

# 村民出租屋变“旅馆” “红、黄、绿”三色管理 治理“人口倒挂村”，金山有办法

□见习记者 翟梦丽

出租前房屋必须先通过审批，租户在统一平台登记后方可入住，这听起来不像是在租房，反倒是像住酒店？在金山区亭林镇东新村，正在试点推行农村出租屋“旅馆式”服务管理。出租屋实行“红、黄、绿”三色分级管理，租房客必须通过东新村村委会的农村出租屋管理服务总台，才能看房、签合同。通过这一措施，居民的房子安全了，租金也上涨了，租户也能住得放心、满意。

据悉，今年以来金山区刑事案件破案率 72.1%，居全市第一。全区报警类“110”同比下降 12.5%，盗窃类同比下降 30.9%，绝对数全市最少。电信网络诈骗案件同比下降 24.7%，远高于全市平均降幅。今年 6 月，金山区被批准为全国首批市域社会治理现代化试点地区。



卫静华家大门旁悬挂的绿牌

见习记者 翟梦丽 摄

## 村民出租屋变“旅馆”，治安好一半

“原来一间房租金不到 300 元，现在普通的房间也能租到 600 多元了，这样的管理对我们来讲，不仅安全不用担心，收入也提高了。”金山区亭林镇东新村村民卫静华，高兴地和记者说道。而她口中的管理，正是金山区亭林镇东新村试点推行农村出租屋“旅馆式”服务管理。

记者了解到，去年 8 月起，东新村试点推行农村出租屋“旅馆式”服务管理，出租屋实行“红、黄、绿”三色分级管理。绿牌为符合条件，准予租赁；黄牌为限期三个月内整改，符合条件后准予租赁；红牌为禁止租赁，整改到位后方可租赁，租住在红牌出租屋内的外来人员不予办理居住证。不仅如此，房屋出租的“操作”也有了变化：过去租房客通过中介直接联系房东，现在租房客必须通过东新村村委会的农村出租屋管理服务总台，才能看房、签合同。

卫静华家大门旁悬挂的绿牌十分显眼，然而，想要拿到这张绿牌，准予“上岗”并不容易。据《亭林镇农村宅基地房屋租赁安全验收标准》显示，必须满足电动车规范充电、公共区域安装监控、电表安装空气开关和漏电保护器、卧室内禁止使用明火等 7 个条件。

记者走进卫静华家出租屋，可以看到门前的停车棚里，租户的电动车正在通过墙上的充电桩充电，这样也避免了租户将车推进房屋里充电带来的安全隐患。房屋里，每一层楼都有供这层楼租户共用的厨房，每个插头都有不同房间的标识，租客们做饭再也不必跑到自己房间。



电瓶车在停车棚内充电

见习记者 翟梦丽 摄

据卫静华介绍，她家有多间出租房，以前曾发生过租客盗窃事件，这让她非常头疼：“现在经过管理服务台介绍来的租客，都要经过身份信息审核，如果发现不良信息，工作人员会告诫我们尽量避免出租，让我们安心很多。”

而这一举措背后的原因，和东新村的人口结构密切相关。亭林镇党委书记张伟东告诉记者，东新村是个典型的人口倒挂村，吸纳了大量来沪务工人员。“亭林镇共有 15 个行政村、292 个村民小组，近 3 万名外来务工人员租住在宅基地出租屋里。”廉价的农村宅基地出租屋成为首选，出租房屋管理也成为治安难点问题。

在东新村，户籍人口仅 3800 多人，但外来人口有 1.2 万余人，村里对外出租的房间多达 4600 间。“外来人口流动性大、出租屋管理水平不一，带来了不少安全隐患。”东新村党总支书记王春欢介绍。以前哪怕只是一桩小额盗窃案，就会引发租户与房东、租户与租户之间的许多矛盾。为了规范出租屋的管理，村里想到了“旅馆式”登记的方法。

经过一年多试点，东新村出租房屋火灾发生率同比下降 100%，刑事立案同比下降 38.9%，盗窃案件同比下降 82.85%。当前这一做法正在金山区全区推广。

## “宅基管家”、“法律明白人”打通政法服务“最后一米”

廊下镇光明村五组，埭中间有两户村民相隔 8 米，地势低，两家从无往来，建成道路贯通的“美丽一条埭”成为难题。这时“宅基管家”姜建明出来“穿针引线”，上门做思想工作，牵头召开户代表会议，最终大家达成共识，贯通了全埭，化解了矛盾。

要想实现“村民事村民议、埭上事埭上解”，活跃在埭头的乡贤能人是不可或缺的基层自治力量。事实上，近年来，光明村村委会为每个村民宅基安排 1 位乡贤担任宅基管家，全村 50 余个宅基个个都有“宅基管家”。村下放权力赋予“宅基管家”联络员、调解员、引导员、监督员职责，形成了村域社会治理的前哨工作队伍。该村还建立了《光明村宅基管家议事流程》等规章制度，确保“宅基管家”真发挥作用、发挥大作用。

类似“宅基管家”，金山还

有由村居党组织牵头搭建的“巷邻坊”“吾爱吾家议事会”“法律议事堂”“乡贤参事会”“百姓公堂”“老娘舅屋里厢”“商圈治理共同体”“星火驿站”等平台，老百姓通过这些议事平台，实现民事民议、民事民办、民事民管。据了解，从去年起，金山区就在全区村（居）推广党建引领下的自治、法治、德治、共治“四治一体”基层社会治理体系建设。

不仅有“宅基管家”，金山“法律明白人”也在助力基层社会治理。近日，朱泾镇南圩居民区 137 栋二楼以上的 10 户居民心头的一桩糟心事终于落了地。前不久，社区内正在进行公房修缮，因施工方操作不当造成该栋排污管堵塞，二楼以上住户家污水漫溢，加之天气闷热气味难散，这 10 户居民怨声载道，抵触情绪强烈。“这天气这么热，家里都被污水熏透了，根本没法住，要我们怎么

办？”有居民向社区居委反映。

南圩社区法律诊所的徐国贤是远近闻名的调解骨干，充分发挥“法律明白人”作用，与居委会干部挨家挨户上门做疏导工作。成功说服受损居民继续支持修缮工程，施工方也及时赔偿了各项损失。

只有把矛盾和纠纷发现在基层、化解在基层，社区才能稳定，社会才能和谐。在金山，像徐国贤这样的“法律明白人”越来越多。据悉，金山区正在实施“法律明白人”“法治带头人”培养工程，推动基层法治创建。除此之外，金山构建了“1+11+234+N”四级公共法律服务网络，打造枫桥式“综治中心”、“人民满意”的信访窗口，推进公安综合窗口进驻社区事务受理中心，推行“律师六参与”“村村有顾问，事事依法行”，将政法服务资源下沉到最基层，真正打通政法服务的“最后一米”，让市民切身感受到公平正义就在身边。



今年 6 月，金山区被批准为全国首批市域社会治理现代化试点

图为金山区枫泾古镇

## “盯”住 10 个专业市场 实现 883 处安全隐患“清零”

金山区山阳镇亿横建材市场，曾经是金山市民心目中“脏乱差”的典型。因疏于管理，这家建于 2002 年的市场内违规店招店牌多、违章建筑多、车辆停放乱，市场内近 160 个店铺出租用作仓库，存在不少安全隐患。

去年 6 月，中央扫黑除恶督导组下沉金山督导时暗访此处，提出整改意见。金山区即知即改，集中整治了 415 处安全隐患和违章搭建，重新规划停车位，安装技防设施，市场实现封闭式、智能化管理。“我们居住在亿横建材市场内已 10 多年，现在市场内环境整洁了，安全隐患也少了，营商环境更好了。”居

住在亿横建材市场内的张先生高兴地说。而在全区范围内，金山区举一反三，对全区矛盾纠纷多、安全隐患多、业态质效低的 10 个专业市场开展专项治理。经过一年多的持续、滚动治理，排查出的 883 处安全隐患全部清零，市场面貌得到较大改观。

而类似这样的精细化平安治理，在金山还体现在很多方面。据了解，金山区近三年投入近 6.8 亿元资金，建设“雪亮工程”“智慧公安”社区智能安防，公共区域视频监控达每平方公里 40 个，24 小时全天候守护城市和人民安全，在疫情防控中发挥了重要作用，也大大提升了破案率，今年以来金山区刑事案

件破案率 72.1%，居全市第一。全区报警类“110”同比下降 12.5%，盗窃类同比下降 30.9%，绝对数全市最少。电信网络诈骗案件同比下降 24.7%，远高于全市平均降幅。

今年 6 月，金山区被批准为全国首批市域社会治理现代化试点地区。金山区成立由区委书记、区长任组长的推进市域社会治理现代化试点工作小组，率先出台实施方案，率先制定系列配套工作制度，率先实体化专班运行。同时，将市域社会治理纳入金山区“十四五”专项规划，纳入区、镇两级党委重要议事日程，纳入区委、区政府重点督查内容和部门、街镇领导班子年度绩效考核。