

《住房租赁条例》竭力保护承租者利益



(网络图)

被称之为“史上最严”的我国住房租赁领域首部规范性文件——《住房租赁条例》日前公开征求意见。征求意见稿中8章共66条内容，涵盖了出租与承租、租赁企业、经纪活动等住房租赁领域等方面。细细梳理这份还在征求意见阶段的《住房租赁条例》，其中有不少表述令人眼前一亮，“史上最严”有名有实。

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。这次条例将出租房的装修问题单列出来，就是要明确杜绝枉顾租客健康，使用廉价不合格装修材料或装修后不经通风晾晒就快速出租给租客的不负责任行为。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。

在住房租赁合同期限内，除法律规定和合同约定的情

形外，出租人或者承租人不得单方面解除住房租赁合同，不得单方面提高或者降低租金。疫情冲击下，不少人的收入受到直接影响，提出降低租金或解除租赁合同的不在少数。当然，出租人也不能只围着租金“打转”，守住契约公平是交易双方共同责任。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和返还时间。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人不得扣减或者延迟返还押金。

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，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。“租金贷”对于一些“雄心勃勃”的长租公寓而言，是快速回笼资金的有效方式。不过，不少租客选择“租金贷”是被套路而非自身需求驱

动。除了带来租客资金压力，“租金贷”还可能会陷入P2P陷阱中。国家及时出手，对住房租赁企业的资质、行为、监督机制及法律责任均进行明确规范，有助于制止租赁乱象、引导行业健康发展。

承租人可以持住房租赁合同，按照有关规定申领居住证等，依法享受基本公共服务和便利。该一条款将保障承租人的合法权益，为承租人办理相关手续提供法律依据。除此之外，征求意见稿中还创新性地提出了鼓励住房租赁企业与承租人签订租赁期限为3年以上的住房租赁合同、鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同等条款。

放眼全球市场，房屋租赁领域法律法规的立法初衷，都是为了保护承租人的利益。《住房租赁条例》（征求意见稿）也体现了社会的包容性。

(据新华网)

“6540万套空置房”是真的吗？

专家：“房住不炒”下楼市趋向平稳

近日，一则“全国有6540万套空置房”的消息在社交平台上广泛传播，引起广泛讨论。该消息称国家电网公司在660个城市的调查显示，有高达6540万套住宅的电表连续6个月读数为零，按每套房三口计算，可供近2亿人居住。

事实究竟如何？空置房是个什么概念？记者调查发现，上述网络热议的消息实则是一则2010年的旧闻，较早发布于一位财经评论员的博客，而消息的内容则已被相关单位辟谣澄清。

全国有6540万套空置房？媒体已辟谣

记者调查发现，上述“6540万套空置房”的消息所涉及的关键数据较早发布在一位财经评论员的博客上，发布时间可追溯到2010年3月14日。目前，该财经评论员的博客账户处在关闭状态。

消息中提到的从全国各地供电公司调查的数据也被传为由国家电网发布。据第一财经日报当时报道，国家电网相关人士明确表示，从来没有发布过这样的数据，也没有对这样的数据进行过统计。

我国住房空置率处于什么水平？目前并无官方数据

中国宏观经济研究院研究员刘琳在接受人民网记者采访时表示，“目前我国并没有全面反映房屋空置率的数据统计，国家统计局目前公布的是新房未售出数据，这其实是企业库存的概念，和国际通行的空置率是不同的。”

按照国际上通行的定义，空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。一般来说，商品房空置率在5%-10%之间为合理区，空置率在10%-20%

之间为空置危险区，空置率在20%以上为商品房严重积压区。

刘琳认为，房屋空置率是反映存量房和分析房地产市场的一个非常重要的指标，如果要统计准确的房屋空置率数据，有待于全国住房普查或含有相应住房信息的人口普查。

值得注意的是，2020年，我国开始了第七次全国人口普查，目前北京市部分居民已经收到了社区居民委员会的通知。

市场担心房地产过热？“房住不炒”下楼市趋向平稳

通常情况下，房地产市场过热会使得房屋空置率较高。而网络对这则旧闻的热议事实上在一定程度上反映了市场对房地产泡沫的担忧。但多位专家向人民网表示，在当前“房住不炒”的调控基调下，“求稳”是主旋律，房地产行业也在向着平稳健康发展。

梳理近年来房地产政策，“房住不炒”已成为行业对政策基调的共识。据统计，仅今年8月单月全国各地出台各类房地产调控政策累计达32次，1-8月合计次数高达368次。而2019年1-8月份，该数据

亦达367次。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，一些市场机构发布的住房空置率数据存在一定程度的夸大，但空置房的存在也确实造成了资源浪费。对于住房空置率偏高的城市后续需要积极消化库存，可通过大力发展租赁市场、适当抑制土地供给等手段消化空置住房。他指出，随着调控政策的精准实施，房地产“红利时代”大势已去，我国楼市正逐步迈向健康平稳的发展。

(据人民网)



你装修 我帮忙

选对台灯，保护视力更安心

台灯是家庭必备用品。一台好的台灯，对孩子学习和健康十分重要。为了更好地改善孩子读写作业时的视觉环境，帮助消费者选择合适的读写台灯，中国消费者协会联合江苏、浙江消保委和浙江台州市消保委日前开展了读写台灯比较试验。

在73款样品中，全部样品的防触电保护和蓝光测试项目均符合安全要求。19款样品标记不完整，9款样品结构存在安全隐患。45款样品照度过低或照度均匀度不佳，会影响照明的清晰度和舒适度，易形成视觉疲劳。

专家表示，照度是指投射在单位面积上的光通量，足够

和均匀的照度能够保证眼睛对读写作业有良好的识别度，照度过低将影响照明的清晰度和舒适度，影响眼睛健康。

衡量台灯质量的另一个重要指标是显色指数，即被测光源下物体颜色和参考标准光源下物体颜色的相符合程度，显色指数越高物体颜色越接近太阳下的颜色。比如，将太阳光的显色指数定义为100，白炽灯的显色指数非常接近100，因此被视为理想的基准光源，一般光源的显色指数不应低于80。此次比较试验中，9款样品的一般显色指数低于80，这很可能不能正确显示物体的颜色，造成颜色失真，容易形成视

觉疲劳，伤害视力。

此外，色温是检测台灯光照的重要指标。暖色光也就是低色温，红色成分较多，蓝色成分较少。反之，偏蓝的冷色光，色温就比较高。一般色温4000K左右的灯柔和中带点黄，比较适合阅读。本次测试发现，有24款样品色温高于4000K，比较刺眼。

中国消费者协会的专家提示，购买台灯，要选择标识齐全的产品。读写台灯本身及包装和说明书上，要标注产品所需要的光源类型、一般显色指数、色温、生产厂家、生产地址等。不要购买未标注重要参数的产品。

(据人民网)