

拖欠租金、人户不一……解码公租房里的“老赖”难题

公租房 租出去容易收回来难

□法治报记者 季张颖 通讯员 马超

位于徐汇区上海南站附近的市筹公租房馨逸公寓拥有 2000 余套住房，由于价格较低、地理位置优越、交通便利、配套齐全，2013 年一经推出即全部租罄。随着时间推移，理应不断流转以保障更多人需求的公租房却出现了一些“老赖”。近日，无故拖延支付租金长达三年半的吴某就被上海市徐汇区人民法院强制腾退，其本人不仅需要支付拖欠租金，还面临着法院的处罚。这样的案件只是涉公租房执行案件的一个缩影。记者从采访中获悉，公租房在管理上容易遭遇拖欠租金、人户不一等问题，而一旦进入执行，又牵涉相关人员的后续安置问题。有专家建议，可以借力科技手段加强公租房管理，对于骗租、转租、逾期不退等违反公租房管理规定的个人，记入相应征信系统。

案件：不接受租金上浮，拖欠3年租金

吴某是馨逸公寓首批申请者，通过审核后他成功承租了其中一套 61 平米的二居室，租金为 2850 元。吴某与上海地产馨逸置业有限公司（以下简称上海地产）签署了两年的租赁合同，合同期限自 2013 年 11 月 13 日起至 2015 年 11 月 12 日止。同时，合同还约定，如吴某违约，则需要按照 150 元/每日向上海地产支付违约金。由于上海房屋租赁市场租金大幅上扬，馨逸公寓也按照规定上浮部分租金。2015 年合同期满后租金上涨，吴某不愿按照新租金签订续租合同，也不搬离该处房屋，仍然继续居住。

执行：不理睬法院判决，极力逃避执行

法院判决生效后，吴某仍未搬离涉案房屋。无奈之下，上海地产在去年 9 月向徐汇法院申请强制执行。同日，法院向吴某发出执行通知，要求其立即到庭并履行法定义务。由于吴某迟迟不予履行，去年 11 月 8 日，法院发出执行裁定书，法院调查后发现，吴某名下并无资金和房产，只靠打工度日，这让执行一度陷入困境。此后的 6 个月内，徐汇法院执行局法官沈怡明多次登门寻找吴某未果。他先后张贴公告一次、发出传票两封，拨打电话发出短信十余次，都没有任何回应。“我们在去年年底曾通过全国社保系统查询到吴某在某公司工作，然而上门后发现吴某已经离职了。”沈怡明告诉记者，就在今年 4 月，他通过该系统发现

上海地产多次向吴某寄送《合同到期不续租通知单》，要求其腾退房屋，但吴某一直拒不搬离。上海地产无奈向法院提起诉讼，要求吴某搬离涉案房屋，支付房屋占用费用。去年 5 月 31 日，徐汇法院对该案予以立案，7 月 10 日公开开庭进行了审理。庭上，吴某承认未续签合同但一直占用房屋，且未支付过租金和房屋使用费，同意搬离房屋，但对于 150 元/每日的逾期使用费用不予认可。7 月 23 日，徐汇法院作出一审判决，判决吴某 10 日内搬出涉案房屋，并按照 150 元/每日标准向上海地产支付房屋占用费。

吴某新到一家电影院就职。进一步调查发现，吴某并未每日在公寓内居住。原来，他在电影院附近的亲戚家借宿，这为执行工作带来了转机。今年 5 月 14 日上午，沈怡明法官与公安民警、居委会工作人员、徐汇公证处公证员、小区物业等一起上门，依法强制打开房门进入公寓内，对房屋内物品进行清点搬离，并将清场完毕的房屋当场归还申请人。当日下午，法官一行来到吴某工作地点，将其带回公寓予以告诫，以后不得有任何其他行为。同时，关于租金的执行部分，吴某希望与申请人进行协商解决，表示支付能力有限，希望可以通过每月工资分期付款，申请人表示同意。考虑到吴某目前的情况和申请人的利益，法院暂未对吴某进行司法拘留。

现状：公租房执行案件清退后续问题多

这样的案件只是涉公租房执行案件的一个缩影。“国家推行公租房政策是对部分社会群体的一种保障措施，从申请主体、申请条件等方面做出了严格的限制，每隔两年相关机构就会对申请者的资质进行审核，对不符合条件的申请者予以清退，轮候者递补，才能形成良性循环。”沈怡明告诉记者，现实中，住户以各种理由拒不腾退或拒不支付租金的现象也有存在，管理部门往往要付出大量人力和时间来处理，给公租房正常运转造成了阻碍。“我们在操作中发现，有个别承租个人或家庭在享受到公租房保

障后，无正当理由由长期拖欠租金、不再符合住房保障条件仍不腾退房屋。此种行为不仅制约了社会公共资源的循环利用，更侵犯了其他待保障群体合法享受住房保障的权益。对于这类群体，我们只能诉诸法律予以强制执行。”记者获悉，仅徐汇区馨逸公寓，目前就有 3 起案子尚在执行中。“腾退类案件一直是法院执行中的难点，公租房的清退工作有些难度更大，不仅需要牵扯大量执行人员，案件往往还涉及后续人员的安置问题。”徐汇法院执行局曹庆局长告诉记者。

就拿沈怡明法官手头的另一起案件来说，被执行人詹某 2015 年 4 月通过审核承租馨逸公寓公租房，但合同到期后开始拖欠租金，并未续签合同，累计拖欠租金已经 10 余万元。租住期间，詹某与妻子离婚，独自带着两个女儿居住在此。“詹某目前没有固定职业，也没有其他住所，两个孩子分别在附近学校分别就读小学和初中。如何安置，给我们执行带来了很大困难。”据悉，针对此案的执行，法院还在与民政、街道、学校、当地公安部门协商，先行解决安置问题，为后续执行扫清障碍。

问题：拖欠租金、人户不一最为突出

上海地产相关工作人员谈到，目前公租房管理中，除了逾期不退，还有两个难点，其中一个就是拖欠租金。馨逸公寓每两年签订一次合同，租金会进行适当调整。近两次签署的合同中，租金都进行了上涨。“比如，同地段的两居室市场价已经 6000 元以上，我们按照相关规定调整到 4000 元左右。但是一些住户并不理解，不愿接受房

租上涨的事实，逾期不签署合同或者签署合同后不按合同约定缴纳足额租金。”另一个问题在于转租转借时有发生，导致人户不一致。据悉，按照有关规定，公租房承租人并不具备转租、转借权利。由于馨逸公寓房屋地段好、配套全、环境好，租金还大幅低于周边老旧小区，申请者众多。出现一些不符合条件的申

请者借用他人名义申请居住，还有一些申请者申请房屋后转租或者转借他人居住的情况。“人户不一致，给我们日常管理带来了很大困难。”其实，最让上海地产担心的事情还在后面。今年是馨逸公寓推出公租房的第六年，目前规定承租公租房最长不得超过六年。现阶段，首批入住馨逸公寓的大量住户陆续到期。巨大的清退工作压力就在眼前。

探索：运用科技手段加强公租房管理

对于这些日常管理中碰到的问题，上海地产也在探索可行性方案。“我们准备借鉴其他地区公租房管理的有益经验：针对拖欠租金问题，试点使用读取身份证开锁的智能门锁，租户必须用自己的身份证才能打开门锁。管理方可以对门锁进行限时，如承租人没有及时续存房租，那么就无法再打开门锁继续使用公租房；针对人户不一致的问题，在小区试点引入人脸和指纹识别门禁、身份证识别门锁等智能化管理手段。通过引入人脸识别等系统‘守门’，可以提升公共安全系数，加大对转租转借情况的识别。”有专家认为，对于公租房除了要加强日常管理外，还要多运用大数据、云计算、智能识别等

新一代信息技术，在公租房的租户管理、水电查验、租金缴纳等方面实现智能化管理。例如，从目前信息技术来讲，完全可以通过人脸识别技术和大数据比对方式，对异常租赁行为进行甄别，从而大大降低人工监管成本，并提高行政监管的精准度。对于参与违规转租公租房的中介机构和网站，也可采取相应的措施，加强规范租赁中介的经纪行为。此外，对于骗租、转租、逾期不退

等违反公租房管理规定的个人，还可以将其行为通报给征信系统管理部门，记入相应的征信系统。

