

平台“爆雷”、“杀‘租’盘”陷阱、哄抬房租,统统管起来——

住房租赁条例征求意见稿热点聚焦

《住房租赁条例(征求意见稿)》日前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?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,原名巢客的上海寓客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,住房租赁企业存在“长收短付”“高进低出”等高风险经营行为的,房产管理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。

热点二:严厉打击“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安全稳健发展。

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:应该更好地保障租客安全

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,不得危及承租人的身心健康;未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁房屋。

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入租赁房屋,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

今年年初,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》等的有关规定,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,是此次征求意见稿的一个亮点。

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。

新华社记者程思琪

今年上半年多项指标显示
我国生猪产能持续恢复向好

新华社青岛9月10日电 “能繁母猪存栏量自去年10月开始连续环比增长,生猪存栏量连续回升,今年上半年生猪出栏量同比降幅收窄”,中国肉类协会发布的我国肉类产业发展情况指出,多个指标显示我国生猪产能持续恢复向好。

由中国肉类协会和世界肉类组织联合主办的2020中国国际肉类产业周,于8日至12日在山东青岛举行。在此期间,中国肉类协会相关负责人介绍,我国生猪产能呈加快恢复态势。一是能繁母猪存栏增长,到今年二季度末,能繁母猪存栏达3629万头,比一季度末增加近250万头,增幅7.3%;二是生猪存栏连续回升,二季度末,全国生猪存栏33996万头,比存栏量低点的2019年三季度末增加3321万头,增幅10.8%;三是生猪出栏同比降

幅收窄,今年上半年全国生猪出栏25103万头,降幅比一季度收窄10.4个百分点。

农业农村部畜牧兽医局副局长孔亮同时表示,在稳产保供政策激励和市场拉动下,新建猪场多,补栏增养快,生猪生产恢复进度好于预期。今年以来已有9000余个新建规模猪场投产,去年空栏的规模猪场已有11200余个复养。散养户补栏积极性也在恢复,农业农村部对4000个定点监测村的监测显示,小散养殖户生猪存栏连续6个月增长,养猪户比重也由降转升。

“7月份能繁母猪存栏环比增长了4%,连续十个月增长;生猪存栏环比增长了4.4%,连续六个月增长。能繁母猪存栏和生猪存栏同比先后于6月份和7月份转正,这是生猪产能恢复的两个重要拐点。”孔亮说。 贾云鹏

国家发改委14部门联合发文
推动物流业制造业融合发展

新华社北京9月10日电 记者10日了解到,国家发展改革委等14个部门近日联合印发《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》,进一步推动物流业制造业深度融合、创新发展,保持产业链供应链稳定,推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

国家发展改革委有关负责同志介绍,方案坚持问题导向和发展导向并举,提出统筹推进物流业降本增效提质和制造业转型升级,促进物流业制造业协同联动和跨界融合,延伸产业链,稳定供应链,提升价值链,为实体经济高质量发展和现代化经济体系建设奠定坚实基础。

方案明确,到2025年,物流业在促进实体经济降本增效、供应链协同、制造业高质量发展等方面作用显著增强。探索建立符合我国国情的物流业制造业融合发展模式,制造业供应链协同发展水平大幅提升,精细化、高品质物流服务供给能力明显增强,主要制造

业领域物流费用率不断下降;培育形成一批物流业制造业融合发展标杆企业,引领带动物流业制造业融合水平显著提升;初步建立制造业物流成本核算统计体系,对制造业物流成本水平变化的评估测算更加及时准确。

针对物流业制造业融合发展存在的主要问题,方案一方面从企业主体、设施设备、业务流程、标准规范、信息资源等5个关键环节,对促进物流业制造业全方位融合提出明确要求,推动解决制约物流业制造业深度融合的主要障碍和“中梗阻”;另一方面,聚焦大宗商品物流、生产物流、消费物流、绿色物流、国际物流、应急物流等6个重点领域,明确了推动物流业制造业深度融合、创新发展的主攻方向。

这位负责同志表示,下一步,国家发展改革委将依托全国现代物流工作部际联席会议机制,加强跨部门政策统筹和工作协调,形成政策协同和工作合力,为落实好各项工作任务、不断提高物流业制造业深度融合创新发展水平提供有力支撑。 谢希瑶 安蓓

新华时评

为促进世界经济复苏“播种”

2020年中国国际服务贸易交易会(服贸会)9日在北京闭幕。作为新冠疫情暴发以来中国在线下举办的第一场重大国际经贸活动,服贸会彰显开放与合作精神,为世界经济复苏注入信心与动力。

受疫情持续蔓延影响,全球经济萎靡不振,如何尽快重回增长轨道,是各国面临的共同考验。纵观人类社会史,世界经济开放则兴,封闭则衰。疫情笼罩下,世界经济复苏更需要开放,而非封闭自顾。作为疫情暴发以来第一个恢复增长的主要经济体,中国举办此次服贸会,既体现抗击新冠疫情斗争取得重大战略成果,更向世界展现坚定不移扩大对外开放的决心与诚意。

服贸会上,中国宣布一系列扩大开放新举措,从建立健全跨境服务贸易负面清单管理制度,到推进服务贸易创新发展试点开放平台建设,从继续放宽服务业市场准入,到主动扩大优质服务进口,无不传递出中国追求更高水平对外开放的鲜明信号。宝马集团大中华区总裁高乐认为,这些措施“体现了中国进一步开放的明确意愿”。

服贸会切实为世界搭建合作平台和桥梁。本届服贸会吸引了近200家世界500强企业前来参加,来自148个国家和地区的共计2.2万家企业和机构参展参会。据初步统计,服贸会成绩亮眼,已有权发布类成果

97项,首发创新类成果99项,共签订协议类成果240项……多国人士认为,服贸会激活了全球合作动能。英国杜伦大学金融学首席教授郭杰认为,服贸会的成功举办,有助于企业加强国际交流,拓展新市场,在变局中寻找和创造新机遇。

服贸会是促进世界经济复苏的“播种机”。服务贸易对于未来全球经贸发展意义重大。据世贸组织预测,未来全球服务贸易仍将保持较快增长速度,成为全球贸易和经济增长的新动力。智利亚洲太平洋商会副会长阿尔瓦罗·埃切韦里亚认为,服贸会的成功举办对世界经济复苏将起到非常积极的作用。马来西亚太平洋研究中心首席顾问胡逸山认为,服贸会有助于各国对服务领域合作展开更深入交流。

服贸会传递着中国秉持的开放包容、团结合作的理念。今年以来,这种理念助推国际经贸合作,为世界带来一个又一个惊喜:中欧班列开行数量逆势上升,“一带一路”项目稳步推进,中国-东盟贸易投资合作逆势保持强劲增长……事实证明,这一理念是促进世界经济复苏的良方,是实现共同发展的良药。它时刻提醒人们:经济全球化背景下,各国经济彼此依存,利益交融前所未有。抛开偏见,寻求合作,才能实现普惠共赢。

新华社记者陈特雷 赵璇微