

平台“爆雷”、杀“租”盘陷阱、哄抬房租,统统管起来!

□ 程思琪 王优玲 李倩薇 杨洋
卢宥伊 邬慧颖

9月7日,《住房租赁条例(征求意见稿)》开始向社会公开征求意见。针对住房租赁领域存在的“爆雷”风险、杀“租”盘陷阱、租客安全、哄抬房租、捆绑消费等问题,条例作出哪些规定?各方人士对条例相关内容有何期待与建议?新华社记者就此走访了监管部门、市场主体和行业专家。

■ 热点一:防范长租平台“爆雷”风险

今年8月底,原名巢客的上海寓意长租平台陆续在上海、成都、杭州等多地“爆雷”。大量业主与房东蒙受大额经济损失。据监管部门介绍,部分企业为高速扩张、抢占市场,往往采用“高进低出”“长收短付”等高风险经营手段。

对此,条例规定,住房租赁企业在存在“长收短付”“高进低出”等高风险经营行为的,房产管理等部门应当将其列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度,将租金、押金等纳入监管。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,以往很多企业进入住房租赁市场没有门槛,几乎没有成本投入;同时,住房租赁企业可以在各地开设分支机构,而地方监管的分散不利于掌握其整体情况。条例明确了建立住房租赁企业登记制度,设置了行业准入门槛,加强了监管。

北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人郭雳律师建议尽快出台相关实施细则、地方性条例、监管措施细则等一系列配套规定,促进条例落地。

张家口市万全区 地方道路管理站 打造“四好农村路” 助力乡村振兴

张家口市万全区地方道路管理站把“四好农村路”建设融入“美丽农村路”建设和农村经济发展之中,做到了路网结构优化、养护全面加强、管理制度完善、路域环境整洁,推动了特色产业、乡村旅游、农副产品外运、电商物流等经济发展,呈现出路畅人勤田园美、一路一景好风光的乡村画卷。

该站坚持“有路必养,养必到位”,针对全区道路里程长、点多面广的现状,认真做好日常养护管理,动态考核,使列养公路路面平整无坑槽、路肩成形无杂草、边沟畅通无水毁、设施完善无损坏。

该站完善养护机制,在全区11个乡镇成立了路长制办公室,组建农村公路养护队伍,落实日常养护经费和人员,并在县、乡、村道上设置了农村公路路长公示牌。该站加强日常巡查管护,注重预防性养护,延长公路使用寿命;建立专业化养护和群众养护相结合的养护模式,切实增强养护人员责任,提高养护成效;聘请专业技术人才对养护队伍进行专业知识和职业道德培训,提高了公路精细化管理水平。

该站积极开展“美丽农村路”创建工作,四月初将县道万孔线作为创建段,重点完善路面、路肩、排水和安全防护设施,精心实施路基、路面、桥梁、安全设施的日常养护和养护工程,大力整治路域环境,给出行群众带来畅、安、绿、美、舒的享受。

郝树芳 崔莹

■ 热点二:打击 “杀‘租’盘”陷阱

虚假房源和租金贷是黑中介的两把杀“租”刀!上海租客孟小姐被黑中介的虚假房源信息引诱,落入圈套,遭受经济损失。

“对方说租房需要绑定银行卡,每月自动扣款,要求我下载一款‘会分期’App。”不久前,大学毕业生小孙在大连租房,被一租房平台诱骗办理了租金贷,遭受损失。

针对黑中介、虚假房源、违规租金贷形成的“杀‘租’盘”陷阱,条例规定:住房租赁企业、房地产经纪机构以及相关从业人员不得出现发布虚假房源信息、违规提供金融产品和服务等行为。

中国消费者权益保护法学研究会副秘书长陈音江指出,在对虚假房源等违规行为的管理细节上还需要进一步明确。“监管部门除规定查验信息和实地看房,还应规定,已成交房屋信息应在限定时间内完成合同备案,并在限定时间内从宣传展板及网站上撤下,避免不法中介以‘刚成交’当借口。”

自如首席运营官梁占华表示,条例对租金贷规范监管十分必要,此举将有利于引导行业长期稳定发展,保障房客与业主的正当利益,也有利于租赁机构自身的稳健发展。

郭雳认为,在租房市场中,租客相对比较弱势,通常难以对对企业主体的违法、违规行为进行举证。“建议对相关行为采取举证责任倒置,发生争议时,由住房租赁企业、经纪公司自证清白。”

■ 热点三:更好 保障租客安全

记者发现,对部分住房租赁企业工作人员破坏承重墙违规改造、将地下室等非居住空间出租

的投诉屡见不鲜。成都租客徐女士称,中介在她之前租住的住房里随意搭建,“二居”变“四居”,安全隐患突出。

另外还有部分租客反映,曾遭房东或中介擅自带人进入租赁房屋。

对此,条例规定,出租的住房应符合建筑、消防等方面的标准和要求;出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危及承租人的人身健康;未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。

租客徐女士表示,出于隐私考虑,除非应自己的邀请或要求,租客一般都不希望房东随意进出租赁房屋,特别是在发生争议的情况下,这也是避免矛盾激化的需要。

成都房地产经纪协会常务副会长刘翔认为,相关规定对市场的作用是积极的,不过落实甲醛污染监管仍有一定难度。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,条例内容有利于倒逼住房租赁企业进一步核查自身经营行为的合规性,但由于市场主体和租赁房源数量大、种类多,监管如何落实全面覆盖将是监管的难点。

建议各城市建立纠纷处理和举报公示制度,畅通投诉举报渠道,对公众反馈的问题积极进行问询、约谈、整治。

■ 热点四:治理哄抬租金、捆绑销售,敦促企业诚信经营

今年初,部分长租公寓平台疫情期间在一些城市突然普涨房租的情况受到舆论关注。另外,长期以来不少租客对通过租赁平台租房时捆绑签订服务合同,但“服务费不少交,服务却找不到”的情况普遍不满。

北京一名知名房产中介公司管理人员还透露,部分大型房产

中介公司通过自身市场优势垄断区域房源,操纵房租从中牟利已成行业“潜规则”。

条例规定,住房租赁企业等市场主体在从事住房租赁有关经营活动时,应当遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等有关规定,禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为;房地产经纪机构及其从业人员不得有“赚取租金差价”的行为。

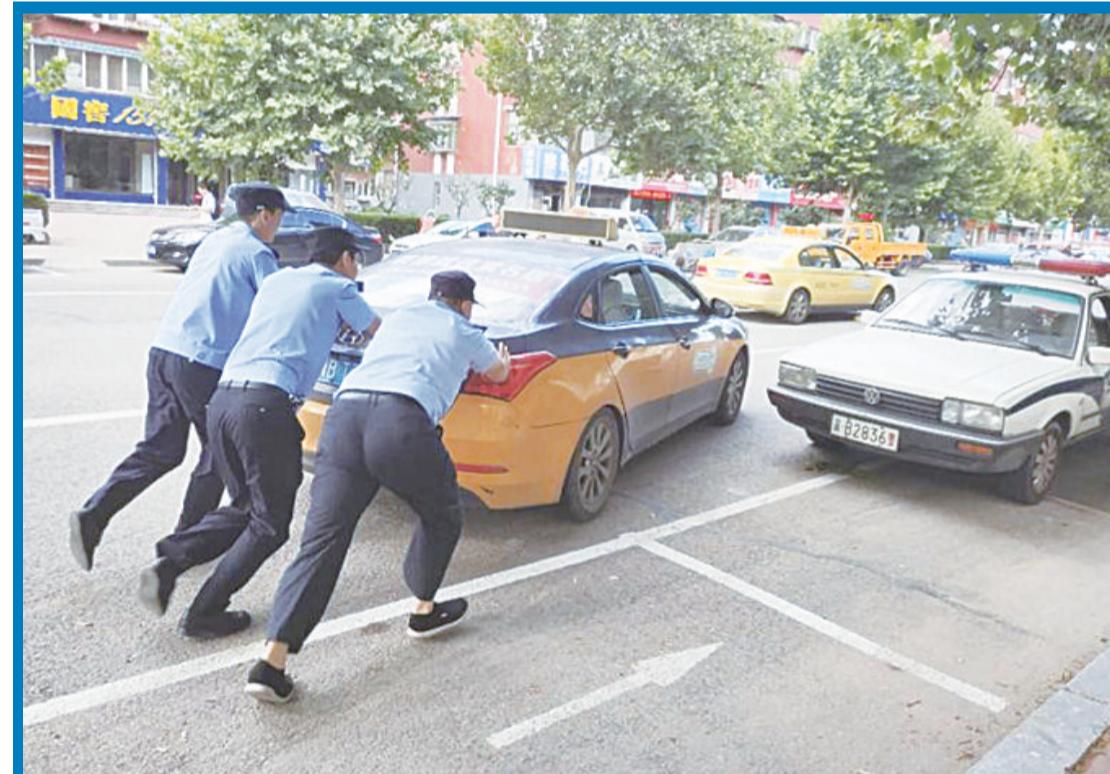
中国消费者协会专家委员会专家邱宝昌指出,条例对囤积居奇、操控房租等行为进行有效调控,有利于进一步规范市场,是此次征求意见的一个亮点。

中原地产首席分析师张大伟表示,条例规定企业不能既收“中介费”又当“二房东”,但当前市场上,租赁企业和中介企业往往通过资本运作结合在一起,条例应对此现实有所考虑。此外,一些企业将“中介费”更名为“服务费”重复收取的情况也值得注意。

梁占华表示,多项举措支持长租行业发展,是国家“租购并举”方针的落地和深化。自如今后将继续在合规经营、信用建设与信用应用等方面积极与相关部门对接,助推行业发展。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,条例加大了对群众权益的保护,将发布虚假房源信息、克扣或延迟返还租金押金等列入禁止行为中,对大企业哄抬租金等行为加强了打击力度,此外,在法律责任方面加大了违法惩处力度,明晰了相关的违法情节。住房租赁市场是一个新生的市场,发展时间还不长,经营模式仍在不断探索之中,随着监管逐步到位,市场将得到规范。

据新华社



日前,唐山市公安分局火炬路派出所民警处理完一起警情返回派出所途中,发现一辆出租车打着双闪停在马路中间,使该路段交通受阻,立即下车询问情况。经了解,该车在行驶过程中发动机突然熄火,无法启动。当时正值早高峰时段,为确保道路畅通,民警让司机上车掌控方向,然后合力将出租车推行至路边安全地带,并迅速疏导现场交通。路过群众纷纷为民警点赞。杨帆 摄

让听力障碍原告 “听见”司法公正的声音

□ 马芸璋

近日,深州市人民法院王家井法庭法官杨娅接手了一起棘手的离婚案件,原告是一名听力障碍人士。怎样让原告“听见”司法公正的声音?杨娅和助理法官费尽了心思,最终维护了当事人的合法诉权,让其在无声世界里感受到了司法的温情。

原来,当初该案原告甲某向深州法院提起诉讼称,其妻子乙某离家出走多年,对家庭及子女不闻不问,现其下落不明,夫妻感情已彻底破裂,要请求法院判决离婚。

杨娅接到该案后,马上与

法官助理谭凤凤等召开案情讨论会,认为案情清晰,除被告下落不明需要公告送达外,可依法审理裁判。然而,当本案履行法定送达程序后准备开庭审理时,杨娅才发现原告甲某系听力障碍人士,且识字不多,也没有助听器材。

办理涉听力障碍人士案件对法官来说是个不小的挑战。为充分保障其行使诉讼的权利、让庭审顺利进行,杨娅积极寻找解决方法。

杨娅左思右想:之前跟原告甲某电话沟通时,甲某说话正常,她丝毫没有察觉对方有听力障碍,到底是何原因呢?经多方了解,杨娅终于得知,

当时有人陪同原告,用他们常用的沟通方式向原告甲某“翻译”杨娅的话,再加上通话时间较短,这才让杨娅没有察觉到当事人的异常。

了解到这一情况后,杨娅多方打听,找到当时通电话时给甲某当“翻译”的人,并请其陪同原告到庭参加庭审,同时安排法官助理对庭审设备的音量进行调整。

杨娅花了数倍于与常人沟通的时间,通过“翻译”,从开庭程序、需要原告陈述的具体内容等方面,耐心地与原告甲某释法明理、深入“交流”。最终,该案顺利完成开庭审理程序。

以案说法 以事讲法

唐山路南民警 把法律知识送进校园

河北法制报讯 (史孟贤)为进一步提高中小学生安全意识及防范能力,确保广大学生生命财产安全,9月9日,唐山市公安路南分局福乐园派出所组织民警深入唐山市第五中学,以“学习法律知识,做遵纪守法的优秀少年”为主题,进行安全教育讲座。

在唐山市第五中学操场上,福乐园派出所民警为师生带来了一堂别开生面的安全教育课。民警结合发生在学生身边的典型案例和公安机关办理的青少

年违法犯罪案件,深入浅出以案说法、以事讲法,使学生了解违法犯罪对学生本人、家庭、社会的危害,告诫学生们要学法、知法、懂法、守法,争做遵纪守法的好少年。同时,民警为学生们讲解了电器、交通等方面的安全常识,及遇到溺水、火灾等危险情况的处置方法。

此次活动切实提高了学生们的法律意识、自我保护意识和安全防范意识,获得了在校师生的一致好评。

丰南交警 与死神赛跑助伤者就医

河北法制报讯 (甘广荃 么宇)在群众危难之时,唐山市丰南区公安交警大队民警及时伸出援手,上演18分钟生死时速,争分夺秒开通绿色通道与死神赛跑,为交通事故重伤者赢得了宝贵的救治时间。

9月8日6时14分许,该大队指挥中心接群众报警称:在辖区丰碱线开发区某宾馆门口,一辆小客车与一辆二轮摩托车发生交通事故,二轮摩托车驾驶员受伤严重,120急救中心人员已经到达事故现场,但去往医院的路上车流量极大,怕耽误救治时间,情况危急,请求交警帮助。接警

后,丰南交警立即行动,了解到求助车辆已上丰碱线前往丰南区医院,指挥中心即刻将警情传达到外勤中队。

当时正值交通早高峰时段,车流量大,为给伤者争取宝贵的救治时间,该大队执勤人员、指挥中心密切配合,对重点十字路口、人流密集路段的交通提前进行疏导、干预、保障、引导车辆顺利通过,一路开辟出一条绿色通道。救护车一路疾驶,全程14公里,仅用18分钟便安全到达医院。

由于送医抢救及时,伤者已脱离生命危险。目前,伤者生命体征稳定,正在进一步治疗中。



保定白沟新城消防救援大队结合园林城市建设,与有关部门达成一致意见,并提请管委会审批,将位于白沟新城京白大街的芙蓉公园打造成了消防主题公园,让消防安全常识更加贴近群众,大力营造了人人关心支持消防、人人重视参与消防的良好氛围。图为消防指战员在消防知识宣传栏前向群众发放消防安全宣传资料。

王双 摄

承德县消防系列安全教育活动进校园

9月2日,承德县消防救援大队消防指战员走进辖区学校,开展“开学第一课”“消防进军训”等系列消防安全教育活动。

消防指战员用通俗易懂的语言,向师生讲解了消防知识,对各种灭火器、无齿锯、灭火战斗服等装备器材的使用方法以及注意事项。

项进行了现场演示,组织师生观摩了“两车三枪”灭火救援操和空气呼吸器、无齿锯、灭火战斗服等装备器材的使用,并邀请师生进行体验。随后,消防指战员还组织师生开展了大型应急疏散演练活动。

夏洪洋



近日,保定市竞秀区消防救援大队对辖区派出所进行业务指导,进一步提升了派出所民警消防工作水平,补足了消防安全漏洞,消除了安全隐患,为今后派出所消防监督工作的开展奠定了坚实的基础。图为消防指战员现场指导民警对辖区餐饮单位开展消防监督检查。

袁月 摄



近日,涿州市消防救援大队联合教育部门,对辖区学校开展消防安全检查,提高了学校负责人的消防安全意识,为学校疫情期间消防安全奠定了坚实基础。图为消防指战员正在学校内开展安全检查。

霍雨佳 摄