

# 破解中心城区治理难题 打通短租管理“痛点堵点”

一流城市需要一流管理。为了解决超大城市日益突出的短期租赁问题，黄浦区城管执法局以开新局、促发展和优化营商环境为出发点，牵头起草《黄浦区居住房屋短期租赁管理办法（试行）》（以下简称《管理办法（试行）》），进一步规范黄浦短期租赁行为，全力保障各方主体的合法权益。

## 一、背景缘由

黄浦是上海的“心脏、名片、窗口”，其繁华的金融商圈、丰富的旅游资源、深厚的文化底蕴，无一不吸引着海内外的游客驻足打卡。近年来，本市中心城区房屋短期租赁的现象越来越普遍。一方面，满足了不同群体个性化的消费需求，为游客提供深度体验和全方位便利。另一方面，短期租赁丰富了房屋租赁方式，盘活了闲置房屋资源，增加了出租方家庭收入。

事实上，短期租赁形成了城市的另一种“烟火气”，丰富了上海租赁房屋的业态、助推区域文化经济的发展，有利于城市在更新改造的同时保存城市记忆、传承海派文化。然而，不容忽视的是，短期租赁也存在管理标准不清晰、各方权责未明确、难点隐患未解决等问题。同时，本市尚未对居住房屋短期租赁形成统一的、具有针对性的政策。为了规范行业发展，黄浦区城管执法局结合近几年的工作实践牵头起草《管理办法（试行）》，对居住房屋短期租赁行为进行了规范、鼓励和支持，同时帮助其形成行业标准、行业自律，引导居住房屋短期租赁行为合规、健康、有序发展。

## 二、基本做法

2020年，黄浦区城管执法局会同区法制部门、区法学会等组成联合调研组，先后赴田子坊、福州大厦、NICE民宿等单位开展专题

调研，研究房屋短期租赁过程中的实际问题。2020年8月，区城管执法局邀请市司法局、市消防局、市文化旅游局、华东政法大学教授、黄浦区公安局、田子坊管委会、业务公司等相关专家及管理者召开专家咨询会，就有关问题进行专题论证。

同时，调研组采取开放积极、兼容并蓄的态度，通过广纳民意、宣传引导寻求共识。2020年9月，区城管执法局就《管理办法（试行）》向相关职能部门、辖区内各街道进行书面征求意见。2021年5月，区城管执法局、区法学会就《管理办法（试行）》召开市民、企业座谈会，广泛听取社会对短期租赁管理的意见建议。区府办、相关企业集团、房产中介代表、短期租赁经营者代表、物业管理企业代表、居民代表及短期租赁互联网平台公司代表参加座谈会，并围绕短期租赁房屋的消防治安要求、卫生安全管理、登记备案审核、违法行为发现机制等多方面进行了深入讨论。

专题调研的过程既是一次凝聚共识、集思广益的过程，同时也是对房屋短期租赁管理办法宣传普及和教育的过程，为黄浦区房屋短期租赁的各项管理工作打下了扎实的民意基础。在此基础上，调研组吸取了包括市民群众、业内人士、法学专家各方意见，进一步修改完善了《管理办法（试行）》。

### **三、主要成效**

（一）从法治层面明确了居住房屋短期租赁的定义。厘清居住房屋短期租赁行为的边界，是规范行业发展需要解决的首要问题。对此，黄浦区城管执法局仔细研究《上海市房屋租赁条例》《上海市居住房屋租赁合同管理办法》《公共租赁住房管理办法》等相关法律法规规章，从三方面对居住房屋短期租赁行为作出规定：一是明确性，即居住房屋短期租赁是指“出租人将居住房屋交付承租人及同住人居住使用，连续租赁期限不超过6个月的行为”。二是界定出租人，居住房屋的所有权人、公有居住住房承租人和受委托的专业代理经

租机构均可成为出租人。三是明确禁止行为，违法建筑、危险房屋等房屋不得用于出租。

（二）从制度层面创新了居住房屋短期租赁的登记。为了防范治安管理风险，便利出租人进行登记备案，《管理办法（试行）》探索制度创新。一是出租人应当在发布短期租赁居住房屋信息前，需向房屋所在地社区事务受理服务中心登记备案；二是社区事务受理服务中心收到前款规定的材料后，应当予以登记备案，出具备案回执，并与区和街道城市网格化综合管理中心实时共享相关信息。区城管执法局结合短期租赁实际情况，制作了《上海市黄浦区居住房屋短期租赁信息登记备案表》《双向告知书》等文书模板供备案部门参考，大大增强了备案制度的可操作性。

（三）从权责层面保障了居住房屋短期租赁的管控。居住房屋短期租赁具有涉及面广、情况复杂的特点，为保障市民游客治安、消防、卫生等方面的安全需求，《管理办法》（试行）明确各职能部门应当注重市民居住房屋短期租赁的投诉情况，及时受理和妥善处理出租人员、承租人员和相邻业主的投诉；区公安、城管、市场监管等部门以及消费者权益保护委员会应当根据各自职责依法及时处理市民投诉。

#### **四、推广价值**

（一）以为民为出发点，建立短租管理机制。近年来，短租作为新业态蓬勃发展，然而本市却缺乏一部专门关于房屋短期租赁的管理规定。区城管执法局以保护市民群众合法权益，维护社会和谐稳定为出发点和落脚点，积极探索房屋短期租赁的管理机制。区城管执法局以审慎包容的态度，在规范房屋短期租赁行为的同时，优化人居环境和营商环境，增加人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）以联动为连接点，建立发现处置机制。在“一网统管”“一网通办”的新模式下，通过区城运中心发现派单，街道办事处及时

牵头，执法人员查处反馈，形成管执联动，高效处置的工作闭环。建立行政执法案件移交、互联网平台经营者报告等多维度发现处置机制，并依据《管理办法（试行）》规定，积极探索职能部门联动管理、出租人自律共治等居住房屋短期租赁违规行为发现处置机制。

（三）以征信为切入点，建立长效管理机制。《管理办法（试行）》明确了纳入公共信用信息服务平台的失信信息范围，并要求相关部门按照各自职责，依法对失信主体开展联合惩戒。个人和单位的失信信息条件纳入征信系统，极大地提高了失信行为人的违法成本，《管理办法（试行）》以此为切入点，建立起居住房屋短期租赁长效管理机制。