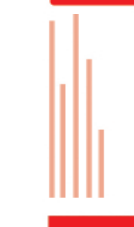




为住房租赁市场提供有力法治保障

法治观察



□ 楼建波

近日公布的《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将于2025年9月15日起施行,作为我国住房租赁领域首部行政法规,《条例》对于规范住房租赁活动,维护住房租赁活动当事人合法权益,稳定住房租赁关系,促进住房租赁市场高质量发展,推动加快建立租购并举的住房制度具有重要意义。

解决好住房问题事关民生保障和经济社会发展,发展住房租赁市场是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,住房租赁市场的发展也面临市场主体参差不齐、经营服务不尽规范,租赁双方合法权益保障不充分、租住品质有待提升等问题。解决好这些问题,需要充分发挥法治的规范、引领和保障作用。

《条例》填补了房地产立法在行政法规层级的短板,是迄今通过的调整规范我国住房租赁市场的最高层级的专门立法。它以刚性制度为市场行为划定“红线”,又通过引导性与规范性内容明确行业发展“轨道”,为住房租赁市场的规范运行与健康发展夯实了制度根基。

首先,《条例》为租购并举的住房制度提供了法治保障。租购并举是我国住房制度改革的大方向,住房租赁是租购并举住房制度的重要一环。《条例》的出台,是加快建立租购并举住房制度进程中迈出的关键一步,也进一步健全了房地产发展新模式的基础性制度。具体而言,一是《条例》顺应住房租赁品质提升新需求,要求出租住房符合安全健康方面的强制性标准,不得危及人身安全和健康;禁止厨房等非居住空间单独出租用于居住等,从源头保障居住安全。二是保障租赁关系的稳定,要求租赁合同签订须实名且对租赁合同进行备案,其中政府不得就备案“收取任何费用”和“承租人可以办理备案”的规定,既强化了监管,又为备案提供了便利和保障。三是为

保证承租人的正常居住和生活安宁,规定出租人在租赁期间不得擅自进入租赁住房;解除住房租赁合同的,要为承租人腾退留出合理时间。四是规定住房租赁合同连续履行达到规定期限的,出租人按照有关规定享受相应的政策支持,承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务,鼓励出租人和承租人在公共服务方面享受同等权利。

其次,《条例》强调合同治理,鼓励当事人通过合同明确相互间的权利义务,把合同作为租赁关系的基础和解决纠纷的依据。具体而言,一是要求政府有关部门制定住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本,供当事人订约时采用。二是针对实践中的押金收取和返还乱象,要求在租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。三是为住房租赁活动产生的民事纠纷提供调解、仲裁或诉讼的纠纷解决机制。强调合同治理,既尊重了当事人的意思自治,也为市场发展留出了空间。

再次,《条例》明确了一系列行政管理措施,通过政府规制手段,纠正市场失灵,以实现住房租赁市场公平与效率的平衡。其中规定住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策,决策部署,坚持市场主导与政府引导相结合,并明确了住房租赁活动监督管理的部门分工和央地分工。同时,要求有关部门

加强监督检查,依法及时处理违法行为。在此基础上,《条例》规定了合同示范文本、住房租金监测和发布机制、住房租赁管理服务平台建设和信息共享机制、诚信建设和行业自律管理等具体的管理措施,把政府对市场的引导和管理落到实处。更值得赞赏的是,《条例》还规定了对房产管理部门和其他有关部门工作人员在住房租赁活动监督管理工作中的违法行为的责任追究与处分,督促有关部门及其工作人员履职尽责、依法进行监督管理。

最后,《条例》明确了法律责任。“法律责任”一章对出租人、承租人、住房租赁企业、经纪机构、网络平台经营者的违规责任作了明确规定,构建起了“行为规范—责任追究”的闭环,为监督管理提供了追責的依据。

总的来说,《条例》从市场主导与政府引导两个维度同时发力,为促进住房租赁市场高质量发展提供法治保障,彰显了民生底色。同时,法律的生命力在于实施,为确保《条例》顺利实施,既要加大宣传力度,也要完善配套制度。国务院有关部门、地方人民政府应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》规定落地落实,守护好千万家庭的“安居梦”,让人民群众的获得感、幸福感、安全感更可持续、更有保障。

(作者系北京大学法学院教授,北京大学房地产法研究中心主任)

斩断“职业背债”灰黑产业链条

热点聚焦

□ 高景

近期,社会上出现以“快速致富”“无需偿还债务”为诱饵的“职业背债”骗局,部分消费者因轻信此类虚假信息陷入困境。对此,国家金融监督管理总局发布风险提示,提醒广大消费者提高警惕,远离“职业背债”陷阱。

所谓“职业背债”,是指一些人专门通过提供个人信息、签订虚假合同或配合他人完成一系列手续,以自身名义为他人背负债务,进而获取一定报酬的行为。“职业背债”看似能轻松获利,实则暗藏重重风险。

一是背负高额债务。背债人作为法律意义上的借款人,必须依法偿还全部本金及利息,一旦逾期未还,不仅要面对催收的困扰,承受高额罚息,还有可能被债权人起诉。此前的一些案例显示,背债人到手的“背债费”不过是贷款金额的“九牛之一毛”,而背债人却要背负远超自身所得的沉重债务。

二是破坏个人信用。当背债人无力偿还贷款,其个人征信报告上将留下不良记录,会严重影响其未来获取金融服务,甚至可能成为失信被执行人,导致日常生活的方方面面都受到影响。



图说世象

据媒体近日报道,一种名为“万能遥控器”的产品在网络购物平台公开销售,号称能打开所有小区的道闸,卷闸门,轻松实现出入自由。有记者购买该产品进行测试,发现多家小区的大门和停车场的抬杆都能被打开。

点评:“万能遥控器”轻松开门的背后,不仅隐藏着巨大的公共安全风险,更涉嫌违法。为此,要坚决杜绝此类产品登堂入“市”。

文/易木

数智治理

□ 裴炜

在数字化浪潮席卷全球的今天,网络视频会议已成为企业运营、教育学习、国际交流等领域不可或缺的一部分。然而,随着视频会议的广泛应用,相关安全风险也日益凸显。对此,国家安全机关不久前发布提示:谨防网络视频会议系统泄密隐患。

当前,视频会议面临着复杂的技术安全挑战和法律风险,主要涉及三个方面。一是技术漏洞与安全威胁。视频会议中的许多技术问题,如弱认证机制和未加密连接等,可能直接导致数据泄露,进而造成隐私侵犯、声誉受损等问题。二是内容管理与知识产权风险。视频会议中的内容共享将使得知识产权侵权行为更难被追踪和控制。通过屏幕共享、文件传输,乃至简单的截图或录屏功能,受版权保护的图像、音乐、视频、文本、软件以及未经授权的表演或展示,都可能在未经许可的情况下被轻易使用和传播。三是跨境数据流动与法律适用冲突。部分视频会议系统依托境外服务器,相关数据的处理、传输跨越多个国

拧紧视频会议的“安全门”

家或地区。但由于当前国际社会尚无统一的数据跨境治理规则,我国用户在使用某些海外平台时,相关行为可能受境外法规制,若权益受到侵害,则难以通过国内机制实现有效救济。

视频会议的法律风险既受技术架构与应用方式的影响,也说明现行治理体系有多重不足。首先,当前法律制度主要应对的是静态行为模式与传统通信方式,未能有效覆盖高频互动、远程协同、算法驱动等新型场景。

其次,各部门法律制度之间衔接不畅削弱了对视频会议相关问题的规制效果。视频会议是横跨民法、行政法、刑法与新兴的网络法、数据法等多个法律领域的复杂应用场景,并非单一法律制度可以充分规制。这些法律制度虽共同构成了数据治理的支柱,但其在具体实施和衔接上存在不畅,导致监管空白或重复。

再次,视频会议跨地域的性质使其面临复杂的国际规则体系,不同国家和地区在个人信息保护、数据跨境流动、网络安全等方面的制度存在显著差异,

同时网络空间主权与管辖权的复杂性进一步加大了视频会议中各类涉外行为治理的难度。

最后,视频会议技术开发和应用潜藏安全风险。在平台端,一些视频会议产品以低门槛、高流畅为核心目标,弱化了用户隐私保障与权限控制,如默认公开会议ID、默认录制、未启用密码等设计,同时平台也常常借助格式合同规避核心义务;在用户端,部分视频会议参与者缺乏安全意识和风险意识,存在意外共享敏感信息、未经授权录制会议等行为。

针对这些风险,需要将技术规范、制度保障和主体赋能结合起来,形成系统性的风险防控体系。在制度方面,一方面要推动个人信息保护法、数据安全法、网络安全法等法律制度在视频会议场景中的规则融合与解释适用,另一方面要推动相关规则向技术开发、应用和平台管理标准转化,为执法、司法以及平台治理提供明确指引,从而推动相对稳定的法律框架与场景导向的标准体系的有效互动。

在平台治理方面,视频会议的风险规制必须从事后被动应对转向事前主动防控,将各类法律风险

法史微评·长治久安谈

立经陈纪

□ 钟 燃

唐大历四年深秋,杜甫在长沙贾谊任太傅时开凿的一口“其状如壶”的井,扶杖而立良久,见苔痕浸没“贾太傅”刻字,吟出了“不见定王城旧处,长怀贾傅井依然”的厚重苍凉之诗。后来,此井被称为“长怀井”,其曾映照过贾谊谪居时研墨著书、为国建言,并水至今汨汨不绝,清冽甘甜,“壶”中自有朗朗乾坤。

贾谊在《治安策》中有一段经典论述:“立经陈纪,轻重同得,后可以为万世法程,虽有愚幼不肖之嗣,犹得蒙业而安,至明也。”大意是说,建立国家根本大法,颁布具体规范,使国家各项事务无论轻重缓急都能得到恰当安排,这样就能够千秋万代将其作为遵循的法则程式,即使后代君主愚笨、年幼,仍然能使国家保持稳定,做到这一点真是极其英明啊!这段话可以说是《治安策》全文的统领,其基本精神是建立合理的国家制度和规则体系,摆脱对统治者个人能力和权术的依赖。

贾谊的立经陈纪思想饱含强烈的忧患意识和制度思维。针对汉初诸侯坐大,纲纪不立,风俗恶化,匈奴侵边等问题,《治安策》以“痛哭”“流涕”“长太息”开篇,批评那些声称“天下已安已治”者“非愚则谀”,并以“抱火厝之积薪之下而寝其上”比喻当时的严峻形势,居安思危之心跃然纸上,彰显了“西汉第一雄文”的锋芒和震撼力。对于如何解决这些问题,贾谊的着眼点在于制度设计和系统优化,他认为,“若夫控制不定,是犹度江河亡维楫,中流而遇风波,舫必覆矣”。并认为,纲纪“不为不立,不植则僵,不修则坏”,即不主动作为,就不能构建制度;不培植制度根基,政权生命力就会枯竭;不持续修正制度,治理体系就会崩溃。

贾谊不仅是预警汉初社会危机的“吹哨人”,而且是国家制度构建和系统治理的“设计师”。他提出,“众建诸侯而少其力”,即将原有大诸侯国分封给诸侯王的所有儿子,而非由其长子一人继承全部,从而变成若干个小诸侯国,逐步削弱诸侯势力,以分而治之的智慧实现强干弱枝的目的,为汉武帝实行“推恩令”,完美解决统一与分封的问题立下头功,助推了中国古代郡县制的最终牢固确立。他主张“定经制,兴礼乐”,强调礼法并用,凝聚价值共识,将秦制效率与周礼教化结合,奠定了“霸王道杂之”的汉家制度基调,并为后世礼法融合开辟了道路,他疾呼,“夫积弊者,天下之大命也”,建议建立国家粮食储备系统。他力谏,由国家垄断货币铸造权,禁私铸钱,他倡导,加强储君教育,设计三公三少辅弼体系。这些都不同程度地推动汉代形成了“如身使臂,如臂使指”的治理体系,构建出活力与秩序相平衡的制度规则和新的文明秩序。相比秦的短命,汉享国祚400余年,与其制度的正当性和治理的有效性关系甚大。

从这个意义上讲,贾谊和早期主张“马上治天下”的陆贾堪称推动秦汉之际制度转型的汉初“双子星”,两人分别以《新书》、《新语》载道,经国、辅政,并影响深远、流芳后世。贾谊著作的主要价值不在于辞章的文采飞扬,而在于以“立经陈纪”孜孜以求“建久安之势,成长治之业”,成为一种政治哲学,包含了中华文明存续的基因密码。那口“长怀井”上的明月,穿透了治乱兴衰的迷雾,超越了一家一姓的樊篱,映照了千秋。

微言法评

让电影票退票标准明明白白

近日,有媒体记者在多个线上购票平台购买了相近时段、不同电影院的电影票,发现即使电影票标注了“不支持退票、不支持改签”,通过向客服申诉,拨打影院和平台电话沟通等方式,最后都能实现100%退款。

电影票“退票难”问题由来已久,许多消费者常常被平台“不支持退票”的格式条款唬住而放弃维权。实际上,电影票不是不能退,而是“套路多、藏得深”,不费一番功夫很难退改。然而,退票本就是消费者的权利。我国消费者权益保护法明确规定,经营者不得以格式条款等方式,作出排除或限制消费者权利、减轻或免除经营者责任等对消费者不公平、不合理的约定。现实中一些平台企图通过“不退不改”的声明,达到“能少退一张票就少退一张票”的目的,显然有违法律规定。为杜绝此类做法,相关部门应尽快制定统一规范的电影票退改签政策标准,明确平台和影院的责任与义务,让购票服务更加规范化、人性化,这不仅是对行业乱象的纠偏,更是对市场公平的守护。(夏至)

精准发力深度打击知识产权犯罪

近日,公安部印发实施《关于依法打击知识产权犯罪服务高质量发展的意见》(以下简称《意见》),提出要向保护科技创新、推动产业发展、促进文化繁荣、守护民生安全精准发力;完善打击模式,对知识产权犯罪实施精准打击、深度打击、规模打击、联动打击,提升全环节、全要素、全链条打击质效。

知识产权是保护和激励创新的制度基石,是国家发展战略性资源和国际竞争力的核心要素。公安机关作为国家重要的行政执法和刑事司法力量,承担着依法打击违法犯罪、维护人民群众和市场主体合法权益,助力培育发展新质生产力、服务保障高质量发展等职能。近年来,全国公安机关持续深入开展专项行动,强化知识产权刑事保护,在赋能创新驱动、优化营商环境、促进文化繁荣、保障民生安全等方面发挥了重要作用。

打击知识产权犯罪是保护创新、服务发展、保障民生的重要工作。当前知识产权犯罪日益呈现新的发展趋势。一是犯罪行为向新领域新业态拓展,芯片制造、信息技术、新能源等前沿技术领域成犯罪高发地。二是犯罪类型集中,民生领域的制假售假犯罪仍为主流,同时犯罪行为向线上迁移明显。三是犯罪组织化、链条化程度加深,如公安部近期公开的5起典型案例均涉及多人作案,其中商业秘密犯罪还涉及境内外联动、多地协作。

这些犯罪新趋势反映了知识产权保护复杂形势,同时也对执法机关的办案能力、跨境协作水平提出了更高要求。《意见》的出台,为公安机关更好应对知识产权犯罪新趋势,以法治手段护航高质量发展提供了系统性的行动指南,具有显著的实践价值和指导意义。

首先,《意见》明确提出向保护科技创新精准发力,深入开展防范打击商业秘密犯罪“安芯”专项工作,为公安机关聚焦打击创新领域犯罪提供了清晰路径。商业秘密是知识产权的重要组成部分,也是企业的核心竞争力。但此类案件存在着鉴定难、损失认定难、犯罪手段智能化、犯罪行为跨区域跨境等特点。《意见》为公安机关精准打击商业秘密犯罪作出了明确指引,这意味着公安机关要强化专业支撑,会同有关部门完善鉴定检验工作制度,建立跨部门专家共享制度,深化国际执法合作,带动提升侦查办案水平,为企业创新、产业升级筑牢法治屏障。

其次,《意见》坚守民生安全底线,着力提升群众“幸福指数”。民生领域的知识产权犯罪直接关乎群众生命健康与财产安全,是公安机关执法的重点。近年来,从查处假冒婴幼儿配方奶粉到打击制售假劣药品等,公安机关始终以“零容忍”的态度打击犯罪,回应民生关切。此次《意见》明确提出要依法严厉打击食品药品领域多发性犯罪,消防器材、建筑材料、电气设备等领域危害生产安全生活的假冒伪劣犯罪,涉种子、化肥等套牌侵权犯罪,以及制售假烟犯罪,通过聚焦这些“关键小事”,深入打击民生领域知识产权犯罪和假冒伪劣行为,以常态化执法形成长效威慑,将更好守护人民群众美好生活。

最后,《意见》强化了协同治理及预防犯罪理念,强调打击知识产权犯罪需多方协同,要推行主动警务、预防警务,强化法治服务的精准供给。随着知识产权犯罪打击难度的加大,仅仅依靠公安机关难以实现最佳打击效能,与此同时,从源头防控风险往往比事后打击成本更低,效果更好。根据《意见》精神,公安机关内部要形成精准、深度、规模、联动的打击体系,外部要建立起部门协作、国际合作的协同机制。要将犯罪预防理念深度融入工作体系,构建服务型执法机构,通过集中开展法治宣传教育,引导市场主体强化自我保护。此外,要将企业群众的关心关注转化为发现问题、推动工作的源头活水。这种“打击+预防+服务”的多元治理模式,既能提升打击质效,又能降低社会治理成本。

总之,《意见》对公安机关高标准保护知识产权、高质量服务经济社会发展作出了详细部署。期待公安机关积极推动《意见》落地落实,通过更精准的执法、更严密的防控、更高效的协作,不断净化市场环境,激发创新活力,为高质量发展提供坚实法治保障。

(作者系中国人民公安大学法学院副教授)