

多地出台新规整治扣押金等租房市场顽疾

今年9月1日,《北京市住房租赁条例》开始施行,这部地方性法规针对“打隔断”群租、“黑中介”不退押金等问题作了规定。

住房租赁市场涉及面广,与老百姓日常生活息息相关。“新华视点”记者了解到,近来,多地出台政策措施规范住房租赁,对维护消费者权益提出更加明确的要求。

租房投诉多 多地出新规

记者调查发现,一些地方住房租赁市场问题犹存。在黑猫投诉平台,记者以“租房”为关键词搜索发现,共有3万多条投诉;其中,租赁机构不退押金的投诉尤其多,以“租房 押金”为关键词,检索到13000多条投诉。此外,出租房“打隔断”、合同设置“霸王条款”等方面的投诉案例也比较多。

今年7月底,青岛市住建局发布《关于2022年上半年住房租赁企业投诉情况的通报》,公布了今年上半年投诉量排名前十的住房租赁企业。通报指出,这些企业经营过程中主要存在恶意克扣押金、租金及其他保证金,租赁附加服务不规范,服务态度差,处理当事人投诉不及时等问题,严重扰乱市场秩序。

针对住房租赁市场存在的问题,今年以来,不少地方纷纷出台、实施住房租赁方面的地方性法规或相关监管规定。

今年1月1日,上海市房屋管理局、中国银保监会上海监管局联合印发的《上海市住房租赁交易资

金监管实施细则(试行)》开始施行;今年下半年,上海市人大常委会还将推进住房租赁条例等立法项目。4月,广州市住建局发布《广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知》。5月,北京市人大常委会审议通过《北京市住房租赁条例》,于9月1日开始施行。8月,武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市住房租赁资金实施细则(试行)》。

此外,今年以来,青岛、石家庄、合肥、郑州、福州、无锡等地也都出台了住房租赁方面的相关政策。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,各地加强对住房租赁市场的整顿,规范,旨在遏制由于租赁机构违规经营而侵害租客和房东权益的现象,是治理住房租赁市场的有力举措。

保障租户权益 规范租房市场

记者梳理发现,各地出台的住房租赁规定,大都针对不退押金或租金、中介“打隔断”等群众反映较多的一些问题,注重保障租客权益,规范住房租赁市场秩序。

——加强资金监管,保障租户资金安全。

近期,郑州市房屋租赁平台上线“住房租赁资金监管”功能,各住房租赁企业应选择一家与该平台对接的监管银行,开设唯一的监管专用账户,并按要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。

“租房的很多是收入不高的年轻人,几千块钱租金、押金就有可能影响到他们的生活。”北京奥肯律师事务所执行主任李传文说,如果遇到不退押金等情况,按照法律规定,租客可以向法院起诉,但由于诉讼成本高、时间长,不少租客只能忍气吞声。

《北京市住房租赁条例》规定,住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金,并按

照规定通过第三方专用账户托管。上海市规定,住房租赁经营机构向承租人收取的租金、押金,应当由承租人直接存入监管账户;利用个人“租金贷”获得的资金,由贷款机构直接放款至监管账户。深圳市要求,在深圳从事住房租赁经营的企业,应开立银行专户,用于收取承租人押金及租金,被监管资金不得随意使用。

——治理“打隔断”群租房,保障公共安全。

不少地方明文规定,不允许擅自改变房屋结构,以保障公共安全。如《北京市住房租赁条例》规定,出租住房应当“以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔断改变房屋内部结构”,并对相关违法行为规定了具体的处罚措施。新修订的《广东省城镇房屋租赁条例》明确规定,“租赁期间,承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的,必须经出租人同意。”

——加强合同备案管理,规范租房市场。

《北京市住房租赁条例》规定,“出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内按照规定到租赁住房所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门办理住房租赁登记备案。”上海市规定,上海行政区域内的住房租赁活动,均应按规定进行合同网签备案。南京、杭州、广州等城市基于租赁平台开展合同网签备案,实时掌握企业租赁经营情况,并督促租赁企业、经纪机构进行备案。

落实各方责任 加强动态管控

业内人士认为,出租房量大面广,加强住房租赁市场监管,需要各地各部门进一步加大执法力度,压实责任,沉入社区实地摸排,建立管理台账,加强动态管控。

据悉,《北京市住房租赁条例》正式实施后,北京市住建委将全面开展条例执法,尤其针对长租、短租、群租、互联网平台等首次纳入立法事项的,开展专项执法,严肃处理市场主体违法违规行为。

李传文认为,《北京市住房租赁条例》对很多不规范行为规定了罚则,在保护租赁关系、规范租赁市场、保护群众权益等方面具有较强的示范作用。下一步,随着各地加速立法及出台规章制度,将有效促进住房租赁行业的健康发展,合同备案率、低租客退押金难等问题将会逐步得到解决。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池建议,针对扣留押金等违法行为,各地监管部门应畅通投诉渠道,及时曝光,主动作为降低租房者的维权成本。针对“打隔断”群租问题,各地住建、公安、消防等部门要加强联动,密切配合,查处违规行为,消除安全隐患。针对租房合同备案率低等问题,各地可因地制宜制定一些奖惩措施,规范合同使用,促进备案率提升,解决市场长期存在的“底数不清”等问题。

此外,黄卉认为,要进一步完善住房租赁行业信用体系,加强对出租人、承租人和租赁企业的信用管理。今年6月,济南市住建局发布《济南市房地产中介行业信用管理办法》,对全市住房租赁企业及从业人员在从事住房租赁活动中的诚信度进行综合评定分级。这一做法具有一定示范意义。

专家表示,从行业发展来看,目前租赁行业发展模式仍然较为单一。同时,由于从业人员的职业认证和人才培养体系仍不够完善,专业化服务供给不足。应进一步推动住房租赁市场机构化、专业化运营,培养相关专业人才,在产品结构、服务体验、租后服务等方面建立、完善行业标准,推动住房租赁行业向标准化、精细化、职业化方向发展。

新华社北京9月27日电

付费集卡套路多,如何做好“防沉迷”?

奥特曼是日本打造的动画形象。多年来,这一形象包括动画片、玩具、卡牌等在内的衍生产品受到追捧。前不久,“家长花200万给娃集奥特曼卡没集齐”的话题冲上微博热搜。

记者在多地走访了解到,小学生购买收集奥特曼卡片现象普遍,在一些地区,这些卡片已成为低龄男生的社交“标配”。受访家长、教育工作者认为,相关“氪金(指支付费用)集卡行为实属浪费,既易滋生盲目攀比等不良心理,也不利于儿童青少年树立正确价值观。

产销多套路,小卡大生意

“我家孩子宁愿不吃零食,也要买奥特曼卡。每次都像拆盲盒一样,拆不到想要的卡,就要再买。”黑龙江哈尔滨市一名家长告诉记者,这两年来家里两个儿子都在收集奥特曼卡,小儿子今年5岁,从幼儿园就开始接触。

记者在多地走访了解到,奥特曼卡销售火爆,在学校周边的商店、超市、文具店、便利店等,经常摆放在显眼位置。“从小学生到初中生,各年龄段学生都买,一个月大概能卖5万元。”哈尔滨市一家文具店负责人说,奥特曼卡大多是随机抽取的“盲盒”形式,价格越高,获得高级别卡的概率就越大。

在一些地区,奥特曼卡已成为低龄男生的社交“标配”。记者走访一个西部城市多个小区看到,不少小朋友玩耍时都会拿出成册的奥特曼卡,有的在交换卡片,有的会把已拆开的卡片重新售卖。一年级小学生家长刘娟已经花了2000多元为孩子买卡片,“如果一盒里没有想要的卡,这钱就白花了”。

记者在一家奥特曼卡生产厂家的淘宝官方旗舰店看到,奥特曼卡品种众多,其中一款“奥特英雄X档案”豪华版售价299元,月销量1万以上,售价358元的三周年纪念礼盒月销量超过1000份。

除了购买,消费者还可通过抽卡机抽取奥特曼卡。哈尔滨一家潮流玩具店内设有5台抽卡机,单次抽卡5元,店员说:“有人花了600元,只抽中价值约20元的卡。”



奥特曼卡生产厂家会定期推出限量卡牌,数量较少,价格较高。一些稀有卡具有增值空间,有人会在二手交易平台转卖。记者在一些二手交易平台上看到,经常有人分享新购买的卡牌、发布卡牌更新信息等,还有不少卡友转让、求购卡牌,价格普遍高于零售价。

奥特曼卡分为收藏类卡和用于比赛的“英雄对决卡”,有的公司会举办“英雄对决比赛”,并为获奖者提供奖品。为了让孩子们集到想要的卡片,一些销售门店还提供换卡服务,并提供赛前培训。

“氪金”集卡低龄化潜藏隐忧

受访人士指出,集换式卡牌兼具游戏、社交和

收藏属性,虽在我国起步较晚,但随着年轻群体支付能力的增强,以及生产厂家运营能力不断提升,这一市场正迎来加速渗透阶段。以“奥特曼卡热”为代表的“氪金”低龄化现象潜藏隐忧。

“尽管学校规定不可以将卡片带到学校,但仍有一些学生偷着带、上课偷着玩,影响了自身学习和课堂纪律。”兰州市一名受访教师说,这些学生不仅沉迷于奥特曼卡片,还沉迷于各种含有奥特曼元素的衍生产品,如动画片、玩具、服装等,是“妥妥的奥特曼迷”。

“集卡很有意思,我的压岁钱、零花钱都花在了买卡上。有了这些卡,会有更多小朋友愿意和我玩,也会很羡慕我。”一名小学生说。有受访教师说,有学生上课不认真听讲,专注于和同学换

卡,在课后又聚在一起分享、讨论,谁有稀有卡就有了炫耀的资本。为了融入小伙伴,他们不停收集、购买。

市场上流行的集换式卡牌大多以国外IP授权为主,如奥特曼、游戏王等,不少孩子从喜欢动漫、游戏,进而转化为卡牌“粉丝”。而一些国外动漫包含大量暴力血腥、低俗色情等情节和画面,可能诱导儿童青少年模仿。

黑龙江省心理咨询师协会秘书长朱广雨认为,小学生沉迷集卡会带来攀比消费,再加上一些商家打造“沉迷机制”,即不断推出新卡、稀有卡,会让分辨力、自制力较差的低龄学生购卡成瘾,甚至滋生贪婪、奢靡、投机心理。

强化市场监管,加强正向引导

一些受访专家认为,奥特曼卡片原本是未成年人生活的一种润滑剂,但现实让不少家长“谈卡色变”,这既增加了家庭的负担,也不利于未成年人健康成长。

首先,应加强立法和市场监管,规范卡片销售及不法炒作行为。兰州大学法学院副教授柴裕红建议,尽快完善盲盒消费领域立法,并将集换式卡牌纳入盲盒类消费。各地区相关部门可对学校周边商场、小卖部、文具店等售卖卡牌及其炒作行为进行清理和规范,对明显有害学生身心健康的物品应禁止或限制售卖。

其次,应加强家校社会多方共育,避免学生沉迷于集卡攀比。受访人士建议,促进家庭、学校、社会多方联动,引导学生节俭消费、理性消费、绿色消费,避免滋生盲目崇拜、攀比、赌博等不良思想和行为。

最后,应加强优秀国产IP产品生产,丰富儿童青少年文化市场供给。哈尔滨市花园小学校教师刘鑫建议,继续加快推动中华优秀传统文化创造性转化和创新性发展,深入挖掘国产IP形象,打造更多儿童青少年喜闻乐见的优质影视、动漫、游戏产品,在寓教于乐中传承文化自信。

据《半月谈》

