

# 《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、合同纠纷、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认证，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态“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。

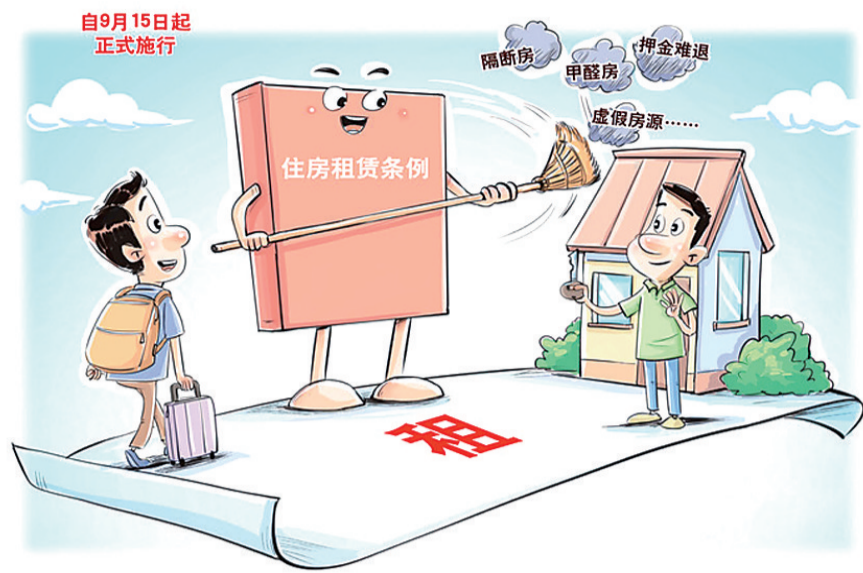
记者还发现，仍有房产经纪中介网站的部分房源图片存在明显修饰现象，室内实景与宣传图片差距较大。经纪人小艾透露：“一些房源的实地状况确实会与网络图片有差距，这类操作基本上是为了引流。”

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



新规施行解难题

新华社发 王鹏 作

难、任意中止合同、霸王条款、合同纠纷等乱象，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程序的立法程序，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、企业信用评级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。

# “判后督促”促和解 实质解纷暖民心

本报讯 (董妍瑞)

日前，霸州市人民法院胜芳法庭干警积极运用“判后督促”机制，成功促使一起民间借贷纠纷的当事人达成和解，切实推动当事人胜诉权益从“裁判文书”转化为“真金白银”。

谢某和马某因借贷一事起了纠纷，后诉至霸州法院。经审理，法院判决谢某需向马某偿还欠款3.9万余元。然而，判决生效后，谢某迟迟未履行付款义务。双方就还款细节多次自行协商，

但始终未能达成一致。

胜芳法庭干警在开展判后督促履行工作时了解到这一情况，秉持着“实质解纷”原则，主动介入调解。在耐心倾听双方诉求后，干警结合判决内容与双方实际情况，从法理、情理双重角度释法明理，引导双方换位思考。经过多轮沟通，双方最终达成和解，由谢某当场向马某支付欠款5000元，剩余款项自当月起，于每月25日前支付5000元，直至全部还清。

## 科普环保打卡地 能学能玩好场景

### 衡水市宝云公园垃圾分类主题区投入使用

日前，衡水市宝云公园垃圾分类主题区正式建成并投入使用，这标志着该市垃圾分类工作取得新进展、再添新亮点。

作为衡水市区备受市民青睐的城市公园，宝云公园每日游客络绎不绝，是市民休闲健身、亲子互动的重要场所。衡水市城市管理综合行政执法局垃圾分类办立足公园公共属性，经实地调研、科学选址，在宝云公园核心休闲区域精心打造了垃圾分类主题区。

该主题区以“绿色生活 分类先行”为核心理念，将环保科普与公园景观有机融合，并划分了多个功能板块。入口处的“垃圾分类知识墙”采用图文并

茂的方式，清晰标注可回收物、厨余垃圾、有害垃圾、其他垃圾四大类别的分类标准与投放要求，并配以鲜活可爱的卡通插画，让老人和孩子都能轻松理解、快速掌握；中间区域配置的智能分类垃圾桶色彩鲜明、标识清晰，桶身还标注了常见垃圾示例，方便市民对照投放；周边的休闲座椅、宣传栏等设施也巧妙融入垃圾分类元素，实现科普场景全覆盖、知识传播无死角。

通过将垃圾分类知识融入市民日常休闲场景，相信该主题区将会实现“润物细无声”的科普效果，有效提升公众垃圾分类意识和参与能力。



图为市民在宝云公园学习垃圾分类知识。

文/图 冯志红 韩奎



为切实消除各类安全隐患，保障群众生命财产安全，11月17日，省公安厅海防管理总队秦皇岛支队卸粮口海防派出所民警走进辖区建筑企业、码头，开展走访摸排和安全检查。在辖区码头，民警逐船对救生衣、救生圈、灭火器等应急设备的配备和维护情况进行检查，并指导渔民们熟练操作运用；在建筑企业，民警对施工现场消防通道及消防安全责任制度是否落实、用水用电是否安全进行了实地检查，要求工地负责人在施工过程中务必注意人员安全，同时加强人员管理，杜绝打架斗殴、“黄赌毒”等违法行为发生。图为民警向码头工作人员了解安全情况。

高慕政 王星博 摄

# 货车司机意外受伤血流不止 高速辅警紧急救助转危为安

□ 吴艳丽 刘卫峰 陈琳琳

11月18日晚，货车司机李师傅驾驶满载货物的货车驶入唐津高速唐山服务区后，像往常一样下车检查车辆底盘状况，在确认无异样后抬头起身，没料到头部与车身底部坚硬的金属部件发生猛烈碰撞。

“咚”的一声闷响后，李师傅只觉得头顶一阵剧痛，鲜血瞬间顺着额头流下。李师傅下意识用手捂住伤口，鲜血却很快浸透了掌心，伤口处的剧痛让他脸色苍白，身体也有些站立不稳，情况十分紧急。

就在李师傅不知所措之际，正在服务区巡逻的高速交警南丰大队辅警王文强恰好路过。当看到李师傅头顶鲜血直流的模样，王文强心中一紧，当即

意识到情况危急。“师傅您别慌，我来帮您！”他一边安抚李师傅的情绪，一边迅速转身冲向停在不远处的警车，从车内取出常备的医药箱。

打开医药箱后，王文强熟练地拿出碘伏、无菌纱布、止血带等急救用品。他先让李师傅坐下，用干净的棉签蘸取碘伏小心翼翼地擦拭伤口周围的血迹和污物。由于伤口较深、出血量较大，王文强果断用无菌纱布覆盖伤口，双手用力按压止血，随后迅速用绷带进行包扎。“稍微忍一下，包扎紧一点才能止血，马上送您去医院。”包扎过程中，王文强不断轻声安抚李师傅，缓解其紧张情绪。

包扎完成后，看着李师傅依旧苍白的脸色和伤口处渗出的血迹，王文强

深知简单的包扎只是应急之需，必须尽快送往医院进行专业缝合处理。“师傅，您的伤口太深，得赶紧去医院，我开警车送您！”王文强一边说，一边搀扶着李师傅坐上警车，然后拉响警笛，沿着唐津高速快速驶向唐山南门口。途中，王文强一边谨慎驾驶，一边与李师傅保持交流，了解其身体状况，同时通过对讲机向大队指挥中心报备情况，请求指挥中心协调沿途交通，确保一路通行顺畅。

到达医院后，王文强丝毫没有停歇，搀扶着李师傅直奔急诊室，向医生详细说明受伤经过和应急处理情况，并协助办理挂号、缴费等手续，直到李师傅被推进治疗室接受缝合手术，他才松了一口气。

## 集结社会多元力量 加强行政执法监督

### 石家庄栾城区司法局聘任6名行政执法社会监督员

为切实加强行政执法监督力度，规范行政执法行为，日前，石家庄市栾城区司法局面向社会公开招聘了6名行政执法社会监督员，并颁发聘书。

本次聘任的社会监督员兼具广泛性与专业性，人员结构多元且覆盖面广，包括区人大代表、律师、企业负责人等。这支“多元组合”的监督队伍，将以客观中立的第三方视角，成为行政执法工作的“监督镜”、群众诉求的“传声筒”与政策宣传的“讲解员”。履职期间，他们将聚焦行政执法全过程监督，对行政执法单位及执法人员的执法程序是否合规、执法行为是否公正、执法用语是否文明等情况进行常态化监督，及时发现并反馈执法过程中存在的问题；搭建政企沟通桥梁，主动收集企业、群众对行政执法工作的意见建议、合理诉求及实际困难，第一时间向相关部门反馈，推动问题高效解决；参与执法监督辅助工作，受邀参加行政执法检查、案卷评查、政策研讨、普法宣传等活动，协助执法部门解读法律法规、宣传执法政策，引导社会公众理解、支持行政执法工作，营造良好的法治环境。

王博 高士光