



邮箱:2373232113@qq.com

责任编辑 李京涓 唐 源

民生周刊

2025年7月28日 星期一

7版

政策解读

《住房租赁条例》九月十五日起施行 租到满意房，专门法规来了

发展住房租赁市场是解决住房问题的重要途径。但在生活中，甲醛房、虚假房源、押金退还难等现象，侵害了租户合法权益；擅自改动租赁住房结构、私拉乱接管线等行为，也给房东造成困扰，影响了租赁市场的健康发展。

《住房租赁条例》日前公布，将于9月15日起施行。条例如何规范出租承租活动和租赁企业、经纪机构行为？对保护承租人合法权益起到什么作用？记者进行了采访。

►出租房应是什么样

不得危及人身安全和健康，单间租住人数上限和人均最低租住面积应符合标准

将老旧毛坯房用廉价材料装修“美颜”后，以较高价格出租，承租人人住后却“货不对板”，严重时还会因甲醛超标影响身体健康，以这类“串串房”为代表的劣质房源严重损害承租人的利益。

“作为我国第一部专门规范住房租赁的行政法规，条例进一步明确了租赁当事人的权利义务关系，对经营主体给予了必要引导和有效监管。”北京大学法学院教授龚鹏翔说，特别是针对住房租赁的现实痛点难点问题，在平衡租赁双方利益的基础上，条例适度倾斜保护承租人的合法权益。

提升租住质量。“串串房”等部分租赁房屋存在设施陈旧、卫生条件差、安全隐患多等问题。条例规定，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，不得危及人身安全和健康。

同时，针对“非居改租”“隔断房”等问题，条例规定，厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住；租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方政府规定的标准。

“二房东”卷款跑路、房东上门胁迫承租人腾退租赁住房、租房押金说扣就扣……不明确、不稳定的租赁关系，是导致承租人权益受损的主要因素之一。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，部分租赁合同条款十分简单、内容模糊不清，甚至大量存在口头协议约定等情况，一旦发生纠纷，承租人往往因缺乏明确的书面依据而处于相对劣势地位。

条例保障租住稳定，提出出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同，住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案；住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项，出租人无正当理由不得扣减押金；出租人应为承租人腾退租赁住房留出合理时间，不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。

►租赁企业等经营者该怎么做

发布的房源图片应与实物一致，转租须通过监管账户收付资金

虚假房源泛滥、“买家秀与卖家秀不符”现象屡见不鲜……一些承租人遭遇困境，常与住房租赁企业经营服务不规范有关。

“条例对住房租赁企业、经纪机构、网络平台经营者等提出了行为

规范，形成完整的治理闭环。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，比如，针对住房租赁企业、住房租赁经纪机构提供虚假房源、侵占挪用租赁资金等违法违规经营行为，条例明确，住房租赁企业发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息；住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源。

针对租赁企业一次性收取租客长期租金却按月支付房东的“长收短付”问题，根据条例，从事转租经营的住房租赁企业，按规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

同时，设区的市级以上地方政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息。“这将减少信息不对称，引导市场预期，稳定租金价格。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任蒲湛认为。

近年来，一些承租人损坏房屋、随意堆放垃圾、高空抛物等新闻也引发过诸多讨论。为更好约束承租人行为，维护出租人利益，条例明确，承租人要安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线。

条例一方面规定建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度，将相关违法违规行为记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台，并根据信用状况实施分级分类监管；另一方面对相

关主体的违法行为设定了具体处罚措施。“这为有效治理住房租赁市场乱象提供了有力的法律武器。”清华大学房地产研究中心主任吴璟说。

►如何建立租购并举的住房制度

推动租购住房在享受公共服务上有同等权利

“重购轻租”“租不如买”，是住房租赁市场长期存在的观念。补上“租”的短板，在强化监督管理、维护市场秩序的同时，还要优化供需两端、建立租购并举的住房制度。

条例提出，国家完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业；鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁。常鹏翔认为，这为住房租赁市场供给提供了法治保障，有助于增加租赁住房的供给量。

条例还明确，国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。“这有助于稳步推进租购同权，让稳定居住的承租人更好融入城市。”虞晓芬说。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强认为，随着住房租赁市场高质量发展，房企将自持商品住房等长期用于租赁，可获得较稳定的现金流，推动构建房地产发展新模式。新市民拥有稳定居住的租赁住房，将加快农业转移人口市民化进程；更多人愿意在工作单位附近租房，也可缓解交通拥堵等“大城市病”，提高城市宜居性。

（来源：人民日报）

科普知识

警惕暑假四大诈骗陷阱

暑假来临，不少学生终于拿到了被家长“保管”许久的手机，开始刷视频、打游戏。然而，各类电信网络诈骗也趁机“盯上”了缺乏防范意识的未成年人。警方提醒，学生和家长们务必提高警惕，谨防以下4类高发诈骗陷阱，避免财产损失。

一、免费游戏皮肤“大陷阱”

诈骗分子在抖音、QQ、游戏频道等平台发布虚假广告，谎称加好友可以免费领取游戏皮肤，得游戏道具。孩子们信以为真，主动联系诈骗分子扫码加好友。随后，诈骗分子会以“操作者是未成年人，导致公司账户被冻结”“不解除冻结就报警抓你”等理由进行恐吓，逼迫未成年人下载远程控制软件或者开启手机屏幕共享，进而实施转账行为。

警方提醒：未成年人要谨慎添加陌生人为好友，不要轻信网络游戏的中奖信息或赠送信息，不要与陌生人进行屏幕共享；家长也需提醒孩子，来历不明的电话不接、来历不明的短信不看、来历不明的链接不点、来历不明的二维码不扫。

二、网络追星“诱惑大”

骗子引诱未成年人加入虚假明星粉丝群，以获取明星签名或礼物为诱饵，以打榜、刷礼物、募捐等名义实施诈骗，引导未成年人转账或刷单。

警方提醒：切勿盲目追星，注意提防披着明星外衣的骗子，不随意点击陌生网站链接或扫描陌生二维码转账。如被恐吓、威胁，请第一时间告知父母或报警处理。

三、威胁恐吓“下圈套”

骗子通过短视频网站、游戏社区等渠道发布信息，诱骗未成年人加入QQ群，随后假冒警察身份进行诈骗，恐吓学生必须对案件进行保密，不能告诉包括父母在内的任何人，否则就过来把一家人都抓走。孩子出于害怕，只好乖乖听话，给对方转账“自证清白”。

警方提醒：家长应教育孩子不要轻信网络上的陌生人，凡是涉及转账汇款、提供验证码等重要信息时切勿随意透露，要立即切断与陌生人的联系并告知家长。

四、“防沉迷”骗钱财

诈骗分子以“解除游戏防沉迷限制”为由，通过屏幕共享等手法，诱使未成年人获取其亲属微信或支付宝账号及支付密码来骗取钱财。

警方提醒：家长要妥善保管好手机及支付密码，要减少在孩子面前使用电子设备的时间，多与孩子进行面对面的沟通交流，陪伴孩子度过有意义的假期。

（来源：公安部刑侦局 遵义公安反电信诈骗中心）

走进社区

红花岗区

“青青学堂”托起多彩暑假

红花岗区迎红街道富华社区的活动室里，桌凳排列得整整齐齐，擦得锃亮的大白板立在前方，边缘还沾着几缕彩色粉笔灰，透着浓浓的课堂气息。不同年级的孩子们埋头写作业，铅笔划过纸页的“沙沙”声此起彼伏。身穿红马甲的志愿者穿梭其间，指尖点在题目上的样子格外认真……

这便是社区“青青学堂”的日常——从7月21日到8月22日，这场持续一个月的假期志愿服务，正用耐心与温暖，填满孩子们的暑假时光。暑假一到，家长们的“甜蜜烦恼”就来了。白天上班脚不沾地，没法守着孩子。托付给老人，又总惦记着孩子是不是把作业扔一边，对着电视消磨一天。

巧的是，放了假的大学生们也常念叨。想找个社会实践的平台，满腔热忱无处施展。

正是瞅准了这两头的需求，富华社区推出了“青青学堂”，这已是第四个年头。累计吸引30多位志愿者加入，其中15名是大学生，有40多户家庭早已把这里当成暑假“安心站”，提起时总笑着说“解了燃眉之急”。

今年的4位大学生志愿者里，莫新玥算是“老熟人”。作为上届参与者，她这次成了新志愿者的“领路人”，递粉笔时眼里闪着光：“去年我来的时候，跟着有经验的志愿者学了好多招，今年轮到我为‘班主任’带大家，肯定能挖出不少新乐趣。”

社区里的热心人也没闲着，何国芳阿姨便是其中一位，这位“五老人员”退休后总爱往社区跑。她边帮孩子扶正作业本边笑着说：“别看我退下来了，辅导娃娃写作业的本事可没丢。能发挥点余热，心里特踏实。”

“老带新”的传承成了学堂的暖心传统，而多方合力则是这届“青青学堂”最亮眼的变化。

社区负责人唐宝霞说起这点，语气里满是期待：“大学生有活力，党员有热情，居民组长熟门熟路，退休老师更是专业，就看怎么把大家的劲儿往一处使。”

她盘算着接下来的计划：“打算把图书馆的绘本、书法班的笔墨、绘画班的颜料都‘请’进来，再加上志愿者设计的趣味游戏，让孩子们在学堂里不光能写作业，还能练毛笔、画彩画，玩着玩着就长本事了。”

下一步，红花岗区迎红街道将继续依托“和美星期六”“儿童之家”“青青学堂”等平台，深挖辖区资源“富矿”，让社区里的人力物力像活水一样流动。

（贵州日报天眼新闻记者 刘振梁）



连日来，遵义市公安局交警大队在全市范围内开展“平安暑假·畅行一夏”社区行交通安全主题宣传活动。图为交警在汇川区大连路街道航天社区进行交通安全宣讲。

（记者 王鸿 摄）

一图读懂

暑期防溺水 不做孤“泳”者

防溺水“四知”与“六不”

To: 家长

知去向，知同伴，知归时，知内容

To: 孩子

- 不私自下水游泳
- 不擅自与他人结伴游泳
- 不擅自在无家长或教师带领的情况下游泳
- 不到无安全设施、无救援人员的水域游泳
- 不到不熟悉的水域游泳
- 不擅自下水施救

不同年龄段溺水高危地点

4岁以下儿童的溺水高发地点主要为家中蓄水容器，如水缸、浴盆等。

5-9岁儿童溺水高发地点会涉及水渠、池塘和水库等。

10岁以上儿童活动范围更大，主要为池塘、湖泊和江河等。

关于溺水的误区

人一旦溺水，一定要扑腾并大声呼救，能被及时发现。

溺水大多悄然发生。当人的口鼻在慌乱中短暂浮出水面，本能地只会全力吸气，此时会有大量的水呛入气管，根本来不及发声。

只要我会游泳，溺水概率就很低。

呛水、抽筋、过度疲劳等都可能致会游泳的人溺水。

只要水面平静，我下水就不会有危险。

自然水域水面下的暗流、暗礁、水草、沟壑等，都可能对人造成生命危险。

佩戴游泳圈就能保命。

因海水存在大浪、高温、漂浮杂物等情况，充气游泳圈并不能在下海游泳时有效地保证使用者的安全。

科学自救方法

- 尽可能让身体浮在水面上，等着别人施救。
- 如果周围有可以抓、拉、扶的东西，迅速抓住，借力浮出水面。
- 如果没有可以抓的东西，就要靠一定的技巧自行浮起来。
- 换气时，呼气要浅，吸气要深。
- 有人来救援时，一定要听救援者的指挥，不要猛拽救援的人。

（来源：人民日报少年客户端）