

《住房租赁条例》施行两月，如何更好推动新规落地？

新华社“新华视点”记者

住房租赁，事关万千租客安居。今年9月15日起，我国首部专门规范住房租赁活动的《住房租赁条例》施行，为出租人和承租人维权合法权益提供了保障。

新规落地两个月来，带来哪些积极变化？如何推动新规落实落细？“新华视点”记者进行了采访。

新规带来哪些积极变化？

前不久，在江苏常州租房的小晨与二房东产生纠纷。对方不仅拒绝退还中央空调卡内小晨预付的900元费用，也不愿退还合同约定的2500元押金，小晨随后向法院提起诉讼。

“10月底开庭通知下达后，二房东很快退了部分费用，我就决定撤诉了。纠纷能够顺利解决，多亏了新条例‘出租人无正当理由不得扣减押金’的规定，让我维权更有底气。”小晨说。

押金退还不难、霸王条款、合同陷阱、虚假房源……我国住房租赁市场在快速发展的同时，也滋生了一些乱象。专家认为，新规的实施，为依法治理住房租赁市场、解决相关纠纷提供了重要依据。

根据条例，房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理与服务。记者走访发现，各地正在不断完善住房租赁管理服务平台功能，为业主、租客提供便利。租客通过平台可实现房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等多种服务，与之前相比，房源信息的真实性明显提升。住房租赁企业的管理服务也持续优化，更加正规透明。

记者在上海浦东新区的链家周浦新城店看到，店内布告栏区域张贴了内部管理制度、租赁核验流程等文件，经纪人随身携带印有人员信息的员工身份证件。

“我们委托出租必须三证合一，取得房屋核验码后才会对外展示该房源。同时，上下家签订租赁合同后，住房租赁管理服务平台系统会自动办理租赁房源备案。”链家周浦新城店负责人说，条例让房源备案有了明确依据，业主对备案工作配合度明显提高；平台向企业开放数据接口，简化了经纪人的工作流程。

业内人士表示，目前多地规模较大的住房租赁企业正在升级住房租赁产品，持续完善相关配套、提升租赁服务质量等。贝壳研究院高级分析师黄卉说，条例通过企业登记备案、信用评价等机制，将各类经营主体纳入监管范围，一些不规范的经营主体逐步出清，市场竞争更有序，市场化、专业化住房租赁企业优势正在显现。

新规落地仍待进一步细化

近日，重庆市南岸区大学生小邱通过学校租房群租到一间房，与房东口头约定“押一付一”后支付了2000元。事后，小邱发现该房间存在消防设施缺失、房门为玻璃门等安全隐患，遂提出退租，房东却拒绝退款。最终经警方介入，小邱收回1300元。

重庆市房地产业协会副会长赵杰表示，小邱的经历不是个案。“条例明确规定租赁双方需实名核验、合同必须备案，但现实中仍有大量像小邱这样没签合同、现金交易的‘手拉手租房’现象，为纠纷埋下隐患。”此外，纠纷的举证责任相关规定尚不清晰。比如装修品质纠纷中劣质材料该由谁举证、检测费用如何分担等问题，目前还缺乏清晰且兼顾各方利益的规

则设计。

从走访情况来看，新规施行后，大多数正规中介能做到合同标准化与流程透明化；但仍有一部分房源以“实惠”“短租”为名规避备案与监管，凸显政策在执行中仍需进一步细化并加强监督。

记者以租房者身份咨询时发现，面对“是否有两千元以内的隔断间”的询问，大部分品牌中介明确表示“不做这类房源”，但仍有部分中介存在规避新规的“灰色操作”。例如，上海松江区某中介称可提供便宜装修的廉价出租房；广西南宁德佑的一个中介人员说，平台本身不做隔断房，但二房东改造后的隔断房仍可上架。

记者还发现，仍有房产经纪中介网站的部分房源图片存在明显修饰现象，室内实景与宣传图片差距较大。经纪人小艾透露：“一些房源的实地状况确实会与网络图片有差距，这类操作基本上是为了引流。”

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，当前市面上各房产中介机构之间数据互不连通，也没有和住房租赁管理服务平台进行对接，难以保证房源信息的真实性、准确性和房源质量，存在监管漏洞。此外，多部门之间的协同监管、信息共享与联合执法有待加强，条例相应配套制度与实施细则仍不完善，需要尽快予以细化。

如何推动新规落实落细？

条例针对群众关心的押金纠纷多发、租赁合同备案少等问题作出规定，对住房租赁企业及相关经营主体的责任也有明确规定。下一步，如何推动新规落实落细？

“法律法规的生命力在于实施。”清华大学房地产研究中心主任吴璟表示，要进一步畅通消费者的维权渠道，落实行业

协会、各企业及相关部门的投诉制度，依法治理押金退还难、任意中止合同、霸王条款、合同陷阱等乱象，推动住房租赁市场规范健康发展。同时，强化监管体系建设，提高监管执法力度和覆盖面。

据悉，目前各地正在推出配套政策，推动住房租赁市场健康发展。郑州制定并发布《郑州市住房租赁合同范本》，保障租赁当事人合法权益；重庆在条例出台后第一时间启动配套管理办法的立法程序，并印发通知强化全链条监管；北京瞄准个人“二房东”乱象，明确个人转租10套（间）及以上将纳入行业监管。

针对租金安全的监管难点，西安在落实新规的基础上，进一步强化了“数据端+资金端”的双重监管；青岛正在完善二手房交易资金监管、住房租赁资金监管、企业信用评价等相关制度和监管措施；济南逐步建立租金监管与监测功能，从“事后纠纷处理”转向“事前风险预防”，防止不良企业“不合理收费”“卷款跑路”等情况发生。

重庆市住房和城乡建设委员会房地产市场处副处长陆俊说，下一步将在条例基础上制定更具操作性的规则与标准，拟对违规行为实施信用惩戒，对合规行为提供税收、融资等政策支持；培育和规范市场化租赁企业，支持企业参与存量房屋盘活利用；构建多部门信息共享与协同执法机制，提升监管效能，并实现市、区（县）、镇（街）业务协同联办，提升规范化管理服务水平。

中国房地产估价师与房地产经纪人会会长柴强建议，进一步丰富住房租赁管理服务平台功能，完善住房租赁相关从业机构、从业人员、租赁房源、租赁合同等数据，为经营主体提供更加高效便捷的服务，为群众安心租房保驾护航。

（新华社北京11月19日电）

新华简讯

杭衢高铁开始试运行

新华社杭州11月20日电 记者从中国铁路上海局集团有限公司获悉，20日，首趟试运行列车G55611次从建德站开出，沿着新建杭州至衢州高速铁路驶向江山站方向进行列车运行图参数测试，标志着杭衢高铁进入试运行阶段，全线开通运营进入倒计时。

全国经营主体信用建设综合改革试点落户浙江

新华社杭州11月19日电 19日，经营主体信用建设综合改革试点动员会暨浙江省千万经营主体信用工程推进会在杭州召开。记者从会上获悉，经国家市场监管总局批复同意，经营主体信用建设综合改革试点落户浙江。

深港两地将携手打造全球金融科技中心

新华社香港11月20日电 香港特区政府财经事务及库务局与深圳市地方金融管理局日前联合发布《关于携手打造港深全球金融科技中心的行动方案（2025-2027年）》，发挥深港两地在金融科技的优势，携手打造全球金融科技中心。

中国财政部在卢森堡发行欧元主权债券

新华社卢森堡11月19日电 中国财政部欧元主权债券发行仪式19日在卢森堡证券交易所举行。这是中国首次在卢森堡发行欧元主权债券，受到市场热烈欢迎，国际投资者认购踊跃。

韩方人员赴日确认二战遭强征劳工遗骸发掘情况

新华社首尔11月20日电 韩国行政安全部20日向新华社记者确认，该部门派出人员当天已出发前往日本，确认二战期间被强征至日本山口县海底煤矿的朝鲜半岛劳工遗骸的发掘情况。

甘肃省成县国有建设用地使用权公开出让公告

成自然资源告字〔2025〕15号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国拍卖法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《甘肃省招标拍卖挂牌出让国有土地使用权实施细则》等法律、法规之规定，经成县人民政府批准，成县自然资源局委托甘肃正大拍卖有限责任公司对成县宗地编号：2025-37号、2025-23号国有建设用地使用权进行公开出让，其中成县2025-37号宗地共分为11个地块，现将有关出让事项公告如下：

一、出让宗地基本情况和规划指标要求(见下表)

| 宗地编号 | 宗地位置 | 出让面积 | 土地用途 | 容积率 | 建筑系数 | 绿地率 | 出让年限 | 起始价 | 加价幅度 | 竞买保证金 |
|------------|----------------------------|-------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 2025-37-1 | 该宗地位于王磨镇周家塄村，具体位置以勘测定界图为准。 | 117.88平方米 约合0.18亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 1.5万元 | 0.5万元 | 1.5万元 |
| 2025-37-2 | 该宗地位于王磨镇周家塄村，具体位置以勘测定界图为准。 | 720.14平方米 约合1.08亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 9万元 | 1万元 | 9万元 |
| 2025-37-3 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 361.04平方米 约合0.54亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 5万元 | 0.5万元 | 5万元 |
| 2025-37-4 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 3062.07平方米 约合4.59亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 38万元 | 1万元 | 38万元 |
| 2025-37-5 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 3794.04平方米 约合5.69亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 47万元 | 1万元 | 47万元 |
| 2025-37-6 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 216.75平方米 约合0.33亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 3万元 | 0.5万元 | 3万元 |
| 2025-37-7 | 该宗地位于王磨镇水泉村，具体位置以勘测定界图为准。 | 5474.32平方米 约合8.21亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 67万元 | 1万元 | 67万元 |
| 2025-37-8 | 该宗地位于王磨镇水泉村，具体位置以勘测定界图为准。 | 12157.22平方米 约合18.24亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 149万元 | 1万元 | 149万元 |
| 2025-37-9 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 4070.21平方米 约合6.11亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 50万元 | 1万元 | 50万元 |
| 2025-37-10 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 3870.38平方米 约合5.81亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 48万元 | 1万元 | 48万元 |
| 2025-37-11 | 该宗地位于王磨镇黄家山村，具体位置以勘测定界图为准。 | 2879.21平方米 约合4.32亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 36万元 | 1万元 | 36万元 |
| 2025-23号 | 该宗地位于王磨镇周塄村，具体位置以勘测定界图为准。 | 5733.6平方米 约合8.6亩 | 工矿用地 | ≥0.6 | ≥30% | ≤15% | 50年 | 161万元 | 5万元 | 161万元 |

注:以上2025-37-1至2025-37-11号地块共11处国有建设用地使用权为同一单一选建设用地，出让总面积为36723.26平方米(约合55.1亩)，11个地块整体出让，统一规划，统一建设，统一验收。起始总价为453.5万元，竞买保证金合计453.5万元，出让宗地详细情况见《出让文件》。

二、陇南市公共资源交易中心交易编号：

B012025112000002

三、竞买人范围

中华人民共和国境内的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加竞买，

申请人应当单独申请。

有下列情形之一的，不得参加竞买：

1.已取得建设用地使用权，但未按法律法规规定或出让合同约定期限进行开发建设的；

2.拖欠土地出让金尚未交清的；

3.其他规定不能参加的。

3.其他有关规定不能参加的。

4.本次国有建设用地使用权出让为有底价出让，按照价高者得的原则确定竞得人。

5.报名和竞买保证金交纳时间

有意竞买者自本公告发布之日起，向甘肃正大

拍卖有限责任公司提出竞买申请，按出让文件的有关要求提交相关资料，到陇南市公共资源交易中心大厅办理竞买手续。

1.以拍卖方式出让的，报名及竞买保证金交纳时间为2025年11月21日至2025年12月10日17:00(指银行交换到账时间)。

2.以挂牌方式出让的，报名及竞买保证金交纳时间为2025年11月21日至2025年12月21日17:00(指银行交换到账时间)。

六、报名及报价方式

本次国有建设用地使用权公开出让采用线下和网络同步报名。申请人可登录“甘肃省公共资源交易中心网站”(<http://ggzyjy.gansu.gov.cn/>)以投标人身份进入“交易一网通办”，进行“交易主体注册”(注册信息必须真实有效)。注册成功后，申请人应在规定的报名时间内通过甘肃省权益类电子交易系统(<http://36.142.15.25:8090/TPBidder>)进行网络报名，并按照出让文件文本填写纸质《竞买申请书》等报名材料后上传至甘肃省权益类系统提交审核(上传资料与线下填写资料应一致)。通过资格审查的竞买人可登录甘肃省权益类电子交易系统进行线上报价。(报名及报价具体操作步骤参考《甘肃省权益类电子交易系统意向受让方操作手册》)。

七、出让方式的确定

竞买人达到三家以上(含三家)的，按拍卖方式出让；竞买人不足三家的，按挂牌方式出让。出让方式于2025年12月10日下午18:00前确定，并通知竞买人。以挂牌方式出让的，挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价，系统将自动转入网络限时竞价，通过网上限时竞价确定竞得人。

八、出让期限、时间及地点

(一)拍卖时间及地点

1.拍卖时间：2025年12月11日（星期四）9:

00。

2.拍卖地点：陇南市公共资源交易中心多功能厅（网上报价在甘肃省权益类电子交易系统进行）。

九、其他需要公告的事项

有意竞买者可自行现场踏勘地块，费用自理。

2.本次出让宗地按现状出让，出让宗地面积最终以成县自然资源局实际交地面积为准。

3.本次出让宗地成交价款不含出让方代扣的各项税费，由竞得人自行缴纳。

4.开发建设必须符合成县城市总体规划、控制性详细规划和规划条件通知书以及防震等有关要求。

5.在报价过程中，因竞买人自身原因引起的网络故障、设备故障、操作失误、多报价、少报价、错报价等，造成竞买人无法正常参与竞价活动的，责任由竞买人自行承担。

5.本出让公告规定的出让事项如有变更，将发布变更公告，届时以变更公告为准。出让详细情况以《甘肃省成县国有建设用地使用权公开出让文件(宗地编号：2025-37号,2025-23号宗地)》载明的为准。成县自然资源局对本公告有解释权。

十一、联系方式