

关于开展嘉定区住宅小区“群租” 治理专项行动工作方案

各镇、街道、嘉定新城（马陆镇）、嘉定工业区、菊园新区、相关委办局：

根据沪建城管联[2021]546号《关于开展本市住宅小区“群租”治理专项行动的通知》精神，为进一步整顿规范本区住房租赁市场秩序，加大对城市“群租”顽症的综合治理力度，强化租赁住房安全管理，切实保护人民群众生命财产。根据上海市住房和城乡建设管理委员会等六部门统一部署，决定自2021年9月起，在全区开展为期3个月的“群租”治理专项行动，特制订如下工作方案：

一、工作目标

按照“条块结合、以块为主、属地管理”的原则。落实区、街镇属地管理责任，强化多部门协同联动。通过开展集中整治，使“群租”投诉率大幅下降，居民满意度明显提升，防范措施落实到位，坚决守住住宅小区出租房屋不发生安全风险的底线。

二、工作职责

成立嘉定区“群租”治理协调小组，建立以区平安建设协调小组组长和分管副区长双牵头工作机制，区建管委、区公安

局、区房管局、区城管局、区市场监管局、区消防支队为成员单位，办公室设在区房管局。各街镇均设立街镇“群租”治理工作组，机构设在街镇平安办，街镇党（工）委分管副书记和分管镇长分别担任正副组长。

区平安建设协调小组负责将“群租”专项治理纳入区域和平安建设工作总体规划，纳入综治和平安建设工作考核，组织督导、检查、协调。

区房管局负责政策解释和房地产经纪机构、房屋租赁市场的监督管理；指导街镇加强对业主大会、业主委员会的业务指导和监督管理，指导、督促物业服务企业履行职责。

公安部门负责出租房屋的治安管理和消防监督检查，加强对承租人口和实有房屋的管理指导。

城管执法部门负责对违规出租房屋的租赁公司、房地产经纪机构、物业服务企业的查处和行政处罚，集中开展治理。

区建管委、区消防支队和区市场监管局按照各自职责配合开展“群租”整治工作。

三、实施步骤

（一）摸底排查（9月底前完成）

“群租”治理牵头部门要根据近年来投诉情况，综合运用大数据、组织、指导街镇对“群租”投诉涉及的住宅小区出租房屋进行全面排查，形成问题清单。各街镇同步完成对辖区内所涉及住宅小区“群租”的排摸认定工作，不留死角、不留遗漏。建立完善“群租”防范治理“一户一档”。排摸必须做

到“两个明确”（房屋分隔使用情况明确，业主、转租人和承租人情况明确），同时要对反复“回潮”情况予以重点关注和巡查，切实掌握“群租”房屋使用情况的动态信息。

（二）集中整治（10月上旬-11月中旬）

各街镇要根据辖区内“群租”排摸认定情况，制定集中整治工作方案，对市精细化办下达的问题清单实现“清零”。对于认定为“群租”的，要及时出具责令改正通知书，要求责任人在规定的期限内自行整改，明确告知不自行整改面临的行政处罚。对于逾期不整改的，各街镇发挥牵头处置作用，整合城管执法、房屋管理、公安、消防、市场监管等多部门联合执法，采用简易程序，迅速消除安全隐患。对安全隐患突出、反复“回潮”的，从严从重处罚，并按规定将行政处罚决定归集至本市公共信用信息服务平台，形成高压震慑。

（三）验收总结（11月下旬）

各街镇对“群租”治理专项行动的基本做法、取得的成效和经验、存在的问题，以及后续措施进行总结，并于11月20日前上报区房管局，区房管局形成报告上报市精细化办。

四、工作要求

（一）强化组织领导统筹。各街镇要建立工作机制，明确牵头部门，厘清部门职责关系，统筹开展“群租”专项行动。要整合相关条线管理执法力度，加大“群租”排摸力度，尽早发现，集中攻坚，确保专项行动取得成效。

（二）强化租赁行业管理。各街镇要按照国家和本市持续

整治规范房地产市场秩序的要求，加大住房租赁市场秩序整顿力度，加强对住房租赁企业、房地产经纪机构的日常监管。对于从事“群租”的住房租赁企业，以及为“群租”提供居间服务的经纪机构，要加大查处力度；督促物业服务企业切实履行发现、报告责任，加强住宅小区出入管理，守住小区安全第一道防线。

（三）强化专项治理考核。对“群租”问题突出、居民反映强烈的住宅小区，特别是今年上半年“12345”投诉较为集中的重点区域，所在街镇要及时采取措施，确保实现下半年投诉下降 25%以上的整治目标。区建管委要把各街镇“12345”投诉量的下降情况，作为城市精细化管理考核的重要参照指标。

（四）强化长效机制建设。各单位根据本市加强城市精细化管理工作的总体部署，针对“群租”专项治理中面临的难点、堵点问题，进一步研究健全制度规范，完善“群租”治理长效常态治理机制。

备注：对于“群租”的情形说明

- 1、将单位集体宿舍设在住宅小区内；
- 2、将一间原始设计为居住空间的房屋分割、搭建后出租；
- 3、将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，出租供人员居住；

- 4、出租房间的人均居住面积低于 5 平方米；
- 5、每个出租房间的居住人数超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

嘉定区“群租”治理协调小组办公室

2021 年 10 月 15 日