

主动公开

上海市浦东新区城市管理行政执法局文件

浦城执法〔2024〕37号

对浦东新区七届人大四次会议 第 074004 号建议的答复

朱裕佳代表：

您提出的“关于加强住宅小区“群租”整治的建议”（第 074004 号）收悉。我局高度重视，结合近年来工作实际，专题对住宅小区“群租”整治工作开展研究。经研究，现将办理情况答复如下：

一、关于“群租”的基本情况

（一）“群租”定义。

“群租”是指在居住房屋租赁活动中，房屋出租人未按照《上海市居住房屋租赁管理办法》《上海市住房租赁条例》中关于非

居住空间进行出租居住、最小出租单位、最低人均承租面积和居住人数限制的规定进行房屋出租的情况。

（二）表现形式。

1. 认定方式。将一间原始设计为居住空间的房间分隔搭建后出租；1个房间内居住人数超过2人，且人均居住面积低于5平方米；按照床位出租；出租“其他空间”供人居住。

2. 代理经租例外规定。在《上海市房屋管理局关于进一步规范本市住房租赁企业代理经租房屋行为的通知》中关于群租的特殊规定：住房租赁企业代理经租居住房屋，应当符合《上海市居住房屋租赁管理办法》的规定。单套住房内客厅（起居室）使用面积在12平方米以上，且按本市代理经租企业房源信息双记载相关要求报备的，可以且仅可隔断出一间房间出租供人员居住。

3. 代理经租违法行为。室内增设厨卫：在原有厨卫不变的情况下，对房屋进行分隔，在房屋内卧室、阳台等部位安装厨卫设施，属于增设厨卫；改变厨卫原始位置：在不增设厨卫的情况下，业主、承租人、实际居住人将厨卫的原始位置进行更改，属于改变厨卫原始位置；擅自分割客厅增设卧室：出租人在未取得代理经租资质的情况下，擅自分割客厅作为房间提供出租的行为。

（三）处罚依据。

1. 依据《上海市居住房屋租赁管理办法》第三十二条：违反本办法第九条、第十条第一款规定，不符合最小出租单位、居住人数限制和最低人均承租面积规定的，由区、县房屋行政管理部

门责令责任人限期改正；逾期不改正的，可处以一万元以上十万元以下罚款。

2. 依据《上海市住房租赁条例》第五十二条 违反本条例第十五条第二款、第三款规定，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。

二、主要做法

（一）健全“群租”治理发现机制。一是属地政府对本辖区住房租赁做好日常监督管理，依托网格管理，将居委、物业、楼组长纳入“群租”发现机制中，畅通居民上报群租问题路径。二是城管执法局结合建交委“美丽家园微治理”，开展小区综合监管，以小区装修申报为基础，压实普法第一关口，明确告知装修人不得进行“群租”及产生违法后果所应承担的责任。三是强化物业服务企业职责，把好进门关，发现有疑似“群租”或数量明显超出正常范围的装修材料、家具等进入小区的，门卫必须严格检查并及时上报，对小区已存在的或回潮的“群租”，一经发现，立刻向城管执法部门上报。四是公安、消防部门结合各自职能职责，协同居村干部、社区综合协管员在开展实有人口登记和防范宣传、消防安全等日常工作的同时，主动发现违反最低承租面积违法搭建及不符合安全、防灾标准的疑似“群租”行为，按照职责分工抄告相关职能部门依法予以处置。

（二）加大“群租”治理宣传力度。属地政府及各职能部门

依据自身职能，通过在小区宣传告示栏张贴宣传海报，建立普法信息宣传群等形式，对物业、房产中介开展法制宣传教育；定时走访社区，向居民群众宣传“群租”相关规定，说明“群租”的危害，引导大家自觉遵守法律法规，共同加强对小区内违法行为的监督。

（三）做好“群租”治理执法保障。在属地政府组织“群租”专项整治工作、区域联勤联动行动、重点问题推进等工作中，城管执法部门加强与公安、市场等职能部门的联动协作。自去年《上海市住房租赁条例》实施以来，城管部门对“群租”类违法行为进行立案 101 起，查处多起“群租”领域的典型案例，对相关违法人员信息予以记录，后续再次发现其从事类似违法行为的，依法从重处理，在执法保障上形成“群租”执法高压态势，取得了较强的警示和宣传作用。

三、下一步工作打算

一是属地政府将建立健全“群租”治理管理闭环，实现从单一管理向系统治理转型升级，形成“防、堵、疏”相结合的常态长效工作机制。

二是城管执法局进一步发挥小区综合监管机制源头发现功能，压实物业服务企业巡查职责，从装修源头遏制“群租”生长的土壤。

三是属地房屋管理部门将探索建立分类分级房屋管理模式，按照“群租”和安全风险等级不同，形成三级动态房屋管理模式，

定期上门核查情况、及时处置问题。探索打造合租房“样板间”，建立人员分类、出租屋分级和房东信用管理体系，全面提升房东、租户和居民的自治意识，不断完善“群租”房管理长效机制。

感谢您对城市管理行政执法工作的关心和支持。

上海市浦东新区城市管理行政执法局

2024 年 5 月 10 日

承办单位通讯地址：东方路 3**9 号

邮编：20**25

联系人：潘*明

电话：189****8528

浦东新区城市管理行政执法局办公室

2024 年 5 月 10 日印发

（共印 3 份）