



## 《住房租赁条例》施行两月 如何更好推动新规落地？

住房租赁,事关万千租客安居。今年9月15日起,我国首部专门规范住房租赁活动的《住房租赁条例》施行,为出租人和承租人维护合法权益提供了保障。

新规落地两个月来,带来哪些积极变化?如何推动新规落实落细?“新华视点”记者进行了采访。

### 新规带来哪些积极变化？

前不久,在江苏常州租房的小晨与二房东产生纠纷。对方不仅拒绝退还中央空调卡内小晨预付的900元费用,也不愿退还合同约定的2500元押金,小晨随后向法院提起诉讼。

“10月底开庭通知下达后,二房东很快退了部分费用,我就决定撤诉了。纠纷能够顺利解决,多亏了新条例‘出租人无正当理由不得扣减押金’的规定,让我维权更有底气。”小晨说。

押金退还难、霸王条款、合同陷阱、虚假房源……我国住房租赁市场在快速发展的同时,也滋生了一些乱象。专家认为,新规的实施,为依法治理住房租赁市场、解决相关纠纷提供了重要依据。

根据条例,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。记者走访发现,各地正在不断完善住房租赁管理服务平台功能,为业主、租客提供便利。租客通过平台可实现房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等多种服务,与之前相比,房源信息的真实性明显提升。住房租赁企业的管理服务也持续优化,更加正规透明。

记者在上海浦东新区的链家周浦新城店看到,店内布告栏区域张贴了内部管理制度、租赁核验流程等文件,经纪人都随身携带印有人员信息的员工身份卡。

“我们委托出租必须三证合一,取得房屋核验码后才会对外展示该房源。同时,上下家签订租赁合同后,住房租赁管理服务平台系统会自动办理租赁房源备案。”链家周浦新城店负责人说,条例让房源备案有了明确依据,业主对备案工作配合度明显提高;平台向企业开放数据接口,简化了经纪人的工作流程。

业内人士表示,目前多地规模较大的住房租赁企业正在升级住房租赁产品,持续完善相关配套、提升租赁服务质量等。

### 新规落地仍待进一步细化

近日,重庆市南岸区大学生小邱通过学校租房群租到一间房,与房东口头约定“押一付一”后支付了2000元。事后,小邱发现该房间存在消防设施缺失、房门为玻璃门等安全隐患,遂提出退租,房东却拒绝退款。最终经警方介入,小邱收回1300元。

重庆市房地产业协会副会长赵杰表示,小邱的经历不是个案。

“条例明确规定租赁双方需实名核验、合同必须备案,但现实中仍有大量像小邱这样没签合同、现金交易的‘手拉手租房’现象,为纠纷埋下隐患。”此外,纠纷的举证责任相关规定尚不清晰。比如装修品质纠纷中劣质材料该由谁举证、检测费用如何分担等问题,目前还缺乏清晰且兼顾各方利益的规则设计。

从走访情况来看,新规施行后,大多数正规中介能做到合同标准化与流程透明化;但仍有部分房源以“实惠”“短租”为名规避备案与监管,凸显政策在执行中仍需进一步细化并加强监督。

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为,当前市面上各房产中介机构之间数据互不连通,也没有和住房租赁管理服务平台进行对接,难以保证房源信息的真实性和房源质量,存在监管漏洞。此外,多部门之间的协同监管、信息共享与联合执法有待加强,条例相应配套制度与实施细则仍不完善,需要尽快予以细化。

### 如何推动新规落实落细？

“法律法规的生命力在于实施。”清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,要进一步畅通消费者的维权渠道,落实行业协会、各企业及相关管理部门的投诉制度,依法治理押金退还难、任意中止合同、霸王条款、合同陷阱等乱象,推动住房租赁市场规范健康发展。同时,强化监管体系建设,提高监管执法力度和覆盖面。

据悉,目前各地正在推出配套政策,推动住房租赁市场健康发展。郑州制定并发布《郑州市住房租赁合同范本》,保障租赁当事人合法权益;重庆在条例出台后第一时间启动配套管理办法的立法程序,并印发通知强化全链条监管;北京瞄准个人“二房东”乱象,明确个人转租10套(间)及以上将纳入行业监管。

针对租金安全的监管难点,西安在落实新规的基础上,进一步强化了“数据端+资金端”的双重监管;青岛正在完善二手房交易资金监管、住房租赁资金监管、企业信用评价等相关制度和监管措施;济南逐步建立租金监管与监测功能,从“事后纠纷处理”转向“事前风险预防”,防止不良企业“不合理收费”“卷款跑路”等情况发生。

重庆市住房和城乡建设委员会房地产市场处副处长陆俊说,下一步将在条例基础上制定更具操作性的规则与标准,拟对违规行为实施信用惩戒,对合规行为提供税收、融资等政策支持;培育和规范化市场化租赁企业,支持企业参与存量房屋盘活利用;构建多部门信息共享与协同执法机制,提升监管效能,并实现市、区(县)、镇(街)业务协同联办,提升规范化管理服务水平。

据新华社

# 首趟西安至捷克布拉格 全程时刻表中欧班列开行

本报讯(记者 张毅伟)11月19日凌晨,随着一声汽笛长鸣,满载55个集装箱汽车配件、家电百货等货物的X8153次中欧班列从中国铁路西安局集团有限公司(以下简称“西安铁路局”)西安国际港站缓缓驶出,一路向西开往捷克布拉格。这标志着首趟全程时刻表中欧班列(西安—布拉格)顺利开行。

这是继2022年10月26日全国首趟全程时刻表中欧班列(西安—杜伊斯堡)开行后,西安新增的第二条全程时刻表中欧班列线路。此次班列的开行,也是第二届中欧班列国际合作论坛成果的落地实践,推动中欧班列发展不断迈上新台阶,更好促进亚欧大陆经贸往来和交流互鉴。

11月18日,在陕西西安举办的第二届中欧班列国际合作论坛上,中国国家铁路集团有限公司发布了第四批中欧班列全程时刻表,实行全程时刻表的中欧班列进一步扩容,开行数量增至年1000列以上,覆盖中国9座城市和欧洲6座城市。其中新增

中国西安至捷克布拉格等7条线路。此次班列的成功开行,将进一步发挥中欧班列西安集结中心的枢纽辐射作用,织密亚欧大陆互联互通物流网络,为服务共建“一带一路”高质量发展提供充足的运能保障。

全程时刻表中欧班列,是沿线各国铁路商定车次、线路、班期及固定境内外始发、口岸、终到时间的班列类型。它实现了中国段、宽轨段、欧洲段运行时刻表的贯通,有效控制中欧班列各环节作业时间,从而提高运输时效,为进出口企业降本增效。此次首发的全程时刻表中欧班列(西安—布拉格),自11月19日起实行每周1列常态化开行,每周三凌晨从西安国际港站发车,经霍尔果斯口岸出境后,穿越哈萨克斯坦、俄罗斯、白俄罗斯、波兰等国家,经阿腾科里、伊列茨克、奥西诺夫卡、马拉舍维奇、博胡明等关键口岸,全程时效仅11天4小时,较普通班列运输效率提升约30%。

“随着西安至布拉格线路的稳

定开行,会有更多客户选择全程时刻表中欧班列运送货物。我们将强化货源组织,携手铁路、海关等部门,持续优化班列发运各项流程,为中欧经贸往来和人文交流打造高效便捷的国际物流通道。”西安自贸港建设运营有限公司副总经理张奇韬表示。

西安在全程时刻表中欧班列领域的探索实践已形成成熟经验,并持续迭代升级。2022年10月,西安国际港站作为全国首批试点,开行了西安至德国杜伊斯堡全程时刻表中欧班列,将两地运输时间压缩至12天;2023年7月1日,该线路升级为“两去一回”常态化开行模式;2024年6月15日,线路加密至每周“四去三回”,实现“天天班”稳定运营,西安国际港站成为全国开行全程时刻表中欧班列密度最大的车站。截至目前,中欧班列(西安)全程时刻表班列已累计开行654列,凭借高效稳定的运输能力与优质服务,赢得国内外客户广泛好评。

施建设和演进升级等。

建设指南还明确高标准数字园区的建设标准,如工业互联网应用覆盖园区全部行业;园区数字化生产性服务应用覆盖规上工业企业比例达100%;建成覆盖园区资产管理、经济运行监测、绿色低碳发展、安全应急管控等主要环节的数字化运营管理系统;双千兆网络覆盖率达100%等。

## 工业和信息化部： 到2027年建成200个左右高标准数字园区

新华社北京11月19日电(记者 周圆)记者19日获悉,工业和信息化部办公厅日前印发《高标准数字园区建设指南》,提出到2027年,建成200个左右高标准数字园区,实现园区规上工业企业数字化改造全覆盖。

建设高标准数字园区是促进园区高质量发展的关键举措,是推动制造业数字化转型的重要抓手。建设指南旨在加快打造一批高标准数字

园区,引领带动各类园区加快数字化转型步伐,为加快推进新型工业化、建设现代化产业体系提供有力支撑。

建设指南围绕推进产业数字化转型、加强园区数字化服务、完善园区数字化管理、夯实数字化支撑能力等部署13项举措,包括积极开展“人工智能+制造”应用探索;推进工业机器人等智能制造装备规模化部署;推动5G-A、万兆光网等网络基础设

## 陕西代表队 在全国青少年科创大赛获23个奖项

本报讯(记者 王嘉)11月19日,记者从省科协获悉,在2025年全国青少年科技教育创新成果大赛上,陕西代表队表现亮眼,共揽获23个奖项,其中最高荣誉“创新奖”2项。

本次大赛是原“全国青少年科技创新大赛科技辅导员创新成果竞赛”与“全国科学教育专业师范生教学技能创新大赛”整合升级后的全新赛事,旨在打通职前与在职科技教育工作者培养链路。陕西省青少年科技教育协会高度重视此次赛

事,经选拔,选派14名优秀科技辅导员和1名科学教育相关专业大学生参赛,最终代表队凭借高质量作品和出色现场表现脱颖而出,14名科技辅导员共荣获22个奖项,涵盖“创新奖”2项、一等奖5项、二等奖3项、三等奖6项,获奖数量位居全国前列;专项奖方面,再添“熊友廉优秀科技教师奖”3项、“中鸣科学奖”2项、“新微创源(未来士界)专项奖”1项;陕西高校科学教育专业的1名大学生选手在多层次赛道中斩

获三等奖。

此次获奖是陕西深化教育科技人才一体化改革、推进职前职后教师培养一体化的重要成果。下一步,陕西将以此次大赛为契机,聚焦评审专家建议,强化科技教育与育人目标深度融合,推动科技辅导员队伍专业化发展,鼓励大学生深入中小学课堂实践,持续构建“科技创新+教育创新”双轮驱动的科教生态,为高质量教育科技人才发展注入陕西力量。

## 两部门发文健全存管规则 加强养老机构预收费监管

新华社北京11月19日电(记者 朱高祥)记者11月19日从民政部获悉,为加强养老机构预收费监管,健全商业银行第三方存管制度,民政部、金融监管总局近日联合印发《养老机构预收费存管工作指引》,就养老机构专用存款账户的开立、变更和撤销,存管资金的使用与退还、资金异常流动情形等作出要求。

指引明确,预收费专用存款账户是指养老机构在商业银行开立的,用

于存放、管理向老年人预收的押金、会员费,以及按照规定留存的风险保证金的专用账户。养老机构撤销专用存款账户的,应当预先向负责监管的民政部门报告存管资金处置等方案,自报告之日起,不得再向老年人收取押金、会员费。

在存管资金的使用方面,指引要求,养老机构原则上通过存管银行收取押金、会员费。通过其他支付机构或者现金收取的,应当于收取当日(最晚次日)划转或者存入

专用存款账户;存管资金用于支付突发情况下老年人就医费用的,存管银行可以容缺办理,养老机构应当于老年人就医后7个工作日内补齐相关佐证材料。

指引还要求,对符合养老服务协议约定和按照相关规定应当退费的,养老机构应当及时向存管银行提交退费申请。存管银行核对相关信息后,应当于退费申请提交当日(最晚次日)按原渠道一次性退还剩余费用。