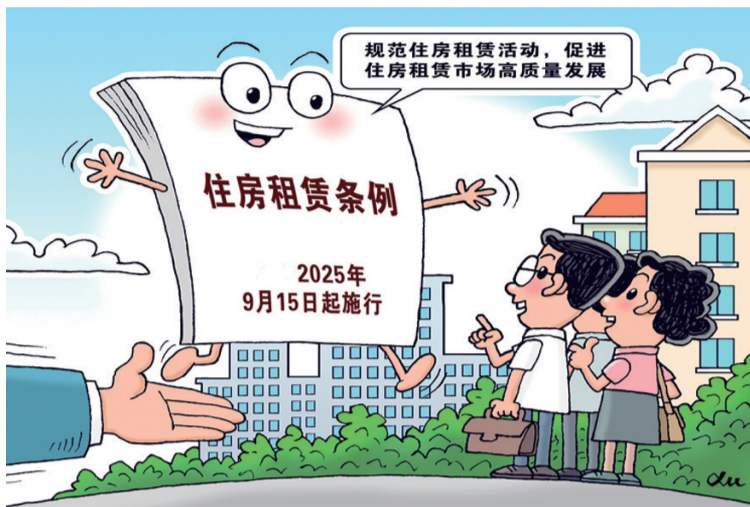


破解“重购轻租”难题 住房租赁新规 正式施行



住房租赁新规

新华社发

隔断房、甲醛房、押金难退、虚假房源……近年来,我国住房租赁市场不断发展,但也出现不少市场乱象,困扰广大租客与房东。自9月15日起,《住房租赁条例》正式施行,将进一步规范住房租赁活动,推动住房租赁市场迈向高质量发展。

“作为我国首部住房租赁领域行政法规,条例的施行标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段,为破解‘重购轻租’难题、实现‘住有所居’民生目标提供了系统性制度保障。”北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥说。

当前,我国城镇租房人口超过2亿,在北上广深等一线城市,租房人口占常住人口比例超过40%。住房租赁市场的总量规模大,经营主体多元,产品类型和服务方式更加多样。

居住环境直接关系到居民的生活质量和身心健康。赵庆祥说,针对部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差、安全隐患多等现实痛点和隔断房、甲醛房等突出问题,条例要求用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准,且明确规定租住人数上限和人均最低租住面积应符合相关标准以及非居住空间不得单独出租用于居住,从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

针对押金难退这一常见纠纷,条例明确“出租人

收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金”,并规定住房租赁经纪机构和网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

值得注意的是,针对住房租赁合同备案,条例除了为出租人提供办理备案的通道,即通过住房租赁管理服务平台等方式向租赁住房所在地房产管理部门备案,还在出租人未办理时给予承租人办理备案的权利,以满足承租人的现实需求。

专家表示,住房租赁合同备案有助于规范租赁合同管理,能进一步规范市场、稳定租赁关系,有效遏制随意涨租、克扣押金、暴力驱赶等乱象,打击“二房东”行为,提升房源质量与服务水平。此外,承租人可凭备案合同享受公积金提取等公共服务。

赵庆祥说,除了规范租赁双方的行为,条例将经营主体细分为个人出租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构、网络平台经营者四类,实施差异化监管,对相关经营主体“要做什么”“不能做什么”提出了要求:

住房租赁合同连续履行达到规定期限的,出租人按照有关规定享受相应的政策支持,承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。

住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或者误导性房源信息;住房租赁经纪机构应当具备与其经营规

模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,并将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案;网络平台经营者应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息,未履行核验责任的,会受到相应处罚。

清华大学房地产研究中心主任吴璟说,条例有助于营造更加规范、公平的行业环境,防止“劣币驱逐良币”现象,推动出租人尤其是住房租赁企业持续提升租赁产品和服务品质,并促进住房租赁市场供给端机构化和长期化。

在监管层面,吴璟说,过去一段时间里各城市在保障性租赁住房方面已经投入大量资源,条例进一步对地方政府在住房租赁市场和租赁行业发展进程中应该做什么、应该怎么做给出了详细指引。条例从租赁市场监测和信息公开、对住房租赁活动的监督执法等三个方面明确了地方政府的具体职责。在租金方面,条例要求“设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制,定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息”。

“条例的施行是住房租赁法治化的重要里程碑。”赵庆祥说,下一步需重点推进三项工作:一是加快制定相关配套政策;二是全面深入开展条例的普法宣传;三是督促县级以上地方人民政府房产管理部门建设完善住房租赁管理服务平台。“如此,才能将条例的立法本意落地成为‘良法善治’,实现法治化引领住房租赁市场高质量发展。”新华社记者王优玲

柯克被杀案 “缉凶”闹乌龙 美FBI局长陷舆论漩涡

新华社电 涉嫌刺杀美国知名保守派活动人士查理·柯克的嫌疑人虽已被捕,对美国联邦调查局(FBI)局长卡什·帕特尔就这一案件不当表现的质疑仍未结束。近来围绕爱泼斯坦案文件处理方式、解雇“国会山骚乱”调查人员等事件,帕特尔治下的FBI已备受抨击,如今因“缉凶乌龙”再陷舆论漩涡。

据美国多家媒体13日报道,帕特尔此番挨批主要缘于他本人过早发布“嫌疑人已被捕”的乌龙消息。

柯克10日在犹他州奥勒姆市遭枪击身亡后数小时,帕特尔就在社交媒体宣布FBI已经羁押了一名涉案人员。让公众困惑的是,几乎同时,犹他州州长斯潘塞·考克斯在一场新闻发布会上说,凶手仍然在逃。当时只有与案件相关的一名人员遭FBI问询。两个小时内,帕特尔再次发帖说,此人已被释放。直到11日晚,距离柯克遇害近36小时后,嫌疑人泰勒·鲁滨逊才被捕。

此外,帕特尔11日下午在一个视频会议上大发雷霆甚至“爆粗口”,也被美国媒体广为报道。美国有线电视新闻网援引多名未署名的知情人士说法报道,帕特尔在会上指责FBI探员未及时向他提供信息,尤其是最初在夜间发现嫌疑人的监控图像时没有叫醒自己。帕特尔的怒火直指犹他州首府盐湖城负责探员,后者刚上任不久。

报道援引多名现任或前任执法人员消息

说,近期FBI数十名高层人员先后遭裁撤,其中不少人有数十年的缉凶经验,包括FBI驻盐湖城办事处前负责人,这或许影响了柯克遇刺案调查的效率。

就在柯克遇刺案发生当天,3名在8月被裁的FBI前雇员发起诉讼,指控帕特尔、FBI及其上级机关联邦司法部发起“报复行动”、在无正当理由的情况下解雇了他们。在特朗普今年1月重新入主白宫前,FBI曾多次对他进行调查,包括2016年美国总统选举“通俄门”、2021年“国会山骚乱”和2022年海湖庄园“密件风波”相关调查。特朗普指责司法部和FBI出于政治动机对其进行不公正调查。

按照美联社的说法,柯克遇刺案暴露出FBI因内部人员变动和政治斗争而四分五裂的现实,而今年2月才上任的帕特尔的领导能力受人质疑。

柯克生前与帕特尔关系密切,两人都被视作特朗普的铁杆支持者。先前对帕特尔的批评主要来自反特朗普阵营,如今即使保守派圈内对帕特尔也多有不满。保守派智库曼哈顿研究所高级研究员、知名右翼活动人士克里斯托弗·鲁弗12日在社交媒体X发帖呼吁“换人”：“共和党人该评估帕特尔适不适合领导FBI了。”

帕特尔将在16日和17日出席国会听证会,就FBI处理爱泼斯坦案文件方式、动用测谎仪在FBI内部寻找“泄密源头”等接受联邦议员的质询。

不过,据美国有线电视新闻网报道,特朗普13日接受美国福克斯新闻数字网采访时,肯定了帕特尔和FBI在柯克遇刺案中的表现。 袁原



10日,美国首都华盛顿白宫降半旗志哀。 新华社发