

租房成本高可选房源少租赁关系不太稳定

“在大城市租套合适的房子太难了”



□ 本报记者 陈磊
□ 本报见习记者 孙天骄

“在大城市租套合适的房子太难了！”10月17日下午，在北京市朝阳区花家地小区一栋单元楼前，29岁的刘远(化名)站在大大小小的包裹间，一边清点行李，一边对《法治日报》记者说。

硕士毕业工作两年多来，刘远已经搬了4次家。“房租太贵了。”他感叹道。

当下，像刘远这样的租房刚需人群不在少数。第七次全国人口普查数据显示，2020年我国流动人口为3.76亿人，其中相当一部分人需要租房居住。多位受访者表示，在大城市租房面临租房成本高、可选房源少、租赁关系不太稳定等问题，租房压力大。

接受记者采访的专家认为，这些问题的背后，反映出租房市场供不应求的本质。要想解决这一问题，需专门立法为住房租赁市场提供完善的制度保障，更重要的是必须增加租赁住房的供给。

租金占收入一半以上 频繁搬家生活不稳定

刘远毕业后进入一家公司工作，通过某知名中介平台租了一间隔断房，虽然房子交通便利，离单位也近，但房租太贵了。为了省钱，他后来找了一家小中介租了一间相对便宜的房间。

然而，这次租房经历令他心力交瘁：入住后他发现，房子的卫生条件差，噪音大，交了管理费和卫生费却没人提供服务，与中介交涉时对方态度蛮横。最终，刘远通过拨打北京政务服务便民热线才讨回剩余的租金。

多次租房，最让刘远难以接受的还是租金——一套“老破小”，两间卧室一个没窗户的小客厅，其中一间小卧室竟然要3000元至3500元不等，这占了他月收入的一半以上，“住得离公司近一些，租金高得离谱；租金低的通常在郊区，通勤又是一个难题”。

他还发现，无论通过哪个中介租房，租期最长都是一年。“合同期满后，按理说第二年续租应该免去中介费，但实际上，不仅还要交一笔中介费，房租往往还有一定幅度的上涨。我只能在合同期满前去找价格有优惠的房子”。

对刘远而言，每次换房都是一次挑战。“想在有限的预算里找一个相对满意的房子并不容易，看房、议价、避坑等诸多环节都容不得丝毫马虎。”有一次，他一天看了4个小区的7套房，感到筋疲力尽。

采访中，刘远预约的互联网搬家平台的货车赶到单元楼前。刘远和司机一起把他在北京的全部家当搬上车，启程前往新的住处。

这次，他和同事一起合租了一套两居室，每月6200元，按照合同要求的“押一付三”付款方式及其他杂七杂八的费用，两人各自付给中介1.5万元。这笔钱对于几乎没有存款的刘远及其同事来说，“压力山大，我们都借了钱”。

刘远的租房经历，33岁的林晓(化名)感同身受。10年前，她从河南老家到北京找工作，开启了租房史。由于收入不高，她当时在国贸附近租了一间三居室的次卧，租金每月1500元。“在老家的居住环境还不错，突然

和这么多陌生人合租，共用一个卫生间，很不适应。”林晓很快便搬了出来，单独租了一套两居室，每月房租升至4000元。不久，她意识到这样租房“既昂贵又浪费”，只好在网络论坛上发布招租帖子，很快找到一位女生合租。

平静的生活总是难以长久。2016年，房东临时通知她要收回房子，无奈之下，林晓和室友通过某中介平台匆忙租了一套两居室。但合同刚签下不久，这套房子的主人就把房子卖掉了，限她们两周内撤离。

“毕竟是人家的房子，我们也不好太较真。还好房东当时对我们进行了一些补偿。”回顾10年租房经历，林晓向记者坦言，“租房住，频繁搬家感觉很不安心”。

申请保障性租赁住房 位置偏通勤远不舒心

租金便宜又不用频繁搬家的房子，住起来也有诸多不便。这是“90后”海归硕士、某短视频平台博主郭帮帮的深切感触。

10月16日下午，记者在中国国际展览中心附近一家咖啡店里，见到了披了长发、身穿米色大衣的她。“一是不舒心，二是通勤远，三是服务跟不上。”郭帮帮说，在靠近北京市西五环的一处公租房住了半年后，她和丈夫毅然搬离了那里。

29岁的郭帮帮硕士毕业于英国伯明翰城市大学，在学校时认识了现在的丈夫，毕业后一起来北京打拼。刚开始，夫妻俩在北京租房住，每月房租大约7000元。

2020年初，她丈夫的单位通知可以申请作为保障性租赁住房的人才公租房，都没有北京户口的夫妻俩尝试着报名申请，没想到竟然申请到一间零居室(全开放式房间)公租房。

“我们申请时，看别人申请的两居室竞争激烈，就反向选择了小户型，这样申请下来的机会更大。”郭帮帮说，当年9月，他们搬进了公租房，每月租金2000多元，租金一下子降低了不少，感觉挺好。

但郭帮帮很快就发现了房子的“不好”：房间的面积太小，放一张大床进去，空间已所剩无几，一做满屋子味道，上个厕所一转身就会碰着头。郭帮帮的丈夫时常开云会议，为了不耽误丈夫工作，她要么出去走走要么在厕所待着。

“那段时间，我俩都感觉生活品质直线下降，过得非常不舒心，甚至有些压抑。”她说，此外，通勤太远也是一大困扰，她在CBD上班，每次乘坐公共交通工具都需要一个半小时，特别是从八宝山地铁站出来顶风往回走，大冬天北风呼呼吹，路上人又少，旁边是公墓，“又累又害怕”。

周边的配套生活设施也不足。菜市场、超市离得较远，购物特别不方便；有一次，她晚上下班回去发现指纹锁打不开门，电话联系管理员找不到人，一下子也找不到开锁师傅，只好蹲在门口等了大半天。

她有时候会想：“为什么要为了这间小房子这么辛苦？”

2020年底，她丈夫从原单位辞职，人才公租房是公司申请的，离职就意味放弃人才公租房。今年1月，夫妻俩从公租房搬了出来，在北京市三元桥附近租了一套房，租房的烦恼还在继续。

租赁市场短板待补齐 住房供需矛盾须解决

像郭帮帮、刘远这样需要租房住、因租房而烦恼的人不在少数。随着我国城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，青年人的住房困难问题日益凸显。去年9月发布的《2020中国青年租住生活蓝皮书》称，城市租住生活已成为超亿人的选择。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产学会副会长兼秘书长赵秀池长期关注住房问题。她告诉记者，住房租赁市场是整个房地产市场的重要组成部分，住房制度改革以来，我国各个城市的住房短缺问题已基本解决，没有住房的主要是新市民和青年人，短期来看主要通过租赁住房解决住房问题，因此未来房地产市场的重点是发展和规范租赁市场。

“解决这些人的住房问题，应该租售并举，尽可能解决新市民的住房困难。”北京市物权法研究会副会长兼秘书长毕文强说。

对于租房群体遇到的问题，如租房成本高、可选房源少、租赁关系不太稳定、纠纷解决渠道不畅通等，如何解决，专家们也给出了自己的看法。

毕文强认为，目前住房租赁市场存在一定的混乱现象，体现了住房租赁市场的一些短板，比如市场秩序规范缺失，一些房产经纪机构发布虚假房源信息，不退押金租金，恶意驱逐承租人，影响社会和谐稳定。

“监管制度和机制在一定程度上处于缺失状态，各部门信息不够畅通，各自为政，未建立相关联合监管机制，多头执法、盲目执法并存。”毕文强指出。

在赵秀池看来，当前住房租赁市场之所以存在一些短板，主要是因为住房制度改革以来，各地各部门一直把产权住房销售作为重点，租赁市场顾及较少。

北京大学法学院房地产研究中心主任楼建波分析说，问题背后，体现了我国在租赁住房方面的供需矛盾，不论是市场化的租赁住房，还是保障性的租赁住房，总体上难以满足社会发展需求。

“租赁市场目前存在结构性的问题，从权利义务关系上看，租户在信息知情、交易地位、交易形式方面，均处于比较弱势的地位，需要国家进一步从法律上保障租房者的权益。”毕文强说。

加大供给让供需平衡 专门立法促制度完善

林晓一直“向往住进属于自己的房子里”，租房期间她排号申请购买共有产权房并在今年获得购房资格，虽然距离市区有点远，但毕竟可以正式告别租房生活。

“一两年以后，等我住上了属于自己的房子，才会在这座城市里真正有归属感。”林晓坦言。

郭帮帮也走在买房路上，她和丈夫正在努力攒钱，计划近两年在北京四环内购买一套二手房，免去通勤



- 在大城市租房面临租房成本高、可选房源少、租赁关系不太稳定等问题，租房压力大
- 问题背后，体现了我国在租赁住房方面的供需矛盾，不论是市场化的租赁住房，还是保障性的租赁住房，总体上难以满足社会发展需求。租赁市场目前存在结构性的问题，从权利义务关系上看，租户在信息知情、交易地位、交易形式方面，均处于比较弱势的地位，需要国家进一步从法律上保障租房者的权益
- 在住房租赁市场上，只有当供需关系达到基本平衡时，才能够制定完善公正规范的制度，以专门立法为住房租赁市场提供完善的制度保障



上接第一版

上海市黄浦区依托“一网通办”推动政务服务事项网上办理，2020年新开通行政许、公共服务等680个政务服务事项网上办理服务，全区1904个可上网服务事项情形中，1631个具备全程网办能力，占比85.66%。

黄浦区还积极推进“一业一证”机制。上海某文化传媒有限公司负责人在拿到了书店行业全市首张“行业综合许可证”后感慨道：“真是方便多了，省去了大部分时间。”而过去，由于公司经营的书店拥有多种业态，涉及新闻出版、食品经营、卫生许可、消防安全等多个部门，按照以往事项办理流程，企业至少要跑6个部门，需要挨个“串联”审批、一证一办。

用心服务企业优化营商环境

随着政府职能实现深入转变，我国的营商环境也在持续优化。在世界银行发布的《2020年营商环境报告》中，中国营商环境排名跃升至世界第31位。

据嘉兴市委常委、常务副市长陈利众介绍，2020年嘉兴全市实际利用外资26.5亿美元，同比增长14.4%，规模列全省第二。全市引进总投资(增资)超亿美元产业项目59个，数量列全省第一。这些成绩的取得，都离不开法治化营商环境的吸引力。

嘉兴平湖市的利物海运输系统公司副总经理富兰德深有感触地说，之所以来这里投资，不仅是因为政府招商引资给予的政策优惠丰厚，当地整体提供的基础法律保障服务，也让外资企业在设立、招工等这些细微之处看到这里营商环境的优异。

据了解，在当地开展的深化法治化营商环境法律服务中，以律师为主的市场主体法律顾问已经累计为800多家民营企业开展了法治体检，而这些基础的法律服务，大多是以政府购买公共服务为主。

在法律服务主动走进企业的同时，让行政执法少“打扰”企业，也是多地正在作出的努力。例如，北京海淀区加强和规范事中事后监管，进一步拓展部门联合“双随机、一公开”监管覆盖范围，将各部门检查频次高、干扰大且适合合并的检查事项全部纳入跨部门联合抽查范围。深化落实行政检查单制度，进一步明确检查事项、内容、方式、标准全公开，以公开促规范，避免随意执法。规范实施行政处罚裁量基准制度，压缩随意裁量空间，提高行政执法公信力。建立健全执法容错机制，探索通过批评教育、指导约谈等行政指导措施，对社会危害性小、情节较轻并及时纠正、未造成危害后果的轻微违法行为，依法免予行政处罚。针对涉企市场监管，制定海淀区包容审慎执法清单，对当事人无主观过错、初次违法且危害后果轻微并能及时知错改正的，不予行政处罚，做到执法与普法教育相结合。

海淀区的上述做法也是我国法治政府建设中严格规范公正文明执法全面推进的一个体现。记者从司法部了解到，目前市场监管、生态环境保护、文化市场、交通运输、农业等领域综合行政执法改革初步完成。行政执法公示制度、执法全过程记录制度、重大执法决定法制审核制度在全国推行，对促进严格规范公正文明执法发挥了基础性、整体性、突破性作用。行政执法人员管理制度日益健全，严格实行行政执法人员持证上岗和资格管理制度。行政执法社会满意度得到较大改善。

化解纠纷行政机关作用更大

在行政争议和民事纠纷的化解中，行政机关预防化解社会矛盾纠纷的主体作用在近年来也得到有效发挥。

以行政复议为例，近年来行政复议体制机制改革深入推进，行政复议化解行政争议的主渠道作用有效发挥。司法部统计数据显示，2020年，全国各级行政复议机关共办结行政复议案件21.1万件，针对办案中发现的共性违法问题，下发行政复议意见书4726份，办结的立案受理案件中，作出撤销、变更、确认违法和责令履行决定等纠错决定2.6万件，直接纠错率为14.6%。

各级行政复议机关针对行政复议案件中反映出的共性问题，下发行政复议意见书、建议书，责令有关行政机关限期改正，有力推动了各级行政机关依法行政意识、能力的提升。

行政机关在民事纠纷的化解中也发挥了重要作用。厦门不断完善诉调、诉调、检调、警调、裁调等矛盾纠纷多元化解机制，设立全国首个市级诉非联动中心，健全完善多元调解衔接联动机制，建立“厦门云调解”“调解在线App”等纠纷调解平台，开展网络调解、远程调解，实现矛盾纠纷解决“一站式”服务。

贵州省遵义市新蒲新区新中街道松源社区，是遵义市唯一的脱贫攻坚工作中跨县异地扶贫搬迁安置点。易地扶贫搬迁工作能够圆满完成，离不开法治护航。松源社区建有专门的矛盾纠纷调解室，主要化解家庭矛盾纠纷，今年以来共调解纠纷23起，调解成功率达100%。此外，社区还建有公共法律服务窗口，贵州于道律师事务所指派党员律师到社区值班，开

展公共法律服务。广大群众法律知识水平进一步提高，依法维权意识进一步增强，没有发生因矛盾纠纷引发群体性事件和重大集体信访事件。

北京市朝阳区则致力于打造“无讼朝阳”，力促矛盾不上交，实现“精治、共治、法治”。2018年至今，全区各级各类调解组织共调处纠纷60482件，成功率达94.9%。

陕西省西安市莲湖区探索推广社区法治“1133”工作模式，打造基层法治政府建设“莲湖样板”，“家门口化解矛盾”已成为莲湖区群众的共识。依托社区人民调解委员会、群众工作室等载体，莲湖区建立覆盖社区的法律服务工作室；利用人工智能、大数据、“互联网+”等，自主研发手机App，在131个社区公共法律服务室安装自助服务终端，整合公证、律师、司法鉴定、人民调解、行政复议和法律援助等法律服务资源，全方位全天候为群众提供智能便捷的法律服务。将普法宣传、矛盾化解、法律援助等职能下沉到社区，延伸到群众身边。

“关键少数”发挥示范引领作用

“关键少数”在法治政府建设中的重要作用也日益彰显。

数据显示，2020年全国行政机关负责人平均出庭应诉率达41.8%，较上年增长10.4个百分点，其中山西、黑龙江、江苏、江西、山东等省份行政机关负责人出庭率超过65%。“关键少数”的示范引领，有力带动了行政机关法治水平的整体提升。2020年行政不作为、乱作为、不作为、慢作为、假作为等违法行政行为数量同比下降11%，被法院判决改变的数量同比下降7.4%。

值得注意的是，各级政府和部门推进前学法常态化，定期举办法治专题讲座、旁听法院庭审等各项活动，领导干部法律知识学习和法治思维培养持续加强，政府工作人员依法行政意识和能力明显提高。

很多地方在提升“关键少数”的法律素养和法治能力上进行了积极的探索和创新。2018年北京市怀柔区委组织部、区司法局和区人保局以“互联网+”的形式在全市搭建首个领导干部学法考法平台，全面推行“日常学法、年度测法、提职考法”制度，年度设置4种进入方式，包括领导干部学法考法平台网页、OA系统平台、微信公众号及客户端，极大方便了相关人员随时上线学法。

如今，坚持“每日学法”已成为怀柔区领导干部和国家工作人员的日常。据统计，仅今年以来，已有11000余人参与线上学法。为深化“学法”成果，怀柔区还将学法测法考法的结果作为年度绩效考核的实指标、硬杠杠。根据规定，区属各党政机关、事业单位和国有企业凡提拔副科级以上干部时，确定的拟提拔人选必须在公示期间通过法律考试。全区行政干部的在编在职干部，每年必须在国家宪法日前通过平台进行年度测法考试，成绩不合格者，将取消其当年考核评优资格和奖励。

法治政府建设所取得的成绩不止于这些，近年来，我们还看到其他一系列变化：压实责任激发动力，法治政府建设推进机制不断完善。2019年，中办、国办印发《法治政府建设与责任落实督察工作规定》，中央依法治国办印发《关于开展法治政府建设示范创建活动的意见》，建立起督察和示范创建“两手抓”的工作机制。督察重在压实主体责任，自上而下传导外部压力；示范创建重在树立标杆，自下而上激发内生动力，共同形成推进法治政府建设的有效合力。

科学民主依法决策机制基本建立，重大行政决策法治化水平显著提升。《重大行政决策程序暂行条例》颁布施行，合理确定公众参与、专家论证、风险评估的适用条件，合法性审查和集体讨论决定成为所有重大行政决策的必经程序。政府法律顾问、公职律师制度普遍建立，为重大行政决策、推进依法行政发挥越来越重要的作用。规范性文件监督管理力度不断加强，合法性审核机制普遍建立，有效减少了越权文件、违法文件、“奇葩”文件的出台。

行政权力制约和监督体系基本形成，各类违法行政行为明显减少。将行政权力制约和监督体系纳入党和国家监督体系全局统筹规划，各类监督有机贯通、相互协调，形成对行政权力制约和监督的有效合力。政府诚信建设力度加大，各级政府“遵守承诺”的意识不断增强。政务信息公开制度体系更加完善，决策、执行、管理、服务、结果“五公开”全面推进。政府督查常态化确保重大决策部署落得实，对庸政懒政怠政“零容忍”。

站在新时代的潮头，立足于法治建设的布局和未来发展，建基于法治政府建设已有的成绩之上，“努力实现法治政府建设全面突破”的号角已经吹响。这既是一种使命和光荣，更是一种责任和挑战。”杨伟东说。

我们期待，“职能科学、权责法定、执法严明、公开公正、智能高效、廉洁诚信、人民满意的法治政府”，在全面建设社会主义现代化国家的新征程上加快建设。

近日，贵州省遵义市桐梓县公安局基层派出所充分发挥党支部战斗堡垒作用，党员民警走进学校、进社区、进企业、进村屯开展反诈宣传，提升辖区群众的反诈防骗意识，守好群众的“钱袋子”。

本报记者 王家梁 本报通讯员 林敏 摄



制图/李晓军