

是谁住进了他们的保障性住房?

上海法院探索建立应用场景助力住房市场治理

□ 见习记者 王葳然 记者 夏天

“法官，他租了我的房子，还隔成很多房间转租出去了，我要求还房并且赔偿损失!”

“法官，房子是我通过正规中介租来的，我不同意还房!”

这是嘉定区人民法院(以下简称“嘉定法院”)民事审判庭副庭长史建颖在办理一起房屋租赁案件中，遇到的原被告双方的一段对话。然而，当法官问及争议房屋的性质时，双方却沉默不语。

近年来，公租房、经济适用房等房地产类词汇频频出现在大众的视野，诸如此类的保障性住房是政府为住房困难群体所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，以解决该群体的住房需求。然而，上海法院在办案中发现，该类住房违规出租或出售、借用他人资格购买保障性住房的现象时有发生。

如何高效抓取此类违规行为?怎样预防此类现象发生?近日，记者通过采访了解到，嘉定法院和杨浦区人民法院(以下简称“杨浦法院”)共同申报建设了“违规出租、出售保障性住房监管预警”应用场景，以期助力保障性住房市场更加公平有序。



聚

违规出租经济适用房?

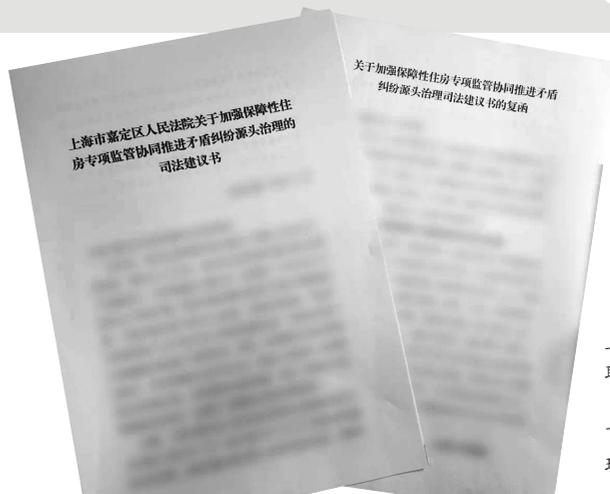
“通常会要求当事人出示房产证，以便核实是否有权出租、合同的效力等等，但在这个过程中，双方言辞闪烁，或许他们知道自己的行为是违规的。”史建颖告诉记者当时的情形。

经过核实，该争议房屋性质为经济适用房。而按照相关规定，经济适用房不得违规用于出租牟利，物业公司此前也通知双方进行整改，但问题未得到解决。“购房人将房屋出租给了一名房产中介，作为从业人员，中介在明知该房产性质的情况下，仍在其中斡旋，将房屋租到手后进行分隔、转租给其他租客，这显然是违规的。”

在办理此案的过程中，小区居民还

向法官透露，小区内还有其他类似的情况。“我们觉得这一情况值得关注，是不是可以跨前一步，不仅仅着眼于法院内部的监管，而是将类似情况与行政主管部门进行对接，将办案过程中发现的问题进行及时推送，在社会监管的层面对此类现象进行预防。”史建颖说道。

作为应用场景设计人员之一、杨浦法院民事审判庭庭长周励介绍：“我们希望通过应用场景建设，自动抓取涉保障性住房违规使用信息线索，推送给政府职能部门，以便其精准掌握相关情况，及时防范和处理保障性住房违规使用行为。”



佳

上图：杨浦法院赴区相关职能部门开展调研

杨浦法院 供图

下图：嘉定法院向房屋管理部门提出司法建议

嘉定法院 供图

如何让保障性住房真正用于“保障”?

据法官介绍，保障性住房包括经济适用房、公租房、廉租房等，目前经济适用房面临的问题大致可分为违规出租，以及未满足规定年限出售两大类，后者房屋管理部门在目前登记及过户环节中，已具有较为完善的监管手段，而前者则较为隐蔽，不易被发现。那么，应用场景如何抓取相关线索?

记者在采访中获悉，应用场景对案由中“房屋租赁”“房屋买卖”“确认合同无效”等关键词进行识别抓取，再对文书中“经济适用房”“公租房”“不得出租(售)”“违反相关管理规定”等关键词进行提取，将提取到的信息向房屋管理部门进行推送。“为了确保推送出的信息是对行政部门有用且准确的，我们对筛选出来的数据也进行了人工比对，发现准确率达到100%，这个应用场景也就得以推广。”史建颖说道。

今年4月，嘉定法院将通过应用场景筛查出的违规线索反馈至房屋主管部门，对职能部门的监管提出综合治理类司法建议，例如加强事前预防与事后监管结合，预防矛盾纠纷的发

生，还尤其针对房地产中介机构规范经营行为方面，给出相对具体的建议。“在此后开展的保障性住房专项整治行动中，相关职能部门对部分‘黑中介’及从业人员作出了具体的行政处罚，也收获了较为理想的效果。”史建颖表示。

精准找到问题，是为了更好地解决问题。起初，在推送给房屋管理部门的线索中，只有当事人相关信息，并没有涉案房屋的具体地址，难以进行核查追踪。法官告诉记者，数据要有“用户思维”，也就是要围绕房屋主管部门的实际应用来不断优化这一应用场景，即：不仅要发现“是谁在住”，还要发现“住在哪里”。

“一篇文书中可能出现多个地址，因此提取地址是相对困难的。经过多轮论证，决定提取原告陈述诉请的段落中，以‘上海市’或‘某区’开头，以‘某房’为结尾的信息，作为房屋具体地址信息。”史建颖表示，地址的提取便于向房屋监管部门提供更加精准的提示，从而进一步助力房屋主管部门进行监管。

如何疏堵结合源头治理?

除了违规出租外，应用场景还筛查出全市范围内存在借用他人资格购买经济适用房的情形。

“经济适用房是为了满足特定住房困难群体的基本居住需求而设立的，‘借名买房’有违制度设立初衷。”史建颖告诉记者，“为了预防此类违规行为，房屋主管部门应加大购房前申报资格的审核力度，进行实质审查，另外也应加强事后的定期跟踪排摸。”

记者获悉，目前，该应用场景正在与上海市大数据中心积极对接，后续应用场景正式嵌入后，将会实现实时自动识别跟踪，一旦有符合筛选标准的案件信息，便可自动推送给市区两级住房管理部门，进一步为住房市场治理提供保障。

“从个案到类案，法院有力维护了保障性住房市场的秩序以及保障性住房政策的透明度。同时，创建这一应用场景也是法院积极参与社会治理、维护公平正义之举。”嘉定法院副院长陆文嘉表示。

在加强监管“补漏”之外，如何才能疏堵结合源头治理?记者了解到，近期，全市各区房管局加强了对保障性住房供后管理。

以杨浦区为例，该区房管局组织区

住房保障中心、区公租房、保租房运营企业、各项目所属物业公司等对全区23个项目共计6026套常态化供应公租房和16个项目共计6023套已供应保障性租赁住房进行了全面排查。同时鼓励多方监督，积极发动鼓励公众参与对保障性住房违规使用行为的监督、举报和投诉，并保护举报人的隐私和安全，对举报的违规行为上报有关责任部门及时予以调查和处理。

而在事前监督方面，杨浦区强化部门协同，积极推进建立房管、城管、公安、街道、社区等多部门协调工作机制，共同打击违规转租、出借行为。此外，还通过技防手段，例如人脸识别、指纹识别、身份证识别等智能门禁，加强房屋使用管理。

针对通过正规中介租到保障性住房的现象，杨浦区对各保障房项目周边1公里范围内的房地产经纪门店进行检查，规范从业者行为，预防违规行为及相关纠纷的发生。同时，对房地产相关网络信息平台定期开展专项检查，重点检查是否存在为保障房项目违规出租、出借、转租、转借行为提供经纪服务或违规发布房源信息的情况，如有发现及时责令整改。