

国务院出台行政法规约束住房租赁市场乱象 租购同权政策落地迎来契机

长期以来，住房租赁市场存在诸多问题，如租购不同权、提灯定损、租户擅自改建等。7月21日，国务院发布《住房租赁条例》，这是我国第一部专门规范住房租赁的行政法规。“条例”的出台不仅对住房租赁市场的多种乱象予以规范，也在保障租赁双方权益的同时，为推动“租购同权”等政策落地提供了法律依据。

教育资源均等化为租购同权落地提供契机

实践中承租人面临多重租房困境，其中租购不同权是承租人关心的问题，如子女入学壁垒亟待解决。此次“条例”明确租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

北京大学法学院楼建波教授在接受采访时表示，“租购同权”政策落地是一个过程。以广州为例，当前租购同权仍存在身份要件（户籍或人才资格）、无房要件和监管要求（合同备案）三重门槛。“条例”通过明确租赁合同备案义务，为租购同权落地提供了技术基础，但在公共资源有限，尤其是优质教育资源紧缺的情况下，分配难免存在优先顺序。

在华东师范大学曾刚教授看来，这一局面正随着社会变化开始松动，大城市学区房需求逐步下降（如上海中心区小学开放招生名额），教育资源均等化政策（如优质学校办分校）缩小了校际差距，这些都为租购同权落地提供了契机。

首都经济贸易大学赵秀池教授则建议，根据“条例”制定承租人子女入学等公共服务享受规则，明确享受同等待遇的具体条件。同时，将租赁住房与积分制度结合起来，把租赁年限纳入公共服务准入评分体系，避免“同权”沦为口号。



图片为AI生成

可将“提灯定损”行为纳入诚信档案

在租房市场中，房东随意涨租、“提灯定损”、甲醛房等房屋安全隐患，以及租户擅自改建房屋引发纠纷等问题备受关注。

楼建波表示，“条例”虽未直接禁止房东随意涨租，但通过鼓励增加租赁住房供给，如支持企业盘活改造闲置房屋、建立租金监测机制，从宏观层面对市场进行调控。他同时提醒房东加强防范意识，在和租户签约时明确是否允许改建、如何改建以及违约责任；还要定期入户检查，发现问题可要求停止侵害、恢复原状或赔偿损失。

曾刚则认为，“条例”的原则性规定需要地方细则与诚信体系支撑，建议由中立的第三方专门机构处理纠纷，对于随意涨租、“提灯定损”等行为，可纳入社会诚信档案进行惩戒。若租户损坏房屋后跑路，也需要由政府支持的追收机构介入，同时要发挥行业协会作用。

赵秀池则提醒租户签约前必须验房，合同中要细化甲醛房条款，万一租到“甲醛房”，先与出租人协商，协商不成再申请调解，调解不成可诉至法院。

建议将老年人纳入安居工程覆盖范围

近期，老年人租房被拒新闻登上热搜，老年群体租房难问题引发关注，部分中介机构表示“不租给60岁以上老人”，有的甚至将年龄门槛划至55岁。

对此，楼建波表示，老年人的租房需求理应受到重视。“条例”第14条“培育市场化、专业化的住房租赁企业”的规定，为解决老年人租房需求提供方向。目前市场上已出现医养租结合的企业，正是将养老服务与住房租赁结合的有益尝试。

赵秀池坦言，目前“条例”并未涉及年龄歧视问题，实践中如何化解风险降低房东担忧至关重要。因此，当务之急是通过签订补充协议细化意外责任，也可以通过保险机制规避老年人租赁房屋产生的风险。

曾刚则建议，地方政府在细则中拓展安居工程覆盖范围，将老年人纳入保障对象。同时，建议政府引导企业参与适老化租赁住房的建设和运营，可以将闲置房产改造为老年公寓，拓宽供给渠道满足老年人租房需求。

（记者 朱非）

—| 扫码读

育儿补贴对照表来了 来看看你家娃能领多少

近日，中办、国办印发《育儿补贴制度实施方案》。“实施方案”明确，育儿补贴按年发放，国家基础标准为每孩每年3600元，至其年满3周岁。对于2025年1月1日及以后出生的婴幼儿，可连续申领3年补贴，共计10800元；对于2025年1月1日之前出生且未滿3周岁的婴幼儿，可按应补贴月数折算补贴金额。

扫描下方二维码查看“2022—2024年各月份出生婴幼儿申领育儿补贴金额对照表”。（朱非）



—— 扫码详读 ——

—| 城市

【株洲】 加强破产管理人日常监督 超出5万支出需法院批准

近日，株洲市中级人民法院发布《破产管理人日常监督管理办法（试行）》。“办法”要求管理人账户资金使用实行“审批+备案”双轨制，5万元以上支出需法院书面批准，5万元以内需附凭证备案；法院可随时抽查财务账簿，经债权人会议同意或法院认为必要时，可启动任中或离任审计。

此外，要求管理人制定职责分工方案或设置专门安全管理小组，落实或督促落实危险源关闭、生产场所封闭等工作。

【郑州】 打造“微短剧创作之都” 支持高校开设微短剧专业

近日，《郑州市打造“微短剧创作之都”工作实施方案（2025—2027年）》发布。“实施方案”明确，郑州将积极培育10家以上具有较强竞争力的微短剧制作、发行企业。通过三年努力，争取到2027年，全市微短剧市场规模达到100亿元。

此外，支持本地高校开设微短剧专业，开展微短剧全产业链人才培养，支持高校与微短剧企业合作，将郑州打造成全国微短剧行业人才培养中心。（朱非）

三部门联合发布新规推动个人创业“高效办成一件事” 为创业者提供“一单清”办事指引

□ 记者 朱非

近日，人社部、税务总局、市场监管总局联合印发《关于推动个人创业“高效办成一件事”的实施意见》。

“意见”明确，以推动高效办理就业创业证申领、无雇工个体工商户及灵活就业人员参加养老保险登记、创业补贴申领、经营主体登记注册、纳税人信息确认为抓手，优化经办流程，推动政策、业务、系统协同和数据共享，强化跨部门联动工作机制，最大限度实现个人创业便利快捷。

在规范“一次办”服务流程方面，“意见”规定，从创业者视角出发，将个人创业相关的跨部门政务服务事项进行同步办理，实现“一次办”。对达到

创业补贴申领条件的，通过“直补快办”方式及时兑现。

“意见”明确，畅通“一网办”信息系统。对个人创业“一件事”涉及事项的经办系统和共享数据需求进行梳理摸底，形成可同步办理的事项目录，实现各服务事项“信息共享、及时流转、如期反馈”，为创业者提供业务办理进度通知或查询服务。

此外，“意见”进一步完善“一站办”联动机制。在现有政务服务中心基础上，推动将个人创业“一件事”涉及事项纳入集中办理，联动各部门服务窗口，实现统一受理、一站联办。

“意见”强调，优化“一张表”申请材料。简化个人创业“一件事”服务事项涉及的各项表单材料，优化整合申

请材料“一张表”的内容信息，推动部门间信息共享互认，实现“一次采集、多方通用”。对各服务事项明确必须提交采集的材料和数据，对可以通过跨部门共享或核验方式获取的材料和数据等信息，创业者个人无需重复提交。

“意见”还明确，编制“一单清”服务指南。逐项明确个人创业“一件事”服务事项的设定依据、责任单位、服务内容、服务流程，形成个人创业“一件事”目录清单。各地可根据本地实际和创业者需求，增加纳入目录清单的服务事项，编制个人创业“一件事”服务指南，细化受理条件、办理窗口、经办流程、办结时限、结果反馈等事项，为创业者提供“一单清”办事指引。



海 上 法 学 院
(理论学术编辑部微信平台)



扫描左侧二维码关注