

新业态带来新难题 网约房怎么规范

“制”“智”并举，宁波两地探索治理新路径



鄞州公安开发的便民小程序。(鄞州公安供图)

假期出行，热门景区周边的宾馆往往一房难求。这时，如果大平台推给你灵活便捷的网约房，你会心动吗？

这种通过网络平台一对一“约房”的住宿新业态，近年来随着“云”消费的普及而兴起。它一方面盘活了社会闲置房源，补充了市场供应；另一方面，由于此前监管依据不足，也带来了安全隐患突出等问题。

如何让网约房不再游离于监管之外、实现健康发展，成为城市治理的一道新课题。记者了解到，鄞州、北仑两地公安机关正探索制度与科技双轮驱动，努力实现活力与秩序、发展与安全的有机统一。

记者 王晓峰 通讯员 郑蒙永 陈拓



聚集型网约房利用智能设备来保证“人证合一”。

(鄞州公安供图)

A 新业态新挑战 网约房管理之困

今年38岁的小李(化名)曾是一名房产中介。行业步入调整期后，他转型当起了“二房东”，主营网约房，名下房源最多时超过20套，集中在鄞州区。

“所谓网约房，就是短租房的线上化运营。各大平台、各类小程序，或者微信、短视频，都是我发布房源信息的渠道。”小李聊起自己对网约房的理解时表示，比起传统住宿，网约房操作更简单：住客网上下单，运营人收款后发送房门密码，住客凭密码自行入住。

“网约房竞争也蛮激烈的。以前，实际入住者是否为下单者本人、是否合法居住，我一般都不过问。我就怕问多了，生意跑掉。”小李坦言。

事实上，这种“不过问”，为一些违法行为滋长提供了便利。“有同行在这上面栽了跟头——住客在房间内从事违法活动，被公安机关查获了。”

前不久，小李也有了亲身体会：公安机关巡查时发现，经他手出租的一套房，申报入住1人，实际住了3人，他因此受到了处罚。此事对他触动很大：“这碗饭要吃得长久，还是要遵守规矩。”

作为一种“互联网+”新业态，网约房因为隐蔽性强、流动性大、准入门槛低等特征，逐渐成为治安管理的难点。采访中，基层民警对记者细数了三大难题——

底数难以摸清。网约房的房源信息主要发布于美团、携程、飞猪等平台。由于无法获取平台数据，只能靠人工在网上搜索、在楼宇间“扫楼”、在案发后倒查。“效率低下，关键是跟不上变化。今天搜到一间，明天可能下架，后天又换个名称冒出来。”另外，部分网约房经营者通过微信、短视频等渠道私下揽客，游离于监管之外。

跨部门协同不易。网约房管理涉及公安、住建、市场监管、文旅、消防等多个部门，职责边界难以厘清。

想管却没有称手的“武器”。房源上架的相关标准有哪些？房东应承担何种责任？住客信息如何保护？这些问题在法律层面至今缺少明确规定。这种“现有法规适用性不足、执法依据有待完善”的困境，恰恰是基层治理最深的痛点。

B 以“制”筑基，用“智”提效

新业态引发新问题。如何将其从“治安痛点”转化为“治理亮点”？鄞州、北仑两地公安从“制度”与“科技”两个维度上寻求突破。

去年8月，鄞州在全市率先启动网约房集中整治，并探索相关制度设计。北仑紧随其后，出台全市首个区(县、市)级《网约房管理试行办法》。

制度是治理的基石。唯有规矩立在前头，才能从源头划定“安全线”，让监管有据可依，让经营者有章可循。

在北仑，当地公安机关推动成立网约房住宿行业协会，在引导行业自治的同时，建立全省首个分类监管模式，将网约房按规模划分为旅馆类和出租房类分别监管；集中经营且规模在15间以上的，参照旅馆业标准纳入管理，落实特种行业许可证申

领、全天候前台值守等刚性要求；非集中式网约房，则综合运用教育引导、联动约谈等措施，确保房源底数清晰、情况明朗。

在鄞州，公安机关在全面排查、摸清底数的基础上，牵头起草《鄞州区网约房联合治理工作的实施方案(试行)》及《宁波市鄞州区网约房管理办法(试行)》，初步构建起六大制度体系，推动治理从“被动应对”向“主动预防”转变。

“简而言之，就是将部门‘独唱’变为‘合唱’，通过制度保障，确保监管落到实处。”鄞州公安相关负责人介绍，这套体系的核心是“一房一码”——经营者必须完成线上备案并接受公安实地审核，通过后方可获得唯一的“房源码”。这个二维码，既是合规经营的“数字身份证”，也是消费者甄

C 探索初显成效，仍有难题待破解

网约房治理探索至今，实际效果如何？来自基层的声音最有说服力。

鄞州区网约房行业管理协会相关负责人告诉记者：“规范化管理模式落地后，行业经营乱象得到有效遏制，整体秩序有了明显好转。”

他的观点得到了北仑区网约房行业管理协会相关负责人的认可，后者表示：“一开始不少经营者觉得规矩多了、麻烦也多了，但慢慢就明白了——网约房做的是长久生意，安全底线守不住，迟早要出事。只有走上规范化轨道，行业才有未来，大家的饭碗才能端得稳、端得久。”

普通业主的感受同样真切。家住鄞州钟庙街道某公寓的王先生说，周边网约房不少，治理前乱象丛生；治理后经营规范了，居住安全感显著提升，环境也整洁多了。

5月30日，CCTV-13新闻频道《共同关注》栏目对近年来日益火爆的网约房进行了深度报道。当天节目中提及的北仑公安“一房一码”数字化管理工作经验，对各地破解网约房“人难管、房难查”的困局不无启发。

探索初显成效，但绝非“万事大吉”。采访中，鄞州、北仑两地多部门的执法人员坦言，一些深层次难题仍有待破解。

《浙江省居住房屋出租治安管理办法》虽已实施，实践中仍有不少新课题需要破解。地方探索能解决部分问题，但要从根本上管好网约

房，还需专门的法律法规给予系统支撑。

比如，网约房的法律属性须明确，划定经营刚性门槛——权属清晰、结构安全、消防卫生达标，配齐身份识别等设备。

“一房一码”行之有效，立法固化：房源须经统一平台备案，取得唯一“房源码”方可上线；平台要把好首道关口，无码禁发，违规即下架。

各大租房平台数据应向政府部门开放。房源、订单、入住人员等信息，必须及时、如实推送。

“违规处罚应有清晰的清单。网约房不实名登记、违规接待未成年人等行为屡禁不止，根源在于违法成本低。对屡教不改者，该停业即停业，该记入信用档案即记入。”鄞州区检察院相关负责人说，部门协同须以法理明责，以法定形式确认联席会议职能，才能打破“各管一段”的壁垒，达到事半功倍的效果。

最后，也是矛盾最集中、投诉量最多的问题——小区内的网约房能否继续经营？执法人员建议，可立法探索折中路径，在符合小区管理规约、征得利害关系业主同意的的前提下，有条件地允许经营，既保障业主安宁权，也回应市场客观需求。

“网约房治理，是基层社会治理的新课题，也是城市数字化转型中的一道必答题。”宁波公安相关负责人表示，鄞州、北仑两地的探索仅是第一步，从“管得住”迈向“管得好”，尚需更多制度层面的突破与保障。

别房源的“安心码”。目前鄞州区纳入管理的有效网约房超过2000间，主要集中在中心城区的公寓楼和写字楼内。

规矩立起来了，还需“长牙齿”——破局的另一把“钥匙”是科技赋能。

北仑公安自主研发的“甬安E居”监管平台，集成了互联网端、政务网端和公安网端，并制定统一准入标准。

经营者先在互联网端录入信息、照片及证明材料；随后，公安、住建、市场监管、卫健、消防等部门在各自政务网端进行线上审核，并同步开展线下复核，通过后生成“一房一码”，张贴于房门上。

房源信息、订单信息、入住信息等全部被纳入公安网端，实现“一屏展

示”“一键流转”，并及时推送风险预警。当有未成年人预约入住时，平台自动预警，要求录入监护人信息，完善后方可开门入住。

此外，北仑公安打出“市场引导+技术赋能”组合拳：通过“甬安E居”小程序引入积分评分机制，用市场选择倒逼经营者压实责任；推广蓝牙智能门锁，依托支付宝、微信实名认证动态核验，住客手机连接开锁，确保“人证合一”，有效防范安全风险。

鄞州公安则选取两处公寓集中地试点，探索“协会+前台+系统”集约化管理模式。聚集型网约房引入人脸识别等智能管控设备；散居型网约房探索应用人脸智能门锁，确保入住人员“实人实证”。

一系列治理举措落地后，两地涉及网约房的警情数量均有明显下降。

新闻1+1

《浙江省居住房屋出租治安管理办法》 本月起施行

6月1日，《浙江省居住房屋出租治安管理办法》正式施行。该《办法》规定，出租人出租居住房屋，应当核对承租人的有效身份证件并按照规定登记相关信息，不得将居住房屋出租给身份不明、拒绝登记身份信息的单位或者个人。

出租人通过房地产经纪机构出租居住房屋的，由房地产经纪机构

按上述规定的时间报送居住房屋出租治安信息。

此外，该《办法》还明确，通过网络平台发布居住房屋出租信息、接受出租预订的，网络平台经营者应当核验居住房屋出租信息发布者的真实身份信息和房源的真实信息，并依法将相关信息与居住房屋所在地的公安机关共享。

(王晓峰 整理)



“一房一码”，租客一扫就知道这间网约房的基本情况。(北仑公安供图)

关于宁波至慈溪市域(郊)铁路(十号线) 永茂西路站-华业街站区间、华业街站-孔浦站区间项目选定评估机构公开报名的公告

根据江北区2026年度征收(拆迁)项目计划，宁波至慈溪市域(郊)铁路(十号线)永茂西路站-华业街站区间、华业街站-孔浦站区间项目建设即将启动，为保证房屋征收工作进行顺利，保护被征收人合法权益，依据相关政策要求，将公开选定房地产(资产)评估机构，现就公开报名事项公告如下：

一、项目基本情况：经初步调查，盾构区间项目涉及河西村、夏家村住宅约19000平方米；非住宅共约74800平方米，具体按实结算。

二、资质要求：

- 1.具有贰级及以上评估资质的房地产估价机构，并进入《宁波市住房保障和房屋征收管理中心关于公布2026年度纳入宁波市国有土地上房屋征收评估机构信用评价名单的通知》(市保征〔2026〕4号)，信誉良好，业务规范，无不良信用记录；
- 2.具有2名以上房屋征收评估经验的专职注册房地产估价师；
- 3.同意集体土地上的房屋(含零星国有住宅)评估收费标准按3元/平方米执

行，国有土地上的非住宅评估收费标准和资产评估收费标准参照甬建发〔2015〕75号文件规定执行；

4.参加报名的房地产评估机构需具备房地产评估和资产评估资质。

三、报名时间：2026年6月24日-2026年6月26日(上午8:30-11:00，下午2:00-4:30)。

四、报名地点：原甬江街道拆迁办(环城北路东段316号208室)。

五、报名材料：
1.报名申请书。报名申请书写明项目

内容、机构名称、法人代表和身份证号码(如有授权委托代理人的，须出具委托书，写明授权委托代理人姓名和身份证号码)，加盖报名机构公章；

2.评估机构资质证书、营业执照证明材料、法定代表人身份证明材料、拟参加本项目估价的注册评估师资格证书、评估员资格证书原件及复印件。

六、本项目所涉国有、集体土地上的住宅、非住宅评估单位同步报名。报名结束后，集体土地上房屋(含零星国有住宅)、国有非住宅分别由被拆迁人选取后

签订协议。其中集体土地上房屋(含零星国有住宅)评估机构由被拆迁人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由甬江街道通过被拆迁人投票的形式按照少数服从多数的原则确定评估机构；国有非住宅评估单位选取参照相关规定执行。选定评估机构结果将按要求进行公开。

联系人：黄老师，联系电话：0574-87611221。

宁波市江北区甬江街道办事处
2026年6月23日