黑庄户地区违法群租房及“黑中介”

专项整治工作方案

为贯彻落实市委市政府、区委区政府关于“疏解整治促提升”专项行动工作要求，进一步加强违法群租房及“黑中介”专项整治工作的推动，根据市住建委《关于进一步加强违法群租房专项整治的工作方案》及区工作专班《朝阳区违法群租房及“黑中介”专项整治工作方案》，结合我地区实际，制定本方案。

一、指导思想

按照“原有治理方案不变、工作机制不变、专班工作模式不变、部门职责任务不变、人员队伍不变、财政保障不变”的“六不变”原则，继续落实“坚定有序、平稳推进”的要求，以群众反映较为集中的违法群租房小区及“黑中介”为重点，不断加大综合整治力度，消除违法群租房安全隐患，巩固治理成果，防止反弹，不断提高群众安全感和满意度，促进房屋租赁市场健康有序发展。

二、认定标准及治理方式

（一）群租房认定标准

依据文件规定，城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁存在违法群租问题的房屋，主要有以下几类：

1.床位出租密集型。出租房屋内以摆放多张上下铺、打地铺等按床位形式出租，人均居住面积低于5平方米，每个房间居住人数超过2人。

2.分割出租隔断型。（1）改变房屋内部结构，按间分割出租；（2）厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等按间出租。

集体土地违法群租房参照执行。

（二）群租房治理重点

1.将二房东和“黑中介”经营的群租房作为重点整治对象，采取零容忍态度，按照相应治理流程坚决取缔多隔断房、上下铺等群租房。

2.对于正规机构经营的“N+1”房源，一是要求企业制定上报整改计划，并按计划整改，以此维持市场稳定，促进租赁市场可持续发展；二是要求企业签订安全承诺书；三是对于群众举报的群租房，按要求整改。

三、组织领导及成员单位

在地区工委、办事处的统一领导下，成立黑庄户地区违法群租房及“黑中介”专项整治工作专班，统筹推进全地区群租房治理工作。

**组 长：**韩酉晨 黑庄户地区办事处主任

**副 组 长：**孙 晔 黑庄户地区工委副书记

周 静 黑庄户地区工委组织委员

李志刚 黑庄户地区武装部部长

孟秀琴 黑庄户地区办事处副主任

孟宪策 黑庄户地区办事处副主任

段 非 黑庄户地区办事处副主任

李德华 黑庄户派出所所长

**成员单位：**城乡建设办公室、平安建设办公室、安全管理科、党群工作办公室、市民诉求处置中心、综合行政执法队、社区建设办公室,黑庄户派出所、市场监督管理所、各村、社区。

四、职责分工

**1.城乡建设办公室：**负责牵头地区违法群租房及“黑中介”专项整治工作，对各村、社区内发现的违法群租房行为，会同平安建设办公室协调各部门开展执法工作；研究制定本地区治理工作具体实施方案；负责建立健全工作机制，明确责任科室；负责引导物业服务企业在整治工作中积极发挥发现、阻止、报告等作用；负责对出租房屋擅自变动房屋建筑主体承重结构行为进行督促整改并及时上报区住建委；负责引导房地产经纪机构、住房租赁企业加强行业自律；对于出租房屋用于群租的，负责通报各相关部门进行查处。

**2.平安建设办公室：**负责协调派出所组织各村、社区开展出租房屋、违法群租房的排查和信息采集工作；对各村、社区内发现的违法群租房行为，会同城乡建设办公室协调、组织各部门开展联合执法；协调派出所对违法违规责任主体进行行政处罚，追究其法律责任；负责对专项整治工作涉及相关法律问题的宣传、解答，为公众提供法律咨询。

**3.安全管理科：**负责宣传出租房屋安全生产常识；负责指导各村、社区，协助公安、消防部门开展出租房屋的消防监督检查；负责群租房的安全生产事故调查处理；负责督促指导各村、社区做好出租房屋的消防安全管理；负责企业、商业园区等非居民户群租房相关检查工作；负责市“疏整促”平台群租房安全管理模块的日常维护和管理。

**4.党群工作办公室（宣传科）：**协助相关部门对违法群租房及“黑中介”治理工作进行宣传报道；加强舆论宣传引导，关注相关舆情，及时通报相关部门及专班办公室。

**5.市民诉求处置中心：**负责对每月12345平台群租房信息的收集汇总分析。

**6.综合行政执法队：**负责督促违法群租主体改正违法违规行为并进行相应处罚，督促所有权人恢复房屋原状；联合开展打击行动及帮拆工作。

**7.社区建设办公室：**负责组织社区居干，楼门长以及社会力量收集，掌握本地区“黑中介”相关情况和信息，及时上报；负责指导社区居委会开展群租房检查工作和做好矛盾调解工作。

**8.黑庄户派出所：**负责组织流管员开展违法群租房的排查发现和信息采集工作并建立台账，上报平安建设办公室；负责确定流管信息共享机制或组织流管员登录区房管局编制的“房管局群租房违规管理云平台”并将巡查信息进行录入，做到随排查，随报送，确保流管排查结果满足各部门及街乡整治要求；负责查处违法群租房涉及的治安隐患、扰民等行为；依法严厉查处、打击不履行房屋租赁治安保障责任和妨碍整治工作的当事人；依法查处违法群租房涉及的暴力、软暴力等行为以及其他部门移送的涉嫌犯罪案件，将违法群租主体涉黑涉恶行为纳入扫黑除恶专项斗争范围；配合进行举报线索核查工作，特别是要指定专人负责各部门的联合整治工作。

**9.市场监督管理所：**负责依法对房地产经纪机构、住房租赁企业违反市场监管法律法规的资质和经营行为进行执法检查；依法查处房地产经纪机构在经纪业务中占用、挪用或者拖延支付客户资金、违反价格规定收费的违法违规经营行为，负责牵头各类“预付卡”监管工作，组织查处违规行为；依法查处无照经纪公司及租赁企业参与违法群租的行为；负责对房地产经纪机构、住房租赁企业对外发布广告进行监督；依法查处网络平台发布虚假违规房源的违法行为。

**10.各村、社区：**落实辖区内的违法群租房及“黑中介”整治的主体责任，做好巡查、发现、制止、上报等相关工作，落实“吹哨报到”机制，配合职能部门开展相关工作。

五、工作要求

（一）提高认识，统筹推进。违法群租房整治作为市、区“疏解整治促提升”专项行动，是市、区着眼城市安全、提升居住环境、造福居民群众的重要举措。各部门要树立大局意识、责任意识，把整治工作放到年度整体工作中予以研究谋划，坚决克服畏难情绪、松懈思想，统筹各方面资源力量，切实下大力气抓好各项措施落实，按照市区部署安排扎扎实实开展好整治工作。

（二）抓住关键，确保效果。以抓排查发现，抓宣传引导和抓重点对象为突破口，全面摸排地区违法群租房、居住人员及“黑中介”情况，掌握动态变化状况。用反面典型案件宣传教育，为整治工作制造声势营造氛围。要坚决打击房地产经纪机构、住房租赁企业的违法出租行为，依法取缔不守法企业。

（三）严格执法，防范风险。各部门在执法过程中要讲究工作方式方法，既要严格执法，又要文明规范，将耐心劝导、说服教育和打击处理相结合，既要解决问题，又要以人为本，切实考虑承租人，出租人等各方合法利益。要注意掌握各方责任主体的思想动态和利益诉求，认真分析可能存在的不稳定因素，及时做好防范应对工作，避免矛盾激化产生不良的社会影响。

（四）加强反馈，报告进展。各成员单位要随时掌握整治进展情况，既要加大工作推进力度，又要保证工作质量。决不能为了完成目标任务而弄虚作假，遇到重大突出问题要随时上报，坚决杜绝瞒报谎报现象。

附件：1.黑庄户地区群租房相关管理主体“四方责任”及租赁受益人义务

2.“黑中介”和群租房认定标准（参考版）

附件1

黑庄户地区群租房相关管理主体“四方责任”

及租赁受益人义务

随着房屋租赁活动的不断增加，房屋租赁行为引发的矛盾纠纷、各类隐患、违法违规行为也在增加。为了便于推进工作，我局在现有政策法规基础上进行梳理，明确房屋租赁市场相关管理主体“四方责任”及出租人、承租人及中介义务，具体如下：

一、管理主体“四方责任”

**1. 社区居委会的主要职责**

（1）组织社区成员进行群租房自治管理，搞好社区的群租房、流动人口和治安管理。

（2）对本居住区的出租房屋进行自发管理，积极举报违法群租、黑中介等行为。

（3）调解居民因房屋租赁而引发的纠纷。

（4）开展宣传房屋租赁的相关法律法规及其政策，维护居民的合法权益，教育居民履行依法应尽的义务。

**2. 流管员的主要职责**

（1）负责本地区流动人口和出租房屋登记检查和统计工作，定期检查巡视，动态维护，全面掌握本地区流动人口和出租房屋基本情况，为我地区群租房治理工作提供基础支持与服务。

（2）流管员在日常工作中，要本着认真负责的工作态度，每人每月对分管包楼包户“网格”责任区内出租房屋全部巡查一遍，实时掌握责任区域内出租房屋的基础信息情况（包括具体点位、房间数、出租人及承租人等相关信息），建立违法违规群租房工作台账。

（3）收集群众对社区群租房的投诉举报，做好记录，及时上报。

（4）针对流动人口、招用留宿流动人口的单位（个人）以及房屋出租单位（个人）开展违法违规群租房宣传工作，提高流动人口和出租房主遵纪守法意识，动员和引导他们参与社区群租房治理工作。

**3. 物业公司的主要职责**

（1）物业公司要加强对小区的管理，随时掌握小区出租房屋详细情况。

（2）物业公司要把好小区各出入口，严禁装修隔断间的材料随意进出，做好小区内房屋装修登记备案及装修材料出入登记工作，所有登记信息存档备查。

（3）物业公司要加大小区违法群租房巡查检查力度，发现群租房、隔断房及时劝阻、清理，自行治理无效的报社区居委会或房管局。

（4）物业公司做好小区内违法群租房宣传工作，在小区明显位置（如电梯间、楼宇间）加大对抵制违法群租房的宣传。

**4. 产权单位的主要职责**

（1）产权单位要配合各部门及属地提供房主信息。

（2）监督物业公司看好小区大门。

（3）直管公房、自管公房、央产房、军产房产权单位应作为群租房举报的第一责任人，履行案件受理、处理、答复责任。

二、出租人、承租人及第三方义务

**1. 出租人的主要义务及法律责任**

本条所提“出租人”包括房屋产权人、房屋权利人、房屋租赁企业等出租房屋的当事人。

（1）出租人应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。

根据《商品房屋租赁管理办法》对打隔断分割出租的，由房屋主管部门责令改正，逾期不改正的，可处5000元以上3万元以下罚款。

（2）出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》对违反出租房屋限制条件的，由房屋主管部门责令改正，情节严重的，可处5000元以上3万元以下罚款。

（3）禁止出租违法建筑的房屋；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋；违反规定改变房屋使用性质的房屋；法律、法规规定禁止出租的其他情形。

根据《商品房屋租赁管理办法》违反以上规定的，由房屋主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以5000元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过3万元的罚款。

（4）房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同，内容由当事人双方约定。

（5）出租人应当自与承租人订立房屋租赁合同之日起7日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理房屋出租登记手续。房屋租赁合同变更或者终止的，出租人应当自合同变更或者终止之日起5日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理登记变更、注销手续。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》违反以上规定的由公安机关责令改正，处200元以上500元以下罚款。

（6）出租房屋的建筑结构和设备设施，应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》对出租的房屋存在治安、消防安全隐患的，由公安机关责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款；出租的房屋存在建筑安全隐患的，由建设（房屋）行政部门责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款；出租的房屋存在卫生安全隐患的，由卫生行政部门责令改正，并可处1000元以上3万元以下罚款。

（7）出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督，不得向无身份证明的人出租房屋。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》出租人向无身份证明的人出租房屋,由公安机关处200元以上500元以下罚款。

（8）出租人不得以出租房屋的方式为非法生产经营活动提供便利条件，发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑的，及时向公安机关报告。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》出租人发现承租人利用出租房屋有犯罪活动嫌疑，不向公安机关报告的，由公安机关处200元以上500元以下罚款。

（9）出租人出租房屋的收入，应当依法纳税。

（10）出租人向境外单位、人员出租、转租、转借房屋，应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

**2. 承租人的主要义务及法律责任**

（1）承租人应谨慎选择承租房屋。应选择有营业执照有经纪机构备案的经纪公司租赁房屋。

（2）承租人应增强保护意识，慎重选择“黑中介”提供的房屋、价格过低的房屋、隔断房，慎重选用“租金贷”等。

（3）承租人应当配合出租人进行房屋出租登记。

（4）承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。

（5）承租人不得擅自改变承租房屋的规划设计用途。

（6）承租人不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。

（7）承租人不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》对承租人使用租赁房屋时损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的，由公安机关处警告，并责令改正；逾期拒不改正的，处200元以上500元以下罚款。

（8）在房屋租赁合同有效期内，居住人员发生变更的，承租人应当自变更之日起2日内告知基层管理服务站，办理变更登记手续。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》违反以上规定的

由公安机关责令改正，处200元以上500元以下罚款。

（9）承租人留住境外人员的，应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

**3．房地产经纪机构的主要义务及法律责任**

（1）房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。

根据《房地产经纪管理办法》房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由房屋主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。

（2）房地产经纪机构从事房屋租赁居间活动，应当书面告知租赁当事人到房屋所在地基层管理服务站办理房屋出租登记手续；提供房屋租赁经纪委托代理业务的，房地产经纪机构应当办理房屋出租登记、变更、注销手续。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》违反以上规定的

由公安机关责令改正，处200元以上500元以下罚款。

（3）房地产经纪机构不得占用、挪用或者拖延支付客户资金等。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》违反以上规定的，由工商行政管理部门责令改正，处1万元以上3万元以下罚款。

（4）房地产经纪机构不得违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》对违反有关规定从事居间、代理业务范围以外的其他经营活动的，由工商行政管理部门按照登记管理的有关规定进行处罚。

（5）房屋租赁经纪业务，由房地产经纪机构统一受理并与委托人签订书面经纪合同，统一收取佣金、开具发票；房地产经纪人员不得以个人名义承揽业务；不得居间、代理出租不符合出租条件的房屋。

根据《北京市房屋租赁管理若干规定》对违反以上规定的，由房管部门责令改正，处1万元以上3万元以下罚款。

附件2

“黑中介”和群租房认定标准

（参考版）

一、“黑中介”认定标准

“黑中介”分为“身份黑”和“行为黑”，具体如下：

（一）“身份黑”

1.没有取得营业执照开展经纪活动、住房租赁经营的机构和人员。

2.营业执照经营范围中没有“住房租赁经营”项目且从事住房租赁经营活动或经营范围中没有“从事房地产经纪业务”且从事住房租赁经纪业务的机构。

3.取得营业执照但没有到朝阳区房屋管理局办理备案手续的经纪机构和住房租赁企业。

4.未取得相应职业资格且未经登记，以专业人员名义开展活动从事业务的人员。

（二）“行为黑”

1.在住房租赁业务中存在的暴力行为

（1）以殴打、故意伤害、非法拘禁、绑架、故意损坏财物等方式，强行索取相关租客费用或迫使租客搬离等侵害租赁双方合法权益的。

（2）租赁合同到期后拒不交房，违背房主意愿使用暴力强迫其继续出租住房的。

（3）其他在住房租赁业务中存在的暴力行为。

2.在住房租赁业务中存在的软暴力行为

（1）利用其掌握的租客住址等个人信息，对租赁双方采取填堵锁眼、断水断电、辱骂威胁、堆放垃圾、制造噪音、上门骚扰、短信攻击等骚扰恐吓方式，迫使租赁双方支付各种不合理费用的，或严重阻碍住房租赁市场正常交易的，或使租赁双方产生心理恐惧。

（2）租赁合同到期后拒不交房，违背房主意愿使用软暴力强迫其继续出租住房的。

（3）长期垄断区域房源市场，欺行霸市阻碍其他中介人员正常业务的。

（4）其他在住房租赁业务中存在的软暴力行为。

3.在住房租赁业务中存在的其他违法行为

（1）通过设置合同陷阱迫使租赁双方主动违约的。

（2）将住房打隔断出租，后利用政府“禁止群租房”规定，故意侵害租赁双方权益的。

（3）在客户联系看房后，虽未达成交易但强行索要费用的。

（4）以房主收房为由，驱赶租客搬离却不退还押金及租金的。

（5）对于存在的违法违规行为，不配合整改或拒不整改的。

（6）事先承诺不收取中介费及其他相关费用，在租客签订租房合同后强行收取中介费、违约金、卫生费等费用的。

（7）租赁期间，以各种理由拒不支付房主租金的。

（8）租赁期满后，以各种理由拒不退还租客所交押金的。

（9）将一套住房同时出租给多个租客骗取租金及相关费用，即一房多租的。

（10）冒充房主或中介公司，向租客骗取中介费的。

（11）伪造租赁合同，违规将住房进行转租、打隔断出租的。

（12）其他在住房租赁业务中存在的违法违规行为。

二、群租房认定标准

1.不以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，改变房屋内部布局分割出租，也就是打隔断出租。

2.厨房、卫生间、阳台、储藏室等不宜居住的空间出租用于居住。

3.普通住房，人均居住面积低于本市规定的5平方米的标准，或一个房间居住超过两人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。