

济南市长清区人民政府办公室

济长政办字〔2021〕13号

济南市长清区人民政府办公室 关于印发长清区群租房管理工作实施方案 的通知

各街道办事处、镇人民政府，区政府有关部门：

《济南市长清区群租房管理工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市长清区人民政府办公室

2021年8月3日

济南市长清区群租房管理工作实施方案

为进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁市场秩序，根据《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪管理办法》以及住房和城乡建设部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）、市住房和城乡建设局等四部门《济南市租赁住房居住安全管理办法（试行）》（济建发〔2020〕27号）等文件精神，在全区开展住房租赁市场摸底排查整顿专项工作的基础上，集中组织群租房整治行动，并建立长效管理机制，制定本工作实施方案（以下简称“《方案》”）如下：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记关于加强安全隐患排查、坚决防范重特大事故发生、确保人民群众财产安全的重要批示精神，充分认识加强群租房安全管理工作的重要性和紧迫性，进一步提高政治站位，强化责任担当，坚持以人民为中心的发展思想，坚持集中整治与长效建设相结合，扎实有力抓好群租房安全管理工作，切实维护公共安全和人民群众生命财产安全。

二、目标任务

一是摸清查明群租房和居住人员情况，确保群租房发现登记率达100%，租住人员信息登记率在95%以上，安全管理基础工作明显加强。二是严厉查处群租房违法违规行为，确保安全管理秩序、租赁市场秩序和租住环境明显改善。三是排查整治群租房中的住房、治安、消防、电气等安全隐患，确保重大安全隐患整改率达到100%，不发生有影响的恶性案件事故。四是有效落实群租房安

全管理责任，有效整合安全管理资源和力量，基本建立长效管理机制。

三、整治范围

租赁住房有下列情形之一的，不得出租用于居住：

（一）经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，应当采取停止使用、整体拆除解危措施的；消防设施不符合有关规范要求的。

（二）改变原有房屋空间布局结构，将客厅、餐厅隔断及厨房、卫生间、阳台、车库和地下储藏室等非居住空间出租用于居住的；将原设计的房间（卧室）分割、搭建后出租的，按床位出租的。

（三）成套住房按间出租的，单间居住人数超过2人的（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），单间人均建筑面积少于10平方米（使用面积少于6平方米）的。

（四）房屋装修不符合《室内空气质量健康标准（GB18883-2016）》相关要求的。

（五）法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

四、组织领导及工作职责

成立区群租房管理工作领导小组（详见附件1），领导小组由区委常委、副区长潘建军同志，副区长张广大同志任组长；区公安分局分管领导，区住房城乡建设局、区城管局、区市场监管局、区消防救援大队、区应急局、各街道主要负责同志任成员，领导小组下设办公室，负责群租房排查整治和今后正常管理的综合协调、督导通报工作。各街道成立街道专班，压实工作责任，建立长效管理机制。领导小组各成员单位和各街道一定要明确工作职责、加大工作力度、配强工作力量，完成群租房检查整治各阶段

任务和今后常态化长效管理工作，实时动态管理。如有违反相关纪律，推诿扯皮，将对相关部门和街道负责人以及直接责任人进行严肃处理。

（一）强化属地管理责任。各街道作为群租房安全管理工作的责任主体，成立由街道办事处主任任组长，依托街道城管委办公室、抽调精干力量组成的群租房管理工作专班（以下简称“街道专班”），设置固定办公地点。坚持问题导向，结合本辖区实际制定排查整治方案，明确目标任务、细化工作措施、压实工作责任、建立长效管理机制。要整合派出所、执法中队等有关部门设在街道的办事机构以及网格员力量，本着数据归零的原则，以社区为基本单元，对本辖区群租房组织“清仓见底”式排查，全面摸清群租房屋底数和基本情况，做到群租房屋、房内结构、住宿人员、安全隐患“四个见底”。要强化排查隐患的整改工作，确保风险隐患彻底整改清零，充分发挥执法优势，牵头各职能部门组织开展对群租房安全风险隐患的综合执法工作。（责任单位：各街道办事处）

（二）落实部门监督指导责任。各有关部门和单位要充分履行监督指导职能，以彻底清除群租房安全隐患为主要目标，切实履行职责，务求工作实效。

1. 群租房人口管理，建立人员登记、安全检查管理，依法查处打击涉及群租房的各类违法犯罪活动；组织有关部门和街道专班入户排查群租房及其安全隐患，及时采集录入相关信息；会同住建部门共同做好“济南市住房租赁综合服务平台”的深度建设。

（责任单位：区公安分局、派出所）

2. 群租房的租赁合同登记备案，及时录入备案信息；指导各

街道专班实施群租房租赁市场管理，规范房屋租赁中介机构和租赁企业行为；指导物业服务企业按照物业服务合同做好公用消防设施、器材检查维护工作；会同公安部门共同做好“济南市住房租赁综合服务平台”的深度建设。（责任单位：区住房城乡建设局）

3. 依法查处群租房不符合安全、防灾工程建设强制性标准和违反规定标准改变房屋使用性质等租赁违法行为。（责任单位：区城管局）

4. 加强群租房租赁涉嫌合同欺诈、价格欺诈等价格行为的监管，依法查处从事房屋中介和利用群租房从事的无证经营行为，对中介机构和租赁企业行政处罚信息依法进行公示。（责任单位：区市场监管局）

5. 组织指导街道开展消防宣传和监督检查；督促落实消防安全责任和整改消防安全隐患，依法查处消防安全违法行为。（责任单位：区消防救援大队）

五、实施步骤和工作措施

（一）动员摸排阶段（2021年8月-9月）

1. **全面部署。**区群租房管理工作领导小组要充分发挥统筹协调作用，召开会议进行部署，统一思想认识，深入解读方案，确保排查工作稳步推进。区公安分局、区住房城乡建设局、区市场监管局、区城管局等单位要立足工作职责，聚焦目标任务，分别就专项整治工作进行业务培训和指导。各街道要结合工作实际，成立街道办事处主任为组长的街道专班，依托街道城管委办公室，整合派出所、城管执法中队、**市场监管所**等有关部门设在街道的办事机构，对在本辖区内的群租房，摸清底数、建立台账，实现

群租房屋底数清、房屋结构清、居住人员清、安全隐患清、违法租赁情况清。

2. 边排查边整改。在规范建立“一户一档”台账的基础上，对排查出有安全隐患、不按整治标准出租的房屋，对出租人、承租人、中介机构、住房租赁企业，街道专班要约谈当事人和相关负责人，当面下达《限期整改通知书》，限期整改到位。对于当事人拒不配合、不落实整改的且需要相关职能部门配合整改的，街道专班要做好证据收集，并立即抄告相关职能部门，多部门协作落实整改，按照相关法律法规对当事人依法予以处罚，对不符合整治标准的居住人员，派出所一律不予办理居住证等相关证件。

3. 依法纳入管控。各街道对排查发现心态失衡、行为失常、非正常上访、有暴力犯罪前科等重点人员，及时通报公安、信访等部门纳入管控视线，建立台账，杜绝漏管失控问题发生。对精神病人，街道要及时落实帮扶和管控措施，符合收治条件的，联合相关部门，全力做好家属工作，第一时间送医治疗。

（二）集中整治阶段（2021年10月-11月）

区群租房管理工作领导小组办公室要做好群租房专项整治工作的统筹协调，对因街道和相关部门履行职责缺位，担当精神不强、措施不力而未落实整改的，要立即下发督办单，要求相关单位制定整改措施，明确整改责任人及整改期限，倒逼街道和职能部门履职尽责，确保按时间整改到位。力争查处一批违法经营的中介机构和房屋租赁企业，曝光一批不按标准出租的出租人和承租人，打击一批利用群租房实施犯罪行为的人员。

（三）建立长效监管机制

1. 依托“济南市住房租赁综合服务平台”（以下简称“平台”），

区相关部门和街道进行“1+N”联网，即“1”为区住房城乡建设局；“N”为区公安分局、区市场监管局、区城管局、区行政审批服务局、区大数据局、各街道城管委办公室，政府免费为社会提供出租房屋信息平台，由房屋租赁企业、中介机构和个人提供出租房屋的信息，与各联网单位实现数据共享，起到群租房信息反馈、排查及时的作用，以便相关部门和街道专班能及时掌握出租房屋相关信息和资料，按照各自职能和责任，及时排查风险和进行整治，实现常态化长效管理。

2. 凡在平台进行信息登记的住房租赁企业、中介机构、个人有对外出租房屋行为的，街道专班应于当日及时及时进行跟踪检查，按入户检查及工作程序进行检查和整治。

3. 区群租房管理工作领导小组要建立联席会议制度，定期研究群租房安全管理工作，遇到重大事项随时进行研究，不断提升群租房管理工作水平。各街道专班要将群租房安全管理工作融入创新网格化社会治理机制，充分发挥网格发现风险第一触角、化解矛盾第一阵地、服务群众第一窗口作用；要常态开展群租房、租住人员及安全隐患排查摸底、及时采集登记信息，实时掌握动态情况；要深入挖掘整合各种社会资源力量，综合运用法律、经济、行政、教育等各种手段，加强对群租房问题社会治理，形成共建共享格局；抓住信息采集、隐患整改、执法办案等关键环节，不断健全完善群租房管理的制度规范，各街道要通过在居民小区悬挂条幅、横幅和利用电子屏等形式进行广泛宣传，积极争取社会力量和广大群众对平台的支持，让所有住房租赁企业、中介机构和个人都能纳入平台管理，实现规范运营。

六、群租房入户检查及整治工作程序

（一）入户进行信息登记。入户时应由公安派出所片警负责敲门，登记相关人员信息；街道专班人员调查房屋相关信息，填写《群租房检查信息清单》（一式两份，详见附件2），查看是否有违法违规和不按整治标准出租的行为，并进行录像、照相取证。

（二）责令限期整改违法违规行为。如有违法违规行为，街道专班、区住建局在检查现场对当事人（出租人、承租人）下达《限期整改通知书》（一式两份，详见附件3），填写《送达回证》（详见附件4），限期整改时间一般为7日，街道专班在整改期限内对当事人进行约谈。第8日由公安派出所片警负责入户，街道专班进行复检，如当事人还未整改到位，再次填写《群租房检查信息清单》（一式两份），并进行再次录像、照相取证。

（三）拒不整改强制执行。如当事人不听劝阻、拒不整改的，由街道工作专班组织相关执法力量进行强制整改，公安派出所、区城管局派驻街道的执法中队配合。对不配合整改的，由街道专班提供两次检查的《群租房检查信息清单》和《限期整改通知书》及录像、照相等相关取证材料移交区城管局，按相关程序进行行政处罚（《违法线索移交单》详见附件5）。

- 附件：1. 济南市长清区群租房管理工作领导小组成员名单
2. 群租房检查信息清单
3. 限期整改通知书
4. 送达回证
5. 违法线索移交单

济南市长清区群租房管理工作领导小组 成员名单

组 长：潘建军	区委常委、副区长
张广大	副区长
成 员：王庆波	区住房城乡建设局局长
司家国	区城管局局长
许 兵	区市场监管局局长
周振奎	区应急局局长
段 瑞	区公安分局副局长
林 帅	区消防救援大队大队长
赵 军	文昌街道办事处主任
李 欣	平安街道办事处主任
陈 鲁	崮云湖街道办事处主任

领导小组下设办公室，办公室设在区住房城乡建设局，各街道成立工作专班。今后领导小组成员和办公室、工作专班组成人员如有变动，由接任领导自然接替。

附件2

群租房检查信息清单

出租房屋地址		房屋面积 (m²)	居住人数	居住间数	床位数
出租人	姓名:	身份证号:			
承租人	姓名:	身份证号:			
其他信息	☐ 中介机构 ☐ 住房租赁企业 ☐ 个人				
检查存在的问题: 1、违法建筑用于出租 2、将原设计的房间（卧室）分割、搭建后出租的，按床位出租的 3、人均租住建筑面积低于10平方米（使用面积少于6平方米） 4、改变原有房屋空间布局结构，将客厅、餐厅隔断及厨房、卫生间、阳台、地下储藏室和车库等非居住空间出租供人员居住 5、未办理房屋租赁登记备案 6、损坏或者擅自改变房屋承重结构、超荷载存放物品 7、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为 8、房间的门窗或者阳台设置影响逃生和灭火救援的障碍物 9、违章用火、用电、用气，私拉乱接电气线路 10、内部防火分隔、装饰装修材料等不符合消防技术规范要求 11、利用出租房屋从事无照经营活动或超范围经营活动 12、其他安全隐患					

检查人（签名）：

被检查人（签名）：

年 月 日

附件3

限期整改通知书

济长住改字〔 〕第 号

当事人：

出租房屋地址：

法定代表人：

经检查发现，你（单位）出租房屋存在以下违法、违规事实：

- 1、违法建筑用于出租
- 2、将原设计的房间（卧室）分割、搭建后出租，按床位出租
- 3、人均租住建筑面积低于10平方米（使用面积少于6平方米）
- 4、改变原有房屋空间布局结构，将客厅、餐厅隔断及厨房、卫生间、阳台、地下储藏室和车库等非居住空间出租供人员居住
- 5、未办理房屋租赁登记备案
- 6、损坏或者擅自改变房屋承重结构、超荷载存放物品
- 7、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为
- 8、房间的门窗或者阳台设置影响逃生和灭火救援的障碍物
- 9、违章用火、用电、用气，私拉乱接电气线路，违规安装燃气用具等行为
- 10、内部防火分隔、装饰装修材料等不符合消防技术规范要求
- 11、利用出租房屋从事无照经营活动或超范围经营活动
- 12、其他安全隐患

限你（单位）于 年 月 日前将以上问题进行整改并提交书面整改报告。逾期拒不改正上述违法、违规行为，将依法、依规移交相关部门进行行政处罚。

年 月 日

附件4

送达回证

送 达 文 件	
当事人名称或者姓名	
受 送 达 人	
送 达 时 间	年 月 日 时 分
送 达 地 点	
送 达 方 式	
受 送 达 人（签 字）	
代 收 人（签 字）	
送 达 人	
见 证 人	
备 注	

附件5

违法线索移交单

案件来源		
当 事 人	名称或姓名	
	地址（住址）	
违法事实	(列明已初步掌握的违法事实及证据)	
涉嫌违反 法律规定		
移交部门 负责人意见	签 名：_____ 年 月 日	
备 注		

移交部门： 接收部门：

移 交 人： 接 收 人：

时 间： 年 月 日 时 间： 年 月 日

备注：本表一式二份，一份由移交部门留存，一份由接收部门留存。