

上海出台住房租赁条例扼制行业乱象 给“二房东”戴上“紧箍咒”

规范租赁市场

今年研究生毕业的小刘提起自己的租房经历就唉声叹气:“我想在虹桥附近租个房,看了十几处,有的图片上显示房间整洁干净,进门一看却发现十几个人住在一套打隔断的房子里,还有的房子价格真合适,想让中介带着去看房,不是业主出差,就是房子刚租出去,其实都是假房源,用来让你上钩的。”

近年来,随着住房租赁市场的快速发展,庞大的租赁规模和复杂的租赁关系也引发了一些新情况、新问题。据上海市人大常委会法工委主任阎锐介绍,《条例》重点从加强市场主体监管角度,围绕健全治理机制、规范租赁行为、推进服务与监督并重等方面作出相关规定,切实推动住房租赁市场高质量发展。

群租问题一直是超大城市治理中的难点。为此,上海首次在地方性法规中明确群租的相关概念和定义,基层治理中的模糊点有了法律依据。《条例》明确表示,出租住房要以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位,厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住,每个

黑中介、押金纠纷、卷钱跑路……住宅租赁行业的种种乱象导致消费纠纷不断发生。近日,《上海市住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式出台,并将于明年2月1日起实施。业内人士表示,《条例》的制定对贯彻落实“房住不炒”,规范住房租赁行为,保障消费者合法权益,促进住房租赁市场健康发展具有重要意义。

房间的居住人数和人均居住面积也要符合上海相关规定。《条例》还表示,禁止违反上述规定将住房用于群租,禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租,街镇应当对此加大查处和整治力度,定期组织排查,发现安全隐患的,应当及时督促整改、启动执法程序、开展联合整治。

加强监管力度

上海此次立法的一大亮点,即加大对个人“二房东”的监管力度。《条例》规定个人以营利为目的转租房屋达到规定数量,从事住房租赁经营活动的,应当依法办理市场主体登记,并明确“二房东”收取的相关租金要纳入监管专用账户。同时,对企业和从业人员加强管理,建立企业备案

制度,并要求住房租赁企业、房地产经纪机构为从业人员办理从业信息卡,从业人员需持卡实名从业。

近年来,长租公寓爆雷现象频现。为此,《条例》明确,住房租赁企业承租个人住房从事转租业务的,要按规定在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户,并将这一信息向社会公示。住房租赁企业向承租人一次性收取租金超过3个月的部分,以及收取押金超过1个月租金的部分,应当存入住房租赁交易资金监管专用账户。

针对租赁市场出现的虚假房源信息,《条例》也作出相关规定,要求发布的房源信息必须真实有效,通过网络信息平台发布房源信息的,要求平台经营者核实发布者提交的材料并建档保存。

促进市场规范

业内人士表示,《条例》以解决市场问题为导向,能够有效抑制市场乱象,对促进住房租赁市场健康发展具有重要意义。

一是租客居住权益更有保障,《条例》从居住条件、安全保障、稳定租金等方面,强化承租人的权益保障,如虚假房源、违约涨租、克扣押金等现象将得到遏制,同时通过多种纠纷调解机制,租客能切实保护自身权益。二是租金水平更稳定,在租金“明显上涨”时相关部门也会及时介入。三是市场主体经营更规范,《条例》对房地产经纪机构、住房租赁企业和互联网信息平台等市场主体经营行为提出明确要求。四是为租赁行业机构化率提升提供更好的市场环境,市场参与主体将迎来更加严格规范的行业监管环境,曾经的“二房东”模式将逐渐被规范化模式所取代。

业内人士表示,《条例》对保障性租赁住房设立专章予以规范,有助于进一步把各类资金和资源导入上海租赁住房市场,尤其是保障性租赁住房市场。随着后续配套政策的完善,对于租赁行业而言,无疑将开启规范发展的新时代。摘编自中国消费者报



随着青浦新城建设的不断推进,盈浦辖区房地产项目的增多,在社区人居环境不断得到优化的同时,新建住宅小区的违法建筑问题也愈加突出。

近日,盈浦街道综合整治办接到群众投诉朱家角路77弄小区内存在占公毁绿、私搭围栏等违法行为。得知这一情况后,盈浦街道综合整治办、综合执法队工作人员快速反应,第一时间赶到现场查看,并走访周边居民了解具体情况,上门发放整改告知书,多次劝导业主未果。街道领导班子高度重视,多次召开违法建筑处理专题协调会,要求各部门通力协作做好约谈投诉、法规政策宣传、拆违执法等工作,有力保障整治工作的顺利实施。

街道综合执法队多次集中力量对该小区违建户开展整治行动,前期对违建业主开展政策宣传,让违建居民充分认识到违建侵占土地、空间等是侵占行为,并存在公共安全隐患。综合整治办采取“助拆与自拆”相结合的方式对违建行为进行整治,截至目前,共计清除10处违法占地,面积215余平方米。

下一步,盈浦街道将继续把拆违作为人居环境整治的关键环节重点推进,持续加大巡查管控力度,以零容忍的态度和最有力的措施,对违建及早发现、及早控制、及早拆除,狠抓源头管理,深入开展全辖区防违控违宣传和整治工作。

盈浦街道 供稿

盈浦街道：遏制新违冒头 守卫和谐家园

沪滇协作——跨越千里传递爱心

这几天,云南怒江傈僳族自治州福贡县石月亮乡早方生态扶贫专业合作社负责人前早方非常高兴,因为她连续接到了来自上海市浦东新区两家企业的订单,订购的产品是合作社的生态农产品,总价值达80万元。

在紧张忙碌的挑拣分装产品现场,前早方一边检查货物的品

相、品质,查看产品包装的质量,一边叮嘱社员们要保质、保量、按时完成交货。她动情地说:“感谢浦东新区南汇新城镇领导的帮扶指导、上海援滇干部的‘牵线搭桥’和浦东新区企业家对我们产品的认可、订购,这不仅让我们合作社的农产品进入了上海市场,更让我们3个

合作社528户2941名社员家庭增加了收入。”

“浦东福贡一家亲,沪滇协作情意长”。上海市浦东新区南汇新城镇党政代表团在福贡考察交流期间,不仅采购了农副产品,还捐赠了资金280万元,用于怒江州中等专业学校(州技工学校)福贡办学点、鹿

马登村篮球场改扩建、傈僳族传统农耕文化实物展厅扩建等项目,体现南汇新城镇与福贡县两地“沪滇爱、一家亲”的情意。

随着两地的交往、交流、交融,两地的情谊日益深厚,也将会有更多的企业团队、爱心人士、社团组织投入到沪滇协作中来,为福贡县巩固脱贫攻坚成果、助力乡村振兴发展。

吕廷栋

用心耕好米——上海沐恩农业专业合作社“娘田米”

近期举行的2022年上海地产优质中晚熟大米品鉴评优活动中,上海沐恩农业专业合作社参评的“美谷2号”稻米斩获铜奖。其实前几年上海沐恩农业专业合作社的“娘田米”品牌大米在各大专业大赛

就获得评委诸多肯定,获得很多殊荣。合作社理事长王季华感慨:“这些年,依靠党的好政策,依靠科技创新,稻米生产实现了高质量发展,粮农的干劲也更足了。”

王季华表示,当年促使他下决



心重返“农门”创业,是因为看到父母辈种植粮食的艰辛,所以合作社起名叫“沐恩”,注册的商标是“娘田米”,含义是感恩父母、感恩乡亲、感恩社会、感恩党的好政策。他深知把饭碗牢牢端在自己手中是头等大事,希望通过科技创新走出一条现代化稻米生产发展的新路子,为确保粮食安全,为市民提供优质大米,为带动粮农科技致富,为乡村振兴产业兴旺尽一份绵薄之力。王季华说,我们只要用心去做,坚守品质,就可以让老百姓吃到高品质的大米。

“娘田米”品牌大米有独特的六大优势:土壤好、地理好、水源好、种子好、积温条件好、坚持传统种植。为稻米生长提供丰沛养分的同时创造绝佳吸收条件,产出的稻米绵软香甜、营养更高。

从自然环境的助力,到上海沐恩农业专业合作社自身的努力与创新发展,才铸就了今天品质优良、众多荣誉加身的“娘田米”品牌大米。相信在未来,坚守品质的“娘田米”品牌大米将获得更多消费者的认可与喜爱。