附件3

出租屋整治执法指引

一、公安机关的执法依据

（一）对出租人非法经营行为的处理。

出租人利用互联网、传单、广告等形式，以旅馆名义对外招租，并有提供以日、时为计费单位的临时住宿服务行为的，可认定为“非法经营旅馆业”，公安机关可以依据《治安管理处罚法》第五十四条之规定，以“擅自经营需公安机关许可的行业”予以取缔，并对出租人处以10日以上15日以下拘留，并处500元以上1000元以下罚款；情节较轻的，可以处以5日以下拘留或者500元以下罚款。

（二）对出租人不履行登记、报告义务行为的处理。

出租人不按照规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码，或者出借给无身份证件人居住的，公安机关可以依据《治安管理处罚法》第五十七条第一款之规定，以“不按规定登记承租人信息”对出租人处以200元以上500元以下罚款。

出租人明知承租人利用出租房屋进行犯罪，不向公安机关报告的，公安机关可以依据《治安管理处罚法》第五十七条第二款之规定，以“明知承租人利用出租屋犯罪不报告”对出租人处以200元以上500元以下罚款；情节严重的，可以处以5日以下拘留。

（三）对承租人故意损毁公私财物行为的处理。

房承租人故意破坏、堵塞安全门禁或者损坏小区内公共设施的，公安机关可以依据《治安管理处罚法》第四十九条之规定，以“故意损毁公私财物”对承租人处以5日以上10日以下拘留；情节较重的，可以处以10日以上15日以下拘留。

（四）对房地产经纪机构不履行登记义务行为的处理。

房地产经纪机构从事居住房屋中介时，应当登记出租人和承租人的姓名、身份证件的种类和号码，如果不按规定登记相关信息的，可以依据《上海市实有人口服务和管理若干规定》（2017年11月27日上海市人民政府令第59号公布）第二十四条之规定，由公安机关责令改正，对房地产经纪机构处以200元以上1000元以下罚款或者警告。

（五）对违反治安、消防及居住登记等规定的处理。

出租房屋不符合治安、消防等标准和要求的，公安机关可以依据《上海市居住房屋租赁管理办法》（以下简称《管理办法》）第三十一条，责令改正并可处1000元以上3万元以下罚款；违反《管理办法》第十一条第一款“集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住达到15人以上的，出租人应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报送公安部门备案”规定的，由公安部门责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款；造成严重后果的，处3万元以上10万元以下罚款。

（六）对违法储存、使用液化气钢瓶的处理。

出租房屋违反规定储存、使用液化气钢瓶的，公安机关可以依照《中华人民共和国治安管理处罚法》第三十条规定，处10日以上15日以下拘留；情节较轻的，处5日以上10日以下拘留。

（七）对当事人拒绝、阻碍执法行为的处理。

公安、房管或者其他管理部门的国家工作人员依法上门进行调查取证，出租人、承租人或者其他人员不予配合，有吵闹、谩骂、推搡或无理纠缠等行为的，公安机关可以依据《治安管理处罚法》第五十条之规定，以“阻碍执行职务”对当事人处以警告或者200元以下罚款；情节严重的，处以5日以上10日以下拘留。

二、房屋行政管理部门的执法依据

（一）对出租人违法出租房屋行为的处理。

《管理办法》第九条之规定“出租居住房屋，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租，不得按照床位出租。原始设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住”；第十条第一款规定“出租居住房屋，每个房间的居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米”。违反上述规定的，房屋行政管理部门可以依据《管理办法》第三十二条，责令出租人及相关责任人限期改正；逾期不改正的，可以处以1万元以上10万元以下的罚款。

同时，2019年10月1日起施行的《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》（沪房规范〔2019〕5号）第二项第三款之规定“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，可以且仅可隔断一间房间出租供人员居住”。

（二）对租赁当事人违法未办理租赁合同登记备案行为的处理。

《管理办法》第十三条之规定“租赁合同订立后30日内，租赁当事人应当到租赁房屋所在地社区事务受理服务中心办理租赁合同登记备案，但通过房地产经纪机构订立租赁合同的，由房地产经纪机构代为办理租赁合同登记备案。租赁合同登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，租赁当事人应当在30日内，到原登记备案部门办理租赁合同登记备案变更、延续或者注销手续”。租赁当事人违反上述规定，未在期限内办理租赁合同登记备案手续的，由房屋行政管理部门按照《管理办法》第三十三条，责令限期改正，逾期不改正的，对个人处以1000元以下罚款，对单位处以1000元以上1万元以下罚款。

（三）对房地产经纪机构违规执业行为的处理。

房地产经纪机构违反《管理办法》第十三条第一款之规定，未办理租赁合同登记备案的，由房屋行政管理部门按照《管理办法》第三十四条，责令限期改正，逾期不改正的，处以3000元以上3万元以下罚款。

房地产经纪机构和经纪人员居间、代理不符合《管理办法》规定的居住房屋租赁业务的，由房屋行政管理部门依据《管理办法》第三十五条责令限期改正，并暂停房地产经纪机构的网上备案资格；逾期不改正的，对房地产经纪人员处以1000元以上1万元以下罚款，对房地产经纪机构取消网上备案资格，并处以３万元以上10万元以下罚款。

（四）对物业服务企业怠于管理行为的处理。

《上海市住宅物业管理规定》第五十三条之规定“物业服务企业发现业主、使用人在物业使用、装饰装修过程中有违反国家和本市有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的，应当依据有关规定或者临时管理规约、管理规约予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会和有关行政管理部门”。物业服务企业未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门的，房屋行政管理部门可以依据《上海市住宅物业管理规定》第八十条之规定，责令物业服务企业改正，可以处以1000元以上1万元以下的罚款。

三、税务管理部门的执法依据

根据国家税务总局《关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》的规定，个人将承租房屋转租取得的租金收入，属于个人所得税应税所得，应当按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。税务管理部门可以依法对出租人征收税款；对不缴纳或者少缴的，税务管理部门可以依据《中华人民共和国税收征收管理法》责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，除采取强制执行措施追缴其不缴或者少缴的税款外，可以处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款。

四、燃气管理部门的执法依据

依据《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）第8.7.1和10.4.2条之规定，居民用户使用的液化气气瓶严禁设置在居住房间内。

对燃气企业违反《上海市燃气管理条例》第二十三条之规定，存在危及公共安全或者损害用户利益的其他供气行为，可以由燃气管理部门依据《上海市燃气管理条例》第五十条之规定，处1万元以上10万元以下的罚款;情节严重的,可以吊销其相应的许可证。

对出租房内私自使用液化气钢瓶，违反《上海市燃气管理条例》第二十三条之规定，在不具备安全条件的场所存放和使用燃气，有危及公共安全的用气行为，可以由燃气管理部门依据《上海市燃气管理条例》第五十条之规定，责令承租人限期改正，并可以处以1000元以上5000元以下罚款；情节严重的，可以处以5000元以上5万元以下罚款。

五、电力管理部门的执法依据

对出租房内承租人私拉电线、随意排线等危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序等行为，电力管理部门可以依据《中华人民共和国电力法》第六十五条之规定，责令承租人改正，给予警告；情节严重或者拒绝改正的，可以中止供电，可以对承租人并处5万元以下罚款。

六、城管执法部门的执法依据

出租人在公共场所非法散发、张贴印有招租信息的广告或者印刷品的，城管执法部门可以依据《上海市查处乱张贴乱涂写乱刻画乱悬挂乱散发规定》第八条之规定，对出租人处以1万元以上10万元以下罚款，并可以依据第九条之规定，暂停出租人通讯工具号码的使用。

 七、物业服务企业的管理依据

物业服务企业发现业主、使用人在物业使用过程中有违反国家和本市有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的，应当依据《上海市住宅物业管理规定》第五十九条之规定，对出租人进行劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业应当在24小时内报告业主委员会和有关行政管理部门，由有关行政管理部门进行处理。

八、业主委员会的管理依据

业委会是社区居民自主管理社区事务的组织，代表和维护社区内全体业主、使用人的合法权益。依据《上海市住宅物业管理规定》第七十九条之规定，业主、使用人违反管理规约应当承担相应的民事责任。对违反管理规约的，业主委员会应当予以劝阻、制止；对不听劝阻的，业主委员会可以在物业管理区域内就相关情况予以公示；相关业主可以依法向人民法院提起民事诉讼。