

上海市城市管理行政执法局文件

沪城管执〔2023〕107号

关于印发《关于进一步规范住房租赁和房地产经纪领域城管执法工作的意见》的通知

各区城管执法局，各街道办事处、乡镇人民政府，市局执法总队：

现将《关于进一步规范住房租赁和房地产经纪领域城管执法工作的意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2023年10月10日

关于进一步规范住房租赁和房地产经纪领域城管执法工作的意见

为落实《上海市城市管理行政执法局关于持续优化营商环境的若干措施》，进一步做好住房租赁和房地产经纪领域城管执法工作，推进行政检查、行政处罚等执法行为规范有序实施，维护好市场主体合法权益，现提出以下工作意见。

一、统一适用执法依据。对住房租赁领域同一执法事项涉及多部法规规章的，统一适用《上海市住房租赁条例》实施行政处罚；对因行业政策管理要求改变，已不具有可处罚性的执法事项，不再实施行政处罚（详见附件）。

二、落实轻微违法免罚清单。对房地产经纪机构擅自对外发布房源信息和未按照规定如实记录业务情况、保存房地产经纪服务合同的违法行为，符合违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果，或者初次违法且危害后果轻微并及时改正情形的，依据《行政处罚法》《城市管理轻微违法违规行为免罚清单》不予行政处罚。

三、推进包容审慎执法。对住房租赁企业、房地产经纪机构主动退赔违法所得，消除或者减轻违法行为危害后果的，依法给予从轻或者减轻行政处罚；对在领取营业执照后未按照要求备案和未为从业人员办理从业信息卡的违法行为，给予 30 天整改期限，同时采用普法教育、指导约谈、签订承诺书等方式，引导督促其自律合规开展经营活动。

四、试点分类执法检查。对管理措施较为完备，违法行为较少发生，不易产生严重危害后果的执法事项（详见附件），可以合理降低现场检查频次，在获取投诉、举报、其他部门移送、上级部门交办等违法行为线索后，依法开展执法检查。

五、探索宽松信任化监管。对公共信用良好，主动落实租赁合同登记备案制度，已按管理部门规定与住房租赁平台进行数据对接的住房租赁企业或者房地产经纪机构，在未获取投诉、举报、其他部门移送、上级部门交办等违法行为线索前，可以免予对其租赁合同登记备案情况进行现场执法检查。

六、支持管理措施实施。对网络信息平台发布的房源信息未取得房源核验码，但按管理部门规定标注房源类型的，不认定构成未要求信息发布者提交房源核验信息的违法行为；对住房租赁企业在出（转）租住房过程中，按管理部门规定在客厅（起居室）内隔断出一间房间单独出租的，不认定构成违反最小出租单位规定的违法行为。

附件：关于住房租赁企业、房地产经纪机构、保障性租赁住房出租人执法事项表

上海市城市管理行政执法局办公室 2023年10月10日印发
