

“旅馆式”管理催生“以房管人”新模式

一、背景缘由

亭林镇位于金山、松江、奉贤三区交界处，区域内工业企业众多，其中规模以上企业 7 家，常年用工人数 1000 人以上的企业有 5 家。大量来沪务工人员除少部分企业安排宿舍外，大部分人员居住在周边的东新、亭东、龙泉 3 个自然村，这 3 个村的外来人口超过 2.4 万人，农村出租房屋超过 1.1 万间，人员及房屋信息排摸不到位，出租房屋安全隐患多、人员安全意识薄弱、治安形势复杂严峻、外来人口管理难一直是亭林镇基层社会治理中的难点。在此背景下，亭林镇以规范农村宅基地出租房屋管理为切入点，探索出一条以出租房“旅馆式”服务管理为核心的“统筹管房、以房管人”的外来人口服务管理新模式。

二、基本做法

（一）制定规章制度，规范建设标准。一是制定完善制度文件。2019 年 1 月，亭林镇依据《上海市居住房屋出租管理办法》等相关规章制度，制定下发了《亭林镇宅基地出租房屋管理办法（试行）》，明确提出了从“租房安全审核、指导合同签订、租客登记注销、日常监督管理、安全隐患整改”等五个环节入手，建立出租房屋准入、承租人员信息登记以及日常监督检查等工作制度，明确操作流程，规范工作标准，做到定人、定岗、定责。二是探索设置“旅馆总台”。在每个村综治中心设立一个集租房审核、登记入住、信息采集、监督检查、情况报送等基本功能于一体的“旅馆总台”，悬挂标志标识，配备人员和设备，实行常态化运作。并按照“租前审批、人来登记、人走注销”的管理模式，把分散的出租房屋作为“虚拟旅馆”的楼层（客房），“旅馆总台”根据需要开展合同签订、居住证申领、安全验收、安全宣传等服务管理功能。三是健全规范安全标准。根据《上海市居住房屋

出租管理办法》等规章制度，重点围绕出租房屋建筑、治安、消防安全等规范要求，合理设定出租房屋禁租情形、准入条件、倡导条件等安全标准，杜绝有安全隐患的房屋进入出租市场。

（二）实行分级管理，通过信息化手段加强日常监管。

一是实行统一挂牌机制。“旅馆总台”根据出租房屋的建筑、消防、治安安全状况，实行“红、黄、绿”三色分级管理。绿牌为符合条件，准予租赁；黄牌为限期三个月内整改，符合条件后准予租赁；红牌为禁止租赁，整改到位后方可租赁。**二是实行“3+X”验收模式。**房东将出租房屋信息报送至“旅馆总台”，由总台工作人员联系镇房屋安全验收小组，并根据出租房屋状况会同市场、拆违等部门，联合开展消防、治安、卫生安全验收。**三是推动信息化管理。**各村“旅馆总台”把一间间分散的出租房屋按照“一户一档”进行编号登记，开通“亭林镇宅基地房屋租赁平台”系统软件，“绿牌”房东可以将自家出租房间数量、价格、图片上传至软件系统，经“旅馆总台”审核后发布。租客可以方便的在租赁平台上找到价格合适、安全可靠的出租房屋，在“旅馆总台”办理入住手续，由总台负责做好合同签订、安全承诺书签订及外来人口信息采集等工作。

（三）以村民自治为基础，实现“旅店式”管理模式在相关行政村落地见效。一是以村规民约方式实现制度落地。亭林镇以村为单位充分收集村民意见和建议，召开村民代表大会，表决通过《农村宅基地出租房屋管理办法》，并写入《村规民约》，通过村民自治、村规约束等方式实施出租房屋统一管理。**二是组建管理队伍，加强日常巡查。**整合镇、村两级平安网格员、外口协管员、派出所专职巡防等力量组建出租房屋服务管理队伍，将外来人口管理和出租房屋安全检查内容纳入日常管理，绿牌房屋每季度巡查1次，黄牌房屋每月巡查1次，红牌房屋至少每周巡查1次，加大督促力

度，提升房主安全意识，做到安全隐患及时整改，出租房屋基础信息常采常新。

三、主要成效

（一）房屋安全隐患整改有效。目前，试点村东新村已累计验收出租房屋 491 户，其中绿牌 23 户、黄牌 466 户、红牌 2 户，房间 4600 余间，检查发现安全隐患 2000 余处。根据《上海市居住出租房屋管理办法》，对出租房间超过 15 间、居住人数超过 30 人且存在严重治安、消防安全风险隐患的 3 户出租户，采取了行政处罚措施，累计处罚金额 3000 元，对周边出租户整改形成了有效威慑。

（二）社会治安环境持续好转。出租房屋“旅馆式”服务管理最大限度地将区域内人员出入、消防安全、治安状况等纳入“视线”，消除了很多社会治安管理中的死角和盲区。截至 2019 年 10 月，东新村出租房屋火灾发生率同比下降 50%，刑事立案同比下降 32.35%、盗抢骗案件同比下降 53.06%、入室盗窃案件同比下降 36%、盗窃三车案件同比下降 90%、其他诈骗案件同比下降 25%，刑事立案数各项指标均呈现下降态势。

（三）有效实现村民自治管理。将出租房屋服务管理工作纳入村规民约之中，在村民自我教育、自我管理、自我服务的过程中实现由点及面，由表及里，让出租房屋管理规范深入人心，营造了齐抓共管的浓厚氛围，不断提高了村民对出租房屋“旅馆式”服务管理工作重要性的认识和参与的积极性，也提高了外来人口的法律意识，减少了违法犯罪的发生。

四、推广价值

亭林镇以点带面，扎实做好出租房屋“旅馆式”服务管理工作。目前“旅馆式”服务管理的推行，使得出租房火灾隐患风险得到显著降低，暂住人口租住环境得到明显改善；通过出租房源准入及其星级挂牌机制，倒逼出租村民主动积

极地改善出租房屋基础设施，提高房屋出租率；同时“旅馆式”服务管理有效提升了外来人口的法治意识，夯实了社会治安基础，使得暂住人口违法犯罪高发态势得到有效遏制，社会治安面貌得到显著改善，进一步加快打造安定有序的社会环境，提升了人民群众获得感、幸福感、安全感。这一外来人口服务管理模式，在金山乃至上海都具有一定的推广价值。