

租房新政施行两月，如何更好推动落地

各地正在推出配套政策，推动住房租赁市场健康发展

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细？记者进行了采访。



承租方维权更加有底气

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卡内小晨预付的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。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。

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。

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，条例相配制度与实施细则仍不完善，需要尽快予以细化。

出台配套政策推动新规落实落细

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细？

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）业务协同联办，提升规范化管理水平。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强建议，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。据新华社

新闻调查

警惕“大厂离职”背后的引流套路

“25岁的我勇敢从大厂离职”“37岁，年薪百万，我却从互联网大厂离职”“从大厂裸辞两年的我，如今过得怎么样”……近期，“大厂离职”成为社交媒体上的热词。但与此同时，有人虚构大厂前员工、高管身份，通过“蹭大厂流量”提供名不副实的服务，以求实现商业牟利。

“大厂离职”帖如何成为引流新剧本？背后有哪些套路值得警惕？

“大厂光环”成引流新“密码”？

“本人是高级程序员，研究生毕业，担任字节跳动数据分析师主管，从事数据分析工作8年，五险一金齐全，享有双休，月薪‘4万+’。因要回归家庭选择辞职”……

去年11月，林先生在社交软件上看到一则帖子，画面中一名女性站在显示企业名称的背景墙前。发帖人同时在笔记置顶评论中自称大厂离职员工，以“招收学员学习计算机技能”和“免费”为噱头吸引网民留言。

林先生留言后，被引导加入一个微信群。群内有专人向其提供编程教学服务，培训总费用为7880元。林先生付费后发现，课程界面显示已有67人订阅。“但学习完才发现，被所谓的大厂光环骗了，课程和大厂毫无关联，就是普通的编程教学。”他说。

发现相关情况后，涉事教育公司被诉至湖南省长沙市开福区人民法院。法院认为，被告行为在客观上欺骗、误导消费者，易对相关公众造成认知偏差，增加了公众选择服务提供者时的决策成本，同时抢夺了同行业其他经营者的公平交易机会，扰乱了公平竞争的市场秩序，侵害了经营者与相关公众的合法权益，构成引人误解的虚假宣传行为。

今年7月，法院判决被告在媒体上刊登声明，消除因侵权行为对原告造成的不良影响，并向原告支付经济损失及合理开支5万元。

抖音集团相关负责人对记者表示，近年来，虚构公司前员工身份对外引流获利的情况屡见不鲜。近期，又有人以公司高管名义在社交媒体上大量注册账号引流，对外开展培训并收取

高额费用。“经内部核实，此人连公司试用期都未通过，却对外声称是公司的人力资源总监。”

揭秘背后灰色产业链

记者调查发现，在社交媒体上，售卖大公司离职证明、盗用大厂离职者身份牟利的现象时有发生。

“我专门代办离职证明，几乎千例客户均成功入职。”社交媒体上一名用户向记者表示，可提供“代办”大厂离职证明的服务，价格为500元。其拥有专门模板，可提供电子版离职证明，彩色打印后“与实际加盖公章的效果一致”。

凭借从网络下载或伪造的图片，也可以轻松虚构身份、复制账号和离职帖。

曾在大型互联网企业工作的刘女士表示，自己曾在社交媒体上发布过前公司的工牌照片。“后来我发现一个名为‘产品简历指导’的用户，公开盗用我的个人履历和工牌照，自称‘产品专家’，提供产品经理付费咨询服务。我向平台举报后，对方才删除了盗用照片的帖子。”她说。

曾在某大型科技企业工作的王先生表示，去年起他接到朋友提醒，有人盗用其个人图片和视频，虚构“大公司前程序员”身份售卖编程课，还自称“八年技术总监、大厂离职、月薪8.6万元”“要将技术传承下去，想带几个徒弟”。

“起初我友善地私信对方停止盗图，结果被对方拉黑。现在举报也收效甚微，盗用身份的人不断更换账号，还跨平台‘作案’。我只能希望更多人看到后帮我举报。”王先生无奈地说。

多名大型互联网企业负责人表示，当前“大厂离职”赛道已经成为一些自媒体变现的流量密码。这些账号看似以个人身份在分享职业经历，实则隐藏多元变现“生意经”，且乱象丛生。

与此同时，核实虚假身份信息需要企业投入大量精力，调查取证流程繁琐。即便向平台投诉成功封号，对方也往往通过“换号”规避，导致治理反复、成本叠加。多数虚假言论也难以通过法律实现有效追责，维权效果与投入不成正比。

专家建议

压实审核责任，强化隐私保护

多名受访人士表示，整治“流量欺骗”行为，需进一步压实各平台审核责任，强化员工隐私保护，提升法律惩处精准度，形成“企业主动、平台主责、社会共治”的全链条治理体系。

中国法学会社会法研究会副会长姜俊禄认为，社交平台之间应形成共识、加强合作，利用大数据、人工智能等技术手段，对用户发布的职业身份内容进行监测分析，如建立虚假身份识别模型等。针对用户盗

图问题，平台应对重复发布内容进行公开智能标注。

对外经济贸易大学国家对外开放研究院研究员李长安表示，企业可完善员工个人信息档案的存储、保管机制。求职者也需擦亮双眼、保持警惕，对大厂背景、高薪承诺等光鲜包装，可通过企业官网、官方招聘渠道交叉核实身份真实性，不轻信未写入合同的口头承诺，优先考虑专业培训机构、正规实习渠道，避免陷入骗局。据新华社