

房东法律意识薄弱、出租房基数大且分布不规律、人口流动速度快、现行管理的相关政策法规又显滞后……

农村出租房，怎么管理才有效？

本报记者 王晓峰 通讯员 胡佳晓 卢淑仪 文/摄

编者按

对于很多走出校门，刚踏入社会的年轻人来说，租房是一道绕不过去的坎，就怕一不小心被人给“坑”了。但很少有人知道，房东如果“不小心”，也会摊上事。究其原因，与房东法律意识薄弱有很大的关系，而这一状况在农村区域较为明显，因此农村出租房管理长期以来难上加难。

房子出租后，房东就能放任不管？

前不久，北仑霞浦派出所民警在对当地山前村的群租房进行消防安全复查时，发现有房东未按规定进行防火分隔，于是对房东进行了教育及处罚。谁料房东不服气，反问民警，房子都租出去了，出了问题不应该去找租住的人吗？

“现在农村地区也是群租房遍布，这样的问题经常碰到。房东的法律意识相对薄弱，以为房屋出租出去就能放任不管了。”民警说，这样的认识是错误的，租房与出租房子都有相应的法律法规，如果违反就要承担相应的法律责任。

前段时间，慈溪新浦镇就有这样一起案件，房东被“坑”惨了。事情是这样的，有一名中年妇女承租房屋，租金让房东满意，两人很快就签订了租房协议。但没过多久，房东发现中年妇女在出租的房里开设了一家“美容按摩院”，店内有多名浓妆艳抹的女子，却没有美容美发的设备。虽然察觉到里面

有问题，但本着事不关己高高挂起的心态，房东并没有出面制止，更没有向公安机关举报这一情况。后来这一窝点被端掉，涉案人员被依法查处，房东则因容留他人卖淫受到相应处罚。

我市经济发达，民营企业众多，大量的外来务工人员涌入，使得租房市场相当繁荣。但不得不说的是，如若在将房屋出租时不注意相关的法律法规，很容易摊上事。民警说，这几种租房行为要承担相应的责任，如果情节严重构成犯罪的，还要依法追究刑事责任。

其一，房屋出租人将房屋出租给无身份证件的人居住，或者未按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，处200元以上500元以下罚款。其二，明知承租人利用出租房屋进行犯罪活动，不向公安机关报告的，处200元以上500元以下罚款；情节严重的，处5日

以下拘留，可以并处500元以下罚款。其三，出租人未履行治安责任，发现承租人利用所租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不警告，或者发生案件、治安灾害事故的，责令停止出租，可以并处月租金10倍以下罚款。

同时，出租人未签订治安责任保证书租赁房屋的，责令限期补办手续并没收违法所得，情节严重的可以并处月租金5倍以下的罚款；将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处以警告、月租金3倍以下罚款。

此外，房屋出租人的治安责任还包括对出租的房屋经常进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障承租人的居住安全；房屋停止租赁的，应当到公安派出所办理注销手续；房屋出租单位或者个人委托代理人管理出租房屋的，代理人必须遵守有关规定，承担相应责任等等。



民警到企业为外来务工人员登记居住信息。



北仑小港派出所民警向外来务工人员科普防诈骗知识。



民警上门核对租房信息。

“甩手掌柜”背后，凸显农村出租房管理难问题

房东法律意识淡薄，出租房屋后常当“甩手掌柜”。这一状况在农村地区尤为普遍，也凸显农村出租房管理难问题。

如今，农村出租房又常常与群租问题捆绑在一起。这是社会快速发展、外来务工人员急剧增多所衍生出来的新现象、新问题，也是租赁市场刚性需求的客观反映。但由此带来的问题不少，最典型的就是入室盗窃等违法犯罪行为。

慈溪市检察院在2014年时做过统计，该院受理的出租房盗窃案件占到了入室盗窃案件总量的7成以上。而且这类案件还呈现出两大特点：一是防设施简陋，

入室几乎没有障碍，门锁多形同虚设，且涉案物品多为现金、首饰、手机、电瓶车、电脑及数码产品等便于随身携带的财物；二是管控力量相对薄弱，看护人员不足，加上区域内人员流动较快，相互之间又不认识，缺少照应，“自扫门前雪”的心态使得不法分子屡屡得手。

尽管农村出租房管理工作一直是有关部门重中之重，但各种现实因素的制约使得管理困难重重。以鄞州高桥派出所为例，辖区内19个行政村，出租房总数50083间，但协管员的数量远远跟不上。一名协管员分管多个小自然村是常事，

每个村情况又不同，一天下来都不一定能走完。

“农村出租房的情况与城市不一样，分布不规律，有些村面积大但出租房少，要走完相当耗时间。而且常碰到白天上门人不在的问题，白跑一趟是常有的事情。再加上人员流动快，数据登记与更新跟不上要求。”高桥派出所相关负责人说，这些问题是基层工作中实际遇到的难题。

此外，农村出租房管理没有相关的立法进行规范，现行的政策法规又略显滞后，导致管理难度增大。比如，公安机关目前在出租房管理上就主要依据《治安管理处罚

法》和公安部《租赁房屋治安管理规定》等进行管理约束，针对性不够强。

同时，农村出租房管理没有明确的主管部门和相应的工作人员，具体业务上涉及的部门又不少。这些部门按照各自的职能行使管理权限，部门与部门之间缺乏协调，管房的不管人，管人的不管房，客观上造成管理脱节，难以形成合力。而出租房管理涉及大量流动人口和群众利益，吃力不讨好是常事，所以“打太极”“踢皮球”是常见现象。如何理顺机制，发挥出“1+1>2”的效果，需要创新管理模式。

农村出租房管理，需要注入新鲜血液

农村出租房管理，说到底就是流动人口服务管理，而这又是治安管理工作中的“牛鼻子”，无疑是个大难题。近年来，我市各级公安机关也在积极探索出租房管理创新模式，从传统的“以房管人”模式向“旅馆式”“以企管人”“以业管人”等转变。

“你要是确定租下来，就跟我来去登记吧。”近日，北仑新碶街道贝碶村村刘先生带着安徽籍青年陈某来到本村的“旅馆总台”，就其房子的租房事宜进行了登记。很快，协管员就将出租人、承租人的信息录入到电脑内，并为陈某办理了临时居住证。

“村委会吧台的液晶电视上可以看到房子的内部照片和价格，就跟网上订旅馆一样，特别方便。”陈某说，他刚到北仑不久，前几天在附近找了个工作，正在为住处发愁，没想到房子这么快就租好了。

把一个村的居住出租房信息全部整合起来，村委会作为服务总台，村委会干部任“总台经理”，房东就是“服务员”，由村级层面建立的房东协会负责对每间房的安全进行监

督和把关……最近，这种居住出租房屋的“旅馆式”管理模式正在北仑各个街道逐步推开。

今年以来，北仑公安分局以全区内213个村作为“旅馆”，以24万间出租房屋作为“旅馆房间”，以各村出租房屋管理联络点作为“旅馆吧台”，按照“以房管人、人走注销”原则，及时对租住、离开出租房屋人员进行登记注销，全面掌握村内出租房屋基本情况。同时，还将出租房屋管理规定纳入村规民约，明确了出租房屋建筑安全、消防安全、环境整治等8项出租基本清单，制定了出租房屋违法违规线索举报、违法违规查处、治安消防隐患告知、日常管理月度考核等9项机制。此外，还建立了属地派出所、消防、城管、安监等部门的每月联席会议制度。截至目前，联席会议已召开7次，会商解决出租房屋执法管理问题25项，排查整改出租房屋治安消防隐患729处，处罚房东违规出租行为56起，出租房内发生刑事案件数同比下降42.7%。

北仑的创新尝试解决了不少实

际问题。而在鄞州，也有新的“解法”诞生。鄞州高桥派出所根据辖区实际情况，在“以房管人”的基础上又别出心裁地推出了“以企管人、以业（业主）管人”模式。

“以前单纯的‘以房管人’，协管员每天上门登记，可以说是在‘地毯式’搜索，但流动人口的登记率还是上不去。”高桥派出所负责人说，后来他们尝试推行“以企管人、以业（业主）管人”：即企业在和员工签订合同时，增加一份派出所提供的流动人口登记信息表，记录下员工的基本信息；企业将信息汇总后，即时通过QQ打包发送给社区警务室；警务室根据所在村建起QQ群，进行审核，协管员还通过与企业、外来人员电话预约核查。截至目前，高桥派出所已与辖区内502家单位建立企业QQ群，通过QQ群累计排查外来务工人员28578人次，新登记居住信息10332条，注销9976条，使得流动人口登记办证更加便捷，信息质量更加鲜活。

余姚在农村出租房管理上则是另辟蹊径。余姚马渚派出所“以

房管人”的基础上推出了流动人口贵重物品信息资源库。民警主动上门，为租房人员的电脑、电瓶车等贵重物品登记“身份标识”并输入资源库，同时还数据导入市公安局相关系统，为公安机关侦查破案、追赃缉凶提供了线索指引。此外，该所民警自主研发出租房防盗“利器”：用一块长约15厘米的镀锌铁片包住锁头，再用4根长螺丝钉加以固定。这款成本不到2元钱的“铁将军”让辖区内出租房屋被盗窃案件大幅下降，尤其是从房门进入的盗窃案件几乎销声匿迹。

“农村出租房管理工作是一项综合性、政策性都很强的社会系统工程，工作难度大，工作任务重，同时还牵涉到租赁各方的经济利益。所以单靠一家来解决问题，不现实。”民警说，从全局层面考虑，首先要完善出租房屋管理的相关法律法规，为创新管理提供法律依据；其次是确定主管部门，明确工作职责，配备专门的工作人员；再次是改变先单干单打独斗的管理方式，综合运用多个职能部门的力量齐抓共管，健全措施。