

重庆市住房和城乡建设委员会

渝建住保〔2023〕33号

重庆市住房和城乡建设委员会 关于印发《重庆市公共租赁住房转租出借违法违规行为查处管理办法》的通知

各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、重庆高新区、重庆经开区、万盛经开区、双桥经开区建设局，有关单位：

为加强和规范公租房管理，打击转租出借行为，根据《中华人民共和国行政处罚法》《公共租赁住房管理办法》等法律法规，结合实际，制定《重庆市公共租赁住房转租出借违法违规行为查处管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

重庆市住房和城乡建设委员会

2023年9月14日

（此件公开发布）

重庆市公共租赁住房转租出借违法违规行为查处管理办法

第一条 为规范公共租赁住房（以下简称公租房）转租出借违法违规行为的查处工作，强化监督管理，打击转租出借行为，根据《中华人民共和国行政处罚法》《公共租赁住房管理办法》等法律法规，以及我市公租房管理的相关政策，结合实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称转租出借，是指承租人、共同申请人及其他单位、人员将公租房全部或部分出租或借给他人的行为。

第三条 市住房城乡建委对全市公租房转租出借违法违规行为的查处工作实施监督管理，市公租房管理局具体指导实施公租房转租出借违法违规行为的查处工作，承办上级交办、跨行政区域、重大影响的公租房转租出借违法违规行为案件。

区县（自治县）住房城乡建委、开发区建设局（以下简称区县住建部门）负责辖区内公租房转租出借违法违规行为的查处工作。辖区公租房管理机构对上级交办、部门移送、群众举报、巡查发现的转租出借线索进行核查，协同区县住建部门开展行政执法工作。

第四条 认定公租房转租出借行为，主要有以下证据：

（一）承租人或居住人自述转租出借；

(二) 出租(转租)书面协议或租金(或押金)转账记录或社交软件的通讯记录等;

(三) 发布的公租房转租出借房源信息;

(四) 公安、司法、消防等单位的走访记录、勘验笔录、视听资料、电子数据、鉴定意见、事故认定书、维修记录等;

(五) 邻居、物业、社区等第三人陈述;

(六) 其他可证明转租出借行为的。

据以认定事实的证据,应当合法取得,并经查证属实。现场检查、勘验时,相关当事人应在场,可以采取拍照、录像或者其他方式记录现场情况,并制作笔录,载明时间、地点和事件等内容。无法找到当事人、当事人拒绝到场或者当事人拒绝在笔录上签名、盖章的,应当注明原因,并邀请见证人到场见证并签名确认。

上述第(一)、(五)项,以录音、录像、记录和笔录等固化证据为认定依据;第(三)项,以网帖截图、纸质载体、拍照等固化证据为认定依据;第(二)、(四)、(六)项,以签名或盖章的有效协议、记录、笔录和意见书等固化证据为认定依据。

单方提供的转租协议、转账记录或社交软件的通讯记录等单一证据,能够证明转租出借事实的,可作为处罚的认定证据。

第五条 发现公租房转租出借违法违规行为的,应当依法依规进行调查,按照本办法第四条的规定认定后,解除租赁合同、收回房屋,记入管理档案,5年内不得申请公租房。同时,根据

《公共租赁住房管理办法》第三十六条的规定实施处罚，并由区县住建部门按市场价格追缴该房屋自违法行为发生之日起的租金。

第六条 对公租房转租出借违法违规行为进行处罚的，按照《重庆市住房城乡建设领域行政处罚裁量基准》裁量：

（一）违法情节较轻的，裁量阶次从轻，无违法所得，处100元以上300元以下罚款；有违法所得，处违法所得0.3倍以上0.9倍以下但不超过3万元罚款；

（二）违法情节一般的，裁量阶次一般，无违法所得，处300元以上700元以下罚款；有违法所得，处违法所得0.9倍以上2.1倍以下但不超过3万元罚款；

（三）违法情节严重的，裁量阶次从重，无违法所得，处700元以上1000元以下罚款；有违法所得，处违法所得2.1倍以上3倍以下但不超过3万元罚款。

违法所得为房屋转租租金与公租房标准租金的差额，无差额或出借给他人居住的，按无违法所得裁量。

第七条 对公租房转租出借违法违规行为，综合性质恶劣程度、影响大小、转租时间长短和当事人配合核查、认错悔改情况等因素进行裁量。

第八条 有以下情形之一的，属违法情节较轻：

（一）主动供述住建部门尚未掌握违法违规行为的；

（二）提供并配合查处其他公租房转租出借行为，有立功表

现的；

(三) 法律、法规、规章规定其他可以从轻处罚的。

第九条 有下列情形之一的，属于违法情节严重：

(一) 转租出借公租房 6 个月及以上的；

(二) 串通相关当事人等阻碍调查取证、破坏证据，或者抗拒执法的；

(三) 转租两套及以上公租房的；

(四) 曾因转租公租房被行政处罚后再次转租的；

(五) 对举报人、证人和执法人员等有报复行为的；

(六) 法律、法规、规章规定其他情节严重的。

第十条 根据本办法认定为公租房转租出借违法违规行为，予以行政处罚的，采用普通程序，依照《中华人民共和国行政处罚法》《住房和城乡建设行政处罚程序规定》相关规定执行。

第十一条 房地产经纪机构及其经纪人员提供公租房出租、转租经纪业务的，按照《重庆市城镇房地产交易管理条例》的相关规定，对单位处 5 万元以上 30 万元以下罚款，对个人处 5 千元以上 3 万元以下罚款；情节严重的，对单位处 6 个月以上 2 年以下停业整顿，对个人吊销注册证书。

对冒充、虚构房地产经纪机构或其人员，提供公租房出租、转租业务的，移送公安、市场监管机关依法处置。

第十二条 公租房管理机构发现或受理的转租出借线索，应在 15 个工作日内完成核查。情况复杂确实无法按期完成的，经

批准可延长 10 个工作日。

经核查，符合下列条件的，移送执法部门立案：

- （一）有初步证据证明存在转租出借行为；
- （二）转租出借的公租房属于本部门管辖范围；
- （三）转租出借行为未超过 2 年行政处罚时效。

立案前核查或者监督检查过程中公租房管理机构依法取得的证据材料，可以作为案件的证据使用。

对不符合立案条件的，不予立案；立案后发现违法事实不能成立的，应当不予处罚。对实名投诉、举报不予立案或者立案后不予处罚的，应当告知投诉人、举报人，并说明理由。

第十三条 实施公租房行政处罚工作应当接受社会监督，公示公告行政执法案例。执法部门对相关申诉或检举认真审查，发现有错误的应当改正。

第十四条 执法部门、公租房管理机构及其人员有下列情形之一的，可采取责令限期整改、责令书面检查、通报批评等措施；情节严重或造成严重后果的，将依法依规追责；涉及犯罪的，移送司法机关依法追究相关责任：

- （一）没有法定的行政处罚依据的；
- （二）擅自改变行政处罚种类、幅度的；
- （三）违反法定的行政处罚程序的；
- （四）执法人员未取得执法证件的；
- （五）对符合立案标准的案件不及时立案的。

第十五条 鼓励社会群众监督举报公租房转租出借行为，执法部门、公租房管理机构畅通受理渠道，及时核查处理。认真办理信访、公安、检察机关、人民法院、纪检监察和镇街等部门单位转交或移送的涉及本辖区内公租房转租出借的违法线索，并及时反馈处理结果。

第十六条 本办法适用于重庆市范围内公租房，包括市级和区县公租房、开发区和园区公租房。

第十七条 本办法自发布之日起实施。