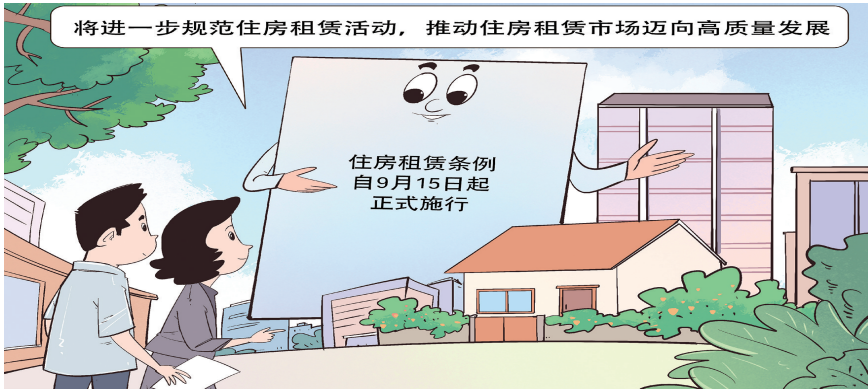


破解“押金退还难”

《住房租赁条例》亟待落实落细

住房租赁,事关万千租客安居。今年9月15日起,我国首部专门规范住房租赁活动的《住房租赁条例》施行,为出租人和承租人维护合法权益提供了保障。

新规落地两个月来,带来哪些积极变化?如何推动新规落实落细?“新华视点”记者进行了采访。



新规带来哪些积极变化?

前不久,在江苏常州租房的小晨与二房东产生纠纷。对方不仅拒绝退还中央空调卡内小晨预付的900元费用,也不愿退还合同约定的2500元押金,小晨随后向法院提起诉讼。

“10月底开庭通知下达后,二房东很快退了部分费用,我就决定撤诉了。纠纷能够顺利解决,多亏了新条例‘出租人无正当理由不得扣减押金’的规定,让我维权更有底气。”小晨说。

押金退还难、霸王条款、合同陷阱、虚假房源……我国住房租赁市场在快速发展的同时,也滋生了一些乱象。专家认为,新规的实施,为依法治理住房租赁市场、解决相关纠纷提供了重要依据。

新规落地仍待进一步细化

近日,重庆市南岸区大学生小邱通过学校租房群租到一间房,与房东口头约定“押一付一”后支付了2000元。事后,小邱发现该房间存在消防设施缺失、房门为玻璃门等安全隐患,遂提出退租,房东却拒绝退款。最终经警方介入,小邱收回1300元。

重庆市房地产业协会副会长赵杰表示,小邱的经历不是个案。“条例明确规定租赁双方需实名核验、合同必须备案,但现实中仍有大量像小邱这样没签合同、现金交易的‘手拉手租房’现象,为纠纷埋下隐患。”此外,纠纷的举证责任相关规定尚不清晰。比如装修品质纠纷中劣质材料该由谁举证、检测费用如何分

担等问题,目前还缺乏清晰且兼顾各方利益的规则设计。

从走访情况来看,新规施行后,大多数正规中介能做到合同标准化与流程透明化;但仍有部分房源以“实惠”“短租”为名规避备案与监管,凸显政策在执行中仍需进一步细化并加强监督。

记者以租房者身份咨询时发现,面对“是否有2000元以内的隔断间”的询问,大部分品牌中介明确表示“不做这类房源”,但仍有部分中介存在规避新规的“灰色操作”。例如,上海松江区某中介称可提供便宜装修的廉价出租房;广西南宁德佑的一个中介人员说,平台本身不做隔断房,但二房东改造后的隔断房

“我们委托出租必须三证合一,取得房屋核验码后才会对外展示该房源。同

时,上下家签订租赁合同后,住房租赁管理服务平台系统会自动办理租赁房源备案。”链家周浦新城店负责人说,条例让房源备案有了明确依据,业主对备案工作配合度明显提高;平台向企业开放数据接口,简化了经纪人的工作流程。

业内人士表示,目前多地规模较大的住房租赁企业正在升级住房租赁产品,持续完善相关配套、提升租赁服务质量等。贝壳研究院高级分析师黄卉说,条例通过企业登记备案、信用评价等机制,将各类经营主体纳入监管范围,一些不规范的经营主体逐步出清,市场竞争更有序,市场化、专业化住房租赁企业优势正在显现。

仍可上架。

记者还发现,仍有房产经纪中介网站的部分房源图片存在明显修饰现象,室内实景与宣传图片差距较大。经纪人小艾透露:“一些房源的实地状况确实会与网络图片有差距,这类操作基本上是为了引流。”

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为,当前市面上各房产中介机构之间数据互不连通,也没有和住房租赁管理服务平台进行对接,难以保证房源信息的真实性和房源质量,存在监管漏洞。此外,多部门之间的协同监管、信息共享与联合执法有待加强,条例相应配套制度与实施细则仍不完善,需要尽快予以细化。

产市场处副处长陆俊说,下一步将在条例基础上制定更具操作性的规则与标准,拟对违规行为实施信用惩戒,对合规行为提供税收、融资等政策支持;培育和规范化租赁企业,支持企业参与存量房屋盘活利用;构建多部门信息共享与协同执法机制,提升监管效能,并实现市、区(县)、镇(街)业务协同联动,提升规范化管理服务水平。

中国房地产估价师与房地产经纪人员学会会长柴强建议,进一步丰富住房租赁管理服务平台功能,完善住房租赁相关从业机构、从业人员、租赁房源、租赁合同等数据,为经营主体提供更加高效便捷的服务,为群众安心租房保驾护航。

据新华社

尼日利亚一学校 200多名师生被绑架

尼日利亚基督教协会21日晚发布声明说,该国中部尼日尔州21日凌晨发生校园绑架事件,至少215名学生和12名教师被绑架。

声明说,疑似恐怖分子闯入阿瓜拉地区圣玛丽学校,将200多名师生劫持带走。

尼日尔州政府秘书阿布巴卡尔·乌斯曼21日发表声明说,事件发生前已有情报显示当地安全威胁上升,政府因此下令临时关闭寄宿学校。然而,圣玛丽学校擅自恢复教学活动,没有向相关部门报告或申请复课许可。

尼日尔州警方发言人瓦休·阿比奥登告诉新华社记者,警方、军方及其他安全人员已到达现场,正在搜寻附近森林,全力营救被劫持师生。

据新华社

印度国产战机表演时坠毁 飞行员丧生

阿联酋国防部21日发表声明说,一架印度战机当天在阿联酋举行的迪拜航展进行飞行表演时坠毁,飞行员已确认遇难。

声明说,坠毁战机是印度斯坦航空有限公司生产的“光辉”轻型战斗机。飞行员在事故中不幸遇难。事故发生后,消防与急救人员第一时间赶赴现场,开展处置工作。

多名现场目击者告诉新华社记者,在进行空中特技表演时,该战机突然快速下坠至地面,现场升起黑烟,靠近跑道的观众迅速撤离。航展当天下午进行的飞行表演随即暂停,观众们被引导返回展区。

据新华社

澳大利亚将禁止 机舱内使用充电宝

据澳大利亚广播公司21日报道,澳洲航空公司及其旗下的澳航支线、捷星航空宣布将于12月15日起实施禁令,而维珍澳大利亚航空公司的禁令将从12月1日起执行。

根据新规,旅客在机舱内只能使用座位上的电源或USB接口为手机、电脑、耳机等电子设备充电,但不能为充电宝充电,也不能使用充电宝为电子设备充电,同时航空公司还要求旅客必须把充电宝放在身边、前方座位下方或前方座椅口袋内等易于拿取的位置。澳航允许把充电宝放在座位附近的头顶行李舱内,但维珍航空禁止这样做。同时,此前禁止在托运行李中放置充电宝的规定依然有效。

澳航系列航空公司和维珍航空均允许每名旅客携带2个充电宝登机,单个充电宝额定能量必须小于160瓦时,充电宝上的参数指标必须清晰可见。维珍航空还规定,携带额定能量小于160瓦时但大于100瓦时的充电宝必须事先征得航空公司同意。

澳航系列航空公司和维珍航空还宣布,没有任何充电宝可以豁免。有医疗需求的乘客仍可携带电池驱动的医疗设备登机,但不能在机上为电池充电。

据新华社

日本流感疫情蔓延 半数地区达“警报”级别

日本厚生劳动省21日发布的数据显示,11月10日至16日,日本全国数千家定点医院总计报告流感病例14.55万例,平均每家报告37.73例,每周新增病例数已连续13周增加。

根据日本的标准,平均每家定点医院一周报告流感病例数超过1,就标志着进入流感流行季;如果这个数值超过10,就达到“注意”级别;如果该数值超过30,即为“警报”级别。

受流感扩散影响,截至11月16日,日本全国共有6235所保育园、幼儿园、中小学全校停课或部分年级、班级停课。

据新华社

