

“群租”、“短租暴雷”……近年来房地产租赁市场十分红火，但由此引发的各种乱象屡见不鲜，矛盾纠纷不断。在今年上海两会上，市人大代表彭燕玲提出了关于修改《上海市房屋租赁条例》的议案，从法治供给上给予房地产市场租赁市场规制。

给“群租”“短租暴雷”划红线

市人大代表建议修改房屋租赁条例

现状:租赁乱象引发诸多矛盾

彭燕玲代表指出，住房租赁关乎民生福祉，关乎社会稳定，关乎城市发展。近几年来，随着本市住房租赁市场持续发展，住房租赁行业快速增长，住房租赁模式不断创新，不断满足着房屋租赁市场人员的需求，促进了市场的繁荣和发展。但同时，由于房屋租赁管理中的缺陷和不足，一定程度上影响着房屋租赁市场的健康发展和城市精细化管理水平。

她分析，首先，房屋租赁管理未能全覆盖。按照《上海市房屋租赁条例》（以下简称《条例》）的规定，本市的房屋租赁活动纳入《条例》的调整范畴，实行依法管理。房屋租赁管理既应该包括直管公租房屋的管理，也应该包括商品房屋租赁的管理，但实际工作中，直管公房的管理比较有序、顺畅，而商品房屋租赁管理的覆盖面较低，存在不少问题，影响管理成效。此外，农村宅基地上的房屋租赁问题长期未纳入管理，也面临不少问题。

其次，房屋租赁管理手段单一。多年来，本市对房屋租赁管理的思路是以当事人民事法律关系为主导，管理手段设定比较单一、简单，主要是合同示范文本制和租赁登记备案制，由于约束、制约措施和手段的缺乏，导致未经管理部门登记备案的隐形租赁市场大量存在，产生不少问题和纠纷，群租等情况不时发生，影响了租赁市场健康发展。

第三，一些新情况新问题缺乏规范依据。随着上海旅游市场的不断活跃，居民房屋改为民宿、短期租赁等现象越来越多，如何管理面临依据缺失；低收入



外来务工群体的居住权如何保障也需要进一步研究，不然，群租问题难以根本消除；长租公寓租赁服务企业的监管问题，需要进一步加强。

修法确保房屋居住属性

“房子是用来住的，不是用来炒的”。彭燕玲代表表示，“十四五”规划纲要明确指出，要有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具

有同等权利；加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人的合法权益。

“当前，一方面国家对房屋租赁市场建设管理已有明确的指示要求。”彭燕玲代表分析，另一方面，由于《条例》制定时间较早，部分规范内容和管理措施已不适应形势发展和管理要求所需，房屋租赁管理依据不足、支撑不够等问题需要引起重视，应当依法补充和完善。

为此，彭燕玲代表建议通过修订《条例》，重塑本市房屋租赁的顶层设计，进一步全面落实党中央“房住不炒”的指示精神，建立完善本市住房租赁管理制度体系，促进租赁市场健康发展。

彭燕玲代表建议，进一步明确《条例》适用范围，将管理对象范围覆盖到市场化租赁（商品住房租赁）、公租房和保障性租赁管理，形成住房租赁管理体系，同时，结合管理执法实际，将近年来推进市场化租赁和保障性租赁住房发展过程中形成的有益制度通过法规修改予以固化。

同时，她建议建立租赁权益保护制度实行购租并举，进一步科学建立租赁权益保护制度。通过《条例》修改，明确在部分事项或者社会公共政策上施行“租购同权”，将实施的一些政策予以法定化。“明确符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权；加大住房公积金对租赁住房的支持力度，职工符合一定的条件，可以凭租房合同备案证明申请提取一定的住房公积金，支付房租。”彭燕玲代表还强调要保护承租人的稳定居住权，通过依法对租期、租金调整机制等内容进行规范，同时明确承租人有同等的小区停车权等，稳定承租权。

谨防知识产权权利滥用

九三学社上海市委:探索利用公益诉讼予以规制

□法治报记者 胡蝶飞 夏天

在加强知识产权保护的同时，如何谨防权利滥用与不正当竞争，营造良好创新生态环境？

正在召开的上海两会上，九三学社上海市委递交了一份《关于探索利用公益诉讼规制知识产权权利滥用的建议》提案，建议在上海建设国际知识产权高地过程中，应积极开展前瞻性研究与探索，构建完善规制知识产权滥用的公益诉讼制度。

提案指出，近年来，权利人滥用知识产权、垄断技术、阻碍知识传播、损害社会公共利益的问题日益凸显。如何有效规制知识产权滥用，维护良好的创新环境，是上海一直在关注的难点问题。

然而，目前，知识产权公益诉讼缺乏明确的法律依据，检察机关“等外”领域探索实践仍存堵点；且在司法实践中，应如何判定权利合理使用与滥用的边界、刑民规制法律如何有效衔接、停止侵权与损害赔偿等救济措施如何妥善适用等诸多问题上，理论与实践都存在较大争议。

为此，九三学社上海市委在提案中建议，加快知识产权公益诉讼相关立法完善与配套制度建设。建议本市开展联合立法调研，摸清当前开展知识产权公益诉讼面临的问题与制度障碍，针对知识产权公共利益领域中亟待保护且具有可操作性的重点领域，如原产地标记、非物质文化遗产及药品专利保护等，可先行出台支持开展公益诉讼的具体法律规定。

“可以在检察机关设立知识产权公益诉讼举报平台与窗口，鼓励重点领域企业、行业协会等及时提供有价值的公益诉讼线索，努力办理具有重大影响的案件，起到宣传示范作用。”提案称。

此外，九三学社上海市委认为，上海应努力成为知识产权公益诉讼制度的创新引领者与规则制定者。建议知识产权行政部门、司法机关、高校、企业、行业协会等加强沟通协作，对权利滥用、公共利益界定、规制手段、救济措施运用等问题形成共识。同时，建议法、检两家合力探索知识产权公益诉讼的标准之诉与制度之诉，运用司法建议与检察建议等方式妥善化解矛盾难题，推动公益诉讼过程中的实体与程序，规则与机制的逐步完善。

汇聚起全社会共建人民城市的强大力量

(上接 A1)

李强指出，要坚定不移贯彻习近平总书记重要指示和党中央决策部署，牢牢把握稳中求进工作总基调，牢牢掌握“促发展、保安全”的主动权，更加富有创造性地开展工作，更好发挥国家战略的牵引作用，更好释放改革开放的先发效应，努力为全国发展大局多作贡献。

李强指出，全年目标任务已经确定，要以虎虎生威的气势抓落实、求实效。重点工作要跑出加速度，时不我待、赶前抓早、靠前发力推进重大战略、重点任务、重要项目。攻坚克难要更有显示度，不断拿出新招、实招、硬招，形成更多具有引领性、示范性的成果。各项举措要注重感受度，民心工程的实施、惠企政策的落实要让服务对象更有获得感。发展和安全要更好统筹，确保经济持续健康发展、社会和谐稳定。

李强指出，人民城市人民建，人民城市为人民，人民是城市发展的受益者，更是城市美好未来的创造者。要更加用心用情解决好群众

急难愁盼的问题，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的环境，让广大市民生活更有品质、更加幸福。要更好发展全过程人民民主，向人民问计问策，让更多“金点子”化为城市治理的“金钥匙”，结出惠民利民的“金果子”。人大代表来自人民、扎根人民，要更好凝心聚力，汇聚起全社会共建人民城市、共创美好生活的强大力量。

李强最后说，让我们更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，砥砺奋进、勇毅前行，奋力创造新奇迹、展现新气象，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

出席大会的市领导还有龚正、董云虎、刘学新、吴清、诸葛宇杰、胡文容、朱芝松、刘杰、舒庆、彭沉雷、陈群、宗明、陈通、张为、刘多、李逸平、周汉民、张恩迪、金兴明、黄震、虞丽娟、吴信宝、寿子琪、钱锋。

殷一璀、刘晓云、张本才、薛宏伟、刘军、马德荣、黄德华等也在主席台就座。

大会在雄壮国歌声中闭幕。

特殊情况下提前或推迟召开会议

(上接 A1)

决定增强会议的公开性和透明度，明确了市人民代表大会会议议程、日程和会议情况应当予以公开，大会全体会议可以通过报刊、广播、电视、网络、新媒体等方式进行公开报道。完善市民旁听相关内容，采用多种形式扩大旁听参与面。明确代表在各种会议上的发言，由大会秘书处整理简报印发会议，并可以根据本人要求，将发言记录或者摘要印发会议。

决定提高了审议、发言、表决的质量和效率，如对审议发言时间作了明确规定。同时根据本市工作探索，增加代表团可以提出议案的内容。据

悉，本次人代会共收到代表团议案7件。

法规明确代表应当勤勉尽责，积极参与大会的审议、表决和选举等活动，严格遵守会议纪律。规范了请假程序，代表因病或者其他特殊原因不能出席的，应当向大会秘书处书面请假。

决定还增设“公布”一章，参照全国人大议事规则，设专章对大会选举产生的国家机关组成人员、在大会会议期间辞职或者被罢免的国家机关组成人员，大会表决通过的人大专门委员会成员，大会通过的地方性法规、决议、决定、工作报告和公告的公布程序作了规定。