

对“打隔断”群租、“黑中介”不退押金等作了规定

多地出台新规规范租房市场

今年9月1日,《北京市住房租赁条例》开始施行,这部地方性法规针对“打隔断”群租、“黑中介”不退押金等问题作了规定。住房租赁市场涉及面广,与老百姓日常生活息息相关。记者了解到,近来,多地出台政策措施规范住房租赁,对维护消费者权益提出更加明确的要求。

租房投诉多,多地出新规

记者调查发现,一些地方住房租赁市场问题犹存。在黑猫投诉平台,记者以“租房”为关键词搜索发现,共有3万多条投诉;其中,租赁机构不退押金的投诉尤其多,以“租房 押金”为关键词,检索到13000多条投诉。此外,出租房“打隔断”、合同设置“霸王条款”等方面的投诉案例也比较多。

今年7月底,青岛市住建局发布《关于2022年上半年住房租赁企业投诉情况的通报》,公布了今年上半年投诉量排名前十的住房租赁企业。通报指出,这些企业经营过程中主要存在恶意克扣押金、租金及其他保证金,租赁附加服务不规范,服务态度差,处理当事人投诉不及时等问题,严重扰乱市场秩序。

针对住房租赁市场存在的问题,今年以来,不少地方纷纷出台、实施住房租赁方面的地方法规或相关监管规定。

今年1月1日,上海市房屋管理局、中国银保监会上海监管局联合印发的《上海市住房租赁交易资金监管实施细则(试行)》开始施行;今年下半年,上海市人大常委会还将推进住房租赁条例等立法项目。4月,广州市住建局发布《广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知》。5月,北京市人大常委会审议通过《北京市住房租赁条例》,于9月1日开始施行。8月,武汉市住房和房屋管理局发布《武汉市住房租赁资金实施细则(试行)》。

此外,今年以来,青岛、石家庄、合肥、郑州、福州、无锡等地也都出台了住房租赁方面的相关政策。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,各地加强对住房租赁市场的整顿、规范,旨在遏制由于租赁机构违规经营而侵害租客和房东权益的现象,是治理住房租赁市场的有力举措。

保障租户权益,规范租房市场

记者梳理发现,各地出台的住房租赁规定,大都针对不退押金或租金、中介“打隔断”等群众反映较多的一些问题,注重保障租客权益,规范住房租赁市场秩序。

首先,加强资金监管,保障租户资金安全。

近期,郑州市房屋租赁平台上线“住房租赁资金监管”功能,各住房租赁企业应选择一家与该平台对接的监管银行,开设唯一的监管专用账户,并按要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。

“租房的很多是收入不高的年轻人,几千块钱租金、押金就有可能影响到他们的生活。”北京奥肯律师事务所执行主任李传文说,如果遇到不退押金等情况,按照法律规定,租客可以向法院起诉,但由于诉讼成本高、时间长,不少租客只能忍气吞声。

《北京市住房租赁条例》规定,住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金,并按照规定通过第三方专用账户托管。上海市规定,住房租赁经营机构向承租人收取的租金、押金,应当由承租人直接存入监管账户;利用个人“租金贷”获得的资金,由贷款机构直接放款至监管账户。深圳市要求,在深圳从事住房租赁经营的企业,应开立银行专户,用于收取承租人押金及租金,被监管资金不得随意使用。

其次,治理“打隔断”群租房,保障公共安全。

不少地方明文规定,不允许擅自改变房屋结构,以保障公共安全。如《北京市住房租赁条例》规定,出租住房应当“以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔断改变房屋内部结构”,并对相关违法行为规定了具体的处罚措施。新修订的《广东省城镇房屋租赁条例》明确规定,“租赁期间,承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的,必须经出租人同意。”

最后,加强合同备案管理,规范租房市场。

《北京市住房租赁条例》规定,“出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内按照规定到租赁房屋所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门办理住房租赁登记备案。”上海市规定,上海行政区域内的住房租赁活动,均应按规定进行合同网签备案。南京、杭州、广州等城市基于租赁平台开展合同网签备案,实时掌握企业租赁经营情况,并督促租赁企业、经纪机构进行备案。

落实各方责任,加强动态管控

业内人士认为,出租房量大面广,加强住房租赁市场监管,需要各地各部门进一步加大执法力度,压实责任,沉入社区实地摸排,建立管理台账,加强动态管控。

据悉,《北京市住房租赁条例》正式实施后,北京市住建委将全面开展条例执法,尤其针对长租、短租、群租、互联网平台等首次纳入立法事项的,开展专项执法,严肃处理市场主体违法违规行为。

李传文认为,《北京市住房租赁条例》对很多不规范行为规定了罚则,在保护租赁关系、规范租赁市场、保护群众权益等方面具有较强的示范作用。下一步,随着各地加速立法及出台规章制度,将有效促进住房租赁行业的健康发展,合同备案率低、租客退押金难等问题将会逐步得到解决。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池建议,针对扣留押金等违法行为,各地监管部门应畅通投诉渠道,及时曝光,主动作为,降低租房者的维权成本。针对“打隔断”群租问题,各地住建、公安、消防等部门要加强联动,密切配合,查处违规行为,消除安全隐患。针对租房合同备案率低等问题,各地可因地制宜制定一些奖惩措施,规范合同使用,促进备案率提升,解决市场长期存在的“底数不清”等问题。

此外,黄卉认为,要进一步完善住房租赁行业信用体系,加强对出租人、承租人和租赁企业的信用管理。今年6月,济南市住建局发布《济南市房地产中介行业信用管理办法》,对全市住房租赁企业及从业人员在从事住房租赁活动中的诚信度进行综合评定分级。这一做法具有一定示范意义。

专家表示,从行业发展来看,目前租赁行业发展模式仍然较为单一。同时,由于从业人员的职业认证和人才培养体系仍不够完善,专业化服务供给不足。应进一步推动住房租赁市场机构化、专业化运营,培养相关专业人才,在产品结构、服务体验、租后服务等方面建立、完善行业标准,推动住房租赁行业向标准化、精细化、职业化方向发展。

新华社记者郭宇靖 邵思聪



“宝宝屋”助力社区托育服务

23日在南阳实验幼儿园内拍摄的江宁路街道社区“宝宝屋”。今年起,上海试点探索社区托育服务,打造“15分钟托育服务圈”。静安区江宁路街道率先试点建设嵌入式、标准化的社区“宝宝屋”,为周边幼儿家庭提供临时性、计时制的集中照护和育儿指导服务。

新华社发

第三批医用耗材集采拟中选结果产生 骨科脊柱类耗材平均降价84%

新华社上海9月27日电

聚焦骨科脊柱类耗材,第三批国家组织高值医用耗材集采27日产生拟中选结果。本次集采拟中选企业152家,拟中选产品平均降价84%,预计每年可节约费用260亿元。

此次集采根据颈椎、胸腰椎手术的需要,覆盖颈椎固定融合术、胸腰椎固定融合术、椎体成形术、内窥镜下髓核摘除术、人工椎间盘置换术5种骨科脊柱类耗材,形成14个产品系统类别。

国家组织高值医用耗材联合采购办公室集中采购组组长高雪表示,这是继冠脉支架、人工关节后启动的第三批国家组织高值医用耗材集采。

据介绍,占脊柱手术量

三分之一的胸腰椎后路固定融合术,其耗材平均每套价格从3.3万元下降至4500元左右;其中,一些知名外资品牌每套平均价格从6万元降至4800元左右。技术最新的胸腰椎微创手术,其使用的耗材平均每套价格从近4万元下降至5600元左右。用于治疗压缩性骨折的椎体成形手术耗材,每套平均价格从2.7万元下降至1100元左右。

截至目前,国家组织和地方的集中带量采购,已覆盖骨科耗材的关节、创伤、脊柱三大类。下一步,国家医保局将会同有关部门指导各地及中选企业做好中选结果落地实施工作,确保全国患者于2023年2月份用上降价后的中选产品。

彭韵佳 龚雯

公安部发布 国庆假期道路交通安全预警

新华社北京9月28日电

国庆假期即将来临,公安部分析近五年国庆假期道路交通事故,28日向社会公众发出道路交通安全预警提示。

国庆期间,群众探亲访友、外出旅游意愿强烈,加之免费通行政策和秋收农忙影响,车辆出行增多,交通安全风险随之上升。从近五年国庆假期道路交通事故情况看,公安部分析,假期中段交通事故风险突出,第三、四天较大事故多发,17至20时事故死亡多发;高速公路多车相撞事

故突出,主要原因包括未保持安全车距、疲劳驾驶、超速行驶等;私家小客车肇事死亡占比41.7%,主要是不礼让行人、超速行驶、酒驾醉驾肇事。此外,普通国省道无证驾驶肇事突出,农村道路车辆单方事故突出,摩托车、重型货车肇事死亡占比分别为17.2%、14.7%。

公安部提醒广大驾驶人和节日出行群众,假期出行,应提前关注交通路况及天气预报信息,合理规划出行时间和路线。

任沁沁