苏州市吴中区人民检察院

**检 察 建 议 书**

吴检诉建〔2019〕12号

苏州市吴中区住建局：

近期，我院在办理马某某、卞某某等人聚众斗殴案中发现，在吴中区郭巷街道、城南街道等处的城乡接合部地区，普遍存在“二房东”中介乱象。“二房东”中介群体往往不具备中介资质和实体店面，主要通过承租多套房屋控制房源，然后将一房改造为多房后隔断改造和出租以赚取房租差价，极易引发民事经济纠纷，并容易诱发聚众斗殴、寻衅滋事、故意伤害、容留他人吸毒、强奸等涉众、暴力型犯罪，进而可能形成涉黑涉恶势力，应引起贵局充分重视。通过办案，检察机关发现“二房东”群体存在以下特点：

一、“职业化”倾向，破坏了租赁市场秩序**。**大部分“二房东”集中在郭巷、甪直、城南等城乡接合部，这一区域消费水平较低，工厂林立，外来务工人员集中，成为了“二房东”房源租赁的主要区域。“二房东”群体以转租房屋赚房租差价维持生计，成为职业“二房东”。“二房东”控制房源后，通过“58”同城等租赁网站发布消息进行租赁，有的“二房东”甚至与较大的中介公司合作，在中介公司拿到房源后，再返挂中介公司向外租赁，甚至有的中介公司人员本身就是“二房东”。房屋租赁市场因这一群体参与导致交易环节及成本的增加，造成了对区域房屋租赁市场良性生态的破坏。

二、民事经济纠纷频发，浪费司法资源。从事“二房东”行业的人群，因经常与租客打交道，容易因租赁、租金等事宜与租客发生各种民事经济纠纷，要么通过寻求私力救济，要么报警寻求警方帮助。前者容易走向违法犯罪，后者则增加了警方负担。如本院办理的施某某涉嫌聚众斗殴案中，施某某作为“二房东”，自称其在业内具有一定威望，可促成纠纷双方达成和解。另外，在办理马某某、卞某某聚众斗殴案件时，马某某四年间报警21次，涉及消费纠纷、房屋租赁纠纷、邻里纠纷、偶然被碰等引发的纠纷等民事纠纷。这也反映出对于“二房东”群体在解决房屋租赁纠纷时，往往需要寻求警力救助，对公共资源造成了“非必要损耗”。

三、群体多以老乡和亲戚为纽带，易滋长涉黑恶势力。从事“二房东”职业的人，基本选择安置型毛坯房作为租赁目标，一般手上先控制十几套房源，然后每套房进行隔断并简单装修，并配备简单的生活用电器，做长期租赁准备。而“二房东”群体以老乡或者亲戚为纽带向外扩展，渐成一个亚文化群体，既能资源共享、排除竞争，又可在出现纠纷时互相照应；一旦哪一个人陷入纠纷，其他人便一呼百应，经常引发涉众型犯罪、群体性事件。我院办理的马某某、卞某某涉嫌聚众斗殴案中，马某某在租赁纠纷发生后，便纠集了其亲戚、老乡等多人与对方互殴。虽然在该案中尚未发现涉黑涉恶线索，但这一群体“抱团取暖”有助长黑恶之风的苗头已初露端倪，不得不引起高度重视。

四、二房东产生“群租房”，很容易滋生犯罪。一方面，这些“职业二房东”往往文化素质较低，在手有余钱的情况下，还可能从事赌博、放高利贷等违法犯罪行为。而在本院办理的马某某、卞某某等涉嫌聚众斗殴案中，“二房东”马某某因为租客租赁违约与租客方产生矛盾，后双方纠集人员至现场进行斗殴，致多人不同程度受伤。另一方面，“二房东”基于利益最大化考虑，基本采用群租方式对外出租。一套房屋被隔断并全部租出后，远远超出规定的人均使用标准。群租房内男女混住，加之承租者文化水平普遍偏低，流动性大，极易滋生犯罪。自2018年以来，我院发现在群租房内发生了**10余起刑事犯罪**，涉及罪名有强奸、贩卖毒品、故意伤害、故意杀人等罪名。可以说群租房的存在，已成为辖区犯罪的一大“引爆点”。

针对上述分析，检察机关从以下几方面向贵部门提出检察建议，供贵部门参考：

**一是加大检查排查力度，认真落实整改。**可以联合区331专办，以小区为单位，加大对群租房以及“二房东”群体的排查力度，一旦发现有不符合标准的群租房存在，坚决予以整改，并跟踪监督整改到位。以群租房为纽带，深挖群租房背后的“二房东”群体，清查该群体所控制的房源，一并整改到位。

**二是加强对小区物业部门的管理和督促力度。**住建局物业科应加强对小区物业的监督管理，督促小区物业部门建立台账，加大对出租房的管理力度，加大对合租、群租人员的掌控力度，合租、群租人员均应在小区物业部门登记备案。

**三是加大对中介乱象的管理力度。**群租房的大量存在，许多中介机构起到推波助澜的作用。住建局房屋中介管理部门应加强对从事房屋中介工作人员的监督管理力度，督促其认真履职，一旦发现一人租赁多套房源等反常情况，应及时向中介管理部门报告。特别是加大对中介人员本身为“二房东”的查处力度、绝不姑息。

**四是联合公安机关，加大对问题人员的排查力度。**应联合公安机关定期检查，可以对物业登记的合租、群租人员定期排查，也可以不定期上门检查，一旦发现有前科劣迹等问题人员，应给予重点关注。

**五是联合区扫黑除恶办公室，加大对涉黑涉恶线索及保护伞的排查力度。“**二房东”群体极易滋生黑恶势力，应密切关注该群体动向，一旦发现涉黑涉恶线索，及时移交区扫黑除恶办公室，坚持打早打小，不给黑恶势力形成以可乘之机。

**六是加大法律宣传力度，远离违法犯罪。**不知法、不懂法是违法犯罪的一大诱因，特别是外来人口集中的地区，因为流动性大、文化水平较低，开展法律宣传存在一定的难度。应当在宣传内容、宣传渠道等方面做文章，可以考虑以街道、社区为单位，通过手机推送、APP下载等方式建立宣传渠道，内容以个人隐私保护、财产安全、人身安全为主，采用案例警示、以案说法、有奖竞答等大众喜闻乐见方式进行宣传，达到提升预防违法犯罪意识的目的。

《中华人民共和国人民检察院组织法》第二十一条明确规定，人民检察院在行使法律监督职权过程中，可以制发检察建议。有关部门应当予以配合，并及时将采纳检察建议的情况书面回复人民检察院。

以上建议请贵局认真参考落实，并将落实情况及时书面函复我院。

 苏州市吴中区人民检察院 二○一九年四月八日