

《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求社会意见

给全国两亿租客一个安稳的“家”

租赁住房内人数过多、房屋内甲醛等有毒物质含量超标、入住仅一周就被房东轰出、未退租房押金……在某线上消费者投诉平台搜索“住房租赁”，相关帖子不胜枚举。乱象丛生的房屋租赁市场，不仅损害承租者的合法权益，也影响着行业健康发展。

在这一背景下，住房和城乡建设部9月7日发布通知，就《住房租赁条例(征求意见稿)》(以下简称《条例》)向社会公开征求意见。这份被称为“史上最严”的住房租赁领域规范性文件涉及保障承租人合法权益，加强对租赁机构的监管等内容，将对住房租赁市场秩序进行规范，促进住房租赁市场健康发展。

借此，住房租赁市场有望继续优化，保障人们住有所居、居有所安。

野蛮生长：租客权益受损

“没想到条件那么差。”谈起实习时租住的房子，黄女士依然感慨。因为手头不宽裕，即将前往异地实习的她，选择从社交平台上寻找直租房，并看中其中一处。没想到，到达住处后，她发现所谓的“房间”，其实就是个储物室，和租房广告上的图片有天壤之别。六七平方米的房间，左手边立着衣柜，右手边是一张双层床，中间过道仅能容一人通过。房东指了指下铺说，“你睡这儿”。

遭遇租房“陷阱”的不止黄女士一人。8月，南京租客张女士入住套间仅2天就感到头晕恶心，自费进行环境检测后发现卧室内甲醛、TVOC(总

挥发性有机化合物)超标，而租房合同却显示“房屋空气质量合格”。她向中介反映情况，却只得到300元检测费补偿和3天的租金退款。更令人诧异的是，这起房屋纠纷还未解决，中介又将房子以更高价格租给他人。

租房生活本就不易，再遇到黑房东、黑中介“埋雷”，更是苦不堪言。与此同时，市场的快速发展，又导致诸如租金贷、长租公寓平台“爆雷”等潜在新隐患随之产生。凡此种种，暴露了住房租赁市场监管的欠缺，不利于住房租赁市场的健康发展。

据了解，目前中国房屋租赁人数已超2亿人。新华网和自如友家公寓共同发布的《2020中国青年租住生活蓝皮书》预测，这一数字两年后将达到2.4亿。

9月7日，住房和城乡建设部公布《住房租赁条例(征求意见稿)》，共计8章66条，内容涵盖加强对承租人的权益保障、对租赁机构的监管以及对租赁企业的扶持力度等内容。该《条例》向社会公开征集意见，意见反馈截止到2020年10月8日。

北京盈科律师事务所执业律师刘洪章告诉记者，《条例》公开征求意见，体现了国家整治行业乱象、为承租者扫除“埋雷”的决心。

问题导向：规范行业乱象

在本次《条例》公布之前，各级政府已经陆续出台多项政策和文件，对住房租赁市场进行规范和约束。

2016年6月国务院办公

厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出，“培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容”；2019年住建部等六部门联合印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，旨在保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。一些地方政府近年也推出一系列政策文件，规范住房租赁市场的发展。

既然此前已出台相关政策文件或法规，为何还要再专门出台《住房租赁条例(征求意见稿)》?

“此次《条例》的出台，是过去一段时间中央和地方出台各类住房租赁相关政策文件的延续，并将为后续各类房屋租赁政策的出台起到指引作用。”58安居客房产研究院分院院长张波告诉记者，《国务院2019年立法工作计划》将“住房租赁条例”纳入立法项目中，本次《条例》的出台是立法工作计划的落地实施，意味着住房租赁会得到上位法的规范和保障。

细细梳理《条例》，不难发现，其中很多规定立足于住房租赁市场中存在的现实问题，精准解决了租赁双方的很多难题。

为保护承租人合法权益，《条例》包括出租房屋内装修应符合国家有关标准、非居住空间不得出租用于居住、不得单方面涨降租金、出租人不得采取暴力威胁或其他非法方式迫使承租人腾退房屋等诸多内容。

《条例》规定：“出租人应当为承租人提供必要的居住空间。厨房、卫生间、阳台和地下

储藏室等非居住空间，不得出租用于居住”。这就确保了承租人的居住条件，也能够有效打击群租等不规范租赁行为。

《条例》明确，住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款。“让租赁和借贷桥归桥、路归路。”刘洪章告诉记者，要为租金贷戴上“紧箍咒”，让缴纳租金向更合规的方向发展。

同时，《条例》要求加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

总的来看，条例出台后，将有效整顿租赁市场乱象，保障住房租赁相关方的合法权益。

明确方向：托起民众安居梦

“从《条例》征集意见结束到最终由国务院颁布实施，按照立法程序，还需一段时间的历程。”刘洪章认为，虽然《条例》目前尚不具有法律效力，但仍可以从中看到促进住房租赁市场健康发展的工作方向。

《条例》第5章第32条提出，国家鼓励通过新增用地专门建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房，利用整幢既有房屋用于出租，将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房。这表明国家政策从“开源”入手增加租赁住房供给，可以缓解供给紧张状况，避免租价被哄抬炒高。

打造服务管理平台，信息互通更透明。房产管理部门应当建立住房租赁管理服务平台，提供广泛服务。刘洪章指出，平台为

承租人提供更多房屋、房东、房屋中介及其他相关信息，就能够保证租客知情权、选择权。

要使管理服务平台发挥更大作用，只依靠房产管理部门难以实现，联合多部门建立信息共享机制是大势所趋，对此《条例》亦有所提及。刘洪章举例分析称，如果房东或中介涉嫌欺诈，平台公示后，可以提醒并警示后来者“避雷”。如此，违法租赁企业便会慢慢退出市场，起到良币驱逐劣币的作用。

长远看，信息共通共享更是提升管控效率、强化信息有序应用的重要手段。在张波看来，打通信息沟通渠道，租赁相关当事人不必重复提供各部分掌握的相关资料，这样就可以极大提升政府部门办理相关业务的行政效率。

享受消费者待遇，更好保护承租人权益。目前来看，住房租赁市场中，承租者的影响力、经济实力弱于房东和房屋中介，一旦遇到纠纷，往往难以获得相应赔偿。

刘洪章认为，承租者出于居住需要从房屋中介手中租得房屋，是在“接受租赁服务”，如果能通过出台相关法律法规，把承租者视为消费者，那么他们就有权依据《中华人民共和国消费者权益保护法》要求中介承担欺诈、违约等的赔偿责任，从而改善承租者的相对劣势地位，增加房屋中介违法违规的成本。

住房租赁市场健康长久发展，需要各方配合发力，也需要政府惩戒与扶持并行。长此以往，必能净化住房租赁市场环境，稳稳托起民众的安居梦。

(据《人民日报》)

张居正



熊召政 著

“两者兼而有之。”“啊？”

见无可禅师一脸疑惑，何心隐便解释说：“毕竟张居正与我曾经是朋友，他的令尊大人去世，我不前往祭奠，于友道说不过去。所以，前往太晖山一拜，是寄托哀思，此其一也。其二，老夫也想借那一对虫八虫夏，给张居正一个提醒。”

“提醒他什么？”无可问话刚出口，便见一个小沙弥进来，请老和尚出外低声说了几句话，无可禅师回到方丈室，神色有些严峻，何心隐问他：“有什么事？”无可答道：“小沙弥说，寺庙外头有两三个形迹可疑的人，怕是小偷。”

“庙里有什么值得他偷的，终不会大和尚的佛法能被偷了去。”何心隐说了一句笑话，旋即阴下脸来，叹道：“如今这世道，有几个小偷原也不足为奇，眼下的情势是，官宦人家，一个个是饱暖思淫欲，底层百姓，一个个都是饥寒起盗心。”

无可摇摇头，言道：“柱乾兄言重了，叔大当政以来，这几年民困大有纾解。老衲这次出外游方半年，倒听得不少老百姓，都在说他的好话。”

“当年在天寿山，我设计见到张居正，向他提了三条建议，第一是清除朋党政治，第二是多用循吏少用清流，第三是清巨室，利庶民。他上任首辅六年来，一直按照这三条推行改革。”何心隐说着，胡子一翘一翘地激动起来，竟提高了调门，愤然言道：“但是，画虎画皮难画骨，叔大兄缺的就是画骨之功。”

“啊？”“我期望他推进改革，做一个名垂青史的太平宰相，但几年下来，他已深深让我失望，他满脑子的改革举措，只为一个字：钱！只要能太仓里多弄到一两银子，他什么都干得出来。”

“多年以来，朝廷积贫积弱，叔大欲行富国强兵之道，原也无可厚非。”

“但是他对读书人太苛刻。对仕林

中人，他以极尽羞辱为能事，这一点，是可忍孰不可忍。去年他老父去世，按朝廷规矩本应回家守制，他不守制也罢，还把反对他守制的人，使用最严酷的廷杖大刑予以镇压。从这一点看，他为了固守首辅权威，不惜与天底下所有的读书人为敌。”“阿弥陀佛！”无可禅师双手合一，嘴中喃喃地念了几句经文，又道：“大概就为这件事，你就给张居正送去了一对虫八虫夏。”

“是的。虫八虫夏是镇水良兽，我将它送给张老太爷镇墓，是为了让老人的灵魂免遭水厄。”“水厄？”

“死者长已矣，生者常惻惻。”何心隐不知是为同类伤悲还是别有所思，反正脸色已是黯淡下来，“按《子午流注》所言，水厄为灾咎，为横祸。人既死了，何来灾咎与横祸？所以，老汉把虫八虫夏抬过去，名义上是送给张老太爷，实际上是提醒张居正，再这样下去，必定水厄难免。”“但愿叔大心有灵犀！”无可凄然一叹，随即望着何心隐清瘦的面颊，心想历来结怨于朝廷的人都没有好下场，便道：“柱乾兄，你也要善自珍重。”“我？”何心隐一愣，他明白无可的言外之意，旋即笑道：“我如今门生满天下，谁还能把我怎么样？那天在江陵，荆

州知府吴熙认为我在太晖山的举动得罪了张居正，竟然下令让人把我抓了起来，不到一个时辰又把我放了。”

“为何？”

“听说是张居正发了话，他毕竟是聪明人，怎肯背黑锅处分我这种人。吴熙这小子，拍马屁拍到了马腿上。”

“叔大身为宰相，毕竟还念旧情。”

无可说着，看了看窗外的夜色，月华流转北斗已淡，周遭万籁俱寂，夜已是深了，便对何心隐说：“柱乾兄，时候不早了，你也该回书院安歇了。”

何心隐谈兴正浓，但见无可已站起身来送客，只得告辞。两人走到院中，何心隐记起了一件事，又停下脚步，对无可禅师说道：“差一点忘了一件事，前几天，我收到李卓吾先生从云南姚安府寄来的一封信。”

“李卓吾？”无可敛眉一想，问：“可是那位同你一样，装了一肚子怪学问的李贽？”“正是此人。”

“他不是在北京礼部衙门做官么，怎么跑到云南去了？”

“他本是礼部度牒司主事，去年，张居正特荐他出任云南姚安知府。一下子给他官升两级。”