附件1：

**长征镇“群租”集中整治行动方案**

**一、动员准备**

 1、明确整治工作范围；（即拟开展综合治理的户数、类型、并根据具体工作量确定整治工作人员及分组）；各组参加整治部门人员及人数（每组整治队伍应包括镇综治办、房管办、民警、特保队员、安办、消防支队及拆房队、物业水电工、居委干部、开锁匠、志愿者等），具体人数由与会各部门在会上商定。

注：房管办派出工作人员不得由协管员兼任，有行政执法证的人员需着行政执法统一工作制服。

2、明确每组带队组长，及各部门人员参加整治工作的具体职责。

3、明确具体集合地点、时间。落实好各项后勤保障工作，保障工作主要包括摄录像设备、垃圾清运、人员用餐等。

4、通知租赁当事人，集中整治当日现场等候。

**二、现场人员分组**

确定各组组长，下发整治户数分组清单，明确工作时间（一般上午9：00～11：30，中午休息用餐，下午13：30～16：00结束）。

由领导小组对各组长将注意事项再告知，包括具体步骤、个人防护、突发事件处置等方面。

**三、分组实施整治**

1、物业带路、小区物业派专人带整治小组成员开取单元门。

2、进户开门。带队组长联系二房东、敲门，并告知室内居住人员即将实施整治拆除。如拒绝开门，则联系开锁匠开门。（告知开锁匠通过技术开锁方式开门，尽量不破坏锁芯）

3、取证认定。由城管工作人员进行拍照取证；（包括门牌号），摄录隔断、高低铺、室内贵重物品、敏感人员等情况；房管办对分隔拆除部位进行认定，请物业提前准备好房型图纸备查。

4、断电断气。物业工作人员及电工将室内电源、管道煤气切断，防止拆除施工过程中发生意外。

5、清退人员。由公安民警、特保队员清退室内租客、二房东，提醒其保管好贵重物品；公安民警、人口协管员采集外来人口信息，登记二房东身份证，居委干部、志愿者配合协同。如遇租客、二房东阻挠整治工作的，由公安民警、特保队员及时处置，带离现场。房管办工作人员检查租客的租赁合同，如发现有房产中介参与居间介绍的，当场对合同拍照取证，并留下租客联系方式。

6、拆除作业。拆房队伍按认定部位实施拆除作业，室内工作人员注意个人防护。拆除作业应稳妥、按步实施，房地办工作人员检查、提示拆房工作人员将违规分隔彻底拆除，物业电工将拆除后的裸露电线用绝缘胶布包裹，确保安全。如发现有电表、煤气管道私接行为，由物业通知电力公司、煤气公司依规处理。

对“群租”房类型属摆放高低铺、作集体宿舍的，一是将违规住人的高低铺拆除搬离；二是联系租赁单位负责人，责令其清退租住人员；三是通知市场监管所联系租赁单位，责令其进行整改。

物业将拆除垃圾及时清除到底层，由环卫集中清运。

拆除作业完成后，由城管工作人员拍照、摄录像作档案留存。

**四、数据汇总总结**

各组带队组长、房管办工作人员在当日整治工作结束后，将整治情况进行整理，汇总拆除户数、间数。及时告知物业做好长效管理及保洁工作。

对整治工作中遇到的问题难点进行分析，研究解决办法。

附件2：

**“群租”整改告知书（样张）**

小区业主：

根据上海市人民政府调整修改后的《上海市居住房屋租赁管理办法》的相关规定，现对本小区出租房屋的业主及承租人告知如下：

1、出租居住房屋及其附属设施应当符合消防、治安、防灾、卫生等方面的标准和要求，属于违法建筑及改变房屋使用性质的不得出租。

2、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，不得按床位出租。原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间的，不得出租供人员居住。

3、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），人均居住面积不得低于5平方米（居住面积是指原始设计为居住空间的房间的使用面积）。

4、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使用人达到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。居住物业管理区域内的居住房屋，不得出租用作单位的集体宿舍。

对违规房屋出租造成严重影响公共安全的火灾隐患的，公安机关将按照“一律临时查封、一律停产停业、一律强制拆除、一律依法拘留、一律从重处罚、一律挂牌曝光”的要求进行处理。对违反上述规定且劝阻后拒不整改的，我物业管理公司将上报有关职能部门对“群租”房屋进行综合整治。

 \*\*物业管理处

20 年 月 日

**“群租”整改告知书（样张）**

您出租的 路 弄 号 室居住房屋现已被承租人 分隔转租给多人，该行为违反了《上海市居住房屋租赁管理办法》中第九条、第十条的相关规定。

对上述违规行为，我办已进行取证并将依规进行处置，责令限期改正并对违规行为当事人作出处罚决定。现告知您如下事项：

1、接到告知书后立即查看出租房屋状况，并与房屋承租人进行联系，如属未经您允许的擅自转租，应通知承租人停止转租行为。

2、如房屋承租人拒绝整改，则您可在租赁合同到期后终止合同，或者通过法律途径，

3、因违规分隔出租极易引发消防、安全隐患，如造成承租人员人身、财产损失，房屋产权人也将承担相应的法律责任。

 长征镇房管办事处

20 年 月 日

附件3：

**居住房屋违规租赁责令改正通知书（样张）**

 出租人/转租人/承租人：

经查，你于 年 月 日，被认定在租赁房屋内存在以下行为：

□将单位集体宿舍设在住宅小区内

□将原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租或按床位出租

□将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，出租供人员居住

□出租房间的人均居住面积低于5平方米

□出租房间的居住人数超过2人

违反了《上海市居住房屋租赁管理办法》规定

□第十一条

□第九条

□第十条

依据《上海市居住房屋租赁管理办法》第三十二条的规定，现责令你在 年 月 日前改正上述违规行为。对逾期不改正的，各部门将联合组织开展综合治理，消除各类安全隐患。

 特此通知。

联 系 人： 联系电话：

长征镇房管办事处

 年 月 日

（本文书一式三联。一联存卷，一联交当事人，一联房管办留存）