

# 司法部、住房城乡建设部负责人就《住房租赁条例》答记者问

□新华社记者

7月16日,国务院总理李强签署第812号国务院令,公布《住房租赁条例》,自2025年9月15日起施行。日前,司法部、住房城乡建设部负责人就条例有关问题回答了记者提问。

问:请简要介绍一下条例的出台背景。

答:住房问题事关保障和改善民生,发展住房租赁市场是有效解决住房问题的重要途径。近年来,我国住房租赁市场不断发展,对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。与此同时,我国住房租赁市场发展也面临一些问题,市场秩序有待规范,对租赁双方合法权益的保障还不充分;住房租赁市场供给主体以个人为主,市场化、专业化的机构主体发展不足;住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为;对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。解决上述问题,既需要进一步深入贯彻实施有关民事法律制度,调整好住房租赁活动当事人的民事权利义务关系,也有必要制定专门行政法规,更加有力有效规范和引导住房租赁市场,促进住房租赁市场高质量发展,为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

问:条例制定工作的总体思路是什么?

答:条例制定工作坚持以习近平新时

代中国特色社会主义思想为指导,在总体思路上主要把握以下三点:一是聚焦住房租赁市场发展中的突出问题,着力增强制度的针对性和实效性。二是准确把握立法定位,着重明确行政管理措施,处理好与有关民事法律制度的关系。三是规范和引导并重,在强化监督管理、维护市场秩序的同时,引领住房租赁市场高质量发展。

问:条例如何规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益?

答:规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益,是规范住房租赁市场秩序的重要方面,也是条例的重要内容。针对实践中存在的突出问题,条例从以下几个方面作了明确规定:一是对用于出租的住房提出明确要求。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等有关规定和强制性标准,不得危及人身安全和健康;厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住;租赁房屋单间居住人数上限和人均最低租住面积应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。二是加强合同管理。规定出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同,住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。三是明确出租人与承租人的行为规范,特别是针对承租人合法权益保护不到位问题,规定住房租赁合同

应当明确规定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项,出租人无正当理由不得扣减押金;出租人解除住房租赁合同应当通知承租人并为承租人腾退租赁住房留出合理时间,不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。

问:在引导和规范住房租赁企业发展方面,条例作了哪些规定?

答:住房租赁企业是指以自有房屋或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业,是市场化的机构主体,其规范发展对于住房租赁市场高质量发展具有重要意义。条例一方面明确规定国家完善政策措施,培育市场化、专业化的住房租赁企业,同时加强对住房租赁企业的规范,规定住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,并将从业人员名单向所在地房产管理部门备案。二是信息发布会。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,实地查看房源并编制住房状况说明书;对收费服务项目明码标价;明确住房租赁经纪机构适用本条例关于住房租赁企业报送开业信息、公示本企业相关信息、发布房源信息、健全内部管理制度等方面的规定。

问:实践中很多人通过经纪机构租赁住房,条例对此作了哪些规定?

答:住房租赁经纪机构是住房租赁市场的重要参与者,其行为直接关系市场秩序和当事人合法权益。条例将规范住房租赁经纪机构行为作为重要内容,抓住几个关键环节作了明确规定。一是自身条件要求。明确住房租赁经纪机构应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,并将从业人员名单向所在地房产管理部门备案。二是信息发布会。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,实地查看房源并编制住房状况说明书;对收费服务项目明码标价;明确住房租赁经纪机构适用本条例关于住房租赁企业报送开业信息、公示本企业相关信息、发布房源信息、健全内部管理制度等方面的规定。

问:条例如何加强对住房租赁市场的监督管理?

答:条例主要从以下几个方面进一步

强化对住房租赁市场的监督管理。一是规定国务院住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本;二是规定设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制,定期公布租金水平信息;三是规定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,与有关部门建立信息共享机制;四是规定住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理。

问:为确保条例顺利实施,需要做好哪些工作?

答:为确保条例贯彻实施,有关方面将抓紧做好以下几个方面的工作。一是加大宣传解读力度。采取多种方式做好条例的宣传解读和培训指导,帮助有关部门工作人员、社会公众等更好地掌握条例内容,确保条例得到准确理解和严格执行。二是抓紧完善配套制度。国务院有关部门、地方人民政府将及时出台相关配套规定,进一步细化制度措施,增强制度的可操作性,确保条例的规定落地落实。三是加强统筹协调。国务院有关部门要切实加强组织实施和监督管理,地方人民政府要统筹做好具体实施工作,有关部门要按照职责分工强化协同配合,形成工作合力,确保各项制度有效实施。

(新华社北京7月21日电)

# 花钱就能“代办学位证”“低分进名校”?骗子在向你招手了!

□新华社记者 宋立琨

正值高考录取季,你身边是否有这样的“传言”:花钱就能找人代办学位证?考生身份转为“国际交流生”就能低分录取……注意了,那可能是骗子在向你招手。

湖北省公安机关日前披露了一批“代办学位证”“低分进名校”的学历学位类诈骗案。这类诈骗的主要套路是什么?考生和家长应如何防范?记者带你了解。



警惕陷阱 新华社发 勾建山 作

熟人“有关系”?

51万的假学位证买教训

“找熟人办的学位证书,学信网上查不到。”今年5月,湖北十堰的王先生匆匆到派出所报警称,自己找“朋友”花钱办的重大学“研究生学位证”,在学信网上查不到相关信息,怀疑自己被骗了。

原来,2018年的一次同学聚会上,王先生对大学同学刘某吐露:后悔当年没有读研,如今在职场晋升上屡屡受限。刘某当即表示,自己“有人脉”,可以帮助办理一些重点大学的毕业证和部分行业的执业证书。出于对老同学的信任,王先生委托刘某代办某重点大学硕士学位证。

不久,刘某以办入学需要“走关系”为由,向王先生索要了2万元,之后接连以“代考费”“资料费”“学年报名费”等为由,陆续向王先生索要了20余万元。今年以来,刘某又提出为王先生办理“硕士双学位”和“注册会计师证”,向其收取了20余万元费用。

今年4月,王先生终于拿到了“硕士学位证书”。然而,当他登录学信网,却怎么都查不出证书信息。王先生找到刘某询问,被告知“信息尚未同步”。之后,刘某便“人间蒸发”。

到案后,刘某交代说:“当时我欠了外

债,打游戏也花了几十万,很缺钱。”正想尽一切办法弄钱的刘某,知晓了王先生的需求,立马抱紧了这棵“摇钱树”。

经查,“办证”期间,刘某每次都按照高校开学、注册会计师考试报名等时间点向王先生要钱,令其深信不疑。“最开始,我去过对应高校,想在附近找‘黄牛’代考,但没人愿意做,都说行不通。”据刘某供述,到了该“毕业”的时候,他便找人印了个假学位证应付王先生。

截至案发,王先生总共向刘某转账超51万元。目前,刘某因涉嫌诈骗已被依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

变成“国际交流生”?

家长心急但别乱“投钱”

“骗子声称,把孩子身份变成国际交流生,就能上重点大学。”2024年7月,高考结束后,考生陆续来录取通知书。而湖北武汉的多名家长,却等来了被骗的消息。

在一家教育培训机构工作的岑某,声称自己“有门路”,能让高考成绩不理想的学生,通过将身份更替为“国际交流生”,进入知名院校。她还现场展示了多个“成功案例”,涵盖国内外多所知名高校,骗取了一些家长的信任。根据不同“目标院校”,学生家长向岑某提交了各种报名材料,并

交纳了5万元至23万元不等的服务费。

手续办完后,岑某先是以外校审核流程复杂等借口拖延入学,其间送来了加盖“公章”的“报名材料”,但录取通知书和校园卡却始终“杳无音信”,部分家长逐渐对岑某起疑。

接到报警后,武汉洪山警方到岑某“承诺入学”的知名院校进行走访。校方反馈,并未与岑某达成任何形式的合作,所有带有高校公章的材料均属伪造。几天后,岑某被抓获归案。根据她的交代,“上家”方某很快落网。

经查,方某和岑某诈骗了12位家长共计134万元,一些孩子还为了所谓“重点大学录取机会”,主动放弃了高考志愿填报。目前,犯罪嫌疑人方某、岑某因涉嫌诈骗,被武汉警方依法采取刑事强制措施,案件目前已进入审查起诉阶段。

为啥总上套?

“渠道”“人脉”骗信任

“有渠道、有人脉,能绕过正规考试录取流程,是这类诈骗的主要套路。”办案民警透露,许多受骗家长有知识、有见识,完全具备理性判断能力,只是为了子女前途,加上“熟人”带来的信任感,虽对风险有所感知,但揣着“搞不成就退钱”的侥幸心理,决定花钱“搏一把”。

湖北观筑律师事务所律师马特表示,如果委托人明知请托事项违反法律规定,就可能构成“违法请托行为”,不仅相关违法请托约定或合同会被法院认定无效,相关费用往往也很难主张返还,导致“事财两空”。

“其实这类骗局都很低级,考生和家长只要多一个心眼,骗子就很难得手。”十堰市公安局东岳分局刑侦大队民警王越提醒说,防骗要点就是要多方核实。像学籍、考试和录取记录等信息,官方网站都能查询到。直接打高校招生办电话核实,效率也非常高,“总之,发现有诈要立刻报警”。

武汉市公安局洪山区分局南湖派出所民警曾冠三说,在学历提升上,一定要摒弃不劳而获和“花钱买省心”的想法。听见“有渠道”“有人脉”的说法,应警惕其中可能的法律风险,避免掉入骗子精心织就的陷阱。

近年来,高考、研究生等各类学历学位考试制度愈发规范完善,考场内外的身份识别技术也愈发可靠,“枪手”“代考”等乱象得到有效打击遏制。但关于花钱办学历、进名校的老骗局,每年都有不少家长和考生中招,究其原因,还是投机取巧的心理作祟。对此,有一句法谚说得好:诚信为本,欺诈难行。

(新华社武汉7月21日电)



## 加强生态文明建设

## 推进绿色低碳发展



蓝媒大家报报业集团 宣

□设计 颜云燕