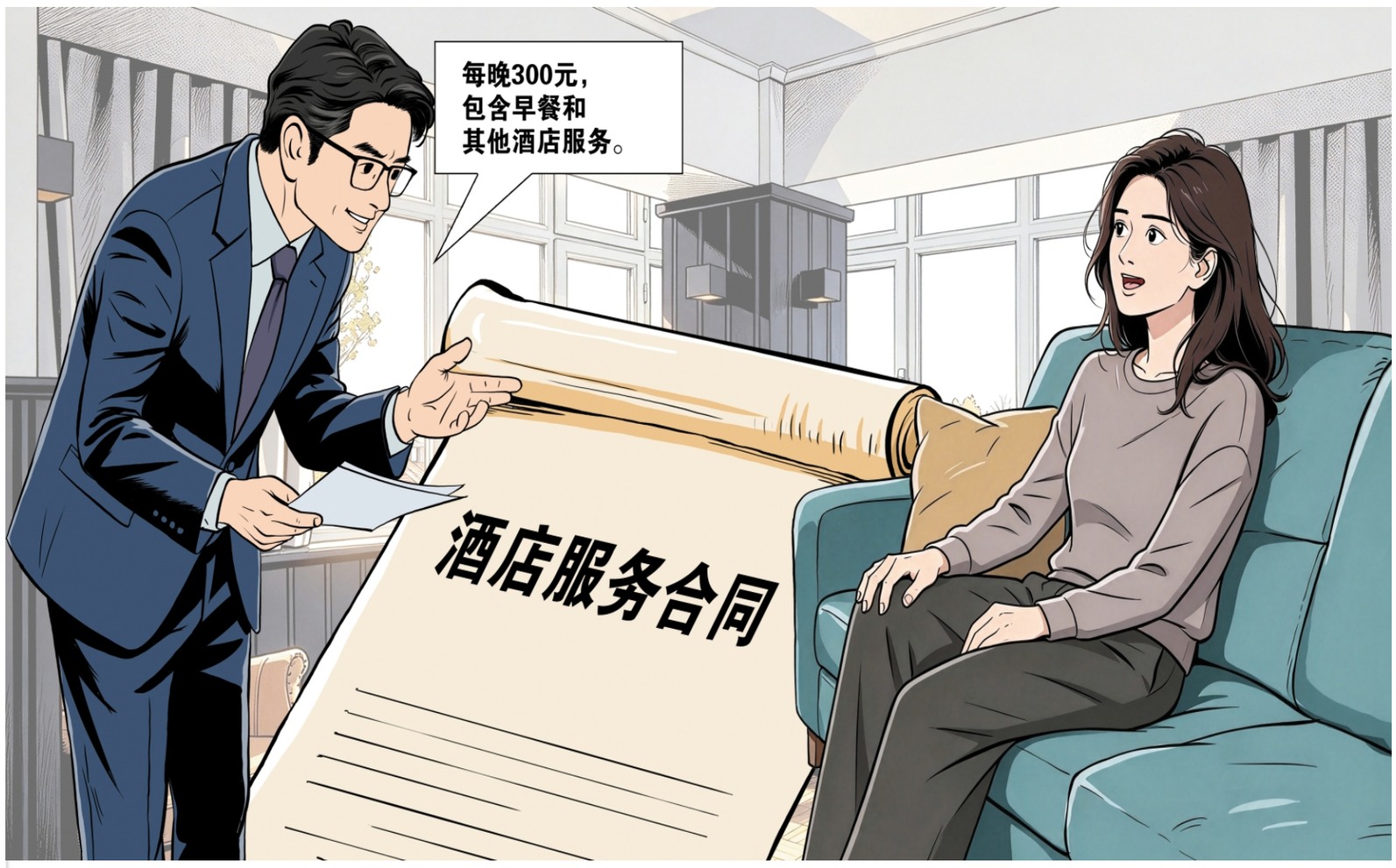
酒店长租业务，法律关系待厘清



□ 本报记者 孙天骄

玄关一侧是带玻璃隔断的淋浴间和嵌在台面下的洗衣机，另一侧是开放式衣柜；房间里铺着浅色木地板，靠窗摆着沙发和书桌，半挑高的地台卧区铺着床品——这是《法治日报》记者今年10月22日在北京市朝阳区将台地铁站附近某酒店公寓内看到的一间对外长租的房间。

近期，一些酒店纷纷入局长租赛道，“以住酒店替代租房”成为一种新兴的居住方式。

但新业态也暴露出一些问题：消费者签订的协议性质该如何认定，权责该如何划分；酒店该如何解决开放长租业务之后衍生出的安全、隐私等问题；入住者的合法权益该如何保障，酒店长租业态又该怎么管……记者就相关问题展开采访调查。

三种长租模式并存

记者了解到，当前酒店长租主要分为三种模式。

一是集团标准化对客长租模式。一些酒店集团官方上线长租房源，面向消费者公开出售月租、周租产品。记者在某酒店集团的官方App检索后便发现了数家酒店的长租项目，大多根据房型、地段、租期定价。以前述酒店公寓为例，如果按年起租，月租金为3500元左右；如果按月起住，价格则为每月4000元左右，房间朝向不同，价格也略有差异。据现场工作人员介绍，确定入住需与公寓方签订租赁合同，公共卫生全包，但与日常住酒店不同的是，不提供早餐和室内打扫服务，管理模式更像长租公寓。

二是面向企业的集体租住模式。一些酒店直接对接企业，与企业签约，为企业员工提供一站式集体住宿解决方案。

三是以门店为单位展开的长租模式。酒店门店根据自身空置率，与消费者单独协商月租价格、服务权益，这类模式下，入住者一般通过私信与酒店沟通议价；不同门店“一店一策”，在规则上存在差异。记者检索发现，在一些平台上，有不少酒店“自荐”长住服务。记者随机咨询了位于江苏淮安的一家连锁酒店，该店负责人介绍，正常内部价为每晚150元，包月可将价格降至每晚100元，包含水果、咖啡、早餐和每日打扫等常规服务；付款形式为整月付款，无需签约也无需付押金，还承诺节假日不涨价、不强制腾房。

上海市民方女士便体验过第三种模式。今年5月，方女士决定退掉市区租住房，尝试工作日住在酒店。她在上海远郊有自有住房，但在市区工作，每天通勤较为波折，此前曾在位于上海市虹口区的工作地附近租房。如果租住一套面积约20平方米的老旧公寓，每月租金便要花费4700余元，加上水电费、停车费等，每月综合费用约5500元。

退租后，方女士联系了几家酒店，最终一家酒店同意她以每晚300元的价格长住。她基本每周周一入住、周五退房，花费约每月3600元，最高不超过4800元，其中还包括停车、每天两份早餐以及其他酒店服务。而据方女士提供的截图，同区域同档次酒店每晚价格在400元至700元之间。

方女士介绍，自己入住时签订了一份长期协议，协议性质属于服务合同，主要目的是把浮动的房价固定下来。因约定只在工作日入住，因此并未涉及旺季涨价、要求腾房等问题，其间也没有其他隐性支出。

这种生活方式，方女士持续了三四个月。在她看来，住酒店不用收拾、打扫屋子，点外卖有机器人送到房间，她也对这段体验整体评价颇高。不过也并非没有“瑕疵”——在一次办理入住后，她在房间里发现其他客人落下的假睫毛，她怀疑保洁并未认真打扫，此后便不太想继续住了。

具有一定积极意义

在受访专家看来，酒店集团开始跻身长租赛道具有一定积极意义。

华东政法大学投资与建设法治研究院执行院长杨勤法评价说，酒店进入长租市场，是住宿行业拓展经营场景、盘活存量房源与住房租赁市场需求相结合的结果。从市场需求端来看，酒店将部分客房资源转化为长租产品，有助于为有阶段性居住需求的群体提供选择。政策层面，《住房租赁条例》明确，国家支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给，这为酒店布局长租赛道提供了政策依据。

消费者长期租住酒店，与酒店之间形成的究竟是酒店服务合同关系还是房屋租赁合同关系？

长期关注房地产领域的北京大成（上海）律师事务所律师陈思接受记者采访时说，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第十五条，法律关系认定关键要看合同内容和实际履行，不能仅凭住满一个月就认定为租赁。

陈思介绍，两种法律关系下，权利义务配置有明显区别。住宿服务关系中，酒店应提供约定的客房、服务并履行安全保障义务，旅客应支付费用、遵守合法管理规则；租赁关系中，出租方应交付并保持房屋符合约定用途，原则上承担维修义务，承租人应按时给付租金、合理使用并在到期后返还房屋。根据民法典相关规定，房屋承租人还依法享有“买卖不破租赁”、租期届满后同等条件下优先承租等保护。陈思提醒，无论属于哪种关系，约定期限和价格后，酒店都不能仅因旺季就任意涨价、要求搬离。

除法律性质认定外，受访专家指出，当前业内的几种长租模式在实践中都存在一定合规风险。

杨勤法分析，集团标准化长租模式的主要风险在于可能出现以住宿服务协议之名行房屋租赁之实的情况；企业签约集体租住模式则需重点关注合同主体、集中居住及房屋使用合规风险；酒店门店“一店一策”长租模式的合规风险最为突出，酒店门店若仅以口头约定开展长租业务，未明确具体权利义务，易引发合同履行争议。

制定专项行业规范

杨勤法告诉记者，酒店长租属于“跨界新业态”，兼具酒店服务与房屋居住双重属性，传统住房租赁由住建部门监管，酒店经营由公安、市场监管、消防等部门共同监管，对于不同经营模式下监管要求如何适用、部门之间如何协同，目前仍缺乏系统性的实施规则。

如何进一步规范酒店长租业态发展，保障入住者的合法权益？

陈思建议从四个方面推进。

一是明确分类标准，根据实际经营方式、服务内容等，区分长期住宿、住房租赁和员工集体住宿，并明确各部门职责。二是推广适配不同长租模式的示范合同，明晰签约主体、房间或床位、租期、总费用、水电额度、保洁频次、押金退还、提前解约和停业安排等条款；对调价等直接影响居住稳定的事项，应当重点提示。三是落实安全和资金管理，完善门禁、访客和应急机制，对长期预付费用，落实消费者权益保护法实施条例关于订立书面合同、不得任意加价、停业提前告知和退还未消费余额的要求。四是建立便捷的纠纷处理机制，酒店方应畅通内部投诉渠道，主动化解纠纷，监管部门应加强投诉处置协作，入住者也应保留合同、付款记录等材料。

杨勤法则建议从多方面协同推进。

在法律法规层面，应明确酒店长租法律关系的认定核心标准，对实质上符合房屋租赁特征的业务，明确适用民法典合同编和《住房租赁条例》的相关规定，禁止经营者通过合同名称、产品包装等方式规避法定义务。

在监管层面，应推动建立多部门协同监管机制，厘清职责边界，建立酒店长租业务的信息报送或备案机制，根据不同经营模式实施分类监管。

在行业标准层面，应针对酒店长租场景制定专项行业规范，对于存量酒店改造为长租用途的情形，明确消防标准的适用条件及审批要求。

在行业自律层面，酒店集团应将长租业务纳入统一合规管理体系，行业协会可通过制定规范、开展培训等方式，引导企业落实服务标准公开和投诉处理等要求。

在司法保障层面，司法机关可通过发布典型案例、加强审判指导等方式，逐步明确相关纠纷的裁判规则，同时完善多元化纠纷解决渠道，降低消费者的维权成本。

漫画/李晓军

跟着农时办案：秋收执行的刚与柔

解题·基层经验

□ 讲述人：刘庆宏 黑龙江省通河县人民法院执行局副局长、一级法官

□ 整理：本报记者 张冲

很多人问我，涉农执行的难点在哪里？在黑龙江省通河县——这个典型农业县，从事多年执行工作，我最深的体会是：涉农执行最怕“只算法律账、不算农时账”。秋收一到，粮食归仓、粮站开秤，平时难找的被执行人回到地头，平时查不到的售粮款开始流动，这对执行工作来说是黄金窗口；可同一时间，割晒、脱粒、晾谷，一天都误不得，机械一停、工期一错，申请人要钱、被执行人要收成，两头都会更僵。

2026年10月，我们按照上级法院“雷霆2026”部署启动秋收集中执行，把警车开进稻地、把谈话搬到晒场、把和解落到售粮节奏上。几天跑下来，我记下几桩事，也慢慢理清了基层涉农执行该怎么“抢”、怎么“缓”、怎么“硬”。

在稻田边，算一笔“误不起”的账

10月9日一早，执行法官赵世会带队到村里找到被执行人李某。此前，一起劳务合同纠纷中，李某拖欠同村多名工人劳务报酬两万余元，判决生效后始终未履行。车辆行至地头，李某正蹲在田埂上核对割晒顺序，院中堆着新稻，两台收割机在田间运转。看见法院来人，他有点局促：“法官，不是我不想给，稻子含水高，得晾几天，卖了新米才有钱啊……”

若是普通执行案件，可按流程传回法院、查询财产账户、依法采取强制措施，但赵世会当日并未立即采取拘传措施。李某家的院子、地块、农机、订单都在眼前，真要扣机、带人，几十亩稻田可能错过收割期，工人工资也没着落。赵世会就地给李某算账：割一亩地要多少用工成本、逾期履行将产生多少利息和失信成本，一旦被纳入限制高消费，卖粮收钱反而更麻烦。法律后果、惩戒后果、卖粮节点一条条掰开揉碎了讲。最后，李某当场给申请人张某打电话，约定好新米出售后第一时间转账。张某在电话里也说：“让李某先把活干完，他不是会跑路的人。”一句老乡的话，这时候比任何法言法语都更有分量。

这类案子给我们提了个醒。农忙时节，涉农小标的、劳务欠薪，不一定先“压”再“谈”，还可以把售粮周期纳入履行方案。对确有意愿、暂时没有流动现金的，我们后来归纳成“活查活控”——水稻先收先卖，农机不扣、不闲置，售粮款进法院或双方监管账户，按约定逐笔兑付；要分期的，把还款节点与卖粮节点绑定。农户的诉求是粮食顺利归仓，申请人的诉求是案款足额到账，将两项需求统筹安排、同步推进，和解协议才能落地见效。

在晒场灯下，治一类“不愿履”的赖

秋收执行不能只讲宽限。行动中，我们专门排了清晨、饭口、夜间三班。早上“堵”刚起床的人，中午上炕头讲法，晚上去晒场——粮食摊开、车辆进出、家属在场，最能问出实情。

被执行人王某在外承揽工程，经多次传唤均未到庭，其于秋收时节返乡后，被执行法官刘冲在清晨摸排时找到。一开始王某说“账目没结清”，刘冲当场核对售粮记录、银行流水、车辆信息，把履行能力和已转移、未回款的部分分开列明。王某意识到法官的处置并非警示施压，其家属便于当日下午将全部案款缴至法院。

另一起赡养费纠纷案件更具典型性：被执行人辛某具备收入来源，却长期拒不履行给付义务，经释法明理后仍拒不配合。执行法官陈丹丹依法对其拘传，并作出拘留决定，次日，其家属主动到院履行案款。

针对这类以农忙、账目未结清、无人催告等为由规避、拖延履行的情形，应当适时采取拘传、拘留等强制措施形成震慑，破解此前田间调解约束力不足的问题。

此次秋收集中执行行动中，从10月9日至26日，我们共执结案件50件，拘传53人、拘留2人；其中执行完毕14件，以和解、终结方式结案36件，执行到位金额216.81万元。具体到个案，金额虽不多，但多是劳务、农资、赡养、小标的民生款，对于村里人来说，一两万就是一年工钱、一季化肥钱。

在法度之间，守一道“有分寸”的界

涉农执行最忌“一刀切强制”。这次摸排，我们先看三样东西：地块割到哪了、农机是不是正用着、粮站订单和湿谷晾晒情况怎么样。对有履行意愿但现金流紧张的，不轻易扣收割机、不轻易带人离地，改用“售粮款监管+分期节点”；对有隐藏收入、故意不报售粮记录的，反过来用流水、粮站过磅单、车辆轨迹等固定证据，再决定拘传或移送拒执线索。

有一起农资尾款案，被执行人家里有拖拉机、有存粮，还有合作社订单，但正在抢收粮食。我们和他约定监管账户，稻谷先卖，每天报过磅单，款项到账户后按比例留下生产费用，剩余付给申请执行人；分期方案写明“头笔卖粮付多少、全部归仓付多少、留多少用于来年再生产”。被执行人愿意配合，申请人也接受，因为比“扣机拍卖”更快见效。

善意不等于放松执行，而是在法度之间，守一道“有分寸”的界，将强制措施嵌入农时节奏，让被执行人明晰法律后果，让申请人对案款回款形成稳定预期。

解题经验

复盘这轮秋收攻坚，我总结了涉农涉民生执行的三条经验：

第一，查人找物要跟着农时走。秋收窗口被执行人返乡、售粮变现，线索最集中。可以把清晨出地、饭点到户、夜间晒场作为常规摸排时段，比坐堂等线索更有效；查财产不能只查银行和房产，还要查湿谷、干米、农机、粮站订单、合作社结算单。

第二，分类施策比“一刀切”更有效。对确因生产周期缺少现金、有履行意愿的，用活查活控、售粮监管、分期和解，保农机不闲、保水稻不误；对有能力还款却以农忙推托、转移售粮款、多次传唤不到的，及时采用拘传、拘留、拒执线索倒逼履行。刚柔并济，按履行能力、履行意愿、农时紧急度三维分流。

第三，执行到位只是底线，让村民知法守法才是长效。田间谈话要把“迟一天还钱多什么成本”算清楚，也要把“先收粮再付款”安排清楚；对赡养、劳务等存在人情纠葛的案子，多让村干部、亲属、粮站人员参与监督售粮款，既减少对抗，也把“守信履约”留在村屯里。判决书上的数字只有变成归仓后的真金白银，才是把公平正义执行到了老乡心坎上。

