

“租售同权”应落到实处

□吴学安

《北京市住房租赁条例》(以下简称《条例》)已由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十九次会议于今年5月25日通过,自9月1日起施行。记者了解到,北京此次对住房租赁立法,突出住房的民生属性,将“住有所居、房住不炒、租购并举、职住平衡”要求写入《条例》;同时,规定了更加精准的管理措施,要求政府相关部门加强租赁价格监测,建立健全预警机制,保持租赁市场的稳定。(8月21日京报网)

当前我国的住房租赁市场制度及市场体系还不完善,导致正规的租赁市场乱象丛生,非正规的租赁“黑市”盛行,严重影响租赁双方的权益。一方面,中低收入家庭、年轻家庭、外来人口

住房难；另一方面，住房存在结构性空置问题。其原因之一是，租户利益保障制度缺乏，对于租期、租价和租赁期间租户的诸多权益，没有明确硬约束效力的法律规定。要加快住房租赁市场立法，建立商品房“承租者保护，承租者市民待遇”的制度，实行长期合同制度，规范住房租赁的操作。

培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的一项重要举措。早在 2016 年年底，中央首提要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，建立购租并举的住房制度。目前，中国规模化住房租赁企业市场份额只占 2% 左右，与一些发达国家 20% ~ 30% 的比例相比，差距非常大。尤其是一些人口净流入的大城市新市民多，住房租赁需求旺盛，但租赁

房源总量不足，机构化、规模化住房租赁企业不成熟，制约着住房租赁市场的发展。保障租房者的权益，增加房屋租赁市场的有效供给，能够让城镇居民家庭更自由地进行租买选择，更好地满足城镇居民，特别是“新市民”的住房需求。

随着中国城市住房由“重售轻租”转向“租售并举”，住房租赁市场的法律缺口也愈加凸显。上海等地的试点经验表明，“立行”固然重要，“立规”的意义更加深远。一方面，通过立法明确租赁当事人的权利义务，能保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。同时，健全住房租赁监管的体制机制，明确相关各方的职责，加大对违法违规行为的处罚力度；另一方面，发展住房租赁市场

除了加快立法，还需要在加强培育市场供应主体，增加中小户型房源有效供给，提高居民住房货币支付能力，特别是低收入家庭以及进城务工人员的支付能力；充分利用大数据等高科技手段，提高信息化管理与服务水平等方面下功夫。

要发展住房租赁市场，满足居民需求，增加供给固然是一方面，但更重要的是通过国家立法，遏制各种租房乱象，打消人们顾虑，让租房就同购房一样住的踏实、放心。住房租赁单独出台条例说明管理层已将房屋租赁纳入我国住房管理体系重要部分，确立租赁与购买的平等地位，真正实现租售并举。“租售同权”制度化进程加快，能够在一定程度上减少人们对购房的焦虑，对正在推进的楼市调控起到辅助作用，也能够改变房地产市场供给体系之中购租严重失衡的状况。

■ 一针见血

勿让“不公平格式条款”侵犯消费者权益

□ 沈峰

8月18日，中国消费者协会发布《“不公平格式条款”消费者认知及线索征集调查报告》显示，87.88%的消费者遇到过不公平格式条款，遇到不公平格式条款后，超七成消费者仍会选择继续交易，主要原因是经营者过于强势，消费者被迫同意格式条款内容，否则无法继续交易。（8月19日《人民法院报》）

“不公平格式条款”在消费领域十分常见,诸如“禁止自带酒水”“本店拥有最终解释权”“赠品不提供保修”“收房以开发商通知为主”等等,合同格式条款被公众视为“霸王条款”,这是因为在一些行业领域中经营者单方面制订逃避法定义务、减

免自身责任的不平等格式合同、

■ 金玉良言

把行政裁量权

□ 李英锋



海州園具

通知、声明和店堂告示或者行业惯例等，限制了消费者权利，严重侵害群众利益。纵观那些“霸王条款”，无不是表现出“我的地盘我做主”的强盗逻辑，纵然消费者颇有微词，也依然我行我素。

然而,消费活动中,消费者与经营者是契约关系。为确保这种关系的公平性,我国《民法典》《消费者权益保护法》等法规均有明确规定,市场监管等部门对合同格式条款开展专项整治行动,中消协及各地方消协组织通过公开平等协商

式进行“炮轰”，这些工作取得一定效果，但“不公平格式条款”依然很常见。

我国《消费者权益保护法》等法律法规已经对经营者以格式条款、声明、店堂告示等方式侵犯消费者权益、免除自身责任等行为作出了明确的禁止性规定。但也必须认识到,“不公平格式条款”屡次治理,又屡次反弹,打而不绝,从根本上说是由于消费者和生产者过于不平等的地位。因此,对不公平格式条款说“不”,不能只是监管部门的口头语。监管部门应当强化执法力度,勿让“不公平格式条款”横起来。只有充分运用法律利器,像治理酒后驾车一样对“不公平格式条款”零容忍,坚决打掉“不公平格式条款”的“匪气”,打造公平的营商环境和消费环境,回应民生期盼。

100

把行政裁量权关进“法治笼子”

近日，国务院办公厅印发《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》。司法部行政执法协调监督局负责人表示，《意见》第一次从国家层面对建立健全行政裁量权基准制度作出全面、系统的规定。随着对行政裁量权行使的进一步规范，行政执法领域曾经存在的畸轻畸重、类案不同罚、执法“一刀切”等突出问题，有望得到更有效的解决，市场主体和人民群众的合法权益将获得更好保护，行政机关和执法人员依法正常履职也将获得更多保障。（8月18

日《法治日报》)

国务院办公厅出台的上述《意见》第一次从国家层面对建立健全行政裁量权基准制度作出全面、系统的规定,用顶层设计规范行政裁量权基准的制定,消弭各地各部门行政裁量权基准的

准,对规范行政权力运行、维护市场主体和民众的合法权益、优化营商环境、推进法治政府建设具有重要而深远的意义。

《意见》明确行政处罚裁量权基准应当包括违法行为、法定依据、裁量阶次、适用条件和具体标准等内容,明确了国务院部门和地方各级人民政府及其部门在制定行政裁量权基准方面的权限,明确了行政裁量权基准与法律、法规、规章之间的关系以及不同部门行政裁量权基准的衔接协调关系和上下级行政裁量权基准的适用关系,明确了规章和行政规范性文件两种制定程序,并要求有关主体制定行政裁量权基准要广泛听取意见,并向社会全面公开行政裁量权基准,要求执法部门在行政执法决定书中对行政裁量权基准的适用情况予以明确,依法保障行政相对人、利害关系人的知情权、参与权和监督权。程序公正可为行政

针对备受诟病的以罚代管、逐利执法、过度处罚、执法简单粗暴“一刀切”等问题,《意见》要求坚持过罚相当、宽严相济,避免畸轻畸重、显失公平;根据违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度细化量化行政处罚裁量权基准,防止过罚不相适应、重责轻罚、轻责重罚;坚决避免乱罚款,严格禁止以罚款进行创收、以罚款数额进行排名或者作为绩效考核的指标。这些要求既具有原则指导性,也包含了明确“从轻、一般、从重”档次、防止简单就低或就高处罚、在裁量幅度中划分阶次、对减轻处罚严格评估等具体意见,具

有很强的可操作性，有助于化解滥用裁量权的难点。在执法实践中，一些执法人员还存在着随意轻罚、免罚或不罚、不会轻罚、免罚等问题。《意见》专门要求，依法明确不予处罚、免予处罚、从轻处罚、减轻处罚的裁量阶次，有处罚幅度的要明确情节轻微、情节较轻的具体情形，从而为轻罚、免罚提供了更具化、更客观的标准，有助于执法人员规范合理适用轻罚、免罚裁量权。从全国层面统一规范行政裁量权基准制定和管理，能够有效压缩行政裁量权的自由空间、任性空间，减弱行政裁量的主观性，增强行政裁量的客观性，其最终目的是把行政裁量权彻底关进“法治笼子”。

何往求求

本版长期向读者征稿,稿件字数在1000字左右。
来稿要求内容真实、寓理于事;也可以是作者对某一社会现象或问题发表的观点和建议,我们将每周刊登在本版。

百家讲谈

事由：

近日，湖南沅陵县法院审理了一起案件：蔡某租赁的步行街门面内的厨房部位因电气线路故障着火，报警求救之后，徐某的轿车阻挡了消防车通往火灾现场的通道，对及时扑灭火势造成影响被诉至法院。法院认定被告承担火灾造成损失的15%——10778.57元。（8月19日澎湃新闻）

百家讲：

违停消防通道是违法行为，这几乎是童叟皆知的常识。根据《中华人民共和国消防法》：单位占用、堵塞、封闭消防通道者，将处以 5000——10000 元处罚；而个人若有以上行为，则会被处罚处警告或者五百元以下罚款。据此，有人就认为，不就是警告或 500 元罚款吗？小事一桩。其实并非如此，倘若违停造成了严重的经济损失，受害人可以追求民事或刑事责任。

事实上，徐某因关停消防通道而被判罚，这不是第一例。在此之前，已经有多起案例出现在法院的判决中。但是，因关停而被起诉乃至判赔的案件，占比还不算高。有些关停，虽然也影响了救援速度，但碍于邻里关系，或者火灾损失不大，消防部门处罚之后，受害人不好意思追究责任。但是这并不表示违法人不需要承担民事赔偿责任。

徐某违停消防通道,被判赔1万余元,网友戏称这是“最贵的停车费”。消防通道就是生命的通道,任何人不能随意违规。只有依法对此类违规行为予以严厉惩处,那些私家车车主麻痹大意的态度才会有所转变。当然,随着公众法律意识的增强,违停消防通道造成损失才会变少,人民的生命财产才能得到最大的保障。

基文超

車由。

近日，在维修过程中，车主黄先生被4S店告知，将整个电池组进行更换，报价高达54万元。目前，该品牌车的官方指导价在25.78万元至33.8万元之间。有网友在新闻后面跟贴：“看到商机了，买一辆新车，然后拆电池卖，可以赚几万。其他部分再卖。”（9月20日车主网）

他即分持
百家讲

电池确实是电动汽车主要构成部分之一,但不是全部。主要构成部分还包括电机、控制器、充电器等。此外,还包括车身、车轮、方向盘等其他部分。从常识来看,电动汽车售价应该大于组装单个零件的价格,因为生产汽车也包含组装成本。根据《制止牟取暴利暂行规定》,某一个商品或者服务的价格水平不超过同一地区、同一期间、同一档次、同种商品或者服务的市场平均价格的合理幅度。

治理天价换电，要用法律手段。相关部门应对该4S店立案调查，按照明码标价的要求，要求其公开电池价格和更换价格，对照《制止牟取暴利暂行规定》，检查其是否存在牟取暴利行为。同时，完善惩治暴利的相关制度，比如，将“暴利”概念“量化”，列举“暴利”行为，这样商家及消费者能够轻易识别“暴利”行为，做到事先防范，防止“天价换