

上海市人民政府令

第 49 号

《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁管理办法〉等 3 件市政府规章的决定》已经 2021 年 4 月 20 日市政府第 121 次常务会议通过,现予公布,自 2021 年 5 月 8 日起施行。

市 长

2021 年 5 月 8 日

上海市人民政府关于修改《上海市居住房屋 租赁管理办法》等 3 件市政府规章的决定

(2021 年 5 月 8 日上海市人民政府令 第 49 号公布)

经研究,市人民政府决定对《上海市居住房屋租赁管理办法》等 3 件市政府规章作如下修改:

一、对《上海市居住房屋租赁管理办法》的修改

(一)将第一条中的“中华人民共和国合同法”修改为“中华人民共和国民法典”。

(二)将第五条中的“卫生”修改为“卫生健康”,“文广影视”修改为“文化旅游”,“建设”修改为“住房城乡建设”,“规划”修改为“规划资源”;删去“质量技监”“食品药品监督”“人口计生”。

(三)将第七条中的“房地产权证”修改为“不动产权证”。

(四)将第十二条中的“市工商行政管理部门”修改为“市市场监管部门”。

(五)将第十八条修改为:

居住房屋在租赁期限届满后继续出租的,承租人在同等条件下享有优先承租权。

租赁合同对续租已经作出约定的,从其约定。未约定的,出租人不再继续出租的,应当在租赁期限届满前 1 个月通知承租人。

租赁期限届满,承租人继续使用房屋,出租人没有提出异议

的,原租赁合同继续有效,但租赁期限为不定期。出租人提出解除不定期租赁合同的,应当至少提前1个月书面通知承租人。

(六)将第二十条第一款修改为两款,作为第一款、第二款:

房屋租赁期间,出租人出售房屋的,应当根据租赁合同约定的期限事先通知承租人;未约定的,应当至少提前3个月通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出售给近亲属的除外。出租人履行通知义务后,承租人在15日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。

出租人委托拍卖人拍卖房屋的,应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,视为放弃优先购买权。

原第二款作为第三款。

(七)其他修改:将本办法中的“工商行政”均修改为“市场监管”,“区、县”均修改为“区”。

二、对《上海市海域使用管理办法》的修改

(一)将第三条中的“规划、土地资源”修改为“规划资源”,“港口”修改为“交通”,“环保”修改为“生态环境”,“渔业”修改为“农业农村”。

(二)删去第七条第三款中的“海域使用论证报告书或者报告表应当由具有相应海域使用论证资质的单位编制。”

(三)将第十一条条标修改为:“海域使用权登记”,条文修改为:“海域使用权登记按照国家和本市不动产登记的有关规定办

理”。

(四)删去第十二条、第十三条、第十四条、第十五条。

三、对《上海市停车场(库)管理办法》的修改

将第十二条条标修改为“验收”，条文修改为：建设单位自行组织建设工程竣工验收后，市、区交通行政主管部门应当按照国家和本市综合验收有关规定，做好配建停车场(库)验收相关工作。

本决定自2021年5月8日起施行。《上海市居住房屋租赁管理办法》等3件市政府规章根据本决定作相应修改并对部分条文顺序及文字作相应调整后，重新公布。

上海市居住房屋租赁合同管理办法

(2011年7月7日上海市人民政府令第68号公布,根据2014年3月24日上海市人民政府令第15号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁合同管理办法〉的决定》修正并重新发布,根据2021年5月8日上海市人民政府令第49号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁合同管理办法〉等3件市政府规章的决定》修正并重新发布)

第一条 (目的和依据)

为了加强本市居住房屋租赁合同管理,规范居住房屋租赁合同行为,保护居住房屋租赁合同当事人的合法权益,促进居住房屋租赁合同市场的健康发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《上海市房屋租赁合同条例》和其他有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于本市行政区域内的居住房屋租赁合同及其相关监督管理活动。

第三条 (定义)

本办法所称的居住房屋租赁合同,是指出租人将居住房屋交付承租人居住使用,并由承租人按照双方协商确定的租金标准支付租金的行为。

第四条 （原则）

居住房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用的原则。

本市鼓励和支持居住房屋租赁当事人建立长期、稳定的房屋租赁关系。

第五条 （管理部门）

市房屋行政管理部门是本市居住房屋租赁的行政主管部门。区房屋行政管理部门负责本辖区内居住房屋租赁的具体监督管理工作,业务上受市房屋行政管理部门领导。

公安部门负责居住房屋租赁的治安管理、消防管理和居住房屋租赁当事人的居住登记。

市场监管、卫生健康、文化旅游等行政管理部门负责查处利用租赁居住房屋进行无证无照经营的行为。

本市税务、民政、住房城乡建设、规划资源等行政管理部门按照各自职责,协同实施本办法。

第六条 （属地管理）

区人民政府应当将居住房屋租赁管理纳入社区综合管理的范围。乡、镇人民政府或者街道办事处应当负责协调和处理辖区内居住房屋租赁事务和纠纷,承担居住房屋租赁合同(以下简称租赁合同)登记备案工作。

居民委员会或者村民委员会应当协助做好居住房屋租赁管理工作,督促居住房屋租赁当事人遵守国家和本市有关居住房屋租赁管理的规定。

第七条 （租赁当事人）

居住房屋的出租人应当是依法取得不动产权证书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。

居住房屋的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居住房屋。

第八条 （禁止出租房屋的情形）

出租的居住房屋及其附属设施应当符合消防、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。

有下列情形之一的居住房屋，不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）被鉴定为危险房屋的；
- （三）违反规定，改变房屋使用性质的；
- （四）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

第九条 （最小出租单位）

出租居住房屋，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。

原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住。

第十条 （最低人均承租面积和居住人数限制）

出租居住房屋，每个房间的居住人数不得超过2人（有法定赡

养、抚养、扶养义务关系的除外),且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

前款所称居住面积,是指原始设计为居住空间的房间的使用面积。

第十一条 (集中出租管理)

集中出租房屋供他人居住,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,并将相关登记信息报送公安部门备案。

居住物业管理区域内的居住房屋,不得出租用作单位的集体宿舍。

第十二条 (租赁合同)

居住房屋租赁,租赁当事人应当依法订立书面租赁合同。租赁合同包括下列主要内容:

(一)租赁当事人(包括居住使用人)的姓名、住所、有效身份证件的种类及号码;

(二)房屋坐落、面积、结构、附属设施和设备状况;

(三)租赁用途;

(四)房屋交付日期;

(五)租赁期限和续租;

(六)租金标准、支付方式和期限;

(七)物业服务费及水、电、煤、通讯等公用事业费的承担;

- (八)房屋使用要求和维修责任；
- (九)房屋返还时的状态；
- (十)违约责任和争议解决方式；
- (十一)租赁当事人约定的其他内容。

市房屋行政管理部门和市市场监管部门应当制定租赁合同示范文本,并在政府网站上公开。

第十三条 (登记备案)

租赁合同订立后 30 日内,租赁当事人应当到租赁房屋所在地社区事务受理服务中心办理租赁合同登记备案,但通过房地产经纪机构订立租赁合同的,由房地产经纪机构代为办理租赁合同登记备案。

租赁合同登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的,租赁当事人应当在 30 日内,到原登记备案部门办理租赁合同登记备案的变更、延续或者注销手续。

第十四条 (租赁信息系统)

市房屋行政管理部门应当推进建设租赁合同登记备案信息系统,实行网上登记备案,并纳入房地产市场信息系统。

第十五条 (租金)

住房租赁的租金标准,由租赁当事人在租赁合同中约定。承租人应当根据租赁合同约定,按时支付租金。

住房租赁期限为 1 年或者 1 年以下的,租赁当事人应当在租赁合同中一次性约定租金标准;租赁期限为 1 年以上的,每年

只能调整一次租金标准。但租赁合同中对租金标准调整另有约定的,从其约定。

租赁合同期间,出租人不得单方面提高租金标准。

出租人根据承租人的要求装修房屋或者增设附属设施、设备的,双方可以协商调整租金标准。

第十六条 (租赁保证金)

出租人可以按照租赁合同约定的数额,向承租人收取租赁保证金;未约定数额的,租赁保证金不得超过2个月的租金。

第十七条 (转租)

承租人可以按照租赁合同的约定转租房屋;未约定的,承租人转租房屋应当事先征得出租人的书面同意。

居住房屋转租应当符合本办法第八条、第九条、第十条的规定。

转租人违反本条第一款、第二款规定的,出租人可以依法解除租赁合同,收回房屋并要求赔偿损失。

居住房屋转租的,应当按照本办法第十二条、第十三条的规定订立租赁合同,并办理登记备案。

居住房屋转租后,承租人不再居住使用的,可以与出租人协商解除租赁合同,由出租人与次承租人直接订立租赁合同。

第十八条 (续租)

居住房屋在租赁期限届满后继续出租的,承租人在同等条件下享有优先承租权。

租赁合同对续租已经作出约定的,从其约定。未约定的,出租人不再继续出租的,应当在租赁期限届满前1个月通知承租人。

租赁期限届满,承租人继续使用房屋,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但租赁期限为不定期。出租人提出解除不定期租赁合同的,应当至少提前1个月书面通知承租人。

第十九条 (买卖不破租赁)

房屋租赁期间,因买卖、交换、赠与、继承等发生房屋所有权转移的,新的房屋所有权人应当继续履行原租赁合同,不得以房屋所有权已转移为由要求终止租赁合同。

第二十条 (优先购买权)

房屋租赁期间,出租人出售房屋的,应当根据租赁合同约定的期限事先通知承租人;未约定的,应当至少提前3个月通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。但是,房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出售给近亲属的除外。出租人履行通知义务后,承租人在15日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。

出租人委托拍卖人拍卖房屋的,应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,视为放弃优先购买权。

出租人出售房屋的,应当就出售房屋需要实地看房的时间等内容与承租人进行协商,并不得妨碍承租人对房屋的正常使用。

第二十一条 (继续租赁)

承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以

按照原租赁合同继续租赁该房屋。

第二十二条 （合同解除）

居住房屋租赁期间,任何一方当事人不得擅自解除租赁合同,但租赁合同约定的解除条件成就、租赁当事人协商一致或者存在法律规定合同解除情形的除外。

承租人未按照居住房屋使用性质使用房屋的,出租人可以依法解除合同。

第二十三条 （出租人的义务）

居住房屋的出租人应当与公安派出所签订《治安责任保证书》。

居住房屋的出租人应当履行下列义务:

(一)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;

(二)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;

(三)向业主委员会或者物业服务企业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小区业主管理规约;

(四)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,及时报告市场监管等有关部门;

(五)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;

(六)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。

第二十四条 （承租人的义务）

居住房屋的承租人应当履行以下义务：

（一）如实向出租人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；增加居住使用人的，还应当征得出租人的同意，并不得违反本办法第十条第一款的规定；

（二）遵守业主管理规约，不得损害相邻业主的合法权益；

（三）不得利用承租的居住房屋从事经营活动；

（四）合理、安全使用房屋及设施、设备，不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违法搭建行为。

第二十五条 （对房地产经纪人的要求）

房地产经纪机构和房地产经纪人员应当遵守国家和本市有关居住房屋租赁管理的规定，向租赁当事人宣传房屋租赁、实有人口服务和管理等政策，并引导租赁当事人使用租赁合同示范文本。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得居间、代理不符合本办法规定的居住房屋租赁业务，不得对租赁当事人隐瞒真实的房屋租金等信息以赚取差价。

房地产经纪机构或者房地产经纪人员承租其居间、代理的居住房屋的，不得收取佣金。

第二十六条 （代理经租）

本市鼓励专业代理经租机构接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人的委托，以自己的名义按照委托合同的约定，

出租居住房屋,获取收益。具体管理规定由市房屋行政管理部门会同相关部门另行制定。

第二十七条 (业主自我管理)

业主委员会经业主大会同意后,可以根据本居住物业管理区域内的房屋租赁情况,制定相应的管理措施纳入管理规约,并可以委托物业服务企业具体实施。

居住房屋租赁当事人违反业主管理规约、损害他人合法权益的,业主委员会有权要求当事人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十八条 (对物业服务企业的要求)

物业服务企业应当按照乡、镇人民政府或者街道办事处要求,将居住物业管理区域内的房屋租赁情况,报送房屋所在地社区事务受理服务中心。

物业服务企业发现租赁当事人、房地产经纪机构或者房地产经纪人员有违法违规行为的,应当及时予以劝阻、制止,并报告业主委员会或者有关部门。

第二十九条 (纠纷解决)

出租人、承租人、相邻业主在房屋租赁活动中发生纠纷的,应当协商解决;协商不成的,可以向人民调解委员会申请调解,也可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。符合规定条件的,可以依法向法律援助机构申请法律援助。

第三十条 （已有处罚规定的处理）

违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照有关规定处理。

第三十一条 （对违反治安、消防及居住登记等规定的处理）

违反本办法第八条第一款规定，出租房屋不符合治安、消防等标准和要求的，由公安部门责令改正，并可处以 1000 元以上 3 万元以下罚款。

违反本办法第十一条第一款规定，出租人未落实相应安全管理责任的，由公安部门责令改正，并可处以 1 万元以上 3 万元以下罚款；造成严重后果的，处以 3 万元以上 10 万元以下罚款。

租赁当事人、居住使用人违反其他治安管理、居住登记管理等规定的，由公安部门按照有关规定处理。

第三十二条 （对违反最小出租单位、居住人数限制和最低承租面积的处理）

违反本办法第九条、第十条第一款规定，不符合最小出租单位、居住人数限制和最低人均承租面积规定的，由区房屋行政管理部门责令责任人限期改正；逾期不改正的，可处以 1 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十三条 （对租赁当事人未按规定登记备案的处理）

违反本办法第十三条规定，租赁当事人未在期限内办理租赁合同登记备案手续的，由区房屋行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处以 1000 元以下罚款，对单位处以 1000 元以上

1 万元以下罚款。

第三十四条 （对房地产经纪机构未按规定登记备案的处理）

违反本办法第十三条第一款规定，房地产经纪机构未办理登记备案的，由区房屋行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 3000 元以上 3 万元以下罚款。

第三十五条 （对房地产经纪人违反经纪管理规定的处理）

违反本办法第二十五条第二款规定，房地产经纪机构和经纪人员居间、代理不符合本办法规定的居住房屋租赁业务的，由区房屋行政管理部门责令限期改正，并暂停房地产经纪机构的网上备案资格；逾期不改正的，对房地产经纪人处以 1000 元以上 1 万元以下罚款，对房地产经纪机构取消网上备案资格，并处以 3 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十六条 （参照适用）

公有居住房屋转租及其监督管理，参照适用本办法。

第三十七条 （施行日期）

本办法自 2011 年 10 月 1 日起施行。2004 年 8 月 30 日上海市人民政府发布的《上海市居住房屋租赁管理实施办法》同时废止。

上海市海域使用管理办法

(2005年12月8日上海市人民政府令第54号发布,根据2021年5月8日上海市人民政府令第49号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市居住房屋租赁合同〉等3件市政府规章的决定》修正并重新发布)

第一条 (目的和依据)

为了加强海域使用管理,保障海域的合理开发、利用,促进海洋经济的可持续发展,根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于在本市范围内的海域使用及其相关的管理活动。

本市江河水域与海域的具体界线,由市海洋局会同市水务局等部门按照国家有关规定提出方案,报市政府批准。

第三条 (管理部门)

市海洋局负责本市海域使用的统一监督管理;中国海监上海市总队受市海洋局的委托,负责本市海域使用的执法检查 and 行政处罚。

本市发展改革、规划资源、交通、生态环境、水务、农业农村、海事等部门按照各自职责,协同实施本办法。

第四条 （区划的编制）

市海洋局应当根据国家海洋功能区划、海域自然属性以及本市港口交通运输发展的需要,会同有关部门组织编制本市海洋功能区划,并按照国家有关规定报批后组织实施。

第五条 （区划的实施）

海域使用应当符合国家和本市海洋功能区划。

在本市海洋功能区划划定的港口区、航道区范围内,不得从事与其功能不相符的开发建设活动。

用海项目不符合海洋功能区划的,应当结合本市产业结构调整,逐步予以迁移或者调整。具体办法,由市海洋局会同市发展改革委提出方案,报市政府批准后执行。

第六条 （海域使用申请）

申请使用海域的,申请人应当向市海洋局提出申请,并提供下列材料:

（一）海域使用申请书,申请书应当载明申请人名称、用海项目、起止时间、位置、面积、用途等内容;

（二）海域使用论证报告书或者报告表;

（三）申请人的资信证明;

（四）企业营业执照或者个人身份证明;

（五）法律、法规规定的其他材料。

第七条 （海域使用论证）

下列项目的用海申请,申请人应当提交海域使用论证报告书:

- (一)填海、围海项目；
- (二)海砂开采项目；
- (三)海底电缆管道项目；
- (四)100 公顷以上的用海项目；
- (五)毗邻海洋自然保护区、港口区、航道区的项目。

前款规定以外项目的用海申请,申请人应当提交海域使用论证报告表。

申请人或者委托的海域使用论证单位应当按照国家海域使用论证的有关技术规范,编制海域使用论证报告书或者报告表。

第八条 (海域使用审批)

市海洋局应当在受理海域使用申请后 2 个工作日内征求市有关部门的意见,并在 10 个工作日内组织专家对海域使用论证报告书或者报告表进行评审。市有关部门应当在收到征求意见之日起 7 个工作日内提出意见,并书面告知市海洋局。

市海洋局应当在评审结束后 5 个工作日内提出审核意见,并报市政府审批。经审批同意的,市海洋局应当向申请人送达海域使用权批准文件;经审批不同意的,市海洋局应当向申请人书面说明理由。

第九条 (海域使用权招标、拍卖)

经营性用海活动申请使用海域的,市海洋局应当就该海域使用权的出让组织招标或者拍卖。

通过招标、拍卖方式取得海域使用权的,市海洋局应当与中标

人、买受人签订海域使用权出让合同。海域使用权出让合同应当包含以下主要内容：

- (一) 出让海域的面积和边界范围；
- (二) 出让海域的用途和使用期限；
- (三) 出让海域的使用金。

招标、拍卖的具体办法，由市海洋局会同市有关部门提出方案，报市政府批准后执行。

第十条 （海域使用金）

使用海域应当按照国家和本市的规定缴纳海域使用金。

海域使用金的征收标准，由市财政局会同市海洋局根据国家有关规定提出方案，报市政府批准后执行。

第十一条 （海域使用权登记）

海域使用权登记按照国家和本市不动产登记的有关规定办理。

第十二条 （用途的变更）

海域使用权人应当按照海域使用权书记载的用途使用海域，不得擅自改变用途；确需变更用途的，应当向发证机关重新申请海域使用权。

第十三条 （环保要求）

海域使用权人应当采取有效措施，防止海洋环境污染，污水和其他废弃物排放不得超过国家和本市规定的污染物排放标准。

第十四条 （设施拆除）

海域使用权终止后,原海域使用权人应当在海域使用权终止后 60 日内,拆除可能造成海洋环境污染或者影响其他用海项目的用海设施和构筑物。

第十五条 (临时使用海域)

使用特定海域 3 个月以下的排他性临时用海,应当在使用前向市海洋局备案,并明确其用途和使用期限。其中,临时用海毗邻军事用海区、航道区、海底电缆管道保护区的,应当在用海前按照本办法关于申请海域使用的程序,申领临时海域使用证。

临时使用海域不得续期。临时用海期限届满,用海单位应当拆除用海设施和构筑物。

第十六条 (禁止行为)

在使用海域过程中,禁止下列行为:

- (一)超越批准的范围使用海域;
- (二)毁损岸滩,影响领海基线确定;
- (三)损害海底电缆管道。

第十七条 (监督检查)

市海洋局应当加强对海域使用的监督检查,并建立相应的监管档案。

被检查的单位或者个人应当如实反映情况,提供与检查内容有关的资料,不得隐瞒,不得拒绝或者阻挠有关管理人员的监督检查。

第十八条 (举报和投诉)

市海洋局应当设立举报电话,接受公众对违法使用海域的举报和投诉。受理举报和投诉后,市海洋局应当及时赶赴现场检查,并在15日内将处理结果告知举报人或者投诉人。

第十九条 (行政处罚)

违反本办法规定,有下列情形之一的,由市海洋局按照下列规定予以处罚:

(一)违反本办法第十五条第一款规定,临时使用海域不按规定进行备案的,责令限期改正,并处以1000元以上1万元以下的罚款;临时用海毗邻军事用海区、航道区、海底电缆管道保护区不按规定办理临时海域使用证的,责令限期改正,并处以3000元以上3万元以下的罚款。

(二)违反本办法第十六条第二项规定,毁损岸滩影响领海基线确定的,责令停止违法行为,并可处以2000元以上2万元以下的罚款。

(三)违反本办法第十六条第三项规定,损害海底电缆管道的,应当赔偿损失,并处以2000元以上3万元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

违反本办法其他有关规定,按照有关法律、法规和规章的规定处理。

第二十条 (施行日期)

本办法自2006年3月1日起施行。

上海市停车场(库)管理办法

(2012年8月31日上海市人民政府令第85号公布,根据2018年12月7日上海市人民政府令第15号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市民防工程建设和使用管理办法〉等5件市政府规章的决定》修正并重新公布,根据2021年5月8日上海市人民政府令第49号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市房屋租赁管理办法〉等3件市政府规章的决定》修正并重新发布)

第一章 总 则

第一条 (目的和依据)

为了加强本市停车场(库)的规划、建设和管理,调节停车供需关系,改善交通状况,保障停车场(库)经营者和停车者的合法权益,根据《上海市道路运输管理条例》等有关法律、法规的规定,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于本市行政区域内停车场(库)的规划、建设、使用及其相关管理活动。

本办法所称的停车场(库),包括公共停车场(库)、道路停车场和专用停车场(库)。

第三条 (管理部门)

市交通行政主管部门是本市停车场(库)的主管部门,负责本办法的组织实施,并对市管停车场(库)实施监督管理。

区交通行政主管部门按照规定职责,负责其管辖范围内停车场(库)的监督管理。

本市规划资源、建设、公安交通、房屋、财政、价格、市场监管、税务、消防、绿化市容等管理部门按照各自职责,协同实施本办法。

第四条 (行业协会)

本市停车服务行业协会应当按照有关规定,制定行业自律规范,开展行业服务质量评价和培训工作,并协助有关行政管理部门做好停车场(库)的相关管理工作。

第五条 (鼓励和推广)

本市鼓励社会资金投资建设公共停车场(库),鼓励综合利用地下空间等建设公共停车场(库),推广应用智能化、信息化手段管理停车场(库)。

第二章 停车场(库)规划与建设管理

第六条 (规划编制)

公共停车场(库)专项规划由市交通行政主管部门根据本市综合交通规划和交通需求状况,会同市规划资源、建设行政管理部门编制,经报市人民政府批准后,纳入相应的城乡规划。

第七条 (用地控制)

公共停车场(库)专项规划确定的停车场(库)用地属道路广场

用地,未经法定程序调整,不得改变用途。

第八条 (设置标准和设计规范)

公共停车场(库)和专用停车场(库)的设计方案,应当符合国家和本市停车场(库)的设置标准和设计规范。

本市停车场(库)设置标准和设计规范,由市交通行政主管部门会同市公安交通、规划资源行政管理部门编制,经市建设行政管理部门批准后实施。

第九条 (配套建设)

新建公共建筑应当按照国家和本市停车场(库)的设置标准和设计规范,配套建设停车场(库)(含公共停车场(库)、专用停车场(库))。

新建公共交通枢纽应当根据本市综合客运交通枢纽规划,配套建设公共交通换乘停车场(库)。

配套建设的停车场(库)应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。

第十条 (补建)

下列公共建筑未按照国家和本市停车场(库)的设置标准和设计规范配套建设停车场(库)的,应当在改建、扩建时补建:

(一)机场、火车站、港口客运站、省际道路客运站以及公共交通与自用机动车换乘的枢纽站;

(二)体育(场)馆、影(剧)院、图书馆、医院、会展场所、旅游景点、商务办公楼以及对外承办行政事务的办公场所;

(三)建筑面积在 5000 平方米以上的商场、旅馆、餐饮、娱乐等经营性场所。

前款规定的公共建筑因客观环境条件限制,无法补建停车场(库)的,公共建筑所有人应当向市、区规划资源行政管理部门提交有关专家技术论证报告。

第十一条 (建设审查)

本市有关部门应当按照国家和本市建设项目审批管理的有关规定,对公共停车场(库)和专用停车场(库)的建设进行审查。

市、区规划资源行政管理部门在审查建设工程设计方案时,应当征求市、区交通行政主管部门的意见。

第十二条 (验收)

建设单位自行组织建设工程竣工验收后,市、区交通行政主管部门应当按照国家和本市综合验收有关规定,做好配建停车场(库)验收相关工作。

第十三条 (改变使用性质的审核)

任何单位和个人不得擅自将已建成的公共停车场(库)或者专用停车场(库)挪作他用。

改变公共停车场(库)或者专用停车场(库)使用性质的,应当经市、区规划资源行政管理部门会同市、区交通行政主管部门和公安交通管理部门批准。

第三章 公共停车场(库)经营管理

第十四条 (经营登记备案)

公共停车场(库)经营者应当依法办理工商、税务登记手续,并在工商登记后 15 日内,持有关材料向交通行政主管部门或者《上海市道路运输管理条例》规定的道路运输管理机构办理备案手续。

公共停车场(库)经营者变更登记事项或者歇业的,应当按照规定向市场监管、税务部门办理相关手续,并自变更、歇业之日起 15 日内向原备案部门办理备案手续。公共停车场(库)歇业的,经营者应当提前 5 日向社会公告。

第十五条 (服务规范)

公共停车场(库)经营者应当遵守下列服务规范:

- (一)按照规范设置停车场(库)经营服务标志;
- (二)按照规范设置市交通行政主管部门制定的停放车辆规则,公布监督电话;
- (三)执行停车收费规定,在停车场(库)入口处及收费处醒目位置公示收费标准;
- (四)按照标准划设停车泊位,不得擅自增设或者减少泊位;
- (五)配置符合规范的照明设备、通讯设备、计时收费设备;
- (六)引导车辆有序进出和规范停放,维护停车秩序;
- (七)制定停放车辆、安全保卫、消防、防汛等管理制度以及应对突发事件的应急预案;

(八)工作人员规范着装、佩戴服务牌证。

第十六条（驾驶员行为规范）

机动车驾驶员及其随车人员在公共停车场(库)停放车辆,应当遵守下列规定:

(一)服从工作人员的指挥,有序停放车辆;

(二)不得损坏停车设施、设备;

(三)不得停放装有易燃、易爆、有毒、有害等危险物品或者其他违禁物品的车辆。

第十七条（临时停车场经营登记备案）

利用闲置空地开设经营性临时停车场的经营者,应当按照本办法第十四条的规定,办理工商、税务登记和备案手续。

经营者办理备案手续前,应当按照市交通行政主管部门的相关规定,对停车场的消防条件以及对周边交通、环境的影响进行评估。评估过程中,经营者应当公示停车场设置方案,并通过座谈会等方式听取停车场周边单位、居民的意见。评估报告以及听取意见的情况应当在办理备案手续时一并向备案部门提交。

临时停车场经营者应当遵守本办法第十五条第一项、第二项、第三项、第六项、第七项、第八项的规定。

第四章 道路停车场管理

第十八条（设置原则和方案）

道路停车场的设置应当严格实行总量控制。

道路停车场的设置方案由市、区公安交通管理部门会同交通行政主管部门、建设行政管理部门按照下列原则编制：

(一)符合区域道路停车总量控制要求；

(二)与区域停放车辆供求状况、车辆通行条件和道路承载能力相适应；

(三)区别不同时段、不同用途的停车需求。

编制道路停车场的设置方案时，市、区公安交通管理部门应当会同交通行政主管部门听取周边公共停车场(库)经营者以及其他企事业单位、居民的意见。

市、区公安交通管理部门和交通行政主管部门应当按照规定职责，划设泊位标线，设置道路停车标志，公示停车收费标准和道路停车规则。其他任何单位和个人不得在道路(含街巷、里弄内的通道)上以安装地锁、划设标线等方式设置停车泊位。

第十九条 (管理者的确定)

道路停车场管理者确定的办法，由市交通行政主管部门另行制定。

第二十条 (计费方式)

道路停车可以采取按时或者按次方式计收停车费。

道路停车采取按时计费的，可以根据周边地区的道路交通状况，采取累进计费或者限时停车的办法计费。

第二十一条 (收费方法)

道路停车场管理者可以采用电子仪表方法或者人工方法，收

取停车费。

第二十二条 （收费管理）

道路停车场收费属行政事业性收费，实行收支两条线管理。收入全额上缴财政，支出由财政按照批准的预算核拨。

第二十三条 （撤除）

道路停车场有下列情形之一的，市、区公安交通管理部门应当会同交通行政主管部门及时予以撤除，并通知建设行政管理部门：

- （一）道路交通状况发生变化，道路停车已影响车辆正常通行；
- （二）道路周边的公共停车场（库）已能满足停车需求；
- （三）道路停车场泊位使用率过低的。

道路停车场撤除后，市、区公安交通管理部门和交通行政主管部门应当及时恢复道路设施原状。

第二十四条 （道路停车服务规范）

道路停车场管理者应当遵守本办法第十五条第六项、第八项的规定，以及执行道路停车收费规定，规范使用停车收费设备。

道路停车场管理者应当加强对工作人员的管理，建立投诉受理机制，及时处理工作人员不按规定收费、不出具专用收费收据等违规行为。

道路停车场工作人员应当经市停车服务行业协会培训考核合格。

第二十五条 （道路停车行为规范）

机动车驾驶员在道路停车场停放车辆，应当遵守下列规定：

- (一) 本办法第十六条的规定；
- (二) 按照规定支付停车费；
- (三) 在限时停车的道路停车场不得超时停车。

机动车驾驶员在采用电子仪表收费方法的道路停车场停放车辆的,应当将交费凭据放置在车辆前挡风玻璃内的明显位置,以备查验。

机动车驾驶员不按照规定支付停车费的信息,应当纳入本市个人信用征信系统。

第五章 其他相关管理

第二十六条 (收费价格管理)

本市停车场(库)服务收费根据不同性质、不同类型,分别实行市场调节价、政府指导价、政府定价。

实行政府指导价、政府定价的停车场(库),应当区别不同区域、不同停车时间,并按照同一区域道路停车高于路外停车的原则,确定停车收费标准。

实行政府指导价、政府定价的停车场(库)种类和停车收费标准,由市价格行政主管部门会同市财政、交通行政主管部门另行制定。

公共交通换乘停车场(库)实行政府定价,并按照市交通行政主管部门和市财政部门的规定,享受相应的财政补贴。

第二十七条 (票据管理)

公共停车场(库)经营者收取停车费,应当使用由市税务部门监制的统一发票。

道路停车场管理者收取停车费,应当使用由市或者区财政部门监制的专用收费收据。

公共停车场(库)经营者或者道路停车场管理者不按照规定开具统一发票、专用收费收据的,机动车驾驶员可以拒付停车费。

第二十八条 (信息化管理)

本市实行公共停车信息系统联网管理。

市、区交通行政主管部门应当按照统一的标准组织公共停车信息系统的建设,并通过网站、停车诱导指示牌等方式,向社会公众提供停车场(库)位置、停车泊位剩余数量等信息服务。

公共停车场(库)经营者和道路停车场管理者应当按照有关规定和标准,将其停车信息纳入全市公共停车信息系统。

公共停车信息系统的联网管理规定和有关标准,由市交通行政主管部门会同有关部门制定。

第二十九条 (统计)

公共停车场(库)经营者和道路停车场管理者应当按照规定,向交通行政主管部门或者《上海市道路运输管理条例》规定的道路运输管理机构如实报送统计资料。

专用停车场(库)的所有人或者其委托的管理人应当按照规定申报停车场(库)的泊位数。

第三十条 (专用停车场(库)的调用)

在市人民政府确定的重大活动举办期间,公共停车场(库)不能满足社会停车需求时,专用停车场(库)的所有人或者其委托的管理人应当按照市交通行政主管部门的要求,在满足自身停车需求的条件下,向公众开放。

第三十一条 (停车资源共享利用)

市交通行政主管部门应当会同市公安交通、房屋、建设等行政管理部门制定停车资源共享工作的指导性意见,并加强对共享工作的监督、指导。

区人民政府应当组织区交通、公安交通、房屋、建设等行政管理部门建立停车资源共享协调制度,制定本区停车资源共享计划,推进区范围内停车资源的错时利用。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当根据区停车资源共享计划,以及本乡(镇)、街道内停车需求与停车泊位资源状况,划定共享区域,并组织指导共享区域内居民委员会、业主委员会、相关单位协商制定该区域停车场(库)资源共享方案,签订共享协议。共享方案和共享协议应当明确共享停车的机动车和泊位、停车收费标准、停放时限、停车自律规范、违反自律规范的处理等内容。

第三十二条 (时段性道路停车场的设置)

停车泊位与停车需求矛盾突出的住宅小区,其周边道路具备夜间等时段性停车条件的,乡(镇)人民政府、街道办事处可以提出道路停车方案,经区公安交通、交通、房屋、建设行政管理部门同意后,设置时段性道路停车场。道路停车方案应当包括允许停车时

段、允许停放的机动车范围、停车收费标准、违反规则处理等内容。

超过规定时间在时段性道路停车场停放机动车的,由市、区公安交通管理部门根据国家和本市道路交通安全规定进行处理。

第六章 法律责任

第三十三条 (行政处罚)

市、区交通行政主管部门对违反本办法的行为,按照下列规定予以处罚:

(一)公共停车场(库)经营者违反本办法第十四条规定,未履行备案义务的,责令限期改正。逾期不改正的,处以 200 元以上 2000 元以下的罚款。

(二)公共停车场(库)经营者违反本办法第十五条第一项、第二项、第四项、第五项、第六项、第七项、第八项规定,未遵守相关服务规范的,处以 200 元以上 2000 元以下的罚款。

(三)道路停车场管理者违反本办法第二十四条第一款规定,未遵守相关服务规范的,处以 200 元以上 2000 元以下的罚款。

(四)机动车驾驶员违反本办法第二十五条第一款规定,不按照规定支付停车费、超时停车的,应当责令补交停车费,并处以 50 元以上 300 元以下的罚款。无法查实机动车驾驶员身份的,可以要求机动车所有人通知违法行为人在规定的时间内到指定地点接受处理。

(五)机动车驾驶员违反第二十五条第二款规定,不按照规定

放置交费凭据的,处以 20 元以上 50 元以下的罚款。

(六)公共停车场(库)经营者、道路停车场管理者违反本办法第二十八条第三款规定,不按照规定将停车信息纳入全市公共停车信息系统的,处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

(七)公共停车场(库)经营者、道路停车场管理者、专用停车场(库)所有人或其委托的管理人违反本办法第二十九条规定,不按照规定报送统计资料或者申报停车场(库)泊位数的,处以 300 元以上 3000 元以下的罚款。

违反本办法第十三条第一款规定,擅自将单独建设的公共停车场(库)挪作他用的,由市或者区交通行政主管部门处以 3 万元以上 10 万元以下的罚款;擅自将公共建筑和住宅小区配套建设的停车场(库)挪作他用的,按照国家和本市物业管理规定进行处理。

第三十四条 (委托行政处罚)

市、区交通行政主管部门可以委托其所属的交通行政执法机构实施本办法规定的行政处罚。

第三十五条 (妨碍公务的处理)

阻碍行政执法人员依法执行公务,违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的,由公安部门依法处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十六条 (专用停车场(库)的经营管理)

专用停车场(库)向公众提供经营性停车服务的,按照本办法有关公共停车场(库)的规定执行。

第三十七条 (有关用语的含义)

本办法有关用语的含义:

(一)公共停车场(库),是指根据规划建设的以及公共建筑配套建设的经营性机动车停放场所。

(二)公共交通换乘停车场(库),是指设置在公共交通枢纽附近区域,以较低的停车收费价格引导和鼓励机动车驾驶员停车后换乘公共交通到达目的地的公共停车场(库)。

(三)道路停车场,是指在道路路内设置的机动车停放场所。

(四)专用停车场(库),是指供本单位、本住宅小区机动车停放的场所和私人停车泊位。

第三十八条 (施行日期)

本办法自2013年1月1日起施行。2005年1月10日上海市人民政府令第44号发布的《上海市停车场(库)管理办法》同时废止。

报送:国务院,市人大常委会。

主送:各区人民政府,市政府各委、办、局。

抄送:市委各部门,市政协办公厅,市纪委监委,市高院,市检察院。

上海市人民政府办公厅

2021年5月14日印发