

# 杀“租”盘陷阱、哄抬房租都要管

## 《住房租赁条例(征求意见稿)》解读

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,条例做出哪些规定?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。

### 防范长租平台“爆雷”风险

**问题** 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。

**新规** 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。

**解读** 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。

### 打击杀“租”盘陷阱

**问题** “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。

**新规** 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。

**解读** 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。”

### 更好保障租客安全

**问题** 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,中介在地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。

**新规** 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住房。

**解读** 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。

### 治理哄抬租金捆绑销售

**问题** 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”。

**新规** 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。

**解读** 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。

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。

### 手制礼物送老师

9月10日,江苏省连云港市东海县实验小学的学生在展示为老师亲手制作的教师节贺卡。

当日是教师节,各地学生亲手制作小礼物向老师表达感恩之情,送上节日的祝福。



### 长沙将民办学校教师纳入全市整体规划

记者10日从长沙市教育局获悉,《关于进一步加强长沙市民办学校教师队伍建设的若干意见》日前正式印发,明确将民办学校教师队伍纳入全市教师队伍整体规划,民办公办学校教师享有同等权利义务。

意见规定,民办学校教师在业务培训、职称评定等方面,依法享有与公办学校教师同等权利和义务。民办学校教师职称评审纳入全市职称评审工作,民办学校教师还可与公办教师一样,参与省、市教育行政部门组织的相关表彰。

意见指出,为保障民办学校教职工合法权益,今后民办学校聘用教职工一律要签订劳动合同,长沙市教育局负责制定规范合同范本。同时,学校要依法保障教职工的工资、福利待遇和其他合法权益,足额为教职工购买养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。民办学校必须依法成立工会,建立教代会制度,重大事项应广泛听取教职工意见。

意见也明确了民办学校聘用教师“门槛”。意见指出,包括培训机构在内,民办学校聘用的教师必须拥有相应教师资格,具有良好的职业道德,具备相应教育教学能力和工作能力。

本版文图据新华社

### 百岁老教师的节日礼物

9月10日,上海自然博物馆标本模型制作中心标本师马鸣一在向同学讲解标本修复的方法。

当日,四件动物标本在上海市实验小学举行修复完成交付仪式。这四件标本是现年102岁的上海市实验小学退休特级教师林有禹在60多年前亲手制作的,经过上海自然博物馆标本师们为期一个月的修复后焕然一新,在教师节当天重新回到上海市实验小学,达成了林老师的心愿,也是教师节送给林老师的节日礼物。

