

# 平台“爆雷”、杀“租”盘陷阱、哄抬房租，统统管起来—— 《住房租赁条例(征求意见稿)》热点聚焦



9月7日,《住房租赁条例(征求意见稿)》开始向社会公开征求意见。针对住房租赁领域存在的“爆雷”风险、杀“租”盘陷阱、租客安全、哄抬房租、捆绑消费等问题,条例作出哪些规定?各方人士对条例相关内容有何期待与建议?新华社记者就此走访了监管部门、市场主体和行业专家。

## 热点一： 防范长租平台“爆雷”风险

今年8月底,原名巢客的上海寓意味长租平台陆续在上海、成都、杭州等多地“爆雷”。大量业主与房东蒙受大额经济损失。据监管部门介绍,部分企业为高速扩张、抢占市场,往往采用“高进低出”“长收短付”等高风险经营手段。

对此,条例规定,住房租赁企业存在“长收短付”“高进低出”等高风险经营行为的,房产管理等部门应当将其列入经营

异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度,将租金、押金等纳入监管。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,以往很多企业进入住房租赁市场没有门槛,几乎没有成本投入;同时,住房租赁企业可以在各地开设分支机构,而地方监管的分散不利于掌握其整体情况。条例明确了建立住房租赁企业登记制度,设置了行业准入门槛,加强了监管。

北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人郭雳律师建议尽快出台相关实施细则、地方性条例、监管措施细则等一系列配套规定,促进条例落地。

## 热点二： 打击“杀‘租’盘”陷阱

“虚假房源和租金贷是黑中介的两把杀‘租’刀!”上海租客孟小姐被黑中介的虚假房源信息引诱,落入圈套,遭受经济损失。

“对方说租房需要绑定银行卡,每月自动扣款,要求我下载一款‘会分期’App。”不久前,大学毕业生小孙在大连租房,被一租房平台诱骗办理了租金贷,遭受损失。

针对黑中介、虚假房源、违规租金贷形成的“杀‘租’盘”陷阱,条例规定:住房租赁企业、房地产经纪机构以及相关从业人员不得出现发布虚假房源信息、违规提供金融产品和服务等

行为。

中国消费者权益保护法学会研究会副秘书长陈音江指出,在对虚假房源等违规行为的管理细节上还需要进一步明确。“监管部门除规定查验信息和实地看房,还应规定,已完成房屋信息应在限定时间内完成合同备案,并在限定时间内从宣传展板及网站上撤下,避免不法中介以‘刚成交’当借口。”

自如首席运营官梁占华表示,条例对租金贷规范监管十分必要,此举将有利于引导行业长期稳定发展,保障房客与业主的正当利益,也有利于租赁机构自身的安全稳健发展。

郭雳认为,在租房市场中,租客相对比较弱势,通常难以对企业主体的违法、违规行为进行举证。“建议对相关行为采取举证责任倒置,发生争议时,由住房租赁企业、经纪公司自证清白。”

## 热点三： 更好保障租客安全

记者发现,对部分住房租赁企业工作人员破坏承重墙违规改造、将地下室等非居住空间出租的投诉屡见不鲜。成都租客徐女士称,中介在她之前租住的住房里随意搭建,“二居”变“四居”,安全隐患突出。

另外还有部分租客反映,曾遭房东或中介擅自带人进入租赁房屋。

对此,条例规定,出租的住房应符合建筑、消防等方面的标准和要求;出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危

及承租人的人身健康;未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。

租客徐女士表示,出于隐私考虑,除非应自己的邀请或要求,租客一般都不希望房东随意进出租赁住房,特别是在发生争议的情况下,这也是避免矛盾激化的需要。

成都房地产经纪协会常务副会长刘翔认为,相关规定对市场的作用是积极的,不过落实甲醛污染监管仍有一定难度。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,条例内容有利于倒逼住房租赁企业进一步核查自身经营行为的合规性,但由于市场主体和租赁房源数量大、种类多,监管如何落实全面覆盖将是监管的难点。建议各城市建立纠纷处理和举报公示制度,畅通投诉举报渠道,对公众反馈的问题积极进行问询、约谈、整治。

## 热点四： 治理哄抬租金、捆绑销售

今年初,部分长租公寓平台疫情期间在一些城市突然普涨房租的情况受到舆论关注。另外,长期以来不少租客对通过租房平台租房时捆绑签订服务合同,但“服务费不少交,服务却找不到”的情况普遍不满。

北京一名知名房产中介公司管理人员还透露,部分大型房产中介公司通过自身市场优势垄断区域房源,操纵房租从中牟利已成行业“潜规则”。

条例规定,住房租赁企业等市场主体在从事住房租赁有关

经营活动时,应当遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等的有关规定,禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为;房地产经纪机构及其从业人员不得有“赚取租金差价”的行为。

中国消费者协会专家委员会专家邱宝昌指出,条例对囤积居奇、操控房租等行为进行有效调控,有利于进一步规范市场,是此次征求意见的一个亮点。

中原地产首席分析师张大伟表示,条例规定企业不能既收“中介费”又当“二房东”,但当前市场上,租赁企业和中介企业往往通过资本运作结合在一起,条例应对此现实有所考虑。此外,一些企业将“中介费”更名为“服务费”重复收取的情况也值得注意。

梁占华表示,多项举措支持长租行业发展,是国家“租购并举”方针的落地和深化。自如今后将继续在合规经营、信用建设与信用应用等方面积极与相关部门对接,助推行业发展。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,条例加大了对群众权益的保护,将发布虚假房源信息、克扣或延迟退还租金押金等列入禁止行为中,对大企业哄抬租金等行为加强了打击力度,此外,在法律责任方面加大了违法惩处力度,明晰了相关的违法情节。住房租赁市场是一个新生的市场,发展时间还不长,经营模式仍在不断探索之中,随着监管逐步到位,市场将得到规范。

据新华社北京9月9日电

## “八成是假货”“九成为送礼”“十分不靠谱” 标榜“专特供名酒”网络交易调查

### 暗语揽客、网络交易

“某品牌名酒,2016年,53度,500毫升,6瓶,83000元。”记者在“京东拍卖”网络平台上见到,这款酒起拍价比同款商品市价高出数倍,还标有拼音字母暗语。

“拍品上的暗语字样,是一处知名建筑的缩写,卖家以此暗示该拍品为‘专特供’品,所以价格昂贵。”经业内人士指点,记者发现,常见的揽客暗语均是在暗示商品的“专特供”属性。业内人士称“这是为了避开网络平台技术监管。”

记者还发现,在闲鱼、转转等二手交易平台上,一些卖家在用暗语揽客之后就会通过私信发送商品图片供买家选择。记者收到的图片上,是多款带有鲜明专特供标识的名酒酒瓶,样式不少。

### 为避责任搞假拍卖

记者注意到,此类酒品卖家大多数采取打着“拍卖”幌子搞直售的方法。

“这款专供名酒直接购买4700元每瓶,确定需要的话,我们为你做个专用链接。”随后这名淘宝店铺客服专为记者发来链接,起拍价4700元、出价5分钟即

可完成竞拍,与直售无异。“京东拍卖”平台上也有此类情况。

业内人士透露,卖家这种操作旨在逃避对酒品质量与消费者权益承担法律责任。“阿里拍卖”平台上的拍品下有这样的提示:拍品介绍均由店铺自行发布并上传,“7天无理由退换货”服务为卖家可选服务,不强制送拍机构提供。还有一些卖家在店铺介绍中提出,店铺出售的商品不适用消费者权益保护法,一经售出,不予退换。

### 真是“专特供”名酒吗?

据中国收藏家协会烟酒茶艺收藏委员会副会长陈凯铭介绍,有些所谓“专特供”名酒是过去产物,2012年后已对此严查严禁。

“现在的真品大多是当时残存的一小部分。”陈年老酒鉴定专家、国家一级品酒师刘海向记者透露,据他的经验,从网店流通入手的此类酒品八成都是假的,且“专门造假的情况很普遍”。

记者从一名“高仿”名酒定制销售人员处得知,当前制作假“专特供”名酒需求“挺旺盛”,他们有专门的流水线 and 模式满足客户需求。“我们用正宗的基酒,还会加入正品酒,保证有正品味道,外行

喝不出来。”

另外卖家还告诉记者,6瓶一箱的假特供某品牌名酒价格从2000元至5500元价格不等,价格越贵的品相越真。“芯片是真的芯片”“包装都非常的贵,比普通的酒贵几倍”“也有800元一箱的,但防伪过不了关,只能过手机NFC(近场通讯)验证,酒精也比较次。”这位卖家还强调“基本上找我的都是买假的”。

陈凯铭告诉记者,个别地方存在制售假“专特供酒”产业链,花点钱就能买整套包装,包括酒瓶、酒盒、防伪码全套产品,灌装什么酒都可以。

五粮液有关负责人表示,自白酒标签禁用“特供”“专用”字样以来,五粮液严格落实要求,不再生产或授权生产“专特供”酒,近年也未再对外销售过此类酒。

多名卖家告诉记者,购买者当中的一大部分是为了“送礼”。

### 酒可能假但责任必须真

多名专家均表示,不少所谓“专特供”名酒仅是“打个名头”“名实不副”,有的甚至质量低劣。

“以标榜‘专特供’为荣,背后是官僚主义和特权思想。”中国人民大学纪委办副主任王旭教授建

议,各级监察委可将此类现象纳入日常监督重点,通过巡视巡查、信访处理等发现线索,加强对公职人员尤其是党员领导干部进行问责追责,消除特权思想、警惕奢靡之风、防止利益输送。

对用“假拍卖”逃避责任的手法,中国消费者协会专家委员会专家邱宝昌表示,虽然拍卖法规定了拍卖人、委托人在拍卖前声明不能保证拍卖标的真伪或者品质的,不承担瑕疵担保责任。但在声明不免责的同时进行虚假宣传同样不合法,应承担法律责任。他还强调,卖家不能自我免除法定义务,其对所售产品应承担的法律责任不变。

浙江大学光华法学院互联网法律研究中心主任高艳东认为,部分商家在网络平台销售法规政策禁止售卖的物品且涉嫌虚假宣传、违反反不正当竞争法,监管部门可对其处以行政处罚。网络平台则应采取更积极的技术手段,对“暗语交易”实施监管,真正尽到合理审核义务。

中国酒业协会相关负责人表示,广大消费者在购买酒类产品尤其是高端酒类产品时,一定要擦亮双眼,尽可能选择正规购买渠道,避免买到假货,维权困难。

据新华社电