

条例施行“满月” 住房租赁行业有哪些变化

《住房租赁条例》施行“满月”之际,记者在北京、山东、河南、四川等地采访了解到,新规落地正推动住房租赁市场发生积极变化,进一步规范市场秩序。人们期待,随着相关配套措施落实落细,租赁双方权益能得到更好保障,为住房租赁行业健康可持续发展注入新动能。



新华社 曹一 作

推动市场更规范,逐步缓解租客“痛点”

前不久,大学刚毕业的小陶通过一家大平台在成都高新区租了一套二居室,月租金2600元,平台对刚毕业大学生“免押、月付”的方式为她减轻了不少经济压力。但回想起此前一次短暂的租房经历,她仍心有余悸。

“第一次租房也没经验,没住多久冰箱就坏了,因为担心房东找借口克扣押金,我都没敢联系他,最后是自己掏钱修好的。”小陶告诉记者,很多刚毕业的女生租房时都缺乏安全感,总怕遇到各种麻烦。

押金难退,一直是租赁纠纷的“重灾区”。以往有的租房合同条款模糊,给了不良中介或房东可乘之机。针对这一痛点,条例精准发力,要求合同必须明确押金数额、返还时间及扣减情形,努力为租户筑牢权益“防护网”。

近年来,我国住房租赁市场快速发展,但隔断房、甲醛房以及部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差等问题也比较突出,成了许多租客心中的痛。新规重拳出击,整治市场乱象。

新规带来的改变正在各地悄然发生。在北京市石景山区,租客王金利就因此萌生了换房的想法。公司为他租住的是一间仅10平方米的加盖房屋。近期,街道工作人员主动联系他,详细介绍了新规内容。

“条例规定,厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住。”王金利说,了解到这一规定后,他立即与公司协商换房,公司认可新规,并准备提供租房补贴。

从担忧押金到安心入住,从将就凑合到追求品质,租赁新规正在推动提升租房体验。

“新规清晰界定了租赁双方的权利和义务,减少租赁争议的产生,也让纠纷出现时有法可依,强化权益保障。”贝壳研究院高级分析师黄卉说,新规还对租赁房源质量及信息发布做出明确要求,在监管督促下,违规的隔断房、群租房大量清退,同时房源真实性显著提升,合规房源占比也提高了。

推动竞争更有序,优质企业优势凸显

采用绿色无甲醛墙板、加厚床垫、引入低能耗品牌家电……在郑州“城发美寓”人才公寓,郑州城发安居有限公司对照新规要求,对公寓的舒适度和安全性进行全面升级,并完善了社区配套。

“条例划定了‘红线’,也指明了高品质发展‘赛道’。”公司总经理陈显刚说,条例推动行业提升服务品质,促进住房租赁市场健康发展。

在青岛德佑地产观照海棠湾店,记者看到,店内

醒目位置张贴着管理制度和人员信息,经纪人一律挂牌上岗,所有服务项目明码标价。

“我们现在发布房源前,必须核验权属信息、取得房源核验码,还要实地查看房源并拍照,与委托人签订发布协议。”该店负责人杜依帆说,“要确保每一套房源真实可靠,让租客不再为‘假房源’烦心。”

“新规有助于营造规范、公平的行业环境,防止‘劣币驱逐良币’。”青年人才社区“青特缙寓”运营负责人矫君章说,通过企业登记备案、信用评价等制度,将各类经营主体纳入监管。随着一些不规范的经营主体逐步出清,市场竞争将更有序,市场化、专业化的住房租赁企业优势将进一步凸显。

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为,新规促使租赁企业和中介服务更加规范,推动市场逐步形成良性发展机制。过去靠发布虚假、低价“诱饵”房源信息扰乱市场的不规范出租方,生存空间被大大压缩。诚信经营赢得市场,优质房源获得青睐,租赁行业迎来更好的发展环境。

推动监管更有力,人们期待配套措施落实落细

北京瞄准个人“二房东”乱象,拟将个人转租10套(间)住房及以上纳入行业监管;青岛全面规范房源信息发布,实行房源核验码制度……推动住房租赁市场健康发展,各地正在推出配套政策。

与此同时,各地租赁服务也在持续优化。线上线下都能办、房东租客都能办、企业机构批量办、合同网签自动办……针对租赁合同备案不够便捷的问题,成都住房租赁交易服务平台推出“承租人单方备案”“企业批量备案”等创新功能。

“租赁合同网签备案后,可线上查询备案结果,为承租人依法申请办理居住登记、居住证积分、义务教育、提取公积金等提供便利。”成都市房屋租赁服务中心副主任曹威介绍,目前,全市住房租赁合同备案量显著提升,今年9月备案8.4万件,环比增长16.8%,同比增长45%。

租金安全是各方关心的重要一环。济南市住建局相关负责人表示,当地正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。

“条例施行,关键在于落实落细。”住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛表示,规范和引导住房租赁市场是一个需要久久为功的系统工程,新规落地是一个好的开始,下一步,要加快推动各地配套政策出台和落实,更好治理租房市场乱象,为“安心租住”保驾护航。

新华社记者

“一口价”金饰套路多 购买时需注意什么

10月14日,国内黄金饰品价格对比显示,国内部分黄金珠宝品牌公布的境内足金首饰价格突破1200元/克,其中老凤祥足金饰品价格为1206元/克、周生生足金饰品价格为1213元/克、老庙足金饰品价格为1218元/克。其余多数品牌金饰价格维持在1190元/克不变。

不少消费者发现,购买金饰时,部分商家直接给出了“一口价”。这种“一口价”黄金饰品,就是不按照克重单价计算售卖,甚至连明确克重都不标注,由金店直接定价销售。

“一口价”黄金饰品到底有多少门道?消费者在购买的时候需要注意什么呢?

“一口价”金饰套路多

商家称,“一口价”黄金饰品的价格不仅包含黄金原料成本,还涵盖了工艺设计、品牌溢价等多项费用。但这个价格究竟是怎么组成的,每部分价格分别是多少,消费者并不知晓。除了没有明确标注克重、折算克价远高于市场价之外,部分“一口价”黄金饰品置换规则也不够明确,做成了“一锤子买卖”,这也引发了消费纠纷。

河南漯河的王女士购买了几件黄金饰品,她并不知道自己是“一口价”黄金,回到家后才发现重量和自己以为的不一样,花9000多元买的戒指、耳环,核算下来要1400多元一克,而黄金饰品的市场价普遍在1100多元一克。

“我第一次买,我问店员克重,他避而不答,一味推销让我试戴,然后引导我消费。我付钱时没有称重,买完后,质保单上也没写重量,导致我根本不知道一共有多少克,回家我才发现这是‘一口价’黄金,它远远超过当天的金价。”

消费者维权难

记者在黑猫投诉等平台检索发现,近期关于“一口价”黄金的消费纠纷投诉频繁。究其原因,大多指向了门店在销售过程中涉嫌隐瞒信息,误导了消费者。由于手中缺少证据证明商家在销售时未尽到告知义务,导致大多数消费者维权困难。

辽宁的许女士就面临着这样的困境。她作为黄金购买老手,希望把自己此前购买的7.55克黄金回收,但在店员推销之下,又换成了黄金饰品。

“我拿旧金去是想按照回收算,但店员推销称还不如换一个新款的,我用7.55克黄金换了一个3.44克的项链和一个‘一口价’3618元的吊坠。当时吊坠上秤是2.7克,之后我收到收据上面写着1.8克,而吊坠价签上并没有标注实际克数。”

许女士多次沟通后,对方承认是店员失误,称重时没有取下价签,将价签的重量也一并算了进去。

对此,许女士并不认可。“商家在没给我出任何收据的情况下,就把我的旧金拿走了,现在我想要回原来克重的旧金。”

信息透明是关键

那么,我们该如何看待“一口价”黄金饰品?从维护消费者权益的角度来说,商家和品牌应该尽到怎样的义务?

中国法学会消费者权益保护法研究会副秘书长陈音江认为,“一口价”销售或是以克重来销售,都没有问题,关键在于销售时不要误导消费者。

“这是两种不一样的销售形式,关键是在销售时不应混淆,不要让消费者误以为这两种方式销售的产品克重价格是一样的。即使是‘一口价’黄金,它的成分、重量等信息跟消费者也有重要的利害关系,也对消费者作出购买选择起到关键作用,应该把这些信息都标注出来,让消费者在充分知情的情况下作出选择。”

据第一财经、中央广电总台中国之声