网统管”的总体架构下，积极推进在居村微平台开通农民宅基地租赁管理的应用，并对接一网通办实有人口登记模块，做好数据共享和业务协同。

（四）做好宣传引导。各属地政府要及时总结提炼、交流推广基层好的经验做法，进一步调动相关部门工作积极性和主动性，全面开展宅基地房屋租赁有关政策的宣传教育，加强进村入户宣传培训，提高村民群众规范租房、安全租房的意识，在农村宅基地房屋租赁领域，营造共建共治共享的良好社会治理格局。

本《指导意见》自2023年7月1日起实施。