

松江区九亭镇人民政府

松九府〔2024〕15号

关于印发《关于九亭镇“群租”治理的 操作流程规定（试行）》的通知

各居委会及相关单位：

现将《关于九亭镇“群租”治理的操作流程规定（试行）》
印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知

上海市松江区九亭镇人民政府
2024年1月25日



关于九亭镇“群租”治理的操作流程规定

(试行)

为进一步提高九亭镇住宅小区住房租赁综合管理水平，全面治理违法违规出租房屋的行为，消除出租房安全隐患。根据《关于加强九亭镇住宅小区住房租赁综合管理工作的实施办法》（松九委[2023]56号）文件精神，在总结颐景园居民区“群租”治理试点经验基础上，现制定九亭镇群租治理工作实操规定，明确“四阶段、十步骤”工作流程，在九亭镇各商品住宅小区实施（自建房小区可参照执行）。

一、排查摸底阶段

（一）由属地居委会牵头，依托物业日常巡查、人口办人口信息管理、楼组长（党员）发现、市民（热线）投诉举报等形式掌握租赁房和涉嫌“群租”的底数，并建立居民区“群租”发现、上报和汇总机制。

（二）发现涉嫌“群租”行为的，属地居委会应第一时间赴现场拍摄房间的生活场景照片（最好能拍到“群租”人员的现场居住视频），问询在场租客或房东（二房东）租赁信息，并按照《九亭镇住宅小区“群租”情况表》（附件1）登记房屋和人员情况。物业服务企业应协助属地居委会进一步核实涉嫌“群租”房屋的面积、原始房型和业主信息等。

（三）人口办协助属地居委会进一步核实涉嫌“群租”房屋内人口信息，并准确提供居住人员户籍和联系方式。对人口信息登记缺失的，应及时上门补登记；房东（二房东）和租客拒绝配

合人口信息登记的由派出所依法予以治安处罚。

（四）属地居委会按门牌幢汇总租赁房屋信息，涉嫌“群租”房屋按照“一户一档”原则建档造册，并将《九亭镇住宅小区“群租”情况表》和《九亭镇住宅小区“群租”情况汇总表》（附件2）上报综合执法队和城建中心。

（五）由综合执法队、城建中心进行初步审核。对情况较为复杂的租赁房屋，由属地居委会召集综合执法队、城建中心、城运中心和人口办上门进行实地踏勘认定。

二、约谈整改阶段

（六）城建中心负责核实代理经租企业租赁房“双备案”信息，并在3个工作日内反馈至属地居委会和综合执法队。对存在“群租”行为的，约谈代理经租企业负责人，要求限期进行整改。

（七）存在“群租”行为的，属地居委会和综合执法队联系房东、代理经租企业、二房东、租客进行约谈，告知存在的违法违规租赁行为，并督促整改。综合执法队开具《责令限期整改告知书》（附件3），属地居委会联系房东、代理经租企业、二房东和租客签订《房屋出租承诺书》（附件4），共同督促当事人在期限内自行整改。

（八）限期自行整改的，由属地居委会、综合执法队安排人员上门核实整改情况，并拍照留档。逾期未整改的，当事人在场并同意的情况下，由综合执法队协助整改并拍照留档。

三、集中整治阶段

（九）逾期未整改或不同意协助整改的，由整治办牵头，联合综合执法队、城建中心、城运中心、派出所、居委会、物业等

开展集中整治；属地居委会、派出所、综合执法队各自做好摄像、拍照等取证工作，相关单位对涉嫌违法事实，依法做出处理。

四、长效管理阶段

（十）正常出租的房屋属地居委会、人口办和物业公司作为一般监管房屋，每季度上门走访至少检查一次。“群租”整治的房屋属地居委会、人口办和物业公司作为重点监管房屋，每月要上门走访至少检查一次，并在“一户一档”内要做好检查记录，一旦发现“群租”苗头，及时处置。

本操作流程由九亭镇住房租赁综合管理工作领导小组办公室负责解释，自下发之日起试行，试行期一年。

- 附：
1. 九亭镇住宅小区“群租”情况表
 2. 九亭镇住宅小区“群租”情况汇总表
 3. 责令限期整改通知书
 4. 房屋出租承诺书
 5. 九亭镇“群租”治理工作实操流程图

附件 1

九亭镇住宅小区“群租”情况表

小区名称		XX 小区	所属居委会	XX 居委会
违法行为坐落		XX 路 XX 弄 5 号 401 室		
房东		张三	联系电话	13711111111
二房东		上海 XX 公司 负责人李四	联系电话	13722222222
租客		王五 13733333333 ; 赵六 13744444444 ; 张七 13755555555 ; 李八 13766666666		
群租情况事实简述	房屋情况：（可勾选） 1、房屋已经出租（ ）正在装修（ ）。 2、客厅分割：有（ ）无（ ），隔成（ ）间。 3、非房间住人：厨房（ ）卫生间（ ）阳台（ ）贮藏室（ ）其他：_____。 4、增设卫生间：共（ ）间，位置：_____ 5、其他事项： 附照片：（可附页） 现场照片多张			
巡查发现劝阻制止记录	1、发现时间： 2023.2.28 发现方式： 巡查 发现人： 网格员 2、劝阻制止措施： 上门劝阻 3、劝阻制止结果： 无效 经办人：XXX			
群租情况报告记录	该群租情况于 2023 年 2 月 15 日 10 时 15 分向 _____ 书面报告。 居委会 上报人：XXX			

附件 2

九亭镇住宅小区“群租”情况汇总表

填报单位：_____居委会 填报人：_____ 联系方式：_____ 填报时间：_____																
序号	楼栋号	房号	房东姓名	房东联系方式	二房东姓名	二房东联系方式	租客姓名	租客联系方式	建筑面积	居住人数	原始结构	现有结构	阳台情况	客厅情况	卫生间情况	备注
1	5	401	张三	13711111111	上海 XX 公司 负责人 李四	13722222222	王五	13733333333	100	4	3 室 1 厅 1 卫	5 室 0 厅 4 卫	2 个南阳台做卫生间	隔成 2 间	北房内搭卫生间	楼下 301 投诉
2																
3																
4																
5																
6																

附件 3

责令限期改正通知书

_____:

经查,本市松江区九亭镇_____的房屋存在出租住房不符合相关规定的行为。

该行为违反了《上海市住房租赁条例》第十五条的规定,依据《上海市住房租赁条例》第五十二条的规定,本机关现责令你(单位):

限期改正:在_____年_____月_____日前,作出如下整改:改正出租住房不符合相关规定的行为。

《上海市住房租赁条例》相关规定:

出租住房应当遵守下列规定:

以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位;

厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住;

每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定;

禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

出租住房不符合相关规定的,由区房屋管理部门责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款;逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。

上海市松江区九亭镇综合行政执法队

年 月 日

签收人:

时间:

(本文书一式二份,一份交当事人,一份存卷。)

附件 4

房屋出租承诺书

1、出租的房屋要符合国家和本市建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求。租赁当事人应依法订立书面租赁合同，应使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本》并按本市有关规定办理租赁合同登记备案；

2、每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定（除有法定赡养、抚养、抚养关系之外，每个房间居住人数不应超过 2 人，且人均居住面积不应低于 5 平方米）；

本人承诺对以上出租房屋进行出租，符合政府、城管、居委会、物业对出租户的要求，不进行群租。

房东姓名		房东身份证号	
房东联系电话		出租房地址	
二房东姓名		二房东身份证号	
二房东联系电话		出租房租地址	
代理经租公司负责人		负责人身份证	
联系电话		出租房租地址	

承诺人：

日 期：

附件 5

九亭镇“群租”治理工作实操流程图

