关于进一步加大公共租赁住房转租、转借

行为监督管理力度的通知

（征求意见稿）

各区住房城乡建设委（房管局），东城区、西城区住房城市建设委，各有关单位：

为进一步强化对公共租赁住房转租、转借行为的监督管理，切实落实监管职责，加大违规惩处力度，实现公共资源公平善用，维护社会公平正义，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）及《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）等文件规定，现就有关工作通知如下：

一、切实落实公共租赁住房产权单位管理责任

按照“谁持有、谁管理”的原则，公共租赁住房（以下简称“公租房”）产权单位是公租房使用监督管理的第一责任人，应针对公租房转租、转借行为实施重点监管，建立专项管理制度并配备管理专员，形成完善的发现、处置和报告工作机制，细化管理标准和工作程序，确保责任到人、管理到位，全力杜绝违规转租、转借行为发生。

产权单位应在公租房合同中细化转租、转借行为具体情形及违约责任条款，在与承租家庭签订合同时特别提示并书面告知公租房禁止转租、转借的相关规定和需承担的违约责任及相关处罚规定。产权单位要切实加强公租房小区现场管理，按照有关规定在小区内设立公示宣传栏，加大政策宣传，引导承租家庭合法合规使用房屋。严格按照规定配齐房屋租赁管理人员，小区日常巡查、定期检查和入户走访记录要按季度报送各区住房保障管理部门。

产权单位发现承租家庭涉嫌存在转租、转借行为的，应主动询问核查并及时处置；经查实确有转租、转借行为的，要及时解除合同，收回房屋，并在15日内将处理结果向承租家庭申请地所在区和项目所在区住房保障管理部门报告，同时将检查及处理情况录入安居北京住房保障综合信息管理服务平台。

二、强化各区住房保障管理部门监管职责

各区住房保障管理部门应负责做好辖区内公租房项目的使用监督管理和保障家庭的资格管理工作。区住房保障部门在收到公租房产权单位报送的违规家庭材料后，应进行调查核实。其中，承租家庭申请地所在区住房保障部门应依照相关规定作出处理决定，取消该家庭各类保障房（含公租房租金补贴、市场租房补贴）资格，记入不良信用档案，停发租金补贴，5年内不允许该家庭申请公租房（含市场租房补贴）及共有产权住房。

项目所在区住房保障部门应制发《违规使用保障性住房行政处理决定书》，同时将违规家庭基本信息、违规行为、处理结果等内容通过政府官方网站予以公布，公布期自承租家庭保障资格取消之日起至五年期满结束，并于处理决定作出之日起15日内将相关材料报送市住房保障管理部门。

三、进一步加大检查督导和联合惩戒力度

市住房保障管理部门负责统筹做好对各区公租房转租、转借查处工作的检查、指导和重点事项督办，进一步完善相关政策、技术标准和考核机制。对各区报送的转租、转借违规家庭基本信息及行政处理结果，应及时通过市住房城乡建设委官方网站向社会公布。加快建立完善各部门间信用信息共享制度，有关转租、转借等违法违规使用公租房的信息，按照国家及本市相关规定抄送相关部门和单位，对相关责任主体实施联合惩戒。

四、严厉打击中介机构代办公租房经纪业务

公租房项目所在区住房城乡建设（房屋）行政主管部门会同工商等相关部门，对公租房小区周边房地产经纪机构加强巡查，建立联动检查机制。区住房城乡建设（房屋）行政主管部门要严格依据《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部令第8号）等有关规定，对提供公租房转租、转借等经纪业务的机构和从业人员予以从重处罚。

五、大力整顿网络平台违规发布公租房转租信息

各区住房保障管理部门、公租房产权单位要及时关注主要网络平台中发布的疑似公租房转租信息，并开展调查核实工作。区住房保障管理部门应将收集的网络房源信息发布违规行为认定材料上报至市住房城乡建设委，由市住房城乡建设委会同相关部门依法对违规房源发布主体进行查处。

六、规范社会单位集体租赁房源使用管理

各区住房保障管理部门应加强对公租房集体租赁的社会单位政策宣讲和管理业务指导，要求各单位必须做好承租职工家庭的警示教育工作。

各社会单位要书面承诺本单位职工不得出现公租房转租、转借行为，并将违规行为与职工绩效考核挂钩。社会单位职工出现转租、转借行为,除对违规个人进行处罚外，对于社会单位续租资格也将进行限制，一年内发生一起的，取消该单位50％集体租赁房源的续租资格；发生两起的，将取消该单位80％集体租赁房源的续租资格；发生三起及以上的，在合同期满后将收回该单位全部集体租赁房源。上述内容应在合同中进行补充约定。

七、全面加强信息技术手段推广应用

公租房产权单位要尽快实现使用监督管理方式由“人防”向“人防”＋“技防”转变。纳入我市保障房建设计划的公租房项目应全面采用人脸识别、智能门锁等技术，强化人脸识别等技术措施与门禁相结合，实现非承租家庭成员不得随意进入楼栋单元门。在确保技术安全可靠基础上，公租房产权单位可试行智能门锁等技术管控到户门。自本通知发布之日起，新纳入保障房建设计划的公租房项目应当安装技防设备，设备采购、安装等所增成本可计入建设成本；存量项目未达到上述要求的，须于2019年7月1日前完成改建，改建及运营成本可纳入项目运营管理成本。

八、充分发挥社会监督作用

产权单位应在租赁管理服务站设置举报电话、信箱等举报平台，设立专门受理人员，逐件核实举报线索。对于经核实属实的举报信息，在充分保护举报人信息基础上，可给予一定资金奖励，奖励资金可纳入公租房运营管理成本。

九、建立完善监督考核和责任追究机制

各区住房保障管理部门、公租房产权单位应按照本通知及相关文件规定，严格履行公租房使用监管职责，积极开展相关工作，针对工作转租、转借行为，发现一起，严厉查处一起，坚决打击违法违规行为，坚决维护社会公平正义。区住房保障管理部门、公租房产权单位未按规定要求落实相关监管职责，发现承租家庭转租、转借等违规行为处理不及时，以及媒体报道转租、转借问题后措施不到位、舆情应对不力的，将严肃追究相关部门和人员责任。

市住房城乡建设委将根据各区住房保障管理部门上报的违规使用保障房行为核实及处理情况，进行汇总与统计，并予以通报。