

《住房租赁条例》施行两月，如何更好推动新规落地？

新华社“新华视点”记者

热点透视

住房租赁，事关万千租客安居。今年9月15日起，我国首部专门规范住房租赁活动的《住房租赁条例》施行，为出租人和承租人维护合法权益提供了保障。

新规落地两个月来，带来哪些积极变化？如何推动新规落实落地？“新华视点”记者进行了采访。

新规带来哪些积极变化？

前不久，在江苏常州租房的小晨与二房东产生纠纷。对方不仅拒绝退还中央空调车内小晨预付的900元费用，也不愿退还合同约定的2500元押金，小晨随后向法院提起诉讼。

“10月底开庭通知下达后，二房东很快退了部分费用，我就决定撤诉了。纠纷能够顺利解决，多亏了新条例‘出租人无正当理由不得扣减押金’的规定，让我维权更有底气。”小晨说。

押金退还难、霸王条款、合同陷阱、虚假房源……我国住房租赁市场在快速发展的同时，也滋生了一些乱象。专家认为，新规的实施，为依法治理住房租赁市场、解决相关纠纷提供了重要依据。

根据条例，房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理与服务。记者走访发现，各地正在不断完善住房租赁管理服务平台功能，为业主、租客提供便利。租客通过平台可实现房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等多种服务，与之前相比，房源信息的真实性明显提升。住房租赁企业的管理服务也持续优化，更加正规透明。

记者在上海浦东新区的链家周浦

新城店看到，店内布告栏区域张贴了内部管理制度、租赁核验流程等文件，经纪人都随身携带印有人员信息的员工身份卡。

“我们委托出租必须三证合一，取得房屋核验码后才会对外展示该房源。同时，上下家签订租赁合同后，住房租赁管理服务平台系统会自动办理租赁房源备案。”链家周浦新城店负责人说，条例让房源备案有了明确依据，业主对备案工作配合度明显提高；平台向企业开放数据接口，简化了经纪人的工作流程。

业内人士表示，目前多地规模较大的住房租赁企业正在升级住房租赁产品，持续完善相关配套、提升租赁服务质量等。贝壳研究院高级分析师黄卉说，条例通过企业登记备案、信用评价等机制，将各类经营主体纳入监管范围，一些不规范的经营主体逐步出清，市场竞争更有序，市场化、专业化住房租赁企业优势正在显现。

新规落地仍待进一步细化

近日，重庆市南岸区大学生小邱通过学校租房群租到一间房，与房东口头约定“押一付一”后支付了2000元。事后，小邱发现该房间存在消防设施缺失、房门为玻璃门等安全隐患，遂提出退租，房东却拒绝退款。最终经警方介入，小邱收回1300元。

重庆市房地产业协会副会长赵杰表示，小邱的经历不是个案。“条例明确规定租赁双方需实名核验、合同必须备案，但现实中仍有大量像小邱这样没签合同、现金交易的‘手拉手租房’现象，为纠纷埋下隐患。”此外，纠纷的举证责任相关规定尚不清晰。比如装修品质纠纷中劣质材料该由谁举证、检测费用如何分担等问题，目前还缺乏清晰且兼

顾各方利益的规则设计。

从走访情况来看，新规施行后，大多数正规中介能做到合同标准化与流程透明化；但仍有部分房源以“实惠”“短租”为名规避备案与监管，凸显政策在执行中仍需进一步细化并加强监督。

记者以租房者身份咨询时发现，面对“是否有两千元以内的隔断间”的询问，大部分品牌中介明确表示“不做这类房源”，但仍有部分中介存在规避新规的“灰色操作”。例如，上海松江区某中介称可提供便宜装修的廉价出租房；广西南宁德佑的一个中介人员说，平台本身不做隔断房，但二房东改造后的隔断房仍可上架。

记者还发现，仍有房产经纪中介网站的部分房源图片存在明显修饰现象，室内实景与宣传图片差距较大。经纪人小艾透露：“一些房源的实地状况确实会与网络图片有差距，这类操作基本上是为了引流。”

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，当前市面上各房产中介机构之间数据互不连通，也没有和住房租赁管理服务平台进行对接，难以保证房源信息的真实性和房源质量，存在监管漏洞。此外，多部门之间的协同监管、信息共享与联合执法有待加强，条例相应配套制度与实施细则仍不完善，需要尽快予以细化。

如何推动新规落实落地？

条例针对群众关心的押金纠纷多发、租赁合同备案少等问题作出规制，对住房租赁企业等相关经营主体的责任也有明确规定。下一步，如何推动新规落实落地？

“法律法规的生命力在于实施。”清华大学房地产研究中心主任吴璟表示，要进一步畅通消费者的维权渠道，落实行业协

会、各企业及相关管理部门的投诉制度，依法治理押金退还难、任意中止合同、霸王条款、合同陷阱等乱象，推动住房租赁市场规范健康发展。同时，强化监管体系建设，提高监管执法力度和覆盖面。

据悉，目前各地正在推出配套政策，推动住房租赁市场健康发展。郑州制定并发布《郑州市住房租赁合同范本》，保障租赁当事人合法权益；重庆在条例出台后第一时间启动配套管理办法的立法程序，并印发通知强化全链条监管；北京瞄准个人“二房东”乱象，明确个人转租10套(间)及以上将纳入行业监管。

针对租金安全的监管难点，西安在落实新规的基础上，进一步强化了“数据端+资金端”的双重监管；青岛正在完善二手房交易资金监管、住房租赁资金监管、企业信用评价等相关制度和监管措施；济南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。

重庆市住房和城乡建设委员会房地产市场处副处长陆俊说，下一步将在条例基础上制定更具操作性的规则与标准，拟对违规行为实施信用惩戒，对合规行为提供税收、融资等政策支持；培育和规范市场化租赁企业，支持企业参与存量房屋盘活利用；构建多部门信息共享与协同执法机制，提升监管效能，并实现市、区(县)、镇(街)业务协同联动，提升规范化管理服务水平。

中国房地产估价师与房地产经纪人员学会会长柴强建议，进一步丰富住房租赁管理服务平台功能，完善住房租赁相关从业机构、从业人员、租赁房源、租赁合同等数据，为经营主体提供更加高效便捷的服务，为群众安心租房保驾护航。

(新华社北京11月19日电)

焦点时评

近日，河北廊坊“拦截婚车索要香烟”事件引发热议。当地通报称，6人以“道喜”为名拦截婚车索要9条香烟未果，新人换乘自家车辆离开，公安机关已视情节轻重依法对6名拦婚车人员给予行政处罚、批评教育处理。

传统婚俗中的“道喜”，本意是新人分享喜悦的暖心仪式，一颗喜糖、一支香烟，得到亲朋好友真诚的祝福。“道喜”变“强要”，祝福变“要挟”，玷污婚俗传统，甚至沦为“藏竹杠”的违法行为。更令人气愤的是，肇事者利用新人“大喜之日惹麻烦不吉利”的心理，理直气壮索要财物。

近年来，多地都曾发生占道围堵婚车、假恶搞之名侮辱新郎新娘、猥亵伴娘等事件。有的地方还滋生出职业婚闹团伙，轻则阻拦谩骂，重则妨碍交通秩序、限制人身自由。这些早已超出婚礼习俗的合理边界。对其中涉嫌寻衅滋事和敲诈勒索的行为，必须依法依规严肃惩处。

按照今年新修订的治安管理处罚法，对追逐、拦截他人或者强拿硬要或者任意损毁、占用公私财物的行为，处五日以上十日以下拘留或者一千元以下罚款；情节较重的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处二千元以下罚款。治理强行“拦车道喜”等越界行为，必须亮出法律的利刃，彻底破除违法者的侥幸心理。

目前，一些地方已经开始加大对低俗婚闹、违法婚闹行为的惩处力度，释放出“民俗不可越界，违法必受惩处”的鲜明信号。依法整治、以儆效尤的同时，也要做好普法宣传，让公众广泛树立“喜事应循法、讨喜需有度”的观念，使文明婚俗蔚然成风。同时，新人遇到此类情况，也应立刻报警，固定证据，决不给息违法行为。

(新华社北京11月19日电)

社会广角

黄河进入2025—2026年度凌汛期

新华社呼和浩特11月19日电

(记者 恩浩 李云平)记者从内蒙古自治区防汛抗旱指挥部办公室获悉，受冷空气过程影响，11月19日，黄河内蒙古包头段全线出现凌凌，凌凌密度10%，首凌日期较常年偏早1天，较去年偏早8天。自即日起，黄河正式进入2025—2026年度凌汛期。

凌汛是黄河特有的汛情，由于黄河部分河段从低纬度流向高纬度地区，每年封冻、开河存在时间差，冬春时期易出现汛情。

据了解，内蒙古自治区防汛抗旱指挥部办公室提早谋划，主动作为，于

11月3日下发了《关于做好2025年—2026年度黄河防凌工作的通知》，并于11月13日召开了黄河流域内蒙古片区防凌防凌工作会议，要求各地全面压实各级防凌责任制，深化部门协同联动，加密监测预报预警频次，从严从实开展凌汛前督导检查，彻查彻改各类风险隐患，确保封河安全。

下一步，内蒙古自治区防汛抗旱指挥部办公室将密切跟踪天气形势和凌情变化，及时分析研判，科学调度，全面做好防凌各项工作，筑牢安全防线，坚决守护黄河内蒙古段安澜。

浙江获批全国经营主体信用建设综合改革试点

新华社杭州11月19日电

(记者 张璇)19日，经营主体信用建设综合改革试点动员会暨浙江省千万经营主体信用工程推进会在杭州召开。记者从会上获悉，经国家市场监督管理总局批复同意，经营主体信用建设综合改革试点落户浙江。

据介绍，浙江将聚焦“信用基础、信用治理、信用服务、信用环境”四大重点，全力推进全国经营主体信用建设综合改革试点工作。例如，在信用基础方面，浙江将应用人工智能大模型等新技术，整合升级现有系统，着力

打造综合服务平台，为经营主体信用建设提供全流程数字化支撑；在信用治理方面，加强信用风险预警防控，推进经营主体信用风险的动态跟踪、及时预警，构建清单化管理机制和信用标注体系。

浙江省市场监督管理局相关负责人表示，浙江将以此次综合改革试点为契机，持续深化浙江省千万经营主体信用工程，加快构建法治化、市场化、规范化的信用生态，推动形成政府引导、企业主体、行业自律、社会共治的信用建设新格局。

福建永泰：

油茶果飘香采收忙



时下正值福建省福州市永泰县油茶果集中采收的繁忙时节，村民穿梭在茶林间，忙着采摘、转运油茶果。

图为11月18日，在福州市永泰县同安镇连山村，村民忙着采收油茶果。

新华社记者 姜克红 摄

喜迎

羌历新年

11月18日，四川省阿坝藏族羌族自治州茂县赤不苏镇举行特色民俗文化活动，当地群众身着传统民族服饰，与游客一起载歌载舞、品尝咂酒、共话丰收，喜迎一年一度的羌历新年。

羌历新年是羌族最为隆重的节日。2024年12月5日，联合国教科文组织将羌年从急需保护的非物质文化遗产名录转入人类非物质文化遗产代表作名录。

图为11月18日，在茂县赤不苏镇，当地群众在跳萨朗舞。

新华社记者 江宏景 摄



具身智能，未来科技将走进寻常生活

新华社北京11月19日电

(记者 高亢)“十五五”规划建议中提出，前瞻布局未来产业，推动具身智能等成为新的经济增长点。这将进一步推动具身智能从“实验室技术”迈向“规模化应用”，让“有身体的智能”走进寻常生活。

何为具身智能？

简单说，就是给人工智能装上“身体”、长出“血肉”，让它拥有“最强大脑”和“灵活四肢”。与我们熟悉的语音助手、图像识别等智能应用不同，具身智能是拥有物理载体，可以“感知-决策-行动-反馈”的智能系统，它让人工智能实现了“知”到“行”的关键跨越。

DeepSeek等国产人工智能大模型火爆出圈；我国连续12年稳居全球第一大工业机器人应用市场，2024年中国市场工业机器人销量达30.2万台；2024年，我国自主品牌工业机器人应用范围已累计覆盖国民经济71个行业大类……当前，我国具身智能产业发展虽处于起步期，但在大模型研发和机器人制造等方面已具有较好基础。

当AI有了“大脑”和“身体”，将带来哪些改变？

从产业维度看，它是推动制造业升级的“倍增器”。具身智能新产品助力智能制造，有望在

提升生产效率的同时，带动传感器、精密电机、控制芯片等关键部件的迭代升级。

从民生维度看，它有望破解一系列行业痛点。养老院的护理机器人将减轻护工负担；家政机器人走入家庭，照顾人们生活起居；物流系统中的配送机器人将让物流流转效率继续提升。

在全球科技竞争中，具身智能已成为各界瞩目的新赛道，谁掌握核心技术，就将拥有未来产业的话语权。

从2023年《人形机器人创新发展指导意见》出台，到今年“具身智能”首次写入政府工作报告……在政策推动下，作为具身智能的最典型形态，我国人形机器人加速进化，实现了从稳定行走走到动态奔跑等关键技术能力的跨越。

国务院发展研究中心发布报告预测，我国具身智能市场规模有望在2030年达到4000亿元、在2035年突破万亿元，并将引领带动交通物流、工业制造、商业服务等多个应用领域新质生产力进一步跃升。

展望“十五五”，我国将推动机器人产业与人工智能等新技术深度融合，围绕具身智能应用场景需求，加速技术创新和迭代。未来，具身智能将来到我们身边，像智能手机一样，成为数字经济的新智能“宠儿”。

遗 失 声 明

- 李逢达不慎，将警士证(证号:士字第202357347762)丢失,声明作废。
- 益西旺布不慎，将警官证(警号:15404138)丢失,声明作废。

西藏日报、西藏商报广告刊登咨询热线：

0891-6349996 6322866