

浦周府规〔2022〕2号

周浦镇农村村民住房租赁管理指导意见

第一条 目的和依据

为了加强周浦镇农村村民房屋租赁管理，规范农村村民居住房屋租赁行为，保护房屋租赁当事人双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》，参照《上海市居住房屋租赁管理办法》、《浦东新区农村自建房出租消防安全管理要点》等相关法律、法规，结合本镇实际，制定本指导意见。

第二条 适用范围

本办法所称的农村村民住房租赁，是指浦东新区集体所有土地上建造的村民宅基地住房，住房所有人作为出租人，将其房屋使用权租赁给承租人用于居住，由承租人向出租人支付约定租金的行为。农村村民住房租赁用于开办民宿、旅馆或其他经营行为的，不适用本指导意见。

第三条 原则

农村村民住房租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条 管理部门

公安派出所负责农村村民住房租赁的治安管理，人口信息登记，依法查处涉及租赁房屋的治安等违法行为。

城运部门负责开展涉及租赁房屋的联勤巡查、联动处置。

城运中心（应急管理中心）和属地派出所负责农村村民住房租赁的消防监督检查，依法查处涉及租赁房屋的消防等违法行为。

规建办、土地所负责依法依规开展村民建房的规划编制、建房审批和用地手续办理工作。

经发办负责加强设施农用地管理用房管理及对私自搭建田间窝棚的清理，防止用于不合法、不合规出租。

市场监督管理所负责依法查处农村村民住房内涉及市场监督职能的无证照经营等违法行为。

卫生监督所依法对农村村民住房承租人员违反卫生等法律法规的行为进行处理。

城管执法部门负责对集体土地违法用地、违法建筑及擅自变更建筑用途的处罚，负责根据相关法律法规对涉及违法搭建的村民住房进行查处。

社区事务受理中心、“家门口”服务中心在民政等职能

部门的指导下开展租赁备案工作，指导各村将村民住房租赁管理纳入村民自治章程和村规民约。

平安办负责把农村村民住房租赁管理工作作为社会治安综合治理、平安创建和人口管理与服务工作的重要内容，纳入考核指标。

司法所负责关于农村村民住房租赁规范管理的法治宣传和法律指导，以及房屋租赁纠纷的调解。负责汇集农村村民住房租赁管理的法律法规，厘清依法规范管理的基本规范。

党群办（宣传）负责开展农村村民住房租赁规范管理工作宣传。

第五条 属地管理

村民委员会等基层组织应当落实属地责任，具体推进好本辖区居住房屋租赁管理工作，督促出租人、承租人遵守国家和本市有关农村村民住房租赁管理的规定。

村“家门口”服务中心联勤联动站落实实有人口服务管理。村民委员会可根据本意见，结合本地区实际，按照相关程序制定农村村民住房租赁管理公约，对房屋租赁进行自我管理。

第六条 租赁当事人

农村房屋的出租人应当是依法取得农村宅基地使用权证或者其他合法权属证明的房屋所有权人，以及法律、法规规定的其他权利人。

承租人可以是境内外的自然人、法人或者其他组织，但法律、法规另有规定的，从其规定。

出租人不得向不能提供身份证件的自然人的、不能提供营业执照或者其他批准文件的法人和其他组织出租住房。

第七条 禁止出租房屋的情形

有下列情形之一的住房，不得出租：

1. 农村村民住房租赁必须具有经依法批准的权证。凡属于违法用地和违章建筑的，权属不清、权属存有纠纷的，改变房屋使用性质的，被鉴定为危险房屋的，共有房屋未取得共有人同意的，已被批准列为国家建设征用范围（拟征地告知书公布后）的，已被列入当年度农民相对集中居住项目的，不符合安全、防灾等工程建议的强制性标准的，及法律、法规、规章规定的其他情形，不得出租。

2. 出租的住房及其附属设施应当符合消防、治安、防灾、卫生等方面的标注和要求，并具备供水、供电等必要的生活条件。

3. 出租的住房应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租。

4. 原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他非居住空间的部位，不得出租供人员居住。

5. 每间出租住房居住人员不得超过2人（有法定赡养、

抚养、扶养义务关系的除外)，且人均居住面积不得低于 5 平方米。

第八条 消防安全管理要求

1. 严禁在居住房间内使用、存放液化石油气钢瓶。
2. 不应私拉乱接电气线路，违规超负荷使用大功率电器或使用不合格电器产品；严禁使用自制的储电、发电及用电设备。
3. 入户总闸、电表箱应加装用电保护装置，不应违法违规拆除或使用铜丝、铁丝等代替保险丝；应及时更换老化的电气线路。
4. 严禁违规存放可燃易燃危险物品。
5. 严禁电动自行车、电瓶在室内停放或充电。
6. 严禁占用、堵塞、封闭安全出口和疏散通道；
7. 走道、房间的外窗和阳台不得设置影响逃生救援的金属护栏、铁栅栏、防盗窗等。
8. 出租房屋应配备有灭火器。

第九条 租赁资格编号建档服务

村民委员会应在本村村民住房租赁管理公约中，明确为村民提供租赁资格编号建档服务，填写《周浦镇农村村民住房租赁信息登记表》。农村村民住房出租的出租人应持经依法批准的住房权证、居民身份证、户口簿等，向所在村村委会报备。所在村应落实专人，在收到报备后 15 个工作日内

报属地派出所，由安监所、城运中心、规建办、平安办等部门联合给予指导，对符合租赁基本标准的房间，由所在村专人负责编号登记并建立一户一档。

第十条 租赁登记备案

编号建档的村民住房订立租赁合同后 30 日内，租赁双方应携带租赁合同副本、租赁双方的身份证件，到镇社区事务受理服务中心或所在村“家门口”服务中心办理租赁合同登记，同时与属地派出所签订《治安责任保证书》。

租赁合同登记内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，租赁当事人应当在 30 个日内，到镇社区事务受理服务中心或所在村“家门口”服务中心办理登记的变更、延续或者注销手续。

第十一条 出租人的义务

1. 查验承租人及居住使用人的身份证件，并按照公安部门的要求，登记承租人的姓名、身份证件的种类和号码；

2. 督促、配合居住使用人按照国家和本市的有关规定，及时办理居住登记；

3. 向村民委员会提供承租人的联系方式，告知并督促承租人及居住使用人遵守村规民约；

4. 发现承租人及居住使用人利用承租的居住房屋从事无证无照经营的，及时报告工商行政等有关部门；

5. 负责出租房屋及其提供的设施、设备的安全，告知安

全使用事项，并定期进行安全检查和维修，及时发现和排除安全隐患；

6. 配合有关部门开展对承租人及居住使用人违法违规行为的调查、制止及处罚等工作。

7. 农村村民住房用于出租居住用途的，宜将总体规模控制在 10 间（含）以下，或者 15 人（含）以下。出租房间达到 10 间以上的或者居住人员达到 15 人以上的，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备案。

第十二条 承租人的义务

1. 如实向出租人及公安部门告知居住使用人的姓名、身份证件的种类和号码，并按照规定办理居住登记；

2. 按照租赁合同约定的用途合理使用房屋、附属设施和设备，不得擅自对房屋进行拆改、扩建或增添；

3. 不得在建筑内设置作坊、仓库等改变房屋使用性质的行为；

4. 安全使用出租房屋，不得乱拉乱接电气线路和超负荷用电，不得堵塞占用疏散楼梯和疏散出口，不得在有人住宿的建筑内停放电动车或对电瓶充电；发现承租房屋有安全隐患，应当及时告知出租人予以消除；

5. 不得将承租的房屋用于生产、储存、经营易燃、易爆、

有毒等危险物品；

6. 不得在承租的房屋内进行卖淫、嫖娼和赌博、吸毒、窝赃等违法犯罪活动；

7. 法律、法规规定的承租人应承担的其他责任。

第十三条 实行时间

本意见自 2022 年 10 月 1 日起实行，有效期至 2024 年 9 月 30 日。

附件：《周浦镇农村村民住房租赁信息登记表》

浦东新区周浦镇人民政府
2022 年 9 月 7 日

主送：机关各科室，各事业单位，各村及相关单位

浦东新区周浦镇党政办公室

2022 年 9 月 8 日印发

(共印 50 份)

附件：

建档编号： _____

周浦镇农村村民住房租赁信息登记表

出租房屋信息	房屋类型	<input type="checkbox"/> 自 建 房 <input type="checkbox"/> 转 租 房 屋 <input type="checkbox"/> 其它类型房屋	所在地址	
	总面积		出租间数	
出租人信息	姓名		证件号码	
	户籍地址		联系电话	
承租人信息	姓名		证件号码	
	户籍类型	<input type="checkbox"/> 本 市 <input type="checkbox"/> 外省市	户籍地址	
	联系电话		现住地址	
	同住人1 姓名		与承租人 关系	
	同住人2 姓名		与承租人 关系	
	同住人3 姓名		与承租人 关系	
	同住人4 姓名		与承租人 关系	
	1	该房屋是否具有经依法批准的权证。		是□ 否□
	2	双方是否签订规范的房屋租赁合同。		是□ 否□

3	承租人及其同住人是否完成实有人口录入。	是□ 否□
4	出租规模是否在 10 间（含）以下，或者 15 人（含）以下。	是□ 否□
5	出租房房屋是否改变原始结构，以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位。	是□ 否□
6	出租房是否符合存在私拉电线，违规存放、使用液化钢瓶，存放易燃易爆物品，超负荷用电等情况。	是□ 否□
7	出租房屋内是否配备灭火器。	是□ 否□
8	是否已查验承租人及居住使用人的身份证件，及时办理居住登记。	是□ 否□
9	若承租人及居住使用人有违法违规行为，出租人是否能配合有关部门开展调查、制止及处罚等工作。	是□ 否□
10	出租人是否已确保出租房屋及其提供的设施、设备的安全，告知承租人安全使用事项，并定期进行安全检查和维修，及时发现和排除安全隐患。	是□ 否□
11	承租人能保证不将房屋用于生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品，不从事卖淫、嫖娼和赌博、吸毒、窝赃等违法犯罪活动。	是□ 否□
12	是否已经告知或者知晓：按照租赁合同约定的用途合理使用房屋、附属设施和设备，不得擅自对房屋进行拆改、扩建或增添；不在建筑内设置作坊、仓库等改变房屋使用性质的行为。	是□ 否□

双方承诺以上信息属实，若有不属实情况，本人依法承担相应的法律责任。

出租人签字_____ 日期： 年 月 日

承租人签字_____ 日期： 年 月 日