

上海市房屋管理局 上海市城市管理行政执法局

文件

沪房市场〔2025〕179号

关于加强本市住宅物业管理与城管执法 群租治理联动工作的通知

各区住房保障房屋管理局、城管执法局，各物业服务企业：

为进一步提升群租治理效能，维护住房租赁相关各方合法权益，保障人民群众生命财产安全，根据《住房租赁条例》《上海市住房租赁条例》《上海市城市管理综合行政执法条例》《上海市城市管理综合行政执法条例实施办法》等规定，市房屋管理局、市城管执法局现就加强我市住宅物业管理与城管执法群租治理联动工作提出如下要求：

一、管理与执法联动事项范围

依据住房租赁相关法规和规章的规定，对住宅小区住房租赁当事人有群租违法违规行为，以及对物业服务企业发现群租行为线索后，未按规定报告有关行政管理部门等违法违规行为实施行政处罚的事项。

二、管理与执法联动工作流程

物业服务企业发现或者接到居民反映，住房租赁当事人在租赁期间有群租行为线索的，应当自发现或者接到居民反映 24 小时内，通过上海物业 APP（企业端）或者上海市物业管理监管与服务信息平台，报送群租行为发生地的街镇城管执法中队，做到“应报尽报”。

街镇城管执法中队接到物业服务企业报告后，应当在 2 个工作日内，派执法人员到现场调查处置，并可向街道办事处、乡镇人民政府报告，依托联勤联动机制，发挥“多格合一”作用，通过联合执法等方式开展整治。物业服务企业应当积极协助配合。城管执法部门应当及时将处置结果录入到管执联动系统中，做到“应立案尽立案”。

三、管理与执法联动工作要求

市、区房管部门与城管执法部门、街镇房管机构与街镇城管执法中队应当加强沟通、紧密配合，通过管理与执法联动，第一时间发现、第一时间报告、第一时间处置群租行为，提升管理执法效率。

（一）加强行业监管。各区房管部门、各街镇房管机构应当加强监督检查，督促物业服务企业加强日常巡查，及时响应居民反映。检查中发现问题的，应当督促物业服务企业限期整改，按照物业管理行业信用管理的相关规定予以处理。

（二）加强专业执法。各区城管执法局、街镇城管执法中队应当充分发挥管执联动机制及城管社区工作室作用，及时受理处置住宅小区物业服务企业报告和居民诉求，提升执法服务水平。物业服务企业发现或者接到居民反映后，未依

法在规定时间内报告的，城管执法部门依据《上海市住宅物业管理规定》等相关规定予以行政处罚；同时将违法信息纳入市公共信用平台，实施信用惩戒。

（三）建立零报告制度。街镇城管执法中队完成群租处置后，及时将住宅小区已整改整治完毕群租房清单（详见附件），更新反馈住宅小区物业服务企业。物业服务企业针对清单加强重点巡查，未发现有群租回潮的，于每月 10 日前向所在地街镇城管执法中队作出零报告；发现有群租回潮的，按要求履行上报责任。物业服务企业未按时作出零报告的，街镇城管执法中队督促物业服务企业及时反馈。

（四）优化信息共享。各区城管执法部门和房管部门要积极协调、主动对接，区城管执法部门应当将相关处罚信息及时反馈区房管部门，区房管部门应当按照物业管理行业信用管理的相关规定，对被行政处罚的物业服务企业予以失信行为记分处理。

附件：_____小区已整改整治完毕群租房清单

2025 年 10 月 23 日

（此件公开发布）

上海市房屋管理局办公室

2025 年 10 月 23 日印发

附件

_____小区已整改整治完毕群租房清单

序号	已整改整治完毕群租房地址	物业服务企业巡查时间 (年 月 日)
经巡查，未发现或接到居民反映上述房屋有疑似群租回潮行为。 (物业服务企业小区管理处盖章) 年 月 日		