

一份“居住证的秘密”引出检察建议

徐汇检察院携手相关部门打好治理组合拳 助推租赁网签管理在全市进一步完善

□法治报记者 季张颖

自己名下的房产里莫名被办理了兩名陌生儿童的居住证，然而该房产自买下起，自己就从未将身份证与房产证原件交予他人，也从未配合或委托过他人办理居住证……这样一桩蹊跷的案件背后，隐藏着了一条“业务”娴熟、分工明确、链条齐整，行业“内鬼”作祟，有偿“帮助”他人骗领上海市居住证的产业链。

为了堵住漏洞，根治违规申领上海市居住证的问题，规范房屋租赁市场秩序，徐汇区人民检察院通过制发检察建议，携手徐汇区住房保障和房屋管理局，开展了一系列的社会治理工作。记者近日采访获悉，治理推动租赁网签管理在全市面上进一步完善，目前，只有房东通过人脸识别，完成房源核验后，才可进行租赁合同网签。在违规行为的打击力度上，联合执法以及行刑衔接机制的建立，也为整个住房租赁市场的平稳健康发展提供了“司法动能”。



一张居住证，对于在上海居住工作的人来说，事关生活的方方面面

记者 王湧 摄

为办入学 家长找“中介”违规申领居住证

“警官，我的房子莫名被办理了兩個陌生人的居住证，我想报案……”2021年4月的一天，徐汇警方接到了一则来自于市民李先生的报案。自己名下的房产怎么会有他人可以申请居住证，担心这可能会对对自己造成不利影响，李先生赶紧前来报案。

随着民警的侦查，真相逐渐浮出水面……

原来，2020年，家有两名适龄上学儿童的张女士，正为孩子选择上哪所小学发愁。经过多方考虑后，她“瞄”准了徐汇区内的一所

小学。然而，由于该学校入学需徐汇区的户籍或居住证，自己和家人均非徐汇区户籍，也并无地址为徐汇区的上海市居住证，张女士便在他人介绍下，联系上了一个声称“可以帮忙办理居住证”的“中介”许某。

对方告诉张女士，可以找到一个“房东”，通过与其签订房屋租赁合同，从而办理徐汇辖区内的居住证。随即，张女士便按照对方指示，将两个孩子的相关资料照片发给了对方。过了没多久，对方交予张女士一份上海市住房租赁合同备

案通知书，后来，凭借该通知书，张女士按流程进行了居住登记，六个月后两个孩子申办了居住证。

2021年4月，街道人口办工作人员在核查居住登记情况时发现，两个小孩并未居住在该房子内，遂立即与房东李先生联系。这才发现，原来，李先生对张女士的两个小孩办理居住证的事情毫不知情。于是，李先生立即报警。

后来，通过该“中介”顺藤摸瓜层层挖掘，徐汇警方与检察机关发现，在他的背后，竟还隐藏着一个侵犯公民个人信息的犯罪团伙。

“房本群”“网签群”层层联动 牟利60余万

原来，许某与刘某、黄某本同为房产中介，在从事居间介绍的过程中，几人嗅到了“商机”。2021年2月，三人借用他人名义成立了上海某商务咨询有限公司，其主要业务就包括帮人办理居住证等。

据三人及公司员工供述，他们的客源有些来自于在网站上或朋友圈里发的广告，也有些来自于他人介绍等外部“渠道”，而被用于帮人办理居住证的房源和房东信息则主要来自一个名为何某的人。

何某原是某房地产经纪公司的员工，自2020年底便开始从公司系统内下载客户资料信息，随后以每份200元到400元价格卖给许某等人。据许某和刘某交代，何某和他们建了个“房本群”，这个群主要用来匹配客户需求和现有房源信

息。“一般我们找到需要办理居住证的客户后，就安排公司的金某根据客户的不同需求进行初步梳理，将相同区域、地段需求的客户归在一起，然后分类发在‘房本群’里，这个时候何某就会根据不同客户的需求，找到相应不动产的房产信息和房东信息发到群里。”

之后，金某再将客户需求与具体房源进行第二次匹配，“一般在2室的房子里安排2到4个人，3室的房子里安排3-5个人‘居住’较为合适，待这些信息匹配工作归纳好后，金某就会发到我们组建的两个‘网签群’里。”

而在“网签群”里，还有一些房地产经纪公司的人，他们会依据金某发送的信息，制作房屋租赁合同并进行网签，“后面我们会派

人拿着合同和备案申请书带客户去申领上海市住房租赁合同备案通知书，有了这个通知书，客户就可以申请办居住证了。”

经查证，至案发，该商务咨询公司共非法获利至少60余万元。后经徐汇检察院依法提起公诉，徐汇区人民法院依法以侵犯公民个人信息罪，判处何某有期徒刑3年3个月，并处罚金人民币2万元；以侵犯公民个人信息罪，买卖国家机关公文罪，判处许某、刘某、黄某、金某等人有期徒刑1年10个月至3年6个月不等，并处罚金人民币1万元至3万元不等。同时，因何某、许某、刘某、黄某、金某等人的行为严重损害了社会公共利益，徐汇区检察院依照《个人信息保护法》向徐汇法院提起了刑事附带民事公益诉讼。

一份检察建议推动一次社会治理 行刑衔接制度建立

案件办结之余，其暴露出的管理问题也引起承办检察官的关注。

“当时，在租赁网签备案的过程中，实际上并不需要房东本人到场，只要我拿到的网签备案申请书上有房东的签字就可以，而其实这个签字也并非房东签的，这也是本案因此发案的一个问题所在。”

承办检察官告诉记者，为了堵住漏洞，根治违规申领上海市居住证的问题，规范房屋租赁市场秩序，徐汇检察院通过制发检察建议，携手徐汇区相关部门，开展了一系列的社会治理工作。

根据徐汇区房管局的反馈，记者获悉，目前，在住房租赁合同网签过程中已增设了“人脸识别”环节，只有房东通过人脸识别，完成房源核验后，才可进行租赁合同网签。同时针对目前办理租赁合同备案时无需房屋产权人到场的政策，要求相关业务受理部门在受理租赁合同网签备案过程中，严格审核租赁合同及人员信息等相关资料，与相关租赁当事人进一步核实信息，通过向出租房屋属地街道核实情况、核查出租

房屋产权人确认书等方式，确保真实租赁行为。

徐汇区房管局还向辖区内各房地产经纪公司以案释法，开展交流座谈，进一步强调了《上海市住房租赁合同网签备案办法》“不得进行虚假交易”等相关规定，并约谈了辖区内主要房地产经纪连锁机构，要求几家头部企业发挥好引领示范作用，不仅要加强对旗下门店的管控力度，切实监管好门店开展真实合法的业，而且还要加强对员工法治意识与职业操守的教育，确保门店业务员执业过程合法合规，网签合同真实有效。

目前，区房管局、区城管执法局、区市场监管局已设立了联合执法及惩戒制度，将不定期对辖区内房地产经纪公司门店业务予以检查，有效规范市场经营行为。

此外，通过建立行刑衔接与问题反馈机制，一方面，各部门结合网签备案信息，加大了辖区内人口协查工作力度，发现虚假合同情况，及时将相关线索移送至司法机关。另一方面，则要求相关业务受理部门在办理租赁网签备案过程中，发现异常情况，及时报司法机关，一经查实，立即依法按规对不法机构及个人予以处理，并记入企业和个人诚信档案。

全市层面形成推力

租赁网签备案系统进一步优化

“其实不仅在徐汇，当时在全市层面，市房管局也发现了多家中介机构违规办理住房租赁合同网签备案的案件，并及时暂停了这几家违规中介机构的住房租赁合同网签权限。”承办检察官告诉记者，当时的专题会议，还邀请了市房管局及市房地产交易中心。

房管部门也注意到，本市在推出住房租赁公共服务平台，实施住房租赁合同网签备案一体化，对接“一网通办”实现住房租赁合同网签备案“不见面办理”，不断出台举措，优化服务，促进本市住房租赁市场发展的同时，随着市场的发展，也不可避免出现了上文中类似的新问题、新现象，需要高度关注，加强规范。目前，本市也在加大对此类违规行为的打击力度，进一步优化租赁合同网签备案系统，加强网签备案业务管理。

“而在我们办理的这一起案件中，也关注到，从何某等房地产经纪公司从业人员非法出售、提供他人房产信息，到许某、刘

某、黄某、金某等人非法使用他人房产信息，将‘客户’需求与房产信息进行整合，并委托房地产经纪公司制作租赁合同进行网签，违规申领住房租赁合同备案通知书，‘代办’居住证违法行为已然形成了一条由行业‘内鬼’作祟的、完整的黑灰产业链。”

承办检察官坦言，一张居住证，对于在上海居住工作的人来说，事关车牌拍卖、子女上学、落户、申请公租房等生活的方方面面，然而使用非法手段骗领上海市居住证的行为，不仅严重侵犯了公民的个人信息，也严重扰乱了房屋租赁市场秩序，扰乱了社会管理秩序，损害了社会公共利益。

对此，检察官提醒市民，申请居住证应当依照真实情况，提交真实、有效的申请材料，切勿试图走“歪门邪道”，也希望房地产经纪公司等能够接触到客户信息、房产信息或有限进行网签的从业人员，能够遵守法律规定，恪守职业道德，在法律规定的范围内合法合规地履行工作职责，否则得到的只会是法律的惩罚。