《三门县居住出租房屋“旅馆式”管理试行办法》政策解读

一、制定背景

2016年12月30日我县印发了《三门县居住出租房屋“旅馆式”管理工作实施方案》的通知（三县委办发（2016）45号），并按照“党政主导、公安牵头、部门协同、镇街主抓、村居实施、房东主责、房客履约”的原则，在全县范围内开展了居住出租房屋“旅馆式”管理工作，并建立了重点村居“旅馆式”管理总台27个，同时于2017年底以来开展了10人上居住出租房屋的民房群租“旅馆化”工作，按上级要求“旅馆式”管理已经全覆盖，但我县缺少明确的“旅馆式”管理规范性文件。

今年以来，全省都在总结提升新时代“枫桥经验”创新发展基层社会治理工作，全市都在推进流动人口管理服务提升工程，考核要求县（市、区）出台县级党委政府规范性文件，主要内容涉及流动人口或居住出租房屋管理。

市里于2017年5月份出台了《台州市居住出租房屋“旅馆式”管理试行办法》，我县结合三门居住出租房屋“旅馆式”管理工作实际起草了《三门县居住出租房屋“旅馆式”管理试行办法》文件，从而做到有法可依，更规范地做好居住出租房屋“旅馆式”管理工作，并进一步推进民房群租旅馆化和重点村居旅馆总台的实体化运行工作，确保按职责分工乡镇、村居、各职能部门、出租人、承租人等各使其职各负其责，合力合拍共同做好居住出租房屋“旅馆式”管理工作。

二、主要内容

**（一） 乡镇人民政府（街道办事处）做好以下工作：**

及时受理居住出租房屋租赁申报或者备案的相关材料，实地检查出租房屋是否具备安全条件；发现居住出租房屋存在治安、消防、建筑结构安全、无证无照经营、安全生产等问题的，应当督促出租人、承租人及时整改；定期组织相关职能部门开展联合执法；定期指导、支持、帮助和督促居民委员会、村民委员会开展相关工作；指导建立居住出租房屋房东协会等自治组织对居住出租房屋开展自治管理。

**（二）社区居民委员会、村民委员会做好以下工作：**

对出租人申报出租的房屋基本情况进行初审，并督促居住出租房屋当事人及时到乡镇人民政府（街道办事处）办理租赁登记手续；做好本村（社区）居住出租房屋和相关人员的基础信息采集、登记工作；做好本村（社区）居住出租房屋的日常检查和管理工作，做好治安、消防、无证无照、生产经营安全等隐患的排查、责任告知工作；做好居住出租房屋的安全、法制等知识的宣传教育；指导建立居住出租房屋房东协会下属分会，对居住出租房屋实行自治管理。

**（三）**流动人口服务管理机构负责居住出租房屋的信息登记管理工作。公安机关负责居住出租房屋的治安、消防监督管理工作，依法查处涉及居住出租房屋的刑事犯罪和治安消防违法行为。

国土资源部门、住房和城乡建设部门、城市管理部门、市场监管部门、电力、燃气及其他市政管理部门、企业，安全监管、卫生计生、综合行政执法、城乡规划等部门按照各自法定职责，做好居住出租房屋租赁管理的相关工作。

**（四）出租人应当按照约定履行下列义务：**

1、出租的居住房屋应当具备基本居住功能并符合建筑、消防等安全要求。

2、自租赁关系建立或终止之日起三个工作日内，到房屋所在村居（社区）报备房屋出租信息。

3、不得向无有效身份证明的个人出租房屋。

4、核对承租人的身份证件信息。承租人为流动人口的，应当及时按规定向村居（社区）报送信息，并告知办理居住登记；承租人为境外人员的，应当告知其及时到公安机关办理临时住宿登记。

5、指导承租人安全使用电气、燃气等设施；向承租人宣传物业管理规定，劝止承租人乱扔垃圾、噪声扰民等不良行为并督促其改正。

6、合理控制同一套（间）居住房屋内的承租人数，避免和减少消防、治安等方面的安全隐患以及对邻里生活造成妨害。

7、居住出租房屋用于生产经营的，出租人应当告知承租人在开展生产经营活动之前办理相关证照。承租人未取得相关证照擅自生产经营的，应当予以制止，并及时向相关职能部门举报。

8、配合和协助有关部门、机构、组织依法实施行政管理，发现有涉嫌违法犯罪行为的，及时向有关部门报告。

9、依法应当承担的其他义务。

**（五）承租人应当按照约定履行下列义务：**

1、向出租人如实提供个人相关信息。

2、不得擅自改变居住房屋的结构和使用功能，不得违规使用电气、燃气设施；发现居住房屋存在安全隐患的，及时消除或者通知出租人消除。

3、承租人是流动人口的，向所在村居（社区）或流动人口服务管理机构报送信息；居住地址、服务处所等发生变更的，应当自变更之日起十日内办理变更手续；承租人是境外人员的，按照规定及时到公安机关办理临时住宿登记。

4、遵守物业管理规定，保持卫生、文明的居住环境，不得影响他人正常生活。

5、配合和协助有关部门、机构、组织依法实施行政管理，发现有涉嫌违法犯罪行为的，及时向有关部门报告。

6、转租房屋的，应当经出租人同意，并办理相应手续。

7、不得留宿无有效身份证件的人员；若增加经常居住的人员的，应当在24小时内将留宿人基本情况告知出租人。

8、依法应当承担的其他义务。

**（六）居住出租房屋应当符合消防安全和相关建筑安全要求：**

1、自然间（房间）采用实体墙（不燃材料）分隔。

2、电气线路采用暗铺或套管（阻燃）保护，并安装漏电保护装置和空气开关。

3、室内使用明火或灶间（厨房）的，采用防火门或钢质门进行分隔。

4、按规定配备灭火器、独立式火灾探测报警器、应急照明灯等消防设施。

5、保持疏散通道和安全出口通畅。

6、出租人和承租人经过消防、法制等相关教育培训，具备基本的居住出租房屋安全知识。

**（七） 有下列情形之一的，不得用作居住房屋出租：**

1、属于违法建筑的。

2、不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的。

3、违反规定改变房屋使用性质的。

4、居住出租房设在地下室的。

5、生产、储存、经营场所与居住部分未采用混凝土楼板和砖墙进行分隔的。

6、电瓶车停放、充电区域与居住部分未采用实体墙进行分隔的。

7、木结构建筑的3层及以上。

8、法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

三、解读机关

解读机关为县流动人口服务管理局，联系人：陈华德