



《住房租赁条例》施行两月,如何更好推动新规落地?

住房租赁,事关万千租客安居。今年9月15日起,我国首部专门规范住房租赁活动的《住房租赁条例》施行,为出租人和承租人维护合法权益提供了保障。新规落地两个月以来,带来哪些积极变化?如何推动新规落实落细?记者对此进行了采访。

新规带来哪些积极变化?

前不久,在江苏常州租房的小晨与二房东产生纠纷。对方不仅拒绝退还中央空调卡内小晨预付的900元费用,也不愿退还合同约定的2500元押金,小晨随后向法院提起诉讼。

“10月底开庭通知下达后,二房东很快退了部分费用,我就决定撤诉了。纠纷能够顺利解决,多亏了新条例‘出租人无正当理由不得扣减押金’的规定,让我维权更有底气。”小晨说。

押金退还难、霸王条款、合同陷阱、虚假房源……我国住房租赁市场在快速发展的同时,也滋生了一些乱象。专家认为,新规的实施,为依法治理住房租赁市场、解决相关纠纷提供了重要依据。

根据条例,房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理与服务。记者走访发现,各地正在不断完善住房租赁管理服务平台功能,为业主、租客提供便利。租客通过平台可实现房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等多种服务,与之前相比,房源信息的真实性明显提升。住房租赁企业的管理服务也持续优化,更加正规透明。

记者在上海浦东新区的链家周浦新城店看到,店内布告栏区域张贴了内部管理制度、租赁核验流程等文件,经纪人都随身携带印有人员信息的员工身份卡。

“我们委托出租必须三证合一,取得房屋核验码后才会对外展示该房源。同时,上下家签订租赁合同后,住房租赁管理服务平台系统会自动办理租赁房源备案。”链家周浦新城店负责人说,条例让房源备案有了明确依据,业主对备案工作配合度明显提高;平台向企业开放数据接口,简化了经纪人的工作流程。

业内人士表示,目前多地规模较大的住房租赁企业正在升级住房租赁产品,持续完善相关配套、提升租赁服务质量等。贝壳研究院高级分析师黄卉说,条例通过企业登记备案、信用评价等机制,将各类经营主体纳入监管范围,一些不规范的经营主体逐步出清,市场竞争更有序,市场化、专业化住房租赁企业优势正在显现。

新规落地仍待进一步细化

近日,重庆市南岸区大学生小邱通过学校租房群租到一间房,与房东口头约定“押一付一”后支付了2000元。事后,小邱发现该房间存在消防设施缺失、房门为玻璃门等安全隐患,遂提出退租,房东却拒绝退款。最终经警方介入,小邱收回1300元。

重庆市房地产业协会副会长赵杰表示,小邱的经历不是个案。“条例明确规定租赁双方需实名核验、合同必须备案,但现实中仍有大量像小邱这样没签合同、现金交易的‘手拉手租房’现象,为引发纠纷埋下隐患。”此外,纠纷的举证责任相关规定尚不清晰。比如装修品质纠纷中劣质材料该由谁举证、检测费用如何分担等问题,目前还缺乏清晰且兼顾各方利益的规则设计。

从走访情况来看,新规施行后,大多数正规中介能做到合同标准化与流程透明化;但仍有部分房源以“实惠”“短租”为名规避备案与监管,显现出政策在执行中仍需进一步细化并加强监督的问题。

记者以租房者身份咨询时发现,面对“是否有2000元以内的隔断间”的询问,大部分品牌中介明确表示“不做这类房源”,但仍有部分中介存在规避新规的“灰色操作”。例如,上海松江区某中介称可提供便宜装修的廉价出租房;广西南宁德佑的一个中介人员说,平台本身不做隔断房,但二房东改造后的隔断房仍可上架。

记者还发现,仍有房产经纪中介网站的部分房源图片存在明显修饰现象,室内实景与宣传图片差距较大。经纪人小艾透露:“一些房源的实地状况确实会与网络图片有差距,这类操作基本上是为了引流。”

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为,当前市面上各房产中介机构之间数据互不连通,也没有和住房租赁管理服务平台进行对接,难以保证房源信息的真实性和房源质量,存在监管漏洞。此外,多部门之间的协同监管、信息共享与联合执法有待加强,条例相应配套制度与实施细则仍不完善,需要尽快予以细化。

如何推动新规落实落细?

条例针对群众关心的押金纠纷多发、租赁合同备案少等问题作出规制,对住房租赁企业等相关经营主体的责任也有明确规定。下一步,如何推动新规落实落细?

“法律法规的生命力在于实施。”清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,要进一步畅通消费者的维权渠道,落实行业协会、各企业及相关主管部门的投诉制度,依法治理押金退还难、任意中止合同、霸王条款、合同陷阱等乱象,推动住房租赁市场规范健康发展。同时,强化监管体系建设,提高监管执法力度和覆盖面。

据悉,目前各地正在推出配套政策,推动住房租赁市场健康发展。郑州制定并发布《郑州市住房租赁合同范本》,保障租赁当事人合法权益;重庆在条例出台后第一时间启动配套管理办法的立法程序,并印发通知强化全链条监管;北京瞄准个人“二房东”乱象,明确个人转租10套(间)及以上将纳入行业监管。

针对租金安全的监管难点,西安在落实新规的基础上,进一步强化了“数据端+资金端”的双重监管;青岛正在完善二手房交易资金监管、住房租赁资金监管、企业信用评价等相关制度和监管措施;济南逐步建立租金监管与监测功能,从“事后纠纷处理”转向“事前风险预防”,防止不良企业“不合理收费”“卷款跑路”等情况发生。

重庆市住房和城乡建设委员会房地产市场处副处长陆俊说,下一步将在条例基础上制定更具操作性的规则与标准,拟对违规行为实施信用惩戒,对合规行为提供税收、融资等政策支持;培育和规范化市场化租赁企业,支持企业参与存量房屋盘活利用;构建多部门信息共享与协同执法机制,提升监管效能,并实现市、区(县)、镇(街)业务协同联动,提升规范化管理服务水平。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强建议,进一步丰富住房租赁管理服务平台功能,完善住房租赁相关从业机构、从业人员、租赁房源、租赁合同等数据,为经营主体提供更加高效便捷的服务,为群众安心租房保驾护航。

(据新华社报道)

新政一览

首部生态环境监测专门行政法规公布

近日,《生态环境监测条例》(以下简称条例)正式公布,这是我国首部生态环境监测专门行政法规,将于2026年1月1日起施行。条例有何亮点?如何落实条例相关要求?生态环境部11月18日举行吹风会,介绍相关情况。

“条例着力破解制约生态环境监测发展的痛点难点,构建了覆盖全面、权责清晰、监管有力的制度框架。”生态环境部生态环境监测司司长张大伟说。

条例从厘清生态环境监测的实施主体入手,创新性地将其分为公共监测和自行监测两类。张大伟表示,公共监测的实施主体是政府及有关部门,主要目的是履行生态环境保护职责;自行监测的实施主体是负有法定监测义务的企事业单位,制度设计的重点在于规范监测行为。

此外,条例清晰界定了各相关方在监测活动组织实施、数据质量、监督管理等方面的责任义务,首次明确企事业单位建立自行监测数据质量管理制度的法定义务,并引导监测行业从无序扩张转向高质量发展。

开展监测服务的技术服务机构是生态环境监测的重要力量。条例明确,从事检验检测活动的技术服务机构,应当依法取得检验检测机构资质认定。

如何加强生态环境监测机构资质管理?国家市场监督管理总局认可与检验检测监督管理司副司长张磊柱表示,针对生态环境监测机构存在能力要求不足、“内卷式”竞争等问题,市场监管总局联合生态环境部对《检验检测机构资质认定生态环境监测机构评审补充要求》进行了修订,将于近期出台。

规范涉企检查、提升监管质效是优化营商环境、激发

经营主体活力的重要举措。条例明确,鼓励运用非现场检查、遥感监测等非接触式技术手段,推动监管更加高效、更有温度。

“随着现代监测技术的进步,我们结合环境质量监测和卫星遥感等数据,通过无人机、走航车等非接触技术手段开展监督监测,尽可能做到‘不入企’‘零打扰’。”张大伟说。

数据弄虚作假是生态环境监测领域的“顽疾”。条例从保障生态环境监测数据质量出发,着力完善防范和惩治监测数据造假的制度机制,对参与监测数据弄虚作假的单位和个人,规定了严格严密的法律责任。

加强对技术服务机构的处罚力度。条例对技术服务机构弄虚作假行为,既设置了罚款处罚,也有禁业规定,还规定了吊销资质,防止“换马甲”逃避制裁。

实施“双罚”,构建完整责任链条。生态环境部法规与标准司司长赵柯告诉记者,条例分别明确了对“委托方”排污单位,以及“受托方”技术服务机构的法律责任,力求破除排污单位推卸责任、技术服务机构“包合格”的潜规则。既罚单位,又罚负责人员,破除让具体工作人员当“替罪羊”的侥幸。

部门联动,明确了监测设备生产单位的责任。有些生产厂家故意在监测设备上设置便于篡改、伪造监测数据的“后门”。依据条例,生态环境部门可以将该设备有关情况以及其生产者、销售者向社会公布,并通报市场监督管理部门,多部门合力打击造假。

对生态环境监测机构进行事中事后监管十分必要。张磊柱表示,将配合生态环境部门,从压实机构主体责任、加强信息通报交流、组织联合监督检查、强化失信联合惩戒等方面,进一步强化对生态环境监测机构的监督管理。

“下一步,我们将认真学习贯彻全会精神,以生态环境监测条例出台为契机,持续完善生态环境监测制度,为美丽中国建设提供更加有力的监测支撑。”张大伟说。

(据新华社报道)

两部门发文健全商业银行第三方存管制度 加强养老机构预收费监管

为加强养老机构预收费监管,健全商业银行第三方存管制度,民政部、金融监管总局于日前联合制定了《养老机构预收费存管工作指引》(以下简称《指引》),对专用存款账户的开立、变更和撤销,存管资金的使用和退还,资金异常流动情形等作出规定。

《指引》明确,预收费专用存款账户是指养老机构在商业银行开立的,用于存放、管理向老年人预收的押金、会员费,以及按照规定留存的风险保证金的专用账户。养老机构应当在民政部门公布的本地区承接预收费存管业务的商业银行名单范围内,自主选择一家银行开立唯一预收费专用存款账户。

《指引》要求,养老机构原则上通过存管银行收取押金、会员费。通过其他支付机构或者现金收取的,应当于收取当日(最迟次日)划转或者存入专用存款账户;存管资金用于支付突发情况下老年人就医费用的,存管银行可以容缺办理,养老机构应当于老年人就医后7个工作日内补齐相关佐证材料。

《指引》规定,养老机构专用存款账户出现大额交易、可疑交易、高风险交易、非指定用途交易等资金异常流动情形的,除办理退费外,存管银行不得为其办理支出,同时向负责监管的民政部门作出风险提示。其中,涉及大额交易、可疑交易、洗钱等情形的,同步报告所在地人民银行分支机构;涉及非法集资的,同步报告地方处置非法集资牵头部门和所在地国务院金融管理部门分支机构、派出机构。

(据《法治日报》)