

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处文件

松府九办字〔2021〕61号

关于印发《2021年九里亭街道住宅小区 “群租”治理专项行动方案》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《2021年九里亭街道住宅小区“群租”治理专项行动方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处

2021年9月22日



2021 年九里亭街道住宅小区“群租” 治理专项行动方案

为进一步整顿规范住房租赁市场秩序，加大对城市管理“群租”顽症的综合治理力度，强化租赁住房安全管理，切实保障人民群众生命财产安全，依据《关于印发 2021 年松江区住宅小区“群租”治理专项行动方案的通知》（松精推办[2021]4 号）要求，在九里亭街道开展为期 3 个月的“群租”治理专项行动，工作方案如下。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展思想，始终把保护人民生命安全摆在首位。坚持系统治理、依法治理、综合治理、源头治理，积极采取多种措施，预防、化解“群租”等矛盾纠纷消除治安、消防等各类隐患。通过开展集中整治，使“群租”投诉大幅下降，确保实现下半年“12345”热线投诉量下降 25%以上，实现居民满意度明显提升，防范措施落实到位，坚决守牢住宅小区出租房屋不发生安全风险的底线。

二、基本原则

（一）坚持街道牵头抓总与部门专业支撑相结合

街道要夯实“群租”治理的属地主体责任，统筹区域内相关部门、社区干部、居民骨干等各方力量，确保形成“群租”巡查，发现、认定、处置和回访的治理闭环。相关部门发挥专业职能作用，以需求为导向，以属地治理为对象，协

同配合，加强联动，确保各项监管、整治、处罚措施落实到位。

(二) 坚持管理与自治相结合

充分发挥街道在实有人口管理和出租房屋管理中的基础性作用，强化对实有人口、出租房屋等基础信息的日常采集，定期清理、监督检查，督促出租人履行房屋出租相关义务，推动从以出租房屋为对象的单一管理向以人房结合为维度的综合治理转变。夯实物业服务企业加强住宅小区日常管理和安全防范的责任，督促住房租赁企业、房地产经纪机构落实住房租赁合同网签备案等管理要求，强化行业严格监管，建立健全以居民区党组为核心，居委会为主导，业主委员会，物业服务企业及社会多元力量共同参与的社区“群租”综合治理机制。

(三) 坚持个案查处震慑与广泛宣传教育相结合

以典型案例查处为突破口，利用反面案例以案释法，有效引导租赁房屋业主，转租人、承租人、房地产经纪机构，住房租赁企业等各类主体遵法守法，提升打击“群租”的震慑效果。大力开展法律规范宣传教育，强化业主的自我管理意识，激发居民参与“群租”治理的积极性，营造自觉抵制“群租”的良好氛围。

(四) 坚持常态长效治理与集中专项整治相结合

依托“一网统管”，优化联勤联动处置机制，注重考核结果运用，建立健全“群租”治理常态长效机制，形成从发

现前端到处置末端的全流程治理闭环。聚焦重点区域、重要点位，充分整合相关部门执法力量，依法开展集中专项整治。

三、治理范围

本街道住宅小区居住房屋，存在下列情形之一的，纳入“群租”治理范围：

(一) 将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租，或按床位出租；

(二) 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；

(三) 单个出租房间的人均居住面积低于 5 平方米；

(四) 单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)；

(五) 单位承租用作员工及家属居住时，存在上述(一)至(四)项情形的。

住房租赁企业规范开展代理经租业务，对符合条件的单套住房内客厅(起居室)，可以且仅可按规定隔断出一间房间出租供人员居住，不纳入“群租”。

四、工作步骤

本次“群租”治理专项行动为期 3 个月，分为排摸、整治、验收三个阶段。

(一) 摸底排查阶段(9 月 26 日-10 月 11 日)

城运中心对近年来“12345”群租投诉情况进行统计，以居委会为责任区，以人口协管为具体责任人，对本居委会

辖区内“12345”群租投诉、居民向居委会进行的群租投诉以及近年来已完成群租整治的点位进行全面排摸。在10月11日前，完成对辖区内所涉住宅小区“群租”的排摸认定工作，建立完善“一户一档”，上述排摸情况于10月11日前上报至街道平安办，力求做到“两个明确”（房屋分隔使用情况明确，业主、转租人和承租人员情况明确）。

(二) 集中整治阶段(10月12日-11月9日)

根据辖区内“群租”排摸认定情况，由街道平安办制订集中整治工作方案，由街道综合行政执法队负责具体实施，对整治清单实现“清零”。对于认定为“群租”的，由人口协管及时出具责令限期整改指令书，要求责任人在规定期限内自行整改。明确告知逾期不整改面临的行政处罚；对于逾期不整改的，将电话告知具体整治时间，并由综合行政执法队、房管、公安等各方力量，采用简易程序，联合执法，迅速消除安全隐患；对于安全隐患突出、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。综合行政执法队将整治情况及时上报至街道平安办，由平安办进行汇总统计。

(三) 验收总结阶段(11月10日-11月底)

街道平安办组织召开“群租”专项治理行动总结会，总结本次治理专项行动的基本做法、取得的成效经验及存在问题，汇总各部门的相关建议，并由街道平安办于11月10日前上报区精细化办。

五、体制机制

(一) 完善组织架构

成立“群租”专项治理工作推进小组，由街道政法书记林辉、分管副主任石宝孙担任小组组长，日常机构设在平安办，由街道精细办、房屋管理、公安派出所、市场监管、综合执法、司法、社区管理、城运中心等部门参加。

(二) 明确职责分工

各部门要按照各自行政职能，进一步明确自身在“群租”整治中的责任和任务，积极履行各自职责。同时，要按照“条块联动、齐抓共管”的原则，加强沟通、协同配合，切实形成工作合力，确保各项管理措施落实到位。（街道各部门职责分工详见附件）

(三) 坚持党建引领

健全以居民区党组织为核心，居委会为主导，居民为主体，业主委员会、物业服务企业和其他组织多方参与的治理构架，实现“群租”常态长效治理。充分激发居民区党组织核心作用，积极引导调动居民、业主委员会、物业服务企业、楼组长、志愿者、社区骨干等多元力量，积极参与“群租”日常巡查，发现“群租”及时向居委会、街道报告；对已完成“群租”整改的，定期回访排查，防止“群租”现象返潮。

六、工作要求

(一) 统一思想，提高认识

街道各居委、各职能部门要充分认识开展住宅小区“群

租”治理专项行动的重要意义，增强责任感和使命感，克服推诿和畏难情绪，以积极的姿态、务实的作风，全面落实“群租”专项治理的各项任务，切实解决好“群租”扰民问题。

(二)加强领导，精心组织

街道各居委、各职能部门要精心组织、周密安排，提供必要的人力、物力和财力作保障，按照既定时间节点，有力、有序推进专项整治工作。要将承担的工作任务与各自本职工作紧密结合起来，要整合相关条线管理执法力量，加大“群租”排摸力度，尽早发现、集中攻坚，确保专项行动取得实效。

(三)加强宣传，营造氛围

街道各居委、各职能部门要充分发挥党组织宣传优势，利用微信群、宣传栏等载体，开展“群租”整治教育宣传，提醒居民增强安全意识，自觉遵守法规，规范出租房屋，规范承租房屋。监督物业服务企业履行规定职责，努力在社区内营造有序，安全、和谐的良好氛围。

联系人:肖招艳; 联系电话:37030107; 手机:13512174560。

附件

松江区九里亭街道住宅小区“群租” 专项治理行动职责分工

街道平安办设立本次“群租”专项治理行动的日常协调小组办公室，负责本次专项行动的统筹安排，数据汇总及上报。

街道城运中心对近年来“12345”群租投诉情况进行统计，将相关数据反馈至各居委会，并报街道平安办汇总。同时对“12345”投诉处置的解决情况、满意情况，按照规定进行考核。

街道各居委会落实属地主体责任，依托实有人口管理，开展专项治理行动的排摸工作，行程“一户一档”；同时对于认定为“群租”的点位，及时送达责令限期整改指令书。加强对辖区居民的宣传教育，提高居民自我管理意识；协调和处理辖区内因“群租”引发的矛盾纠纷。

街道房管所负责牵头规范住房租赁市场秩序和住房租赁企业，房地产经纪机构行为，推进住房租赁合同网签备案工作；配合综合行政执法部门依法查处“群租”等违规租赁、房地产经纪机构及其从业人员违规从事住房租赁经纪业务的行为；加强对业主大会、业主委员会的业务指导与监督管理，指导、督促物业服务企业履行职责。

街道综合行政执法队依据街道平安办制定的整治方案

具体负责实施整治行动，并将整治情况反馈至街道平安办。

街道派出所负责出租房屋的治安管理、人口管理，并对本次专项治理行动提供执法保障。

街道司法所负责指导相关部门落实“谁执法谁普法”责任制；指导人民调解组织做好涉及“群租”等矛盾纠纷的化解工作。

街道保障办负责对本次住宅小区“群租”治理专项工作提供资金保障。

街道信访办负责协调涉及“群租”问题及本次群租治理过程中所产生的信访接待和处置工作。