

提出租金指导价 北京住房租赁条例征求意见

8月24日,由北京市住建委起草的《北京市住房租赁条例(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”),面向社会公开征求意见。征求意见稿共6章81条,对长租公寓监管、租金贷、网络房源发布、群租房等热点问题予以规范。其中提及,北京市将建立住房租赁管理服务平台,租金上涨要调控,并提出将引入资金监管。据悉,征求意见稿截止时间为2021年9月23日。



将建官方租赁服务平台

征求意见稿提及,要着力规范出租行为,保障租购同权。根据规定,租赁住房应当依法订立住房租赁合同,且订立住房租赁合同前,出租人应当向承租人出示身份证明、不动产权证或其他证明不动产权利归属的合法凭证,配合承租人实地查看房屋,告知房屋装修完成时间。

征求意见稿也明确了四种不得用于出租居住的住房,具体包括:属于违法建设的;经鉴定为危房的;室内装修空气质量不符合有关标准规范的;法律、法规、规章规定的其他情形。值得一提的是,室内装修空气质量不达标,首度被明确列入禁止出租之列。

此外,征求意见稿还提及,北京市将建立住房租赁管理服务平台,出租人应当通过住房租赁管理服务平台网签住房租赁合同,同步完成住房租赁登记备案和出租登记。承租人可以凭备案的租赁合同按照规定申领居住证,并作为依法申请办理积分落户、子女义务教育入学、公积金提取等公共服务事项的凭证。

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波教授表示,通过全市统一的租赁平台网签租赁合同,相当于给租赁市场提供了一项公共基础设施,出租人不用“一事两跑”,也不用担心个人信息保存在企业的安全性。

单次收租超3个月需纳入监管

去年,长租公寓频频“爆雷”,影响租客权益保障以及住房租赁市场健康发展。此次发布的征求意见稿,对长租公寓在准入门槛、资金监管、贷款限定等方面做出了规范。

在准入门槛方面,征求意见稿提出,从事住房租赁经营的企业,不仅应当依法办理市场主体登记,取得营业执照,其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样,同时需具备相应的资金、专业人员和能力,与从业人员签订劳动合同,并经所在区住房城乡建设主管部门备案。

在资金监管上,以租金收取为例,征求意见稿提出,住房租赁企业向承租人单次收取租金的数额一般不得超过3个月租金总和;超过的,收取的租金应当纳入监管。

在押金收取方面,征求意见稿提出,住房租赁企业向承租人收取的押金数额不得超过1个月租金,并按规定通过第三方专用账户托管。同时,住房租赁合同期满或解除,除抵扣租金、违约金及其他费用外,住房租赁企业应自承租人退还住房后3个工作日内向承租人退还押金和剩余租金。



调控租金上涨过快

就租金上涨过快这一公众反映强烈的问题,征求意见稿明确,北京市建立租金监测和发布机制。根据征求意见稿,在住房租金快速上涨时,住房城乡建设等主管部门可以采取限制住房租赁企业经营房源的租金涨幅、查处哄抬租金行为等措施,调控住房租赁市场。必要时可以实行佣金或租金指导价。

“国家版《住房租赁条例》(征求意见稿)规定,租金上涨过快的,可以采取必要

措施进行合理调控。此次北京版《条例》即对必要措施进行了具体化,其中限制了住房租赁企业收房的租金涨幅、查处哄抬租金。这个措施显然是针对当年各大租赁企业竞价收房的约束,防止这些企业在资本的助推下放大市场波动。”在楼建波看来,住房租赁市场的主体是散户对散户(C2C),住房租赁企业运营的规模(B2C)占比较小,租金调控的手段少、压力大。此次发布的新政可谓“增加了调控手段”。

不得要求使用租金贷

征求意见稿还对贷款进行了限定。征求意见稿提出,住房租赁企业不得以隐瞒、诱导、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

同时,金融机构在发放租金贷款时,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款额度不得高于住房租赁合同金额,贷款期限不得超过住房租赁合同期限,发放贷款的频率应与借款人支付租

金的频率匹配,租金贷款只能划入借款人账户。

对于违规企业,征求意见稿也制定了相应的处罚。按照规定,住房租赁企业及从业人员不得有哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为;不得渲染、炒作住房租赁市场趋势、价格;不得未按出租人书面委托价格对外发布、展示、推广房源信息等。若出现违规行为,将按照情节轻重给予处罚。

网络平台及时删除虚假信息

针对近年来屡禁不止的互联网信息违规发布等乱象,此次发布的征求意见稿提及,将互联网平台的监管纳入地方性法规。

根据规定,互联网信息发布平台应当依法对申请进入平台发布、展示、推广租赁信息的单位和个人真实有效身份进行审查、登记,建立档案,不得为提供材料不齐全的、被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的、未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的从业人员,以及被住房城乡建设等主管部门依法限制发布的单位和个人发布住房租赁信息。

同时,互联网信息发布平台知道或者应当知道信息发布者存在提供虚假材料、虚假信息违法情形的,应当及时删除、屏蔽相关信息,并向住房城乡建设等主管部门报告。若违反上述规定,不仅将被处2万元以上10万元以下罚款,网络信息管理部门也将按照住房城乡建设等主管部门的意见暂停其发布展示推广房源。

重申禁止群租房

培育发展住房租赁市场这一内容,也在征求意见稿中被提及。征求意见稿明确,北京市鼓励单位和个人依法出租住房,稳定租赁关系,稳定租金水平;鼓励利用存量非居住土地按规定建设租赁住房,鼓励将低效、闲置的办公、商业、(旅)宾馆、厂房、仓储等非居住房屋建筑按规定改建为租赁住房;鼓励依法利用集体建设用地建设租赁住房。此外,北京市将逐步推行租赁住房购买住房在享受公共服务上具有同等权利。

值得关注的还有,征求意见稿也对群租房进行了规范。征求意见稿明确,出租住房应当按照规划设计的套、间出租,人均使用面积和每个房间居住人数符合相关规定,且住宅的起居、厨房、卫生间、阳台、储藏室等不得单独出租用于居住。北京商报记者 卢扬 荣蕾

X 西街观察 Xijie observation

别让热搜凉了

杨月涵

面对因热搜榜单带来的“全民讨伐”,微博正试图想出一个应对之策。

先是公布热搜管理规则,再是发布微博热搜趋势报告,两天之内,微博两次登上了自己的热搜榜:前者为了澄清“花钱撤热搜”等不实传言,后者则为了侧面印证自己的去娱乐化承诺。

12年前,微博杀人互联网,在明星集体“织围脖”和人人都是自媒体的宣传攻势之下,成功站稳了脚跟。随后,流量经济发展成为双刃剑,微博一边风生水起,一边越走越偏。

平台的公共责任变得模糊。资本屡屡插针,控评、打榜、操纵热搜中屡屡试探于法律和道德的风险边缘。

风暴中心的微博,对自己的处境心知肚明。上至监管频繁喊话整治饭圈乱象,下至天下苦饭圈久矣,微博如何自处是个眼下的必答题。

算法是死的,人是活的。在外人看来,微博的热搜就是这么来的。千万水军,百万撤热搜,有些事越描越黑,这片公众舆论场,今时今日充斥着资本驱使、利益驱动之下的真真假假与虚虚实实。

热搜表面看只是一串数据,有时它微不足道,有时它像一只大手,伸向未知的深渊。当这些数据会说话、会影响人类决策时,你会发现,这个世界给了它太大的权力。

这是最要命的地方。

“这什么也能上热搜?”那么大的事为什么没了?当数据被操控时,才格外可怕。该被热议的离奇失踪,明星的鸡毛蒜皮长期霸榜“渣浪”被夹“公关操作”……在自己的平台,微博被骂得最惨。

买卖热搜,意味着讨论失效。有人为操纵,就存在利益交换的空间。真实的讨论空间被无限压缩,寻求正义、追求理性的人自然会退缩,无意义的注意力消耗中,公共资源被极大浪费。

公共资源本质上是舆论场中的影响力,面对同一事件,大众可以通过平台发表意见,或批评或赞许,或质疑或肯定。社会情绪的正常释放,良知良见的自然汇集,各阶层有效互动,成为社会治理的公共空间。

在维克托·迈尔-舍恩伯格著的《大数据时代:生活、工作与思维的大变革》一书中,提到大数据变革商业、变革思维、变革公共卫生、变革时代。

这是最好的时代,你不必苦于无处发声,无人知晓。互联网带来的新媒体环境,让更多事件有了被广泛讨论的机会,也随之有了更多解决的方式。这是最坏的时代,你苦于所闻非所见,所见非真实。

互联网不是法外之地,微博也不应该冠谁之名。清朗的网络空间,不仅关乎社会氛围,更关乎社会治理。归根结底,没有规矩,不成方圆。

海淀“两区”建设晒周年成绩单

8月24日,海淀区召开“两区”建设一周年新闻发布会。海淀区商务局局长王澎介绍,一年来,海淀区7批次67个重大项目集中签约,多元创新主体合力加快“两区”建设,18项数字新基建项目稳步推进;“两区”建设科技创新动能强劲。

“下一步,我们将把重点放在项目落地上。”王澎表示,今年起,海淀加强“政策、空间、项目”清单管理,高标准推进政策项目落地见效。2021年1-7月,海淀区实际利用外资40.94亿美元,实现外贸出口额720.5亿元人民币,均居北京市首位。自贸试验区海淀组团新增工商注册企业数1206家。

5000家商户与数字人民币

“两区”建设启动以来,在全市“两区”建设251项制度创新任务中,海淀组团牵头统筹数字贸易港建设任务,84项重点任务(其中对标市级任务68项),已施行“海英计划(升级版)”支持政策,建立知识产权协同保护体系,建设离岸创新中心,落实技术转让所得税优惠政策等66项任务,占比78.5%。

推广数字货币是数字贸易港建设的一大重点。一方面,海淀区围绕文化旅游、餐饮住宿、购物消费等七大场景,积极搭建数字人民币受理环境,目前已有超5000家商户可以受理数字人民币,为宣传推广工作奠定了良好基础。另一方面,海淀区在北京“数字嘉年华”数字人民币推广活动期间,举办了圆明园“数字人民币游园会”,将数字人民币与传统文化有机结合起来,吸引了数十万人在线观看,发挥了良好的推广示范效应。”海淀区金融服务办主任刘建民介绍道。

“海淀区在帮助我们向商户推广、人才引进等方面提供了很大的帮助。”拉卡拉公司党委书记唐凌告诉北京商报记者,2021年,拉卡拉成功打造出了数字人民币试点商圈、数

币受理示范街区及试点园区等样板,以此大力拓展数字人民币试点场景的广度和深度,加快了数字人民币的试点进程,目前商户拓展进展情况良好。”

资金使用效率提升20%以上

除了数字人民币推广,海淀区还推出海淀组团金融领域支持政策。落地首批境外机构人民币与外汇衍生品业务,便利境外机构管理跨境资金汇率风险,并赋予中关村科创企业更多的跨境金融选择权。

“我们将外债便利化试点的额度由500万美元提高到1000万美元,试点企业外债一次性登记。之前有境外业务的企业,如果有外汇收入,需要在一定期限内换成人民币,下次有需要再换成外汇,我们现在试点把这个倒来倒去的过程省去,外汇可以持有使用。这对于汇率管理有很大便利性。”刘建民解释称。

据介绍,自试点政策实施以来,65家企业办理便利化外债超50亿美元,每年节约财务成本超13亿美元;12家企业办理一次性外债登记近100亿美元,资金使用效率提升20%以上。外债便利化创新是海淀为建设全球创业

投资中心所做的努力。除此之外,海淀推进离岸创新创业中心建设,建立ANSO国际城市协同创新中心;巢生北京创新旗舰实验室也已启动运营。“人才E+”工作站于今年2月正式启用。

推进18项新基建项目

数字经济的发展离不开新型基础设施建设。新基建是北京市加快培育壮大新业态、新模式,促进经济高质量发展的重要组成部分,也是“两区”建设科技创新的重要任务之一。为深入推动数字新基建项目建设,中关村科学城管委会成立新基建专项工作组,着力推进18项新基建项目。

目前,海淀区全区已完成5G基站建设3160个。例如在数据智能基础设施方面,支持智源研究院建设智源计算与训练平台,研制智能算力云平台、大规模预训练模型系统及高精度生物智能模拟设施,超前布局通用智能发展等。

值得一提的是,海淀区于今年5月发布了数字经济三年行动计划,将加快布局新型数字基础设施作为其中重要内容,明确提出升级打造先进网络基础设施、大力建设数据智能基础设施两项任务并配套了9个重点项目。

“下一步,中关村科学城将聚焦重点产业谋划标志性项目,瞄准世界500强、独角兽企业等全球顶尖企业,积极引入一批突破性、带动作用大的标志性项目;进一步拓展国际化项目信息渠道,调动各类社会组织、离岸创新创业平台、外资龙头企业积极性,加强国际化项目拓展渠道,提升“两区”建设国际化水平。”中关村科学城管委会专职副主任舒毕磊告诉北京商报记者。

北京商报记者 陶凤 王晨婷