

《住房租赁条例》自2025年9月15日起施行 看新规如何开启“安心租”时代

刘攀峰 本报记者 王若歆



来源:包图网

法治访谈

嘉宾:

杜飞 西安市碑林区人民法院民四庭庭长

戴炜 西北大学法学院副教授

方正法 贝壳惠居西安站城市总经理

记者:杜庭长,您长期从事民事审判工作,在以往关于住房租赁的纠纷案件中,哪些高频纠纷能通过《条例》得到针对性解决?

杜飞:在审判实践中,非居住空间违规出租、押金被无故扣减、租赁关系遭强制解除等是高频纠纷。此前因缺乏直接法律依据,这类案件常出现裁判尺度不一的情况。此次条例直击这些痛点:明确禁止厨房、阳台等非居住空间出租,为认定此类纠纷提供了依据;规定押金需约定返还条件,能遏制无正当理由扣减押金行为;严禁出租人以暴力等非法方式迫使承租人解约……这些

条款让司法裁判有了更清晰的法律依据,既能减少同案不同判,也能通过司法导向倒逼出租人规范房源和租赁行为。

记者:我们在采访中发现,租客普遍反映押金退还扯皮现象较多,担心因房屋设施损坏责任界定不清而导致押金被扣,这种问题该如何避免?

杜飞:实践中,出租人常留存承租人身份证,但承租人易忽略留存出租人信息。我建议双方互留身份证信息,签约时确保承租人、出租人及共有人共同签字;若出租人委托他人签约,需提供授权委托书,以明确合同主体。此外,签订合同时,建议双方对屋内物品的种类、损坏程度等进行交接,可以制作物品清单或录制视频,留存交接时的状态,退还房屋时以此为依据处理,从而有效避免纠纷。

记者:现实里存在“二房东”卷款

跑路,租客被房东赶出门的情况。遭遇这类问题时,该如何利用《条例》维护自身权益?

杜飞:所谓的“二房东”实则指的是《条例》第三章规定的住房租赁企业,当然,还有一部分从事转租的自然人如达到一定的经营规模,也是按照住房租赁企业进行管理的。《条例》要求发布真实准确完整的房源信息、建立住房租赁档案、健全内部管理制度、向房产管理部门报送租赁住房信息等,并在第六章规定了违反义务的处罚,可以有效杜绝“二房东”卷款跑路损害承租人利益。此外,《条例》要求从事转租经营的住房租赁企业设立住房租赁资金监管账户,通过该账户收付资金,这如同给租金加了“安全锁”,能避免企业因资金链断裂损害承租人利益。

记者:《条例》提到了多元化纠纷解决机制,您认为这对解决租赁纠纷有什么作用?

杜飞:《条例》明确了承租人可通过协商、调解、仲裁以及诉讼等多种途径解决租赁纠纷。西安市碑林区人民法院在全区已经推广了一年多“无讼社区”工作,群众有纠纷可先到社区,社区能化解一些不太复杂的矛盾。纠纷化解后,若双方签订了包括租赁合同相关内容在内的协议,可以到法院申请司法确认,经确认后协议便具备了强制执行力。我认为,这也是多元化纠纷解决机制在房屋租赁领域的一种体现。

记者:戴教授,您长期深耕房地产法律研究领域,您认为《住房租赁条例》在制度上有哪些创新?

戴炜:《条例》实行了经营主体分类监管,细分个人出租人、企业出租人、住房租赁经纪机构、网络平台经营者等主体,并实施差异化管理;建立了租赁资金监管账户制度,遏制租金“高进低出”等风险,保障了资金安全;此外,《条例》中还建立了住房租金监测机制,定期公布不同区域、不同类型住房租金水平,可以引导市场合理定价;最后就是在《条例》中,首次对住房租赁退押金、腾退房、租购并举等问题进行了专门的法律规定。

记者:您提到的“租赁资金监管账户”和“住房租金监测机制”,能给大家带来哪些好处?

戴炜:《条例》第十九条规定:“从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示。”这条规定可以防止企业挪用租金,避免企业跑路导致租客预付租金损失、房东收不到房款的风险。此外,住房租金监测机制在《条例》第二十九条中也有详细规定:“设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制,定期公布本

行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。”项规定让群众租房时能合理比价,预判租金波动,增强居住稳定性,减少“随意涨租”带来的生活困扰。

记者:您认为《住房租赁条例》的出台,有哪些重要意义?

戴炜:住房租赁是新市民、青年人、城市运行服务保障人员等群体实现“安居梦”的重要途径。它既是关乎群众切身利益的民生问题,也是影响城市人才集聚与发展动能的战略问题。《条例》的出台标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段,为破解“重购轻租”难题、实现“住有所居”民生目标提供了系统性制度保障,是我国住房制度改革的重要里程碑。

记者:方经理,《住房租赁条例》有哪些新规定能给企业带来积极变化?

方正法:《住房租赁条例》中的相关规定,对我们企业来说,好处挺实在的。不用再因为规则不清楚而扯皮,降低了运营风险;还有租金监测机制,乱涨价和低价竞争也行不通了;此外,住房租赁市场竞争更透明化,让整个行业更规范了,对踏踏实实做服务的企业来说,我觉得未来发展会更好。

记者:距《住房租赁条例》施行不足1个月,企业应该从哪些方面调整工作以应对《条例》施行?

方正法:其实我们一直都是照着《条例》的方向在做工作,这次《条例》的公布,反而让我们在租赁市场里更有底气了。而且现在员工们都在抓紧学习《住房租赁条例》,像合同怎么签、房源怎么验、押金如何退这些关键环节,个个都得学透吃透。正好借着新规施行的机会,我们把业务全流程再捋清楚,以后让租客住得更安心,房东出租也更踏实。

农旅执笔绘新卷

——黄龙乡村振兴的融合之路

青山叠翠,田园欢歌。黄龙县以“农旅融合”为笔,“生态文化”为墨,在新时代的广阔天地间,挥毫书写着乡村振兴的动人篇章。

点绿成金:绿水青山筑就幸福根基

七月黄龙,山色苍翠,溪流淙淙。白马滩镇暖山河畔露营地,新采的连翘叶清香浮动,孩子们围着非遗传承人巧制漆扇,远处火锅宴热气升腾……一幅生机盎然的乡村画卷,正是黄龙农旅融合发展的生动缩影。今日黄龙,借力“农业+旅游”的创新模式,让沉睡的乡村焕发新颜,振兴之路越拓越宽。

晨光熹微,河西坡村的潘晓云身背竹篓,灵巧的指尖在连翘丛中翻飞,不一会儿儿嫩叶便装满竹篓。“从前这坡地种苞谷,一亩地挣不了仨瓜俩枣。如今种连翘,镇里教技术,茶厂包收购,一月采300斤,净赚4000多块!”在白马滩镇,像潘晓云这样因连翘增收的农户比比皆是。

祥龙茶厂则开辟另一条增收路径。村民张万海放下锄头走进车间:“自打茶厂建起,我天天来上工,一天百十块钱稳稳到手。”一片片小小的连翘叶,悄然改变着山村的生活图景。从田间到车间,越来越多的村民在家门口稳稳捧起了“绿饭碗”。



村民张万海正在晾晒连翘茶。

融合生金:1+1>2的产业“聚变”

踏入瓦子街村金丝皇菊种植基地,齐蕾正带领村民为菊苗浇水。“瞧这金丝皇菊,既能入茶,盛放时更是游客打卡胜地。”这位返乡创业的姑娘算起经济账,“去年基地带动40多位乡亲就业,人均年收入超万元。”如今,菊花酒、菊花糕等十余种产品从田间走向展台,金灿灿的菊花成了村民的“致富花”。

近年来,瓦子街镇深挖金丝皇菊特色产业潜力,依托得天独厚的水土气候,实现规模化种植。村党支部创新成立“五级联动”农业生产党小组,组建技术指导队深入田间,从选种育苗到病虫害防治提供全程护航,确保菊花品质与产量双提升。同时引进先进烘干、包装设备,建设标准化加工车间,延伸产业链条。产品不

仅本地畅销,更借力电商平台与抖音直播,香飘全国。

农旅融合的“化学反应”,在节假日尤为热烈。五一期间的石堡镇渔业休闲小镇,成为垂钓者的乐园。“真没想到县城藏着这等好钓场!”西安钓友李建国高举刚钓获的鱼兴奋不已。持续三天的赛事吸引1.6万名游客涌入山村,农家乐应接不暇。“三天民宿收入抵过去一个月!”村民张艳红喜笑颜开地整理着客房。



黄龙县瓦子街镇瓦子街村金丝皇菊种植基地。

文脉铸魂:乡土孕育“诗和远方”

印象圪塔劳动教育基地里,“农耕课堂”正热火朝天。西安的小学生们头戴草帽,跟随老农学种玉米,体验推碾磨面。“原来面粉是这么来的!”10岁的周子轩捧着自磨的玉米粉惊叹。基地负责人介绍,中蜂研学、非遗体验等课程,让孩子们在劳作中触摸农耕文明。今年以来,基地已接待研学、团建团队32批,逾4000人次。

暮色中的暖山河畔露营地愈发热闹。篝火跃动,村民雷艳琴为游客端上热气腾腾的酸菜搅团。“从前在外打工,老人孩子都顾不上。如今在基地干活,月入3000块,抬脚就到家。”她擦拭围裙,笑容朴实。这片60亩的营地,已为周边村民提供近30个“生态饭碗”。露营地内,连翘茶制作体验排起长队,非遗漆扇摊前围满孩童,草坪上的猎鼓表演赢得阵阵喝彩。

今日黄龙,连翘化作“黄金叶”,菊花绽放“致富花”,鱼塘荡漾“休闲趣”。数据显示,今年五一期间,全县游客接待量同比增长6.3%,旅游综合收入突破4754.68万元。农旅融合的“点金术”,让这片土地兼得“颜值”与“产值”,既守护绵绵乡愁,更充盈百姓钱袋。

“让游客乘兴而来、畅游尽兴、满载乡土记忆而归,这便是黄龙的振兴密码。”黄龙县文化和旅游局副局长屈海军话语铿锵。夕阳熔金,暖山河畔的歌声仍在山间流转,黄龙的振兴故事,正在这片希望的土壤上续写更璀璨的篇章。

李亚军 杜婷 文/图

神木:织密安全生产防护网

安全生产,是城市建设发展的生命线。今年以来,神木市住房和城乡建设局牢固树立安全生产红线意识与底线思维,深入推进安全生产治本攻坚三年行动,尤其聚焦建筑施工这一重点领域,全方位加强安全监管。

夏秋之交,神木市各大项目现场一片热火朝天,各项目企业争分夺秒抓进度、盯节点,同时将安全与质量摆在突出位置,全力推动“规划图”向“实景图”转变。一个个“新工地”正逐步成长为城市发展的“新高地”,为全市经济社会高质量发展注入强劲动能。

神木市文化传承服务中心项目作为重点民生工程,自开工起,便将安全生产置于首位。项目施工单位推行网格化管理模式,将安全责任细化落实到每一级管理人员和作业人员身上;同时,配备先进、安全、高效的施工设备,为安全生产提供硬件支撑;持续强化安全教育培训,确保安全管理制度和操作规程真正落地生根,全力推动项目早日建成投入使用。

项目经理杜达杰介绍:“项目开工后,我们积极部署并严格落实各项安全举措,按照既定计划稳步推进施工,全方位保障工程进度、质量与安全。在安全生产月,我们紧扣‘人人讲安全、个个会应急’主题,开展了形式丰富的安全教育活动,组织安全知识竞赛,有效提升了全员安全意识。”

面对夏季高温,项目施工方科学合理安排施工时间,主动避开高温时段,有效保障施工人员安全与施工质量。不仅如此,还积极筹备防暑物资,为工人们提供绿豆汤等防暑饮品,配备充足的防暑降温药品和医疗急救物资,将人文关怀融入安全生产管理之中。杜达杰表示:“项目部以安全生产月活动为契机,持续强化安全管理,严格落实安全责任,全力保障项目安全平稳推进,为项目顺利竣工交付筑牢坚实屏障。”

在工程建设安全管理体系中,监理单位无疑是关键一环。神木市文化传承服务中心项目的监理人员,频繁深入施工现场,对设备安装、现场安全防护措施以及安全文明施工等情况进行细致检查,全面排查潜在安全隐患,为项目顺利推进筑牢安全基石。项目总监理工程师马锐涛表示:“我们每日都会对高空作业、临时用电等关键环节进行巡查,通过风险预判和定期召开例会分析,确保施工全程符合规范要求。”

与此同时,神木市建设工程质量安全监督站也积极行动,组织工作人员对城区部分在建项



神木市建设工程质量安全监督站工作人员对在建项目设备展开检查。

孟鑫 摄

目展开检查,涵盖施工质量管理、安全管理与责任落实、施工现场消防安全等多方面内容。针对检查中发现的安全隐患,监督站责令施工企业立即整改,并要求企业切实增强安全生产意识,从源头上减少安全风险。

“目前,全市共监督在建项目57个,总建筑面积达480万平方米。按照市住建局统一部署,我们开展了春季质量安全大检查和交叉检查,通过一系列举措,全市建筑工程领域保持安全生产‘零事故’,工程质量也稳步提升。”神木市建设工程质量安全监督站总工焦军介绍。

为进一步筑牢建筑工程领域安全生产防线,神木市建设工程质量安全监督站积极履行监管职责,采用分片分区网格化管理模式,统筹项目分类分级管控与特殊时段监管,强化源头与过程管控。针对关键领域和重点环节,持续开展专项治理行动,为在建工程安全生产形势持续向好奠定了坚实基础。

神木市建设工程质量安全监督站副站长岳喜军展望未来:“接下来,我们将紧紧围绕质量安全这条主线,兼顾消防与环保工作,立足职能职责,聚焦主责主业,扎实推进安全生产治本攻坚三年行动,不断提升监管服务能力,切实解决工程建设中存在的困难与问题,全力营造安全、规范的施工环境,为全市项目建设和施工安全保驾护航,推动神木市建筑行业高质量发展。”

李亚军 白焕霞 温子瑞