六安市住房和城乡建设局

六 安 市 公 安 局

文件

六安市城市管理行政执法局

六安市自然资源和规划局

六安市消防救援支队

六建房函〔2021〕830号

六安市住建局 六安市公安局 六安市城管局

六安市自然资源局 六安市消防支队关于印发《六安市城区群租房专项整治工作方案》的通知

金安、裕安区人民政府，市开发区管委，各有关单位：

 现将《六安市城区群租房专项整治工作方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

六安市住房和城乡建设局 六安市公安局

六安市城市管理行政执法局 六安市自然资源和规划局

六安市消防救援支队

 2021年11月16日

六安市城区群租房专项整治工作方案

为落实属地政府群租房管理主体责任和相关职能部门监管责任，治理群租房管理乱象，保障人民群众生命财产安全，根据市政府领导批示要求，依据《中华人民共和国物权法》、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令[2002]110号）、《六安市物业管理条例》、《六安市城市房屋安全专项整治工作方案》（六市安办[2020]68号）等，结合我市实际，决定在市中心城区范围内组织开展群租房专项整治工作，制定如下工作方案：

一、工作目标

通过群租房专项整治工作，严厉查处群租房违法违规行为，改善租赁市场秩序，提升住房租住环境，减少因群租房而产生的住房、治安、消防、电气等安全隐患，基本建立群租房管理长效机制。

二、整治重点

（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；违法搭建建筑物、构造物；侵占、损坏物业的共用部位和共用设施设备；改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；擅自拆改燃气管道和设施。（依据《住宅室内装饰装修管理办法》、《六安市物业管理条例》）

（二）出租房屋时，没有以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积低于政府规定的最低标准（参照合肥市人均租住面积不低于15平方米执行）；将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住；房屋租赁合同签订后，没有在规定时间内到建设（房地产）行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续。（依据《商品房屋租赁管理办法》）

（三）私有房屋出租的，没有持合法有效证件向房屋所在地派出所申请登记，签订治安责任保证书；承租人将承租房屋转租、转借他人未按规定报公安机关备案。（依据《租赁房屋治安管理规定》）

（四）出租人或承租人违反《群租房消防安全排查标准》相关要求和其它相关法律、法规，存在消防安全隐患的行为。（依据《中华人民共和国消防法》、《群租房消防安全排查整治标准》、《高层民用建筑消防安全管理规定》）

（五）房屋出租人（转租人）房屋租赁价格不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施；从事租赁经营的企业，以及转租住房10套（间）以上的自然人，没有依法办理市场主体登记，取得营业执照。（依据《中华人民共和国价格法》、《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》）

（六）出租房屋没有依法纳税。（依据《安徽省个人出租房屋税收征管暂行办法》）

（七）其它违反相关法律、法规的行为。

三、工作责任

**（一）明确主体责任**

金安区政府、裕安区政府、市开发区管委是群租房管理工作的责任主体，负责领导本辖区内群租房专项整治工作。要健全工作协调机制，保障工作人员和经费，组织实施安全管理信息化建设和信息资源的整合共享，统筹组织开展群租房安全隐患集中排查整治，维护公共秩序，保障公共安全。街道（乡镇）政府是群租房管理实施主体，要整合社区及各类协管员、网格员、信息员等辅助力量，建立“街道吹哨、部门报到”工作机制，组织实施群租房专项整治工作。

**（二）明确部门责任**

1.公安部门负责对出租人是否向派出所申请登记并签订治安责任书进行检查；核查转租（转借）人是否向派出所申请备案；依法查处打击涉及群租房的各类违法犯罪活动；维持整治工作现场秩序，保障工作顺利进行。

2.自然资源和规划部门负责对擅自改变房屋使用性质和改变住宅外立面等违法违规行为进行认定。

3.住建(房管）部门负责查处擅自变动房屋主体和承重结构，擅自超过设计标准或规范增加楼面荷载，将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间、厨房间的等违法违规行为。

4.城管部门负责对违法搭建建筑物、构筑物，改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；擅自拆改燃气管道和设施等违法违规行为实施行政处罚。

5.物业行政主管部门依法查处侵占、损坏物业的共用部位和共用设施设备的违法行为。

6.应急管理部门负责建立应急协调联动机制，及时协调处理重大突发事件；负责开展安全生产、防灾减灾宣传教育和培训工作。

7.司法行政部门负责指导属地政府加强法治宣传；指导、监督街道（乡镇）做好涉及“群租”等矛盾纠纷的人民调解等工作。

8.房地产管理部门负责核查群租房合同登记备案情况；依据《商品房屋租赁管理办法》，查处违法违规行为。

9.消防救援部门依法查处公共区域消防安全违法行为，督促落实消防安全责任和整改消防安全隐患。

10.市场监管部门依法查处群租房出租人（转租人）哄抬房租、无照经营等违法违规行为。

11.税务部门依法对群租房出租人（转租人）偷逃税情况进行稽查。

12.供电部门负责对群租房的供电企业资产、供配电设施开展安全检查和隐患治理。

四、进度安排

**（一）宣传发动阶段（2021年 11月20日至11月30日）**

充分运用广播、电视、报纸、网络等媒体资源，广泛宣传群租房专项整治的重要意义，普及安全防范基本知识、安全管理法律、法规，积极争取社会各界和广大群众对群租房专项整治工作的理解和支持。选择一批典型案例进行宣传，以案释法、教育警示，增强宣传的实际效果。

**（二）排查阶段（2021年12月1日至12月20日）**

统筹整合社区协管员、网格员、水电气抄表员等力量和数据资源，依托物业管理单位，采取入户走访、数据分析等办法，全面深入开展群租房排查梳理和信息采集工作，力求房屋底数清、房屋结构清、居住人员清、安全隐患清、违法租赁情况清。要将排查梳理出的违法违规行为和安全隐患建档立册，成为下一步开展专项整治工作的基础资料。

**（三）专项整治阶段（ 2021年12月21日至2022年元月20日）**

由属地政府牵头集中开展群租房安全隐患联合整治工作。公安、城管、自然资源和规划、住建（房管）、应急、司法、市场监管、税务、消防救援、供电等部门按照各自分工，深入整治治安、住房、消防、电气等方面突出安全问题。要统一组织联合整治力量，按照全覆盖、滚动式、无死角的要求，全面清理登记群租房，建立问题隐患和责任措施“两个清单”，制定时间表、路线图，加大对群租房违法违规行为查处力度，确保形成声威，取得实效。

**（四）巩固提升阶段（2022年元月21日至6月30日）**

**1.加强宣传引导。**抓好出租人、承租人（转租人）和服务租赁中介机构、物业管理单位从业人员的教育引导，全面告知应承担的法律和安全责任，增强其法制观念和安全意识，做到守法经营、规范经营。选择典型案例进行宣传，以案释法、教育警示。

**2.加强“数据赋能”。**按照社会化、智能化要求，加快推进租赁住房登记备案信息、房屋租赁中介机构租赁登记信息，以及水电气用量异常等群租房相关数据的采集汇聚和共享应用，及时发现异常、可疑信息，精准引领群租房整治和管理工作。

**3.强化管理机制。**依托创新网格化社会治理机制，将群租房管理纳入全要素网格，构建社区居委会、物业管理单位、房屋出租人（转租人）互为一体、互相督查的日常管理机制。经常性组织开展联合执法，努力实现群租房安全管理工作常态化、社会化、规范化、信息化。积极探索群众提供出租房屋信息、举报违法违规奖励制度，设立举报和投诉电话，调动广大群众参与群租房管理的积极性，努力营造共建共治共享的氛围。

五、工作要求

**（一）加强组织领导**

属地政府牵头成立群租房专项整治领导小组，加强群租房专项整治组织领导和统筹协调。领导小组成员单位既要各司其职、各尽其责，又要密切配合、整体联动，共同做好群租房专项整治工作。市直各相关部门要充分履行监督指导职能，做好督查和指导工作。

1. **严格落实工作责任**

属地政府和各有关职能部门要坚持守土有责，守土尽责，层层落实群租房专项整治责任制，做到责任明确，问责有人。强化激励导向，将群租房整治和管理工作纳入政府综合考评和部门业务考评范围，对涉及群租房违法违规行为整治不力，重大安全隐患整改不落实，或者因失职失察发生重大安全责任事故的，坚决倒查追究有关领导和管理人员责任。

**（三）切实加强制度保障**

及时固化提炼群租房整治和管理实践经验做法，抓住日常监管、信息采集、隐患整改、执法办案、奖励激励等关键环节，不断健全完善制度规范。属地政府和市直各相关职能部门建立沟通协调机制，遇有重大事项及时进行研究会商，不断提升群租房专项整治的工作水平和工作绩效。

 抄送：六安市人民政府。

六安市住房和城乡建设局 2021年11月16日印发