关于《宁波市鄞州区姜山镇人民政府关于全面推广居住出租房屋“旅馆式”管理工作方案》的政策解读

现就关于《宁波市鄞州区姜山镇人民政府关于全面推广居住出租房屋“旅馆式”管理工作方案》（姜政〔2019〕79号）文件有关政策解读如下：

一、政策制订背景

为强化我镇居住出租房屋安全管理，破解出租房屋安全隐患排查隐患整治难、流动人口信息采集难、群租问题源头管控难等突出问题，主动适应信息化、动态化条件下的基层基础管理工作，特制定本方案。

二、文件修订依据和过程

（一）修订依据：《宁波市公安局关于进一步加强居住出租房屋管理工作的通知》（甬公鄞通字〔2019〕41号）等相关文件。

（二）修订过程：姜山镇综治办从2019年5月开始调研，在2019年7月中旬形成修订初稿，经反复研究探讨，进行了进一步完善，并通过合法性审查，最后形成送审稿。

三、主要内容

本工作方案的主要内容包含五个部分，分别是总体要求、组织领导、实施范围、运行模式和实施步骤。其中实施范围、运行模式部分涉及行政规范性内容，以下主要对这两部分内容进行解读。

（一）实施范围

已建设小区且具有一定规模的村、社。包括翻石渡村、走马塘村、狮山社区、周韩村、上游村、五龙桥村、星城社区、望府社区、蔡郎桥村、唐叶村、仪门村、茅山居委会、小城春秋、明南社区、胡家坟村、曙光村、阳府兴村、黎山后村、井亭村、姜山社区、东光村、何郁社区、陈家团村、侯家村、定桥村、张华山村等26个村（社区、居委会）。

（二）运行模式

1.建立登记服务总台。依托村（社区）服务中心、保安工作室、小区楼总台设立居住出租房屋“旅馆式”管理总台，确定1到2名人员担任“旅馆总台”工作人员，由出租人担任居住出租房屋责任人。对流动人员、出租房屋较少的“其他散户”采用由周边村辐射或划片区集中设置等方式，设立居住出租房屋“旅馆式”管理总台。同时，将居住出租房屋“旅馆式”管理纳入村规民约及社区公约，实现管理自主自律。

2.设立信息采录中心。依托出租房屋智能化管理平台，在管理总台设立一个人员身份查验和居住出租房屋中介点，指导建立身份审核、信息采集、信息报送、房屋租赁四位一体的信息采录中心。配备必要的硬件设施，安装管理软件，运用数据平台，实时登记或注销流动人口信息，实行“人来登记、人走注销”。推动居住出租房屋中介村居（社区）“旅馆式”房源信息，将符合出租条件的居住出租房屋推介给承租人，建立出租人和承租人信息沟通平台。

3.建设数据管理平台。建设居住出租房屋“旅馆式”管理平台，利用现代化先进科技，提高居住出租房屋“旅馆式”管理及服务水平，实现居住出租房屋“旅馆式”管理可视化、信息化、动态化。按照“简单、方便、实用”的原则建设，将出租房屋租赁平台、管理后台、便民服务平台、网格员APP、“旅馆总台”、智能消防平台和实时数据平台融入至出租房屋“旅馆式”管理平台。结合智能门禁、智能门锁、智能烟感、智能充电桩、智能消防等智能元素建设，利用科技手段打造集流动人口登记、门禁卡出入、车辆进出等信息的综合应用平台，确保及时发现和采集流动人口信息，服务基层治理。实现信息掌控到位、治安防控到位、便民服务到位、应急处理到位的“四到位”，达到人、房、物、场管理立体化、动态化和可控化目标。

4.完善前端扫码管理。出租房屋门口张贴二维码，通过房管通网格员APP扫码进行出租房屋和流动人口的信息登记及日常检查。每幢出租房屋都绑定一个专属二维码，如果一幢房屋有多间客房出租，则每间客房可生成一个专属二维码。出租房屋门口张贴的二维码实行二码合一，确保房管通网格员APP和流管通平台APP都能扫码登录进行数据维护。出租人通过扫描二维码进行房源发布、自主申报和整改反馈；承租人通过扫描二维码可以查看出租房屋信息和进行自主申报；网格员通过扫描二维码进行信息登记和入户检查。网格员通过房管通网格员APP扫描二维码登录房管通平台采集的数据、旅馆平台采集登记的数据以及出租人、承租人通过扫描二维码自主申报的数据都以信息提示的方式发送至安装有流管通平台APP的手机端，由公安流动人口协管员进行上门核实和信息维护，从而实现数据的共享。

5.实施安全动态管控。区、镇两级进行居住出租房屋“旅馆式”管理检查，并按照“房屋安全、消防安全、治安安全”等指标进行设项评分。根据评分结果分为“放心类、关注类、严管类、禁租类”四类居住出租房屋，并分别对应房管通平台中的绿色房屋、灰色房屋、黄色房屋和红色房屋。绿色房屋表示无隐患可出租，灰色房屋表示需初查，黄色房屋表示有隐患需整改，红色房屋表示隐患大禁止出租。同时，对出租房分类实施动态管控，通过对不同类别的出租房屋设定不同的安全检查标准，将最初的量化评定与日常的安全检查结合在一起，通过对出租房屋量分制和动态升降管控，引导出租人主动改善出租房屋居住安全。

6.服务前移管控前置。姜山镇微信公众号开展对居住出租房屋“旅馆式”管理工作的法律宣传，供出租人、承租人了解相关政策规定。出租人和承租人扫描二维码且实名绑定并经过验证后，可实现自主申报，其所填写的信息就会自动上传至数据中心。房管通平台中还设置了短信自动提醒功能，对居住时限满足办理居住证条件人员和居住证签注到期人员进行短信提醒。所有“旅馆式”服务前台都安装人证核查系统，并在房管通平台中加入人证核查APP，便于人证信息核对。房管通平台对群租现象从三个方面进行管控：一是对每间出租房屋的人数按要求设定人数限制，当入住人员超过设定人数上限时，不允许再申请入住；二是对出租房屋进行分类标注，对所有出租房按照入住人数进行分类标注，特别是对于10人以上居住的出租房屋进行特别提醒；三是按照出租房屋类别设定检查标准，按照出租房屋的不同类别设定不同的检查标准，对于10人以上居住的出租房屋检查标准高于其他普通出租房屋。

7.组建队伍建立制度。整合村（社区）网格员、流动人口协管员等力量，发动企事业单位、社会组织、出租人、承租人等社会力量，组织居住出租房屋专（兼）职管理队伍，建立奖惩激励机制，为居住出租房屋“旅馆式”管理工作提供有效保障。制定一套规章制度，从租房准入审核、指导合同签订、承租人登记注销、日常监督管理、安全隐患整改等环节入手，建立健全居住出租房屋准入、承租人信息登记以及日常监督等工作制度，明确操作流程，规范工作标准，做到定人、定岗、定责。

四、其他事项

本暂行办法自发文之日起施行，具体由姜山镇综治办负责解释。

五、解读机关、解读人

《宁波市鄞州区姜山镇人民政府关于全面推广居住出租房屋“旅馆式”管理工作方案》（姜政〔2019〕79号）解读机关为姜山镇人民政府。

解读人：陈洪流，电话：88455947。