

# 违规3次以上将“拉黑”！北京严控互联网房源信息发布

为规范住房租赁市场秩序,维护租赁当事人合法权益,在6月26日-7月2日向社会公开征求意见的基础上,10月10日,北京市住建委等五部门联合出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》(以下简称《通知》),要求加大对于互联网平台违规发布信息行为的处罚力度,规定违规发布房源信息3次以上的,不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息,并明确同一房源不得由同一家机构重复发布、房源上网超30日需下架等规定。

## 新规11月落地

针对房屋租赁中介违规发布信息行为频发,《通知》重点对于房屋租赁信息发布企业及相关从业人员做出一系列规定。比如在信息发布主体资质方面,《通知》规定,房地产经纪机构、住房租赁企业依法登记、备案且正常经营;租赁企业信息发布人员持有从业人员信息卡。

实际上,去年8月,北京市住建委就严格检查了房地产经纪人员信息卡的情况,同时要求发布房源信息必须在页面明显位置显示经纪人信息卡。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,当前租赁机构等需要满足依法登记、有信息卡和有房屋状况说明书。从实际情况看,目前在信息卡的制度完备上其实是不到位的,这要求当前北京租赁企业需要积极完善此类制度,进而形成租赁交易方面的合规制度。

而对于租赁信息发布行为,《通知》也做出相关规范,比如要求住房租赁企业于签订收进房屋或出租房屋合同之日起3日内,将合同主要信息录入北京市住房租赁监管平台。在信息发布过程中,互联网平台需如实发布房屋照片、租金、佣金,同一房源不得由同一家机构重复发布;同一房源由多家不同机构发布的,逐步实现合并展示;此外,不得展示发布超过30日未维护房源信息或违规出租的房源信息。

严跃进解释称,文件中下架发布超过30日的房源信息其实是目前市场上关注最多

的,也旨在解决此类问题。“这使得房源的挂牌周期需要压缩,倒逼中介挂牌一些诚心交易和出租的房源。”

那么,部分房源没有出租或出售的该怎么办?严跃进建议,在具体操作中,发布周期可以延长一点,类似3个月,从这个角度看,未来可以做微调。但其实类似模式也可以一步步来,比如说优质平台可以延长更长的时间,这样平台也会努力做得更好。

值得注意的是,此次《通知》对企业违规发布行为具体惩治做出明确规定。

其中包括,涉嫌违规发布房源信息的企业、从业人员,暂停信息发布1-3个月;违规发布3次以上的,不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。这也意味着,违规发布租赁信息的企业“惯犯”,将永久失去网络发布权利。

根据《通知》,上述规定将于今年11月1日起正式实施。

## 惩治“李鬼”中介

“当前,越来越多的人通过互联网、手机App获取房源信息,住房租赁企业和房地产经纪机构主要通过互联网平台发布房源信息获客,有关互联网平台发布的房源信息鱼龙混杂、难辨真伪。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强公开指出。

实际上,自2018年9月以来,北京市住建委等相关执法部门已持续开展网络房源“周周查”行动一年之久。在此期间,重点对房企中介和互联网发布平台通过隐瞒、欺诈等不



正当手段招揽业务、诱骗消费者交易或者强制交易,泄密牟利及发布虚假租赁信息等进行专项整治。

10月9日,市住建委发布消息称,去年9月至今,市住建委执法部门先后约谈相关互联网平台20余次,下架违法违规房源信息102万余条;对多次约谈整改无效的3家网站实施断网整改。同时,通过公开曝光、责令改正、行政处罚、暂停发布房源信息等措施查处380家违规的房地产经纪机构,形成

“一处违规,处处受限”的市场环境。

在互联网平台整顿方面,“周周查”行动开展后,北京市住建委联合网信办曾依法约谈58集团主要负责人,针对其旗下长期大量存在的出租“群租房”等严重违法房源信息存在整改不明情形,责令其开展为期4天的专项整治,期间暂停其网站所有北京房源信息发布。

“当前,我们已在规定的时间内完成了住建委约谈中要求的全部整改项目。”58集团相

关负责人表示。

而在租赁房企规范方面,市住建委9月公布信息显示,全市16家因违规发布信息,被依法查处的房地产经纪机构中,北京三千年房地产经纪有限公司、北京骄阳房地产经纪有限公司因违反之前承诺,再次发布违规房源信息,暂停在主流互联网平台发布房源信息半年进行整改。

“此次《通知》下达后,发布虚假房源,包括房源价格虚假等形式,将会面临更大程度的管控,直接推动部分中介机构鱼龙混杂、通过假冒房源来诱导客户询价的现象减少,对于交易市场的公开公平等具有积极的作用。”严跃进表示。

## 强化租赁备案

“当前,政府《通知》是立足于解决房源真实性问题,但通知执行和落实到位需要一个过程,因此在实际租赁过程中,租赁人还需进一步鉴别信息真伪,确认房屋的租赁备案。”卓纬律师事务所合伙人孙志峰说。

对此,严跃进补充道,随着租赁市场不断提倡租售同权,租赁房屋的备案是一个必要环节,未经备案的房屋租赁行为或因无效,影响到承租人及子女未来落户及就学等多重问题。

当前《中华人民共和国城市房地产管理法》及《城市房屋租赁管理办法》均明确规定,房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,并向房产管理部门登记备案。

而在实际操作过程中,房屋承租人确认房源备案环节常被省略,因此为鼓励租赁备案行为,主管部门通常以颁发《房屋租赁证明》的形式进行确认。

“如何确认租住房源是否备案?”严跃进建议,承租人应当在租赁行为发生后,看是否签署过租赁合同登记备案申请书。若未亲自填写,则被视为未经备案。在实际操作过程中,可以在租房的时候问下中介,签订合同后是否要到房产交易中心或租赁服务中心办理业务,如果需要,则需要督促中介去办理。”

与此同时,对于此次《通知》的执行,孙志峰进一步指出,实践中,交易平台可在与经纪机构、租赁企业签订入驻合同中明确约定违规罚则,这意味着,平台被赋予了事后监督和检查的监管权利和义务。

孙志峰提醒,随《通知》下达,平台所面临的监管和审查难度不断增加,眼下需尽快建立起一套符合《通知》要求和平台实际需要的甄别、审查、审核队伍,而不再单纯依靠技术完成。

北京商报记者 陶凤 刘瀚琳 荣雷

## X 西街观察 Xijie observation

# 日本诺奖“开挂”是怎么做到的

韩哲

21世纪以来,日本拿下了19个诺奖,几乎一年一个,而且是含金量最高的自然科学奖。

这自然引发了国人的羡慕与好奇。见贤思齐,他山之石,可以攻玉。

通常,人们不自觉地将其归因于民族性和文化性,但这是倒果为因,因为日本成功了,所以去找日本民族的特质。严谨也好,勤奋也好,菊花与刀,只是皮相之论。

化繁为简,一切问题都是经济问题,虽然粗放,大抵没错。

诺奖反映的是历史贡献,而非当下的成就,一般有着几十年的时滞。日本诺奖的井喷,得益于七八十年代经济社会繁荣以及随之而来的八九十年代科研经费暴涨。

日本经济战后开始起飞,经过五六十年代的“山寨”式发展,打下坚实的经济基础。上世纪70年代的石油危机,促使日本经济转向高质量发展。整个70年代,日本研发经费占国民收入的比重超过2%,并一路攀升,即便在日后的“失落20年”,研发经费占比仍维持在3%以上,

不退而进。

另一方面,教育经费占国民收入比重也持续上扬。科教兴国,没有钱,是万万不能的。伴随着经济发展,日本的科研投入和教育投入强度不断增大,人力资本红利厚积薄发。

当然,事物是辩证的,钱不是万能的,它需要与制度、市场、企业和高校产生化学反应。但经济发展到一定阶段,人才、技术积累到一定厚度,诺奖诞生就是大概率事件。区别只在于多少,化学反应显著,获奖人数就多。反之即少。

同样是日本,一边诺奖拿到手软,一边科教面临世代危机。原因无它,经济增速的持续逡巡,还是影响到了对科教投入。量子诺奖的名古屋大学、东京大学和京都大学,近年来在全球大学排名上逐步下滑,日本高等教育不复当年盛况。政府教育经费占GDP比重也一度跌至3%左右,低于中国。2018年,日本政府发布的《科学技术白皮书》明确指出,日本科技创新能力正出现衰退。而研究资金、论文数量、引用次数均呈现

下降,毫无疑问,将影响到日本几十年后的诺奖获得情况。

发展是硬道理。四十多年的改革开放,让中国GDP逼近百万亿人民币,使得研发经费和教育投入迅速大幅增加。

稍早前,国家统计局、科学技术部和财政部发布的《2018年全国科技经费投入统计公报》显示,2018年,全国R&D经费达到19677.9亿元,增长11.8%,连续三年保持两位数增速。经费投入强度(与国内生产总值之比)为2.19%,连续五年超过2%。自2013年,中国的R&D经费投入一直稳居世界第二。与此同时,中国的论文数量和专利数量也位居前列。

在这样的投入之下,在雄厚国力的支撑下,中国已经步入科技大国的行列。只是,我国是科技大国却不是科技强国,诸如产学研碎片化、核心技术卡脖子、钱学森之问等等,都是中国需要着力解决的事情。

可以确定的是,十几年后,中国也将获得更多的诺贝尔自然科学奖。不确定的是能否井喷,这取决于上述所说的化学反应。

## 市政协启动“最具影响力优秀提案”评选 推进托幼服务等30件提案入选

北京商报讯(记者 陶凤 实习记者 王晨婷)

夯实全产业链食品安全体系、促进司法机关法律文书网上公开……10月10日,北京市政协启动了第三次“最具影响力优秀提案”的评选,邀请市民对2015-2018年涌现的30件选题重大、成效显著、影响力大的优秀提案进行投票。

据市政协提案委员会专职副主任阮培颖介绍,经市各民主党派、工商联、无党派人士、人民团体及政协委员等积极参与,市政协将2015-2018年的共4196件提案中的291件优秀提案作为参评范围,综合各方推荐意见遴选出60件入围提案,最终经综合评定后精选出这30件提名提案。提名提案的具体内容分别涉及北京市供给侧结构性改革、民营企业服务“美丽乡村”建设、司法公正等经济、文化、社会、生态、文明建设方面的意见建议。

例如,市政协城建环保委员会提出的关于加强本市农村生活污水治理的提案,发现本市农村污水处理设施覆盖率仅为31%,且运行效率低,缺乏运维费、专业维护及有效监管等问题。对此,提案建议加大财政投入,同时深化“以奖促治”政策,逐步建立“四位一体”的监管模式。

选题重大、成效显著、影响力大,是此次最具影响力优秀提案评选的标准。除了提得好,提案办理也是提案发挥作用的关键环节。值得一提的是,许多提案经过承办单位的协商办理,取得了实际的积极效果。

例如,对于北京市妇女联合会在“全面二胎”背景下提出的“关于推进1-3岁儿童托幼服务的提案”,主办的市教委在承办中不断将学前教育纳入全市专项规划优先实施,并明确普惠性幼儿园的认定和管理,对所有普惠性幼儿园,都给予1000元/生/月生均定额补助。以市政府办公厅名义印发《关于进一步加强学前教育管理的意见》,继续推动学前教育安全规范发展。

民革北京市委员会提案提出的“打造符合北京功能定位的特色小城镇”建议,也在优化布局特色小城镇中得到了具体体现。怀柔雁栖国际会都、大兴魏善庄(月季)、顺义龙湾屯(红色文化)、延庆康庄(园艺)4个镇均高票通过住建部第二批全国特色小镇创建审定。

阮培颖称,为提高提案和承办质量,政协要求承办部门在接到交办的提案后必须高度重视,认真办理,并将提案办理和答复意见告知提案人。对于提案办理“大户”——市政府系统来说,相关部门还对办理工作进行全程督查,逐件审核办理过程和答复意见,对各承办单位实施差异化考评,并将其作为年度绩效考评依据。目前,大约有70%实现提案和答复意见的双公开。

据悉,评选投票自10月10日12时开始,截止时间为10月21日上午9时。市民可登录市政协网站投票专区,或登录人民网、中国网等微信公众号进行投票。市政协提案委将综合投票情况和评审组评分,最终选出10件“最具影响力优秀提案”。