

两会

关注

□法治报记者 陈颖婷 翟梦丽

上海是一个奋斗的城市，无数人怀揣理想来此奋斗拼搏，对他们来说，“租房”可谓一件大事。但目前，租房市场良莠不齐，许多长租公寓背后的风险令租户难以安心。这次的人代会上，市人大代表、上海普世律师事务所党支部书记、主任李向农就注意到这一问题，提交了一份关于规范“长租公寓”市场的建议。

长租公寓“高进低出”存风险

代表建议监管资金、规范市场交易规则

反商业行为模式存在风险

李向农代表指出，目前长租公寓的业务模式都大同小异，主要是长租公寓通过与房东签署房屋委托管理协议、授权委托书等文件后，以较高的价格获得房源，然后再与租户签署租赁合同，以较低的价格将房子出租给租户。长租公寓常常以租金优惠的方式要求租户年付租金，并且对于没有能力一次性支付年租的租户提供租金贷服务，即由租户与贷款平台签署贷款协议，贷款平台将一年的房租一次性支付给长租公寓，而租户只要每个月向贷款平台还款即可。

长租公寓虽然通过这种“高进低出”的商业模式，在短时间内占有了大量的房源市场，但从理论上讲，每套房子的成交都是亏损的，只不过在走量的状态下，长租公寓短时间内拥有了较多的资金，并利用支付周期长短的差异，维持了表面良好的经营状况，很多长租公寓因此获得了千万融资，并完成上市。

但这种光鲜外表下，反商业行为的模式却始终隐藏着风险。在经济环境好的情况下，长租公寓运营商通过不断扩张市场，用新租户缴纳的租金支付房东



市人大代表李向农在发言

的租金，可维持资金的运转。但一旦遇到经济下行、特别是今年疫情等因素或突发事件，极易导致资金链断裂，尤其是小型的中介机构更是缺乏抗冲击能力，很快倒闭。租户明明支付了整年的房租最终却无家可归，有些通过贷款平

台支付租金的租户，在没房住的情况下，还要继续支付房租。有些房东、租户在事发后向公安机关报案，但因缺乏侦查手段，并无充分证据，公安机关认为属于合同纠纷，应通过民事途径解决，故未受理。

监管资金、规范市场交易规则

李向农代表建议，对长租公寓的租金进行监管，并遵循多方参与、共同监管、专户专存的原则。可由区房管部门负责开发和建设长租公寓租金监管平台，并对辖区内长租公寓在线显示的租赁情况和租金收付情况进行日常监督和管理；各长租公寓的运营商按要求在监管平台上发布房源信息、做好租赁合同备案工作，并应在监管银行开具收付租金的专项账户，将所有租户支付的租金全部存入该专户，专款专用；监管银行按租赁合同约定的付款进度，将租金代为拨付给房东。这种金融监管平台，有助力房管部门建立“互联网+监管”新途径。

此外，规范市场交易规则也相当重要。他建议，房管部门、市场监督管理局、中国人民银行上海分行可联合制定相关协议范本，包括但不限于房屋委托管理合同/租赁合同、授权委托书、长租公寓租金监管协议等，其中对长租公寓运营商收退租、上下家租金支付周期、违约责任等事项予以规定。合同范本对行业发展起到规范作用，可降低租户的法律风险，维护租赁市场秩序。

两会

侧记

及时、有效、应变能力强

人大代表分组审议人大常委会报告

□法治报记者 陈颖婷 翟梦丽

“及时、有效、应变能力强！”在昨天十五届人大十五次会议对人大常委会报告的分组审议现场，代表对去年市人大常委会的工作作出了这样的评价。

市人大代表张玉金谈到了个人隐私保护的问题：“我们去了房产中介一次，装修公司、卖门窗的公司都来给你打电话，个人信息怎么就泄露出去了？”他认为，在当前数字社会与疫情防控常态化的大背景下，信息各个口子的漏洞却很大，现在不注重加强管理的话，对建立指挥智慧城市会带来很大隐患。因此他建议加大泄露个人隐私方面犯罪的打击力度，同时加快立法的进度。

市人大代表王家根关注到人大报告中提及了对老旧小区改造问题。“我居住老闵行多年，发现这些老旧小区年轻人不住，住在里面的都是老年人。”因此他建议针对老房改造，人大应呼吁市政府在原有基础上加大投资力度，同时将老房改造结合加装电梯，真正惠泽老年人、残疾人。

“及时、有效、应变能力强！”市人大代表余国强用三个词为去年人大在疫情当中的工作点赞。他举了一个例子，疫情期间，人大常委会反应迅速，将相关人大代表联合起来，自己在群里发了一条复工复产的消息，很快得到了回应。“当时面临复工复产，但审批费时长。”人大常委会了解到这

一情况后，积极及时与有关部门联系，最后将审批改为备案制。

在市人大代表张汪耀看来，上海市人大常委会全年工作体现了四个特点：一是讲政治，站位高，认真践行“全过程民主”的重要理念。二是制定关于疫情防控的地方性法规很及时、很管用。三是代表工作创新亮点多，代表感受度高。四是市区人大工作联动有明显加强。他建议进一步加强对各区基层立法联系点的指导，制定相对统一的、规范性的操作程序。同时，在城市管理过程中，重视制定切口小的地方性法规条例，比如停车、公共设施开放等方面。

市人大代表沈群慧更加关注生态环境建设，严格落实新修订实施的《上海市排水与污水处理条例》，希望市人大常委会在今年组织代表进行执法检查，调研条例执行情况。进一步加大对苏州河的治理，使苏州河的河水随着两岸公共通道的贯通和开放更清澈，使绿水荡漾和岸边美景交相辉映。

市人大代表陈平则感觉常委会报告的“实在”，用数据说话、表格支撑，体现人大在应对上海经济社会重大事件、重大方向、重大难点方面的成效。面临城市数字化转型，陈平建议进一步提高人大工作信息化、智能化水平，做好人工智能场景赋能，提高人大工作的效率。同时，进一步响应发展过程中的所面临的新形势新问题，推动科学立法，充分考虑监督执行的可行性。

司法公正不因疫情而迟到

政协委员聚焦“两院”报告

□法治报记者 夏天 胡蝶飞

“我是法律职业共同体的一员，我要为2020年‘两院’报告点赞！”昨天上午，在市政协十三届四次会议上，市委党校海华教学楼402室，胡光委员上来就“抢”了话筒。

当天，这间社会科学界委员分组讨论会场尤为热闹，委员们围绕两院报告讨论热烈，其中不乏法律共同体的“内行”委员，从专业角度，提出了许多真知灼见。

应对疫情与时俱进，高效为民

“公正不因疫情而迟到。”这是胡光对今年“两院”报告的最大印象，他说：“得益于上海法院系统、检察系统多年来的数字化建设积累，在去年疫情期间，我们期待的公正司法并未因疫情而停业、歇业。大量的网上立案、网上审案、打击涉疫情犯罪，都让我们看到上海司法系统应对疫情的与时俱进，高效为民。受案数量、审结数量均有提高，非常了不起。”

徐姗姗委员也说：“我注意到‘两院’工作报告中，上海对涉疫情犯罪打击成绩斐然，给人民带来很大安全感。”她同时指出：“检察工作报告中，我发现检察机关依法抗诉、追诉、不捕、不诉的数量增多，体现了上海检察的办案独立性和监督作用。”

“更有力量、更有温度”，是姚俭

建委员对“两院”报告的印象，他说：“上海司法系统从严、从快办理涉疫情犯罪，是更有力的体现。而在疫情期间，他们把‘不接触的法律服务’及时送到人民手上，让我们感受到司法的温度。”

呼吁完善失信名单退出机制

司法资源如何更合理配置，则是部分委员较为集中的关注点。

胡光说：“市民对司法公正的诉求与日俱增，而法官、检察官人数与案件数量相比，压力太大。像我们律师，不少都有一个团队、几十个助手，而法官、检察官往往只有几个助理。我呼吁强化例如检察官办公室的建设，一来加强资深检察官的团队建设，二来也能增强他们的荣誉感。”

执行和信用惩戒也是委员们关注的另一个焦点。马驰委员就指出：“法院开出失信人员名单后，能否更严肃落实？不给失信人员留下任何‘缺口’。能否呼吁失信联合惩戒机制各成员单位加大信息互通？”

相对地，马驰也提及继续健全失信名单退出机制。邹甫文委员也举例：“某些‘高级打工仔’承担了公司法人职务，也因此上了失信人员名单，但事实上公司并非他的。当他们跳槽去另一家公司上班后，却依然无法洗脱之前的失信标签。对这种情况，司法机关应开展充分调查，从机制上予以完善。”