郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2015〕81号

郑州市人民政府办公厅
关于印发郑州市房屋租赁联合管理
实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各相关部门，各有关单位：

《郑州市房屋租赁联合管理实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年5月27日

郑州市房屋租赁联合管理实施方案

为进一步加强出租房屋和流动人口管理，规范租赁市场秩序，整治规范生产经营场所等工作，按照市委、市政府统一部署，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《河南省房屋租赁管理办法》（河南省人民政府令第167号）、《郑州市城市房屋租赁管理条例》等法律、规章，制订本方案。

一、总体目标

以党的群众路线教育实践活动为契机，坚持依靠群众，推进工作落实长效管理机制，坚持为民、高效和属地管理原则，完善联合管理体制机制，将房屋租赁市场监管融入到网格化管理模式中。各相关单位要协同配合，按部署、分阶段、扎实、有序推进，使出租房屋、流动人口、生产经营场所等管理工作进一步得到加强，房屋租赁登记备案率进一步得到提高，房屋租赁业税征收进一步得到增长，力促我市房屋租赁市场健康有序、和谐稳定发展。

二、组织领导、明确职责

建立政府牵头、部门联动和网格化管理模式，确保工作的连续性和队伍的稳定性。各级政府和相关职能部门，要迅速调整房

屋租赁联合管理领导机构，加强领导，做好保障，抽调专人，集中办公。

市房屋租赁联合管理领导小组：一是传达市委、市政府决策和工作部署；二是负责对各县（市、区）人民政府、管委会领导小组和各相关职能部门联合执法等工作进行协调、督办，对履职情况进行检查、指导；三是负责对各县（市、区）人民政府、管委会政府目标承诺完成情况，以及房屋租赁联合管理机构、制度建设、宣传教育、信息管理、队伍建设、工作运行及工作成效等检查考核。

市住房保障部门：负责全市房屋租赁市场监管、登记备案、督导各县（市、区）人民政府、管委会房屋租赁管理部门的业务办理及信息采集统计工作。在办理房屋租赁关系的设立、变更、终止等业务时，对租赁当事人提供的登记备案材料进行受理，并对生产、经营、居住等场所进行现场核验，符合规定的，予以登记并核发《房屋租赁登记备案证明》；不符合规定的，不予登记，并书面答复，将情况定期通报有关部门。

市公安部门：在办理居住证时，对租赁房屋用于居住的，应查验居住场所是否有合法、合规的证明材料及治安责任保证书，并明确房屋的消防安全责任认定、消防设施配置、维护和使用等要求。

市工商部门：在对违法生产、非法经营情况进行查处时，应将出租房屋登记备案证明办理情况及时通报住房保障部门。

市税务部门：在征缴税款工作中，对以出租房屋作为经营场所的，应查验场所是否有合法、合规的证明材料，并将不签订房屋租赁合同、瞒报租金签订阴阳合同的行为及时通报住房保障部门。

市教育部门：对以租赁房屋作为教育教学活动场所举办各级各类民办学校（教育机构）的单位和个人，在申请办理民办学校办学许可证时，应查验活动场所是否有合法、合规的证明材料。

市食药监督部门：对以租赁房屋作为食品、药品、餐饮等经营场所的单位和个人，在办理证、照时，应查验经营场所是否有合法、合规的证明材料。

市卫生部门：对以租赁房屋作为餐饮、医疗器械等经营场所的单位和个人，在办理证、照时，应查验经营场所是否有合法、合规的证明材料。

市规划、消防、地震等部门：要加大对城中村、城乡结合部的出租房屋安全查处力度，发现存在危险、违法（章）建筑、超期限的临时建筑等出租房屋，责令限期整改，拒不整改的坚决予以依法处理。

三、方法步骤

（一）宣传发动

各县（市、区）人民政府、管委会房屋租赁联合管理领导小组，要定期不定期通过报纸、电视、广播、网络、标语、彩页、会议等形式，广泛宣传开展出租房屋和流动人口管理等工作的重

要性，以及违法（章）建筑、危险房屋经营给社会带来的危害，宣传活动贯穿全年。

（二）调查摸底

各县（市、区）人民政府、管委会牵头负总责，乡（镇、街道办事处）负责组织领导，村（社区）具体负责实施，依托一、二、三级网格，将每年的3月至5月，定为普查期，摸清本年度、本区域内用于出租的房屋面积、住宅户数底数。按照房户合一、一户一档的原则，填写《郑州市房屋租赁信息采集表》，将出租房屋状况、流动人口及相关证照办理情况。如：名称、联系方式、身份证号、组织机构代码、工商登记号、卫生许可证号、纳税人识别号等事项，录入信息系统，做好建档工作。并将三级网格填写的《郑州市房屋租赁信息采集表》、《郑州市房屋租赁信息采集数据汇总表》及小组办公室《郑州市房屋租赁信息采集数据汇总表》电子表和纸质表（盖章）一并上报。

市领导小组办公室把各小组办公室上报的《房屋租赁信息采集数据总表》汇总后，及时将信息反馈给各成员单位和各小组办公室，实现信息资源共享。

（三）清理整顿规范

（1）清理范围：利用出租房屋进行非法生产、非法经营、非法建设的，特别是违法（章）建筑；占用安全通道乱搭乱建的危险房屋；出租房屋内外乱拉乱扯电线、随意放置易燃、易爆危险物品存在安全隐患的；擅自改变房屋使用用途、群租（集中出租

房屋供他人居住，出租房间达到15间或居住使用人达到30人以上，出租居住房屋人均居住面积低于5平方米，每个房间居住人数超过2人的)、扰民等违规房屋租赁行为；承租人无身份证明、行为不确定的；租赁当事人没有签订《出租房屋治安管理责任书》的。

(2) 整顿规范：对于符合法律、法规规定的出租房屋，进行登记备案，核发相关证照。对不符合出租条件，且存在安全隐患和社会治安问题的，在摸底调查期间进行自查自纠。自2015年6月1日起，对不进行清理整改的，按照“谁发证、谁监管、谁负责”的原则，坚决查处无证、无照经营行为，发现一起清理一起，决不姑息。

属于违法（章）建筑的，由市城乡规划局牵头，城乡建设委员会（建设局)、城市管理局（城市管理行政执法局）配合；属于违法搭建的，由市城市管理局牵头，城乡规划局、城乡建设委员会（建设局）配合；属于占用安全通道私搭乱建、房间内外乱拉乱扯电源线、随意放置易燃、易爆危险品等存在安全隐患的，由市消防部门牵头，城市管理局配合；属于非法生产、非法经营的，由市工商部门牵头，税务部门配合；属于群租、扰民的，由市住房保障局牵头，公安部门配合；属于改变房屋用途的，由市住房保障局牵头，城乡规划局配合；属于“破墙开店”的，由市住房保障局牵头，城乡规划局配合；属于改变建筑物内部结构的，由市城乡建设委员会牵头，住房保障局配合；属于在市区建

成区居民住宅楼内开办餐饮服务场所的，由市环保局牵头，食药局、住房保障局配合。

对拒不接受整顿规范的单位和个人，按照属地管理原则，由政府牵头，组织相关职能部门进行联合执法。必要时通过司法程序解决，并进行媒体曝光。

四、强化日常监管，依规落实职责

《房屋租赁登记备案证明》是房屋租赁管理的有效凭证。租用房屋从事生产、经营活动的，《房屋租赁登记备案证明》作为经营场所使用权的合法凭证。

各部门要各司其责，相互协同，齐抓共管，充分发挥好各自优势，切实履行好各自职责。住房保障部门应当定期不定期地对房屋租赁市场情况进行监督检查，联合执法时，作为牵头单位，要主动和其他职能部门搞好协调工作；其他职能部门依据各自职责，应当协同房管部门做好房屋租赁市场监管工作，形成齐抓共管的管理格局，确保联合管理工作深入开展。

各职能部门可通过QQ群、微信群等途径，互通信息，便于及时发现、解决问题。将出示假证照的当事人列入黑名单，公布于众，并依据相关规定依法处罚。

五、具体要求

（一）提高认识，完善机制

各县（市、区）人民政府、管委会，要高度重视房屋租赁市场存在的危害人民生命财产安全以及社会治安稳定等问题，结合

本区域实际，制订好房屋租赁联合管理实施方案。

（1）建立工作运行机制。依托网格化管理平台，明确工作任务，坚持条块融合、联动负责的原则，提升工作效率，确保各项目标任务顺利完成。

（2）建立工作考核机制。市政府将各县（市、区）人民政府、管委会房屋租赁联合管理工作纳入年度目标考评计划，对按时完成目标任务的单位进行表彰，对没有完成的通报批评，并启动问责机制。

（3）建立工作监督机制。对联合管理工作进行不定期监督检查，对推诿扯皮的单位批评纠正，并记录在册，年度不予评先。

（4）建立工作奖惩机制。明确奖惩依据，对完成年度目标任务的单位或者网格，由各县（市、区）人民政府、管委会财政部门拨出专项资金进行奖励；对违法审批、违法办理和行政不作为、慢作为的单位和个人，依法查处，并严格追究领导人的责任。

（二）精心组织，依法行政

各级政府、各相关部门，要精心组织、深入基层，加强督导、指导网格人员，有步骤、有重点开展好房屋租赁联合管理工作，及时发现和解决联合管理工作中出现的新情况、新问题，减少联合执法过程中的随意性，防止有法不依、执法不严、执法不公等现象发生。

（三）试点先行，推广经验

以管城回族区为试点，示范带动，以点带面，推广学习。

（四）加强监督，强化管理

市房屋租赁联合管理领导小组办公室，每月组织召开一次小组联席会议，不定期组织召开工作协调会，对工作进展情况、存在问题进行讲评。

市政府督查室和市联合领导小组办公室，将不定期对各县（市、区）人民政府、管委会、各相关部门的工作进展情况进行督查，对于机制不健全、管理不到位、措施不落实、联合管理配合不力的单位进行通报批评。

主办：市房管局　　督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅　　2015 年 5 月 27 日印发