

《住房租赁条例》施行两月,如何更好推动新规落地?

■ 新华社“新华视点”记者

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。新规落地两个月来,带来哪些积极变化?如何推动新规落实落地?“新华视点”记者进行了采访。

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,凸显政策在执行中仍需进一步细化并加强监督。

记者以租房者身份咨询时发现,面对“是否有两千元以内的隔断间”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地?

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划,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地?

“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、各企业及相关管理部门的投诉制

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“事前风险防范”,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,对违规行为提供税收、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协会会长柴强建议,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。

局队在线

北京总队 有序开展住户调查周期内样本轮换

■ 本报讯 近期,国家统计局北京调查总队从制度落实、培训指导、督导陪访和平台审核等多方面发力,稳步推进周期内样本轮换工作高质量开展。

北京总队高度重视此项工作,要求准确把握样本轮换工作总体思路,严格执行实施细则及工作要求,确保压实责任、部署到位、过程规范、有序高效。加强统筹谋划,制定北京地区周期内样本轮换工作时间表、路线图,牢牢把握流程节点,详解各阶段工作目标。建强工作力量,总队层面组建样本轮换工作组,各轮换区调查队、统计局队建立分管领导直接负责制,并主动加强与市统计局、市农业农村局等部门沟通,积极争取抽中社区(村)的支持。

北京总队开展样本轮换专题培训,除讲解实施细则外,加强对调查平台和软件的实操培训。创新工作方式,开展“一对一”结对帮扶。将2024年轮换区和2025年轮换区进行“一对一”结对子,推动结对区之间信息直达、经验共享、能力互促。组织各区对所有轮换调查小区进行提前摸排,对调查点存续情况和摸底抽样框信息做到心中有数。充分征求基层意见,结合北京实际,合理制定有效备选户标准线,为后续轮换工作筑牢基础。

北京总队不断加大实地踏查走访力度,总队领导带头率队走访,实地了解各区落实情况,并陪同做好开户工作,实现轮换区实地督导走访和原始抽中户劝留工作全覆盖。各区队局主要负责人、分管领导深入基层,落实三次三级上门工作要求。织密监督“责任网”,建立第三方督导员制度,实地核查新记账户家庭住址、人员信息等,确保户真数实、人户一致。加强实时审核,及时反馈核实修改,提高记账工作实效。发放统计云住户调查e记账操作手册,动态监测记账工作,持续跟进了解各区记账过程中具体实操的难点和问题。

浙江总队 布置价格统计调查基期轮换工作

■ 本报讯 日前,国家统计局浙江调查总队召开会议,专题听取工业生产者价格统计调查、房地产价格统计调查和居民消费价格统计调查基期轮换工作开展情况汇报,研究下一阶段重点工作。

会议指出,PPI、HPI、CPI价格数据是感知经济体温、判断政策方向的重要标尺,更是“十五五”时期反映浙江经济运行的关键先行指标。目前,基期轮换工作已完成新基期年调查样本选取、权数专项调查、权数初步测算等大量基础性工作,成绩值得肯定。

会议要求,基期轮换工作到了攻坚收官、成效检验阶段,生价处、消价处要严格按照权数测算评估和数据衔接,确保价格数据质量经得起历史检验。一要多方论证,科学严谨测算权数。要有“差之毫厘、谬以千里”的严谨态度,充分论证,征求统计、经信、住建等部门意见,做好权数测算。同时,要加强对全省各地价格权数测算的统筹指导。二要认真评估,确保基期年数据衔接。要对新基期指数与上一轮基期的衔接与可比性进行评估,分析新基期权数与浙江产业结构、消费变化、房地产市场以及未来五年经济发展趋势的匹配度,并做好数据解读工作。

会议强调,价格调查要着眼未来,加强与高校、科研院所等部门合作,开展大数据应用研究。要强化协同,加快推进智慧调查平台数据生产的完善优化,提高价格调查数字化水平。要强化制度执行,开展多层次、多渠道、多形式的培训指导和走访调研,落实调查全流程质量控制。

事关工伤认定等,新规发布 维护职工和用人单位合法权益

■ 新华社记者 张晓洁 王优玲

上下班途中、居家工作时,哪些情形可认定工伤?认定依据是什么?人力资源社会保障部11月20日对外发布关于执行《工伤保险条例》若干问题的意见(三),回应社会关切。

“此次意见(三)发布,将进一步明确《工伤保险条例》有关规定的理解适用,有利于提升依法行政水平,保障职工和用人单位的合法权益,维护工伤保险制度的公平统一。”人力资源社会保障部工伤保险司有关负责人说,意见(三)细化了职工工作时间、工作场所、工作原因的具体情形。

上下班途中发生非本人主要责任交通事故时如何认定工伤?意见(三)明确,职工以上下班为目的、在合理时间内往返于工作单位和居住地之间的合理路线,属于上下班途中。“非本人主要责任”的认定应当以公安机关交通管理部门等有关部门出具的法律文书或者人民法院的生效裁决为依据。

职工工伤医疗救治中受到医疗侵权能否认定工伤?根据意见(三),职工因工作原因受到事故伤害或患职业病,在治疗过程中,医疗机构的医疗侵权并不影响原工伤事故或职业病的工伤认定。但是医疗侵权损害结果不是工伤事故或职业病导致的,侵权引发的相关医疗救治和经济赔偿不属于工伤保险基金支付范围。

随着我国网络化、数字化步伐加快,居家工作成为不少职工常常遇到的情形。居家工作怎样认定工伤?

要看到,工伤的核心是由于工作原因受到事故伤害。意见(三)明确按照单位安排居家办公,有充分证据证明职工居家工作期间因工作原因受到事故伤害的,不应因在家工作而影响认定工伤。但利用微信、电话、邮件等方式进行简单工作沟通,具有临时性和偶发性的,不应视为工作原因。

职工在家突发疾病是否属于“工作时间和工作岗位”,是不少劳动者关心的问题。根据意见(三),申请人有充分证据证明在家处理工作是根据用人单位的工作要求及工作需要,且与日常的工作强度和工作状态基本一致,明显占用劳动者休息时间的,可以视为“工作时间和工作岗位”。

遇到违法分包转包和个人挂靠,劳动者的工伤权益也将得到更好维护。人力资源社会保障部工伤保险司有关负责人介绍,有关规定已明确违法分包转包的用人单位、被挂靠单位等情形应承担工伤保险责任,意见(三)明确社会保险行政部门受理此类工伤认定申请。

旧哨焕新颜 云端享咖香

日前,在安徽省安庆市岳西县天堂镇余安村的山峦之巅,游客们在悬崖观景平台上品饮咖啡、纵览层峦叠嶂。据悉,这片山巅观景场地由昔日护林瞭望哨升级打造为“悬崖咖啡”,凭借视野与休闲的双重优势,现已摇身变成网红打卡地。

中新社供图



住房城乡建设部——

把城市更新摆在更加突出位置

■ 新华社电 住房城乡建设部建筑节能与科技司副司长张雁在新华社日前推出的“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示,要把城市更新摆在更加突出的位置,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,为人民群众高品质生活、新业态新产业发展提供空间载体,为城市高质量发展提供有力

支撑。张雁说,住房城乡建设部已经印发城市更新规划编制导则和手册,指导各地依据城市体检结果,科学制定城市更新专项规划,建立完善从专项规划到片区策划,再到项目实施方案的规划实施体系,形成发现问题、解决问题、评估成效、巩固提升的工作路径,确保城市更

新项目落地落实落地。目前,全国297个地级及以上城市和152个县级市已经全面开展城市体检,今年共体检了300多万栋住宅,约18万个小区、3万多个社区、3800多个街区,形成了问题清单和整治建议清单,摸清了城市的“家底”,夯实了工作基础。张雁说,要落实加强既有建筑改造

利用,推进城镇老旧小区整治改造,开展完整社区建设,推进老旧小区、老旧厂区、城中村等更新改造,完善城市功能,加强城市基础设施建设改造,修复城市生态系统,保护传承历史文化等重点任务,统筹实施好一系列民生工程、安全工程、发展工程,为人民群众创造高品质的生活空间。王优玲 郑钧天

经济蓝讯

商务部:推动二手车出口由“规模增长”迈向“价值增长”

■ 新华社电 商务部新闻发言人何咏日前表示,商务部将会同相关部门,指导各地抓好政策落实,推动二手车出口由“规模增长”迈向“价值增长”,为全球消费者提供更丰富多元的产品选择。

何咏日前在商务部日前举行的例行

新闻发布会上说,近日,商务部会同公安部、工业和信息化部、海关总署印发关于进一步加强二手车出口管理工作的通知,这是在现行管理制度的基础上,结合当前行业高质量发展需要,开展的政策细化。

何咏前介绍,通知从严格出口管

理、加强合规审查、推动出口健康持续发展等方面提出六条具体措施,通过严控新车以二手车名义出口,建立企业动态管理及退出机制,制定二手车出口不诚信行为负面清单,进一步规范企业经营行为,引导行业不断提升综合服务水平,完善出口配套体系,实

现二手车与新车出口分类管理、优势互补、协同发展。

何咏前说,通知印发后,社会各界普遍认可,积极评价,认为体现了二手车出口“强规范、重质量、优服务”的可持续发展理念,有利于提升行业整体发展水平和国际竞争力。谢希瑶