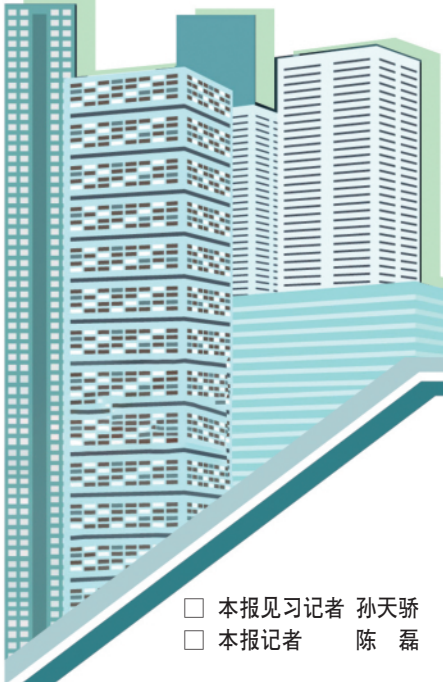




住房供需矛盾突出 租赁市场问题频现

大城市住房短板该如何补齐



- 房屋设备损坏没人维修、合适的房源少、房源信息有误、不退或少退押金是租房时常见的痛点
- 住房问题在大城市最为突出,住房租赁市场如今已经进入以存量房为主的阶段,突出的问题是如何实现租售并举与促进租赁市场健康发展
- 租赁市场的规范和未来发展,既需要发挥市场机制在资源配置上的决定性作用,又需要更好地发挥政府在居住保障和市场监管方面的重要作用,建构多级多样、分类分层、规范稳定的租赁市场供给体系和合法合规的租赁市场

变卦了,让我负担拆除隔断的费用。”柳先生说。不只是租客,出租房屋的房东也会遇到困扰。

家住北京的张女士和丈夫都已退休,他们有3套房子,一套房用来居住,另外两套房子都租了出去。有时候找不到合适的租客,他们的房子一空就是大半年。

2020年9月,《2020中国青年租住生活蓝皮书》发布,其中称,城市租住生活已成为超2亿人的选择。

2020年12月下旬,58同城、安居客联合发布的《2020年中国住房租赁市场总结报告》称,一线城市中,北京的租房需求量为全国第一,其次为上海、深圳、广州。房屋设备损坏没人维修、合适的房源少、房源信息有误、不退或少退押金是租房时常见的痛点。

2020年12月下旬,中国社会科学院财经战略研究院发布《中国住房发展报告(2020-2021)》称,目前住房租赁市场的问题层出不穷,“爆雷”事件频频发生。

在接受《法治日报》记者采访的专家看来,住房租赁市场存在的问题背后,根源是租房需求量大而供应不足,这种情况在大城市尤甚。

专家建议,住房租赁市场已经进入以存量房源为主的阶段,规范住房租赁市场健康发展,既需要重视保障性租赁住房建设,也需要尽快出台住房租赁条例,为住房租赁市场提供完善的制度保障。

租房问题层出不穷 源自供需矛盾突出

张先生是安徽人,毕业后到北京闯荡,如今工作刚满一年,但他已经感受到了在大城市租房的不易。

张先生对《法治日报》记者说,他在一家中介的App上租了一套三居室中的一间,面积不到10平方米,每月租金3000元,几乎占到他工资的一半,“生活毫无幸福感可言”。

毕业不到一年,搬了3次家。这是柳先生的租房经历。柳先生在北京一家事业单位工作,通过一家中介租房。

据柳先生介绍,签约时,中介口头说租金支付方式是押一付三,但在合同里又把第二季度的租金设置为提前一个月交纳,实质上是一个押二付三的租房合同。“当中介找我第二个季度房租时,我和他们协商能否将租期缩短到一个季度,我以一个月的押金作为赔偿。中介坚决不同意,并且说如果我不履行合同就得立即搬离。”

为了不被克扣押金,柳先生尝试通过向法院起诉、举报隔断违规、拨打12345热线请求调解等方式解决问题。最后,中介公司作出妥协,称愿意将租期缩短为一个季度。

“但是,在最后退房的过程中,中介公司又

大城市住房突出问题。

“加强住房市场体系和住房保障体系建设,加快补齐租赁住房短板,解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。”会议称。

住房和城乡建设部还要求,加快构建以保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系,扩大保障性租赁住房供给,做好公租房保障,在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。规范发展住房租赁市场,加快培育专业化、规模化住房租赁企业,建立健全住房租赁管理服务平台,整顿租赁市场秩序,规范市场行为。

值得注意的是,2020年12月29日,在北京市“回顾‘十三五’、展望‘十四五’”系列主题新闻发布会上,北京市住建委副主任张国伟提出,计划于2021年向市场供应集租房5000套左右,重点解决新市民等群体过渡性居住需求。

同一天,上海市市政府常务会议原则同意《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》,就整顿规范上海市住房租赁市场秩序进行部署。

规范住房租赁市场秩序已然成为监管机构的共识。

对于住房租赁市场,倪鹏飞给出的建议是:启动实施“租售结合”的“新市民安居工程”,建立“租售结合”的住房体系;实施“322”新市民安居工程,即挖掘空间潜力、业态潜力和人群潜力这三大潜力,着眼于大都市周边和城市主城区内两大空间,采取购买和租赁两种形式。

在倪鹏飞看来,解决住房租赁市场问题的重点是健全新市民租赁住房体系,与此同时,要完善保障性租赁住房的保障机制。

华东政法大学法律学院副院长陈越峰在接受《法治日报》记者采访时认为,租赁市场的规范和未来发展,既需要发挥市场机制在资源配置上的决定性作用,又需要更好地发挥政府在居住保障和市场监管方面的重要作用,建构多级多样、分类分层、规范稳定的租赁市场供给体系和合法合规的租赁市场。

陈越峰对《法治日报》记者提出建议:对于通过市场机制难以解决的信息不对称、保障性居住需求、权益保障等问题,可以通过科学立法完善规则,严格执法加强事中事后监管等举措加以解决。

在楼建波看来,住房和城乡建设部已经就《住房租赁条例(征求意见稿)》征求过公众意见,“我们一定能通过法规制度的完善,让租赁市场变得更好”。

租购住房同权 切实保障居住权益

在中央经济会议上,“逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等待权利”被摆上重要的位置。

其中,“公共服务”包括户籍、教育、社保、养老、医疗等多个方面。

赵秀池认为,买房得到的是产权,租房得到的是使用权,二者本身享有的权益不同,但如果两者享有的公共服务相同,则会极大促进租赁市场的发展。

2020年12月22日,江苏省苏州市公布《关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》,其中提到,落实租赁住房常住户口在社区公共户落户政策,经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户,也可以在房屋所在地的社区落户,破除隐形门槛。

实际上,早在苏州之前,江苏省无锡市、山东省济南市等数十座城市已经出台租房可落户的相关规定。

楼建波表示,在租购并举的背景下,“租房即落户”降低了人口入驻的成本,有利于吸引人才,是租购同权实现的重要一步。

针对部分城市推出租房也能落户政策及其背后的租购同权问题,陈越峰认为,城市政府购房落户、人才落户乃至租房落户的政策值得肯定。在基本民生层面,更重要的是采取各种有效措施切实保障城市实有人口的居住权益,实现“居者有其屋”。

在楼建波看来,要实现租购同权,涉及多方面的公共服务政策,包括户籍制度、就医、入学等,其实是一个非常复杂的问题,应该把租赁的问题简单化,比如更关键的是,能不能把承租人的承租权好好落实下来。

在租购同权之下,租赁企业应该如何应对?楼建波认为,我国现在有两种租赁企业,一种是房地产企业创新做租赁企业,另一种是通过改造废弃厂房等增加供应的租赁企业。

赵秀池同样认为,不应该鼓励通过收购个人住房赚取差价的轻资产机构租赁大行其道,而应该鼓励个人房东直接在住房租赁平台上发布房源,减少中介环节。

制图/高岳

“真的帮到了我们心坎里!”

浙江边检总站帮扶广西三江洋溪乡实现整体脱贫

□ 本报记者 陈东升 王春
□ 本报通讯员 李翔

国家移民管理局和浙江出入境边防检查总站早在2019年便正式加入广西三江县的脱贫攻坚战役。

“最初进驻三江扶贫时,当地政府和群众的热情并没有我们想象中那样高涨。当时他们唯一的要求就是希望我们帮助推荐当地的旅游资源。”国家移民管理局驻三江扶贫顾问张其武说,随着各项扶贫政策和经费源源不断涌入三江,当地政府对于新的扶贫工作组并未抱有太大期望,当地群众也认为扶贫无非就是给政策、给经费、给保障。

面对这样的开局,浙江边检总站率先派出工作组开展扶贫调研活动,历时一个月,辗转洋溪乡7个贫困村580多户贫困户。

“当地产业、教育、村容村貌等发展落后,我们想到的是背后思想和理念方面的落后。”据浙江边检总站政治处主任冯仁军介绍,当群众提出帮助销售茶叶的请求时,他们并没有第一时间答应。当地虽然茶叶种植条件优越,但加工工艺落后,单靠发动民警家属买点茶叶并不能解决根本问题。

全面掌握相关情况后,浙江边检总站在浙江德清举办了茶叶技能培训班,想把当地农民请出去看一看,“我们最初不愿千里迢迢过去,后来架不住扶贫民警挨家挨户动员做工作,80名茶农第一次走出了深山,现在他们都是村里茶叶技术加工的骨干。”当地茶厂负责人曹丽琼说。

生产观念转变后,当地茶叶品质得以提

升。接下来,浙江边检总站又谋划如何转变销售观念,提升当地茶叶销量。2020年5月,“千人网红直播带货”扶贫助农大赛在浙江义乌启动,三江茶叶第一次走上直播平台,第一天销售额就达20万元,茶农直呼“过瘾”。

与此同时,浙江边检总站还从浙江台州联系了4.7万斤姜苗运送到洋溪乡,并协调浙江企业与当地农户签订包销协议。如今,每亩地可增收8000元至9000元。

除了转变群众的致富观念,浙江边检总站的扶贫民警更是想方设法破除落后地区的陈规陋习。公路崎岖蜿蜒,村民出行安全意识薄弱,交通伤亡事故高发,他们就在转弯口安装反光镜和交通指示牌;大山夜晚沉寂无声,村民精神生活匮乏,他们就集资建设个歌排练室、侗族展示厅;村里没有垃圾处理点,村民卫生习惯较差,他们就免费设置垃圾桶并协调聘请卫生保洁员……

国家移民管理局和浙江边检总站的种种做法,逐渐改变了当地政府和群众对扶贫工作组看法,纷纷为扶贫民警点赞:“你们这样的扶贫,真的帮到了我们心坎里!”

扶贫必扶智。让贫困地区的孩子们接受良好教育,是扶贫开发的重要任务,是阻断贫困代际传递的重要途径,这成为了浙江边检总站扶贫工作努力探索的方向。

“教育最能改变一个贫困地区的精神面貌。我们所做的也不仅是帮助改善当地办学条件。”2020

年,总站选派了6名专业素质较高的民警加入国家移民管理局支教计划,分别担任洋溪乡3个学校的支教老师。”浙江边检总站政治处副主任、扶贫工作负责人于陶明说。

走进洋溪乡勇伟小学,宽阔的大门,敞亮的教室,崭新的操场,一眼望去并不像深山里的贫困学校。校长唐庆明告诉《法治日报》记者,校门、操场、凉亭和学校的电教室、图书室和心理咨询室都是浙江边检总站援建的。丁丽美等支教民警来到学校后,和学生们一起重新粉刷了教室,还发动战友、朋友向学校捐助了课桌、校服、书本等物品。

李海弟、陈杰等民警所在的良培小学,玉民小学在大山更深处。王明德(化名)是良培小学五年级学生,父母常年在外打工,与爷爷奶奶相伴,因家庭条件受限,学习缺乏信心和兴趣,成绩长期落后。李海弟等支教民警就通过带他学拉小提琴慢慢拉近双方的距离,每天和他讲述边检民警执勤执法的故事,鼓励他毕业后走出大山走向大海,同时安排他作为班级的劳动委员,慢慢地融入班集体,暑假前夕他的考试成绩提高到了班里的中上水平。

在良培村群众日常打水的水井处,扶贫民警和良培村党支部共同建起了“饮水思源亭”。良

培村党支部书记石胜发说,在浙江边检总站的帮助下,全村所有党员都加入了脱贫攻坚志愿者队伍,逐一建立了脱贫帮困联系点,乡亲们脱贫攻坚的干劲儿更足了。

浙江边检总站先后组织“红船精神”“垦荒精神”等宣讲团走进洋溪乡开展巡回宣讲,共同开展党支部共建活动,帮助建立了党的基本制度,规范了组织生活。“我们将对标对表‘红船精神’‘垦荒精神’,瞄准薄弱环节,上下团结一心,打赢这场脱贫攻坚战。”三江县委组织部副部长李福生说。

据了解,浙江边检总站在2019年5月定点帮扶洋溪乡整体脱贫以来,先后26次派出工作组赴当地开展扶贫工作,投入和引进帮扶资金2000多万元,帮销农特产品300多万元,组织医疗服务队巡诊贫困群众3000多人次。

“现在,我们帮助三江洋溪乡各贫困村建好了党支部,就是留下了最好的工作组。接下来,我们还将进一步巩固脱贫攻坚成果,实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴的有效衔接。”浙江边检总站党委书记、总站站长陈宏斌说。

□ 本报记者 丁国锋
□ 本报通讯员 俞文杰

房地产是国民经济的重要支柱产业。2018年以来,苏州市吴江区人民检察院在办理涉房地产刑事案件中,发现楼盘烂尾,产权无法过户,“黑合同”等问题突出,进一步凸显了加强房地产市场法律监管体系建设,完善信息共享公开平台,构建与银行良性互动关系的重要性。

男子假冒亿万富翁 暗地掏空房地产公司

2013年11月,苏州某置业公司获得了苏州一处地块的土地使用权,但因资金周转问题,开发进度缓慢,3名股东决定对外引入新股东,这时,王兴出现了。据介绍,他是在澳门做珠宝生意的大老板,即将在苏州开发最大的月子中心。更关键的是,他背后还有一位神秘人物,在澳门有金店,在缅甸有矿山,以后还会让王兴继承财产。

3人起初并未轻信王兴,但王兴出示的一份2.97亿元的银行对账单打消了他们的顾虑,3人认为确实找到了金主,并与王兴签下协议。根据协议,3人同意先变更登记再注入股,约定王兴以7285万元注资成为占股51%的控股股东。2016年5月12日,王兴成为该公司的法定代表人。

王兴的人股是以注资为前提的,然而工商变更登记后,王兴却迟迟没有按照约定支付出资费用。根据约定,王兴必须在2016年6月30日之前办理好施工许可证,否则要无条件退出公司并赔偿公司1500万元违约金。

王兴迟迟没有投钱,3人本可以依据合同追究他的违约责任。然而就在这时,王兴又使出缓兵之计,伪造了一份65亿元股份转让协议。到了当年12月,公司并没有按照合同约定收到款项,几名股东一核实,才发现协议竟是假的。

案发后,他们才了解到,王兴其实只是一名普通的生意人,不仅背后没有神秘人物,名下流动资产也仅有5万余元。

这件事“穿帮”后,几名股东收回了交给王兴的公章,然而,王兴又立即伪造了两枚,继续用于对外收取建筑保证金和出售商铺。案发前,王兴通过采用引进多家建筑工程公司并收取保证金的方法,以开设该公司新账户、重启休眠账户等方式,挪用公司账面资金2540多万元,其中760多万元用于营利活动,330多万元归个人使用或者借给他人且超过3个月未归还。

2018年11月,该公司被起诉后,法院根据职权查封了其名下地块不动产及44套房源,查封期限为3年,明确查封期间停止办理抵押、买卖、过户。对此,王兴也在法院的执行笔录中予以签字确认。

但私下里,他依旧在2018年12月至2019年6月期间对外公开销售公寓,获利270多万元,并导致涉案公寓无法办理网签,购房者无法追回房款,受害人损失惨重。

权力集中花式销售 房产领域诈骗多发

近年来,类似王兴诈骗案这样以房地产企业和购房者为共同受害人的案件频发发生,《法治日报》记者采访了解到,与其他类似诈骗案件相比,此类案件的特殊性在于,不仅普通购房者被骗,案涉房地产企业也成了受害人。经过对多起此类案件调研分析后发现,案发的原因主要有以下几个方面:

一是一些房地产企业权力过度集中,滋生监守自盗土壤。企业经营管理若缺乏风险把控和制衡监督机制,则容易滋生犯罪行为,不仅是该置业公司,不少房地产企业实际控制权和运营权也都集中于一人,财务制度流于形式,易出现“无流程混乱”。

例如,在苏州市吴江区人民检察院办理的另一起房企老板挪用资金、职务侵占案中,被告人公开宣称公司是自己独有,公司财产就是个人财产,公私账户混用,随意挪用资金7500多万元用于个人及家庭消费,造成资金链断裂,工程烂尾引发购房者集体上访,造成严重社会后果。

二是花式销售套路多,监管部门“雾里看花”。一些开发商利用购房者贪便宜、图省事的心理,使用内部认购、一次性付清优惠等违规销售手段制造“画饼式”骗局,诱骗购房者入套,买卖双方“一个愿打一个愿挨”,导致维权行为难以上升到执法监管层面,不仅不易被及时发现,而且客观上增加了执法难度。

例如,在前述王兴诈骗案中,王兴在明知部分房源被法院查封的情况下,撕毁、遮盖禁售公告,以售后返租、约定回购等方式为诱饵,与购房者达成私下协议,避开监管部门半夜签合同,销售已查封房产10多套,收取部分售房款270多万元,最终引发购房者群体性上访维权。

三是“移花接木”钻“空子”。不法分子心存侥幸,利用监管漏洞变造、伪造证件,以低廉的违规成本获取高额的销售利润。

例如,在前述王兴诈骗案中,规划许可证上明确规定一至三层裙楼部分商铺不可分割销售,在未办理规划变更的情况下,王兴私自将预售许可证上134套篡改改为1134套,进行分割销售,导致业主购买无产权虚拟商铺,损失惨重。

完善机制加强监管 规范经营防范风险

涉房地产市场刑事案件风险蔓延速度快、波及面广,容易诱发各类不稳定因素,既需要政府有关部门加强监管,房地产企业规范经营,还需要购房者自身加强防范。为此,吴江检察机关提出了四方面的建议:

首先,政府部门需要加强宏观监管和微观风险防范。

一方面,政府部门要加强房屋买卖合同监管,构建覆盖开发建设、工程质量、交付使用全过程的监管机制,对于发现苗头风险隐患的,住建、国土等部门要提前介入,加强常态化、全链条执法,对房地产开发土地供应、项目规划和商品房销售中的违法违规行为,要依法依规查处,并记入信用档案,特别是对长期停工、闲置地块,要加强现场检查和专项整治,多措并举防范开发商违规销售行为,及时防患于未然,化解交易风险。

另一方面,相关部门还应加强数据共享、联动管控,健全预查封的双向互通,防止非法转移财产,做好不动产诉讼保全,执行措施动态监管,并进一步健全房地产市场信息系统,完善各项信息披露制度,真正将刑事风险降到最低。针对个别开发商资金链断裂的情况,要做好风险评估和应急预案,加强对个人账户与公司账户之间大额且频繁往来资金的监管。

其次,房地产企业要规范经营管理,要对开发销售过程加强管理,对大额资金使用支出严格审批,对投资入股行为严格审查,防止因此引发资金链断裂,并导致影响开发经营。在内部管理要加强房屋买卖合同、公司印章的管理,防止类似王兴案这类因诈骗行为导致系统性风险的发生。

再次,购房者要增强风险防范意识。鉴于购房人在商品房买卖中的弱势地位,相关部门应当落实民法典保护弱势群体相关规范要求,进一步完善维护购房者合法权益的配套法律法规,及时曝光违法违规企业和项目,震慑房地产开发企业,引导群众有效防范风险,理性购房。特别是要规范购房合同中格式合同条款的处理,网签合同审查等工作,把好市场准入关和交付使用关。

购房者要加强房地产相关法律法规学习,及时了解房地产市场政策法规、购房注意事项等。购房时要多方了解所购房产开发建设等相关信息,及时办理登记手续。在签订房屋买卖合同过程中,要及时咨询法律界人士,谨慎支付定金,及时排查合同风险和其他风险。

最后,司法机关要加大打击力度。一旦掌握涉房地产行业刑事案件线索后,公检法等司法机关要及时介入,迅速启动侦查、公诉及审判程序,及时维护受害人权益。对案涉资金的,要及时采取查封、扣押等保全措施,防止受害人的损失进一步扩大。

优化房地产领域法治营商环境

楼盘烂尾产权无法过户「黑合同」问题接连不断 苏州检察机关关键建议

