宁波日报 NINGBO DAILY

农村出租房管理，一直是个老大难问题。究其原因，除了出租房基数大且分散以外，还有租住人口流动频繁、相关政策法规滞后等，最关键的还是房东的法律意识淡薄——

不想无端受牵连，房屋出租后还得管

本报记者 王晓峰 通讯员 周国亮 冯罗鑫

租客使用认证过的手机APP开门以及查看进出信息。

租客的身份证也是一把“钥匙”。

安装了“智慧门禁”系统的群租公寓，可以“刷脸”进入。

群租公寓新安装的电动自行车智能充电桩。

本组图片由周国亮、王晓峰摄自宁海桃源。

民警在群租公寓内检查，租客房间里已经安装了烟感报警器。

民警在检查过道中的逃生指示灯。

随着我市经济的发展，来甬务工人员数量逐年增加。这一人群主要通过租住企业周边村民的私房来解决居住问题。出租房屋收取租金，也已成为城乡结合部农户增加收入的方式之一。

房子出租后 放任不管会吃“瓜落”

“很多房东总以为，房子租出去了，出了事就和他无关了，其实这是错误的理解。”去年，宁海县桃源派出所民警对西洋村一群租房进行日常检查，发现该房屋存在内部隔墙未采用阻燃材料、未配置灭火器等诸多消防安全隐患。民警当场填写《公安派出所日常消防监督检查记录》，同时制发《出租房消防安全问题整改告知书》，责令其限期改正。但房东不当回事，未在规定期限内完成整改，最终受到处罚。

几年前，慈溪新浦镇还出过这样一起案件：有一名中年妇女租房开了家“美容院”，店内有多名年轻女子，却没有美容相关设备。房东虽然察觉到里面有问题，但本着事不关己高高挂起的心态没有出面制止，更没有向公安机关举报这一情况。后来查明这是一处犯罪窝点，涉案人员被依法查处，房东则因容留他人卖淫受到处罚。

对此，有关法律条文是这样解释的：房屋出租人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。出租人不履行治安责任，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、不报告，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，警方将责令其限期补办手续并没收非法所得，情节严重的可以并处月租金5倍以下的罚款。

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，及时发现和排除不安全隐患，保障承租人的居住安全。

“房子出租，房东放任不管会吃‘瓜落’的。2017年12月13日，北京市朝阳区十八里店乡白墙子村一村民自建房发生火灾，造成5死9伤，最终7人被立案，其中房东徐某因无视防火安全、未履行防火安全责任，被依法刑事拘留。”民警说，要成为一名合格的房东，必须具备相关的法律知识。

“甩手掌柜”多 农村出租房管理难

如今，农村出租房普遍存在准入门槛低、人员流动性大的问题，给基层稳定带来不小的压力。

首先是出租房的安全问题。有些村民为增加额外收入，采取非法手段扩建房屋、增加楼层，甚至将房屋分隔成多个单间后再出租，“开门就上床，如厕要排队”，就是对于“群租”现象的真实写照。还有一些工业厂房被改建成群租房出租，要对其进行治理，涉及的职能部门不少，如何协调就是一个很现实的问题。

部分出租房因年代久远且多为木结构，防盗以及防火的功能极低。几年前记者采访过余姚马渚派出所，当时他们针对农村出租房易被盗的问题推出了两帖“小药方”：建立流动人口贵重物品信息资源库，将数据导入相关系统，为公安机关侦查破案、追赃缉凶提供线索指引；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，使得出租房门锁的“防盗指数”大大提升。当时民警的一番话让记者记忆犹新：“农村出租房防盗设施不齐全，门锁又多为普通挂锁。你让房东升级装备，钱少还好说，要是多的话，是肯定不愿意的。”

其次，房东法律意识淡薄，导致出租房的日常管理欠缺。记者在采访时曾听到有民警“吐槽”：“有些出租人自己搬去城市住了，把农村的房子租出去，租的人是谁、手续办了没、租金有多少，一问三不知。后来我问他，那你钱是怎么收到的，回答是‘我让人代收’。”不少房东为了图方便，不签订正规的书面合同，只有简单的口头协议。这就导致房东和房客出现纠纷后，公说公有理，婆说婆有理，难以确定责任。

“农村出租房分布不规律，有些村面积非常大，人口协管员一天能登记一个村就不错了。再加上农村地区租住人员流动快，数据登记与更新会略显滞后。”有民警告诉记者，这是基层治安工作中遇到的现实难题。并且，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。

此外，农村出租屋管理没有“量身定制”的法律法规，现行的政策法规又有些滞后，导致管理难度增大。比如，公安机关目前在出租屋管理上主要依据《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。

破解管理难题 “大数据”可助一臂之力

农村出租屋管理涉及大量流动人口和群众的利益，一套行之有效的管理模式对各方来说都非常必要——租住人员住得安心、房东省心、公安放心。其实，农村出租房管理说到底就是流动人口服务管理，而这又恰恰是治安管理中的“牛鼻子”。近年来，我市各级公安机关也在积极探索出租房管理新模式。其中，海曙、鄞州、北仑等地的探索较具典型性。

一直以来，农村出租屋的管理模式是“以房管人”，就是把人和所居住（购买或租赁）的房屋关联起来共同管理。这种模式漏洞不少，协管员每天上门登记，但流动人口的登记率总是上不去。海曙高桥派出所几年前就根据辖区实际情况，在“以房管人”的基础上推出了“以企管人、以业管人”模式，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。

原江东公安分局率先推出的以“安居E卡”管理为主的出租房智能化管理新模式，至今仍在全市广泛使用。和普通的门禁卡相比，“安居E卡”的发放是按照出租房人均居住面积来进行的，兼具了门禁卡和身份信息卡的功能。而物业在发卡时，所使用的流动人口远程申报系统又是和公安的流动人口登记系统相关联的。

2016年，北仑区公安部门又提出了“旅馆式”管理模式。其运作原理是这样的：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……

去年6月，奉化区公安部门借“最多跑一次”改革的东风，推出了出租房居住登记“一次都不跑”的便民新举措——门牌附上二维码，管理使用APP。这套系统推出后大受欢迎，因为租房者可以通过扫码自主申报居住登记信息，对于房东而言，申报承租人信息通过手机APP就能完成。最为关键的是，系统会自动对比核实承租人的信息，让不法者无处可藏。就在今年3月30日，奉化公安就在一出租房内抓获了一名网上逃犯谭某，其于2008年因涉嫌故意杀人被贵州省盘州市公安局上网追逃。

今年，我市的农村出租房管理又有新举措亮相了，这次是在宁海桃源。当地派出所在推广使用“安居E卡”管理模式时，发现了其中的“漏洞”：如果有人把卡私下转让，就起不到防范作用。因此，他们选择了位于当地胜利村的冠庄公寓作为试点，安装“智慧门禁”系统。租户入住前必须在专门的平台上实名认证，然后通过“刷脸”或者刷身份证、手机APP等多种开门方式进入。而在开门瞬间，上方安装的摄像头会自动拍摄并留下进门者的影像。

除此以外，桃源派出所还为冠庄公寓配备了电动车智能充电桩，并在每个楼梯口配备灭火器与监控系统、烟感报警器、逃生专用的缓降器等。在采访中，记者还了解到，这套系统初时主要用于治理群租房乱象，但在经过时间检验后，其效果得到了各方的肯定。随后在宁海全县分档次进行推广，从低到高，分类配置，满足各方需求。如今更是走入普通的居民小区，成为当地公安机关治理农村出租房的一大“利器”。

“农村出租房管理工作是一项综合性、政策性很强的社会系统工程，需要各职能部门携起手来。同时，我们也要更加积极主动探索管理新模式，‘大数据’时代，游戏规则在改变，管理同样需要与时俱进。”宁海县副县长、公安局局长陆朝晖说。

新闻1+1

杭州将对出租房 全面实行“旅馆式”管理

从5月1日起，杭州市将对居住出租房屋全面实行“旅馆式”管理——参照旅店经营前审批、旅馆入住登记和离店注销的管理模式，按照“房屋租前安全把关、租客入住登记、租客离开注销”的总体要求，把一栋栋、一间间分散的出租房屋作为“虚拟旅馆”的一个楼层、一个客房，通过设置集租房审核、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，配备必要的人员和设备，实行常态化运作，落实居住出租房屋的源头管理。

据悉，杭州居住在出租房屋的流动人口有440余万，约占全市610万流动人口总量的72%。去年以来，杭州在全市范围内试点推行居住出租房屋“旅馆式”管理模式，试点的结果让人安心：全城试点“旅馆式”出租房管理模式的172个社区（村）的15.6万余间出租房，有效采集、管理流动人口26.6万人；172个试点区域中有54个实现了“零发案”；试点范围的出租房屋整治率达到100%，治安、消防警情下降幅度达18%。

（王晓峰 整理）

评 说

用科技手段 管理农村出租房

农村出租房管理难，难就难在这类出租房的数量多、分布范围广，租用人员流动性大，以基层派出所有限的警力，难以做到彻底无遗漏的统计和管理。

更主要的是，本应承担起出租房安全责任的部分房东，法律意识淡薄，做不到依法依规履行自己的责任，甚至有个别出租户为了多一些租金收入，对承租人的身份信息不加核实，来者不拒，纵容或包庇了某些违法犯罪行为的发生。

针对农村出租房管理中遇到的难题，我市各级公安机关进行了积极探索：海曙高桥派出所在“以房管人”的基础上，尝试“以企管人、以业管人”；原江东公安分局推出的以“安居E卡”管理为主的出租房智能化管理模式，至今仍在全市广泛使用；2016年，北仑区公安部门提出“旅馆式”管理模式，给承租人带去安全和关怀；2017年，奉化区公安部门推出出租房居住登记“一次都不跑”便民新举措；今年，宁海桃源派出所在群租公寓安装“智慧门禁”系统，实现了安全防范和居住信息登记的数据化、网络化。

为了解决农村出租房量大面广和基层警力不足之间的矛盾，今后，我市应大力推广应用智能门禁、人脸识别、二维码等科技化手段，加强农村出租房的科技化管理。对于出租户来说，更应遵守相关规定，承担相应责任，共同维护出租房的安全。

（王芳）

图 示

房屋出租人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。

出租人不履行治安责任，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、不报告，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。

出租人未签订治安责任保证书租赁房屋的，警方将责令其限期补办手续并没收非法所得，情节严重的可以并处月租金5倍以下的罚款。

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，及时发现和排除不安全隐患，保障承租人的居住安全。

制图 韩立萍