附件：  
       上海市居住房屋租赁合同登记备案补充操作口径

        为配合落实《上海市住房租赁合同网签备案试行办法》（沪住建规范[2018]1号）文件，结合本市现有居住房屋租赁合同登记备案规则，自2018年7月1日至2018年10月31日，请各区房管局指导各街镇受理中心，按照如下操作口径办理租赁合同登记备案业务：  
 一、2018年7月1日住房租赁合同网签后的操作口径  
        （一）各街镇受理中心受理新增登记备案时，申请人提供住房证明为下列7种类型的，应当告知租赁当事人，提交网签合同文本后，方可办理租赁备案（住房证明样张及合同示范文本另附，或至知识库查询）。  
        1、绿色或黄色上海市房地产权证；   
        2、咖啡色房屋所有权证；  
        3、红色不动产权证（后附样张）；  
        4、上海市房地产登记证明（预告登记）及房屋交接书；  
        5、上海市不动产登记证明（预告登记）及房屋交接书；  
        6、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；  
        7、租用居住公房凭证。  
        （二）未办理合同网签的，如经过房地产经纪机构、住房租赁企业成交的，应通过上述机构和企业实施合同网签；如租赁当事人自行成交的，可到房屋所在区住房租赁服务中心（即各区房地产交易中心）实施合同网签。  
        （三）办理新增登记备案时，当事人应现场承诺提供的网签合同真实有效，并在申请书上签字确认。（申请书中“申请人承诺”新增了承诺事项，后附申请书样张）

二、补充操作口径  
        《上海市居住房屋租赁合同登记备案操作规则》沪房管规范市[2013]2号文件继续有效。就各街镇日常工作反映较多的问题，参照以下口径办理。各街镇在办理业务时，补充操作口径优先于现有操作规则，补充操作口径的未涉及事宜，仍应按照现有操作规则办理。  
        （一）申请材料中的“身份证明”、“住房证明”，应当核验原件，并收取复印件。  
        （二）取消新增合同登记备案的单方申请，保留注销登记备案中，房东单方申请注销登记备案。  
        （三）取消“租赁合同延续登记备案”业务种类，合同到期后续租的，应办理新增登记备案。  
        （四）房地产权证等住房证明上，产权人过世的，当事人需办理继承手续后，方可申请办理租赁合同登记备案。  
        （五）房地产被抵押的，当事人仍需提交住房证明原件，原件核对后返还，收取复印件。  
        （六）产权人为法人或其他组织的，应提交由法定代表人签署的委托书，并加盖公章。  
        （七）公共租赁房项目的租赁合同登记备案，需提交的住房证明包括：  
        1、已取得产证的，提交房地产权证或不动产权证；  
        2、尚未取得产证的，若属集中新建项目的，提交公租房公司的土地证、住宅交付使用许可证；若属配建项目的，提交开发企业的土地证、住宅交付使用许可证、开发企业与公租房公司的房屋移交证明文件。  
        （八）新增一类“住房证明”：商办用房等按照规定改建为租赁住房的，需提供区政府相关证明文件。  
        各区房管局应根据现有操作规则和补充操作口径，负责本辖区内租赁合同登记备案业务指导，做好网签、备案衔接工作。市、区两级住房租赁服务中心按照各自职责，承担租赁合同网签备案和管理事项。