

隔断房、甲醛房、押金难退、虚假房源……近年来，我国住房租赁市场不断发展，但也出现不少市场乱象，困扰广大租客与房东。自9月15日起，《住房租赁条例》正式施行，将进一步规范住房租赁活动，推动住房租赁市场迈向高质量发展。

“作为我国首部住房租赁领域行政法规，条例的施行标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段，为破解‘重购轻租’难题、实现‘住有所居’民生目标提供了系统性制度保障。”北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥说。

遏制随意涨租、克扣押金等乱象

当前，我国城镇租房人口超过2亿，在北上广深等一线城市，租房人口占常住人口比例超过40%。住房租赁市场的总量规模大，经营主体多元，产品类型和服务方式更加多样。

居住环境直接关系到居民的生活质量和身心健康。赵庆祥说，针对部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差、安全隐患多等现实痛点和隔断房、甲醛房等突出问题，条例要求用于出租的住房应

如何破解租房难题？

住房租赁新规正式施行



成都一长租公寓实景图。图据新华社客户端

当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，且明确规定租住人数上限和人均最低居住面积应符合相关标准以及非居住空间不得单独出租用于居住，从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

针对押金难退这一常见纠纷，条例明确“出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金”，并规定住房租赁经纪机构和网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

值得注意的是，针对住房租赁合同备案，条例除了为出租人提供办理备案的通道，即通过住房租赁管理服务平台等方式向租赁住房所在地房地产管理部门备案，还在出租人未办理时，给予承租人办理备案的权利，以满足承租人的

现实需求。

专家表示，住房租赁合同备案有助于规范租赁合同管理，能进一步规范市场、稳定租赁关系，有效遏制随意涨租、克扣押金、暴力驱赶等乱象，打击“二房东”行为，提升房源质量与服务水平。此外，承租人可凭备案合同享受公积金提取等公共服务。

明确经营主体不能做什么

赵庆祥说，除了规范租赁双方的行为，条例将经营主体细分为个人出租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构、网络平台经营者四类，实施差异化监管，对相关经营主体“要做什么”“不能做什么”提出了要求：

住房租赁合同连续履行达到规定期限的，出租人按照有关规定享受相应的政策支持，承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。

住房租赁企业应当具备与其经营

规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，不得发布虚假或者误导性房源信息；住房租赁经纪机构应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，并将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案；网络平台经营者应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息，未履行核验责任的，会受到相应处罚。

清华大学房地产研究中心主任吴璟说，条例有助于营造更加规范、公平的行业环境，防止“劣币驱逐良币”现象，推动出租人尤其是住房租赁企业持续提升租赁产品和服务品质，并促进住房租赁市场供给端机构化和长期化。

在监管层面，吴璟说，过去一段时间里各城市在保障性租赁住房方面已经投入大量资源，条例进一步对地方政府在住房租赁市场和租赁行业发展进程中应该做什么、应该怎么做给出了详细指引。条例从租赁市场监测和信息公布、对住房租赁活动流程的管理以及对住房租赁活动的监督执法等三个方面明确了地方政府的具体职责。在租金方面，条例要求“设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息”。

“条例的施行是住房租赁法治化的重要里程碑。”赵庆祥说，下一步需重点推进三项工作：一是加快制定相关配套政策；二是全面深入开展条例的普法宣传；三是督促县级以上地方人民政府房产管理部门建设完善住房租赁管理服务平台。“如此，才能将条例的立法本意落地成为‘良法善治’，实现法治化引领住房租赁市场高质量发展。”

据新华社

一天多张罚单 不乏亿元级重罚 证监会严惩上市公司造假

9月12日，多起行政处罚案件公布，彰显监管部门严厉打击财务造假、坚决维护市场秩序的决心。当日，*ST东通、亿利洁能、*ST新潮、*ST聆达、ST天圣等多家公司收到监管部门罚单，多涉及财务造假，其中不乏亿元级重罚。

今年以来，已经有十余家公司因为财务造假被证监会行政处罚（或行政处罚事先告知）触及（或涉嫌触及）重大违法强制退市指标，创下历年新高。监管部门对多宗涉嫌财务造假大案依法从严从重处罚。

其中，不乏退市后被罚案例，释放“退市不免责”的强烈信号。据统计，2024年以来，截至8月31日，证监会累计查处67家退市公司违法行为，其中46家已做出最终行政处罚决定。

*ST东通涉嫌触及重大违法强制退市情形

证监会9月12日消息，近日，证监会对*ST东通（东方通）涉嫌定期报告等财务数据存在虚假记载，作出行政处罚事先告知。

经查，*ST东通连续4年虚增收入和利润，违反证券法律法规。证监会拟对上市公司罚款2.29亿元，对7名责任人合计罚款4400万元，对实际控制人采取10年证券市场禁入。

*ST东通涉嫌触及重大违法强制退市情形，深交所将依法启动退市程序。对于可能涉及的犯罪线索，证监会将坚持应移尽移的工作原则，严格按照《刑法》《最高人民检察院公安部关于公安机关管辖的刑事案件立案追诉标准的规定（二）》的规定移送公安机关。

退市不免责 退市公司亿利洁能拟被重罚

9月12日，退市公司亿利洁能发布

公告称，公司收到内蒙古证监局行政处罚事先告知书。根据告知书，因公司涉嫌在2016年至2023年期间存在财务造假、关联担保、资金占用等导致的信息披露违法行为及欺诈发行债券行为，内蒙古证监局拟对公司、公司控股股东及29名相关责任人处以3.75亿元罚款，并对相关责任人员采取市场禁入等措施。

去年7月，亿利洁能因触及交易类退市指标被交易所摘牌退市，此次处罚再次说明“退市不免责”，彰显了监管部门对上市公司重大违法违规行为“一追到底”的坚定态度，打破了部分公司“退市即免责”的幻想。

在市场人士看来，对上述一系列案件的严肃处理，既能有效避免存在重大违法违规的上市公司利用退市逃避法律责任，也将有力推动上市公司规范治理。

涉嫌未按期披露年报 *ST新潮拟被处罚

*ST新潮9月12日发布公告称，因

涉嫌未按期披露定期报告，公司于9月12日收到山东证监局下发的行政处罚事先告知书。据调查，*ST新潮未能在法定期限内披露2024年年度报告，构成信息披露违法行为。

根据事先告知书，公司拟被责令改正，给予警告，并处以300万元罚款。同时，时任董事长、总经理刘斌拟被给予警告并处以120万元罚款，时任董事、财务总监BingZhou拟被给予警告并处以80万元罚款。

此外，9月12日晚，ST天圣发布公告称，公司收到重庆证监局行政处罚事先告知书。

ST天圣在2017年和2018年通过账外资金池支付销售费用等方式，分别虚增利润总额0.92亿元和0.28亿元，分别占当期披露利润的30.21%和20.61%。重庆证监局依法拟对ST天圣及22名责任人员合计处以439万元罚款，对相关当事人采取市场禁入措施。

据中国证券报微信公众号

白|杰|品|股| 沪指新高

问：上周五沪指高开，盘中冲高回落，收盘下跌，你怎么看？

答：市场上周五先扬后抑，各股指全面收跌，创业板指下跌1.09%表现最差，盘面上近3400只个股下跌，有色金属、半导体、钢铁板块表现较好。截至收盘，两市涨停66只，仅1只个股跌停。技术上看，沪深股指均收于5日均线之上，两市合计成交25209亿元环比增加；60分钟图显示，各股指均失守5小时均线，60分钟MACD指标均保持金叉状态；从形态来看，如预期在深成指和创业板指之后，沪指也刷新年内新高，同时两市全A指数继续刷新历史新高。短期来看，只要继续保持当下成交水平，后市理应很快脱离近半个多月构筑的震荡箱体。期指市场，各期指合约累计成交、持仓均减少，各合约负溢价水平整体有所增加。综合来看，市场在关键时间窗口选择向上突破，是技术面、消息面、资金面叠加的结果，后市各股指仍将保持强势。

资产：上周五按计划以16.52元均价买入川润股份30万股。目前持有华创云信90万股、鲁信创投60万股、呈和科技11万股、深科技50万股、中微公司2.5万股、长电科技14万股、太极股份20万股、金山办公2万股、麦格米特7万股、川润股份30万股。资金余额10046181.76元，总净值72026531.76元，盈利35913.27%。

周一操作计划：麦格米特拟不低于86元高抛，深科技拟不低于23元高抛，川润股份、金山办公、太极股份、中微公司、长电科技、鲁信创投、呈和科技、华创云信拟持股待涨。

胡佳杰