

# 司法部、住房城乡建设部负责人就《住房租赁条例》答记者问

新华社记者

7月16日,国务院总理李强签署第812号国务院令,公布《住房租赁条例》,自2025年9月15日起施行。日前,司法部、住房城乡建设部负责人就条例有关问题回答了记者提问。

问:请简要介绍一下条例的出台背景。

答:住房租赁事关保障和改善民生,发展住房租赁市场是有效解决住房问题的重要途径。近年来,我国住房租赁市场不断发展,对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。与此同时,我国住房租赁市场也面临一些突出问题,市场秩序有待规范,对租赁双方合法权益的保障还不充分;住房租赁市场供给主体以个人为主,市场化、专业化的机构主体发展不足;住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为;对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。解决上述问题,既需要进一步深入贯彻落实有关民事法律制度,调整住房租赁活动当事人的民事权利义务关系,也有必要制定专门行政法规,更加有力有效规范和引导住房租赁市场,促进住房租赁市场高质量发展,为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

问:条例制定工作的总体思路是什么?

答:条例制定工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,在总体思路上主要把握以下三点:一是聚焦住房租赁市场发展中的突出问题,着力增强制度的针对性和实效性。二是准确把握立法定位,着重明确行政管理措施,处理好与有关民事法律制度的关系。三是规范和引导并重,在强化监督管理、维护市场秩序的同时,引领住房租赁市场高质量发展。

问:条例如何规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益?

答:规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益,是规范住房租赁市场秩序的重要方面,也是条例的重要内容。针对实践中存在的突出问题,条例从以下几个方面作了明确规定:一是对于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准,不得危及人身安全和健康;厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库

等非居住空间不得单独出租用于居住;租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。二是加强合同管理。规定出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同,住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。三是明确出租人与承租人的行为规范,特别是针对承租人合法权益保护不到位问题,规定住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项,出租人无正当理由不得扣减押金;出租人解除住房租赁合同应当通知承租人并为承租人腾退租赁住房留出合理时间,不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。

问:在引导和规范住房租赁企业发展方面,条例作了哪些规定?

答:住房租赁企业是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业,是市场化的机构主体,其规范发展对于住房租赁市场高质量发展具有重要意义。条例一方面明确规定国家完善政策措施,培育市场化、专业化的住房租赁企业,同时加强对住房租赁企业的规范,规定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,向所在地房产管理部门报送开业信息;发布的房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或者误导性房源信息或者隐瞒、拒绝提供拟出租住房重要信息;建立住房租赁档案,健全内部管理制度,不得非法收集、使用、加工、传输或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息;向房产管理部门报送其经营的租赁住房信息;从事转租经营的按规定设立住房租赁资金监管账户并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。此外,考虑到实践中存在自然人从事转租业务且规模较大的情况,条例还规定,自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务,经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的,适用本条例有关住房租赁企业的规定。

问:实践中很多人通过经纪机构租赁住房,条例对此作了哪些规定?

答:住房租赁经纪机构是住房租赁市

场的重要参与者,其行为直接关系市场秩序和当事人合法权益。条例将规范住房租赁经纪机构作为重要内容,抓住几个关键环节作了明确规定。一是自身条件要求。明确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,并将从业人员名单向所在地房产管理部门备案。二是信息发布要求。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,实地查看房源并编制住房状况说明书;对收费服务项目明码标价;明确住房租赁经纪机构适用本条例关于住房租赁企业报送开业信息、公示本企业相关信息、发布房源信息、健全内部管理制度等方面的规定。

问:条例如何加强对住房租赁市场的监督管理?

答:条例主要从以下几个方面进一步强化对住房租赁市场的监督管理。一是规定国务院住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本;二是规定设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租赁资金监测机制,定期公布租金水平信息;三是规定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,与有关部门建立信息共享机制;四是规定住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理。

问:为确保条例顺利实施,需要做好哪些工作?

答:为确保条例贯彻实施,有关方面将抓紧做好以下几个方面的工作。一是加大宣传解读力度。采取多种方式做好条例的宣传解读和培训指导,帮助有关部门工作人员、社会公众等更好地掌握条例内容,确保条例得到准确理解和严格执行。二是抓紧完善配套制度。国务院有关部门、地方人民政府及时出台相关配套规定,进一步细化制度措施,增强制度的可操作性,确保条例的规定落地落实。三是加强统筹协调。国务院有关主管部门要切实加强组织领导和监督管理,地方人民政府要统筹协调做好具体实施工作,有关部门要按照职责分工强化协同配合、形成工作合力,确保各项制度有效实施。(新华社北京7月21日电)

# 花钱就能“代办学位证”“低分进名校”? 骗子在向你招手了!

新华社记者 宋立崑

正值高考录取季,你身边是否有这样的“传言”:花钱就能找人代办学位证?考生身份转为“国际交流生”就能低分录取……注意了,那可能是骗子在向你招手。

湖北省公安厅日前披露了一批“代办学位证”“低分进名校”的学历学位类诈骗案。这类诈骗的主要套路是什么?考生和家长应如何防范?记者带你了解。

## 熟人“有关系”? 超51万元的假学位证买教训

“找熟人办的学位证书,学信网上查不到。”今年5月,湖北十堰的王先生匆匆到派出所报警称,自己找“朋友”花钱办的重点大学“研究生学位证”,在学信网上查不到相关信息,怀疑自己被骗了。

原来,2018年的一次同学聚会上,王先生对大学同学刘某吐露:后悔当年没有读研,如今在职场晋升上屡屡受限。刘某当即表示,自己“有人脉”,可以帮助办理一些重点大学的毕业证和部分行业的执业证书。出于对老同学的信任,王先生委托刘某代办某重点大学硕士学位证。

不久,刘某以办理学位需要“走关系”为由,向王先生索要了2万元,之后接连以“代考费”“资料费”“学报名费”等为由,陆续向王先生索要了20余万元。今年以来,刘某又提出为王先生办理“硕士双学位”和“注册会计师证”,向其收取了20余万元费用。

今年4月,王先生终于拿到了“硕士学位证书”。然而,当他登录学信网,却怎么也查不出证书信息。王先生找到刘某询问,被告知“信息尚未同步”。之后,刘某便“人间蒸发”。

到案后,刘某交代说:“当时我欠了外债,打游戏也花了几十万元,很缺钱。”正想尽一切办法弄钱的刘某,知晓了王先生的需求,立马抱紧了这棵“摇钱树”。

经查,“办证”期间,刘某每次都按照高校开学、注册会计师考试报名等时间点向王先生要钱,令其深信不疑。“最开始,我去过对应高校,想在附近找‘黄牛’代考,但没人愿意做,都说行不通。”据刘某供述,到了该“毕业”的时候,他便找人印了个假学位证应付王先生。

截至案发,王先生总共向刘某转账超51万元。目前,刘某因涉嫌诈骗已被依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

## 变成“国际交流生”? 家长心急但别乱“投钱”

“骗子声称,把孩子身份转成国际交流生,就能上重点大学。”2024年7月,高考结束后,考生陆续等来录取通知书。而湖北武汉的多名家长,却等来了被骗的消息。

在一家教育培训机构工作的岑某,声称自己“有门路”,能让高考成绩不理想的学生,通过将身份更替为

“国际交流生”,进入知名院校。她还现场展示了多个“成功案例”,涵盖国内外多所知名高校,骗取了一些家长的信任。根据不同“目标院校”,学生家长向岑某提交了各种报名材料,并缴纳了5万元至23万元不等的服务费。

手续办完后,岑某先是以院校审核流程复杂等借口拖延入学,其间送来了加盖“公章”的“报名材料”,但录取通知书和校园卡却始终“杳无音信”,部分家长逐渐对岑某起疑。

接到报警后,武汉洪山警方到岑某“承诺入学”的知名院校进行走访。校方反馈,并未与岑某达成任何形式的合作,所有带有高校公章的材料均属伪造。几天后,岑某被抓获归案。根据她的交代,“上家”方某很快落网。

经查,方某和岑某诈骗了12位家长共计134万元,一些孩子还为了所谓“重点大学录取机会”,主动放弃了高考志愿填报。目前,犯罪嫌疑人方某、岑某因涉嫌诈骗,被武汉警方依法采取刑事强制措施,案件目前已进入审查起诉阶段。

## 为啥总上套?“渠道”“人脉”骗信任

“有渠道、有人脉,能绕过正规考试录取流程,是这类诈骗的主要套路。”办案民警透露,许多受骗家长有知识、有见识,完全具备理性判断能力,只是为了子女前途,加上“熟人”带来的信任感,虽对风险有所感知,但揣着“搞不成就退钱”的侥幸心理,决定花钱“搏一把”。

湖北观策律师事务所律师马特表示,如果委托人明知请托事项违反法律规定,就可能构成“违法请托行为”,不仅相关违法请托约定或合同会被法院认定无效,相关费用往往也很难主张返还,导致“事财两空”。

“其实这类骗术都很低级,考生和家长只要多一个心眼,骗子就很难得手。”十堰市公安局东岳分局刑侦大队民警王越提醒说,防骗要点就是要多方核实。像学籍、考试和录取记录等信息,官方网站都能查询到。直接打高校招生办电话核实,效率也非常高。“总之,发现有诈要立刻报警。”

武汉市公安局洪山区分局南湖派出所民警曾冠三说,在学历提升上,一定要摒弃不劳而获和“花钱买省心”的想法。听见“有渠道”“有人脉”的说法,应警惕其中可能的法律风险,避免掉入骗子精心织就的陷阱。

近年来,高考、研究生等各类学历学位考试制度愈发规范完善,考场内外的身份识别技术也愈发可靠,“枪手”“代考”等乱象得到有力打击遏制。但关于花钱办学历、进名校的老骗术,每年都有不少家长和考生中招,究其原因,还是投机取巧的心理作祟。对此,有一句谚语说得很好:诚信为本,欺诈骗徒。(新华社武汉7月21日电)

# 推动认证结果与产业链金融深度融合

### 中国银行三门峡分行联合市市场监管局启动2025年“认证贷”签约仪式

本报讯(记者吴琼 通讯员曹宇)7月15日,中国银行三门峡分行与市市场监管局联合举办2025年三门峡市市场监管领域服务民营经济高质量发展暨“认证贷”签约仪式。活动现场,双方签署了“认证贷”服务企业备忘录,标志着河南省市场监管局与中国银行河南省分行联合推出的“认证贷”普惠金融专属服务方案在三门峡

正式落地。

民营经济占据三门峡经济的“半壁江山”,小微企业更是其中最具有活力的组成部分。然而,“缺抵押、缺信用”问题长期制约其发展。“认证贷”产品精准聚焦这一痛点,通过“认证+金融”的深度融合,构建起“质量认证—信用增信—融资支持—发展升级”的闭环生态。这种“以质量

换资金”的模式,既是对优质企业的价值认可,更是对民营经济发展的有力赋能。

为提高服务效率,中国银行三门峡分行联合市场监管局建立了“白名单”机制和快速审批通道,对纳入名单的获证企业,最快可实现3个工作日内放款。同时,在全市16个银行网点设立了“认证贷服务驿站”,提供认证辅导、融资对接、政策解读等

“一站式”服务,让企业“少跑腿、快发展”。

据介绍,中国银行三门峡分行将以此次签约为契机,持续深化“认证贷”产品内涵,推动认证结果与产业链金融的深度融合,对核心企业上下游的认证供应商给予利率优惠,助力三门峡构建“链主企业牵头、小微企业协同”的质量共同体,共同谱写“认证助力、金融赋能、中原崛起”的新篇章。

# 万元现金物归原主 高效服务温暖人心

本报讯(记者吴琼)“从发现钱丢到找回不到1小时!你们不仅帮我保住了血汗钱,更让我感受到了银行实实在在的责任心!”7月17日下午,市民邹先生激动地走进中原银行卢氏文明路支行,将一面写有“拾金不昧风格高 服务周到品德好”的锦旗送到工作人员手中,连连称赞该行的专业与贴心服务。

当天上午11时许,市民宋女士路过该行时,在门口台阶处发现一个黑色塑料袋,打开一看,里面竟是一沓捆扎整齐的现金。“失主肯定急坏了,这钱说不定是看病、缴学费的急用款。”宋女士来不及多想,立刻走进银行,将现金交给了大堂经理。

接到现金后,大堂经理第一时间向当班主管汇报,全程开启录音录像设备,与宋女士共同清点金额,确认共计1万元。“您放心,我们一定尽全力找到失主。这是交接记录,您签字确认后我们马上启动寻人流程。”大堂经理一边为宋女士办理交接手续,一边细致解释后续安排,让她感受到银行处理此类事件的规范与严谨。

为尽快找到失主,该行迅速启动应急机制。主管带领工作人员调取门口监控,逐帧排查近1小时录像;另一名工作人员梳理当天预约客户信息,结合监控中失主外貌特征比对系统记录。经过仔细辨认,工作人员发现监控里一位先生早上在ATM机取现后,在门口停留时不慎将黑色塑料袋从口袋滑落,最终锁定失主为邹先生。通过系统预留电话,该行很快与邹先生取得联系。

接到电话时,邹先生刚发现钱不见了,正焦急回忆丢失地点。赶到银行后,工作人员仔细核实金捆扎方式、票面特征等细节。确认信息无误后,工作人员为邹先生办理了取款手续,并提醒他:“以后带大额现金可存在卡里或让人陪同,银行也能帮助开通手机银行,转账缴费更方便。”

面对客户称赞,该行行长表示:“守护客户财产安全是我们的责任,无论办理业务还是处理突发情况,‘让客户放心、暖心’始终是我们的服务准则。”一面锦旗不仅是对银行工作人员肯定的肯定,更是对中原银行“以客户为中心”服务理念的最佳见证。

# 追寻红色足迹 共绘振兴蓝图

本报讯(记者吴琼)为赓续红色血脉,汲取奋进力量,强化党建引领乡村振兴,7月15日,中原银行三门峡分行与卢氏县红旗村党支部共同组织开展了“重走长征路 结对促发展”党建联建活动,通过实地研学、党课学习等,凝聚红色力量,深化银村合作。

活动首站,全体党员来到红二十五军长征途经地——卢氏县红旗村,系统学习红二十五军的光辉历程,并沿当年行军路线实地体验,在“货郎广场”重温入党誓词,感悟革命先辈“向死而生、向难而进”的信念。

随后,全体党员在中原银行卢氏支行会议室开展深入交流与学习。中原银行三门峡分行有关负责人以“持之以恒推进作风建设”为主题,结合红二十五军长征精神讲授专题党课,强调党员要从

革命先辈的事迹中汲取力量,将作风建设融入日常工作,不断改进工作作风,提升服务水平,为乡村振兴贡献力量。

此次党建联建活动,深化了党员对革命

精神的理解,搭建起银村联动的坚实桥梁。大家纷纷表示,将以此次活动为契机,将红二十五军的奋斗精神融入日常工作,携手谱写金融服务乡村振兴新篇章。



赓续红色血脉,汲取奋进力量。李芳 摄



## 学精神强素质

近日,中国银行义马支行党总支开展深入贯彻中央八项规定精神专题党课活动。图为该行全体党员重温入党誓词。武晶 摄

# 偷税「妙招」难逃法律严惩

近期,在浙江天台和大连普兰店,税务和公安部门联合查处了两起房地产公司恶意逃税案。两起案件的共同特点就是企业欠税金额大,故意隐匿收入或者无正当理由由划转大额资金,对多次催缴约谈置之不理。比如大连这家企业2019年12月以来累计产生欠税3616.66万元,在税务部门4次送达催缴通知书、多次约谈公司负责人及财务负责人后,仍不履行纳税义务,还通过新开立银行存款账户不向税务部门备案的方式,转移资金逃避缴纳税款。一边收取着巨额购房款项,一边明目张胆恶意逃税,暴露出依法纳税自觉的严重缺失。对法律的藐视只能换来法律的严惩,提升依法纳税自觉应成为经营之本。

今年以来,税务部门明显加大了对涉税违法案件的曝光力度,释放出严监管信号。隐匿不开票收入、虚列研发费用、拆分经营、阴阳合同、利用技术手段修改数据等看起来天衣无缝的偷税“妙招”,在更加精准有力的税收监管下都是“小儿科”。多部门数据共享和协同治税让涉税违法行为难以遁形,心存侥幸以身试法,最终只能自食其果。

在精准监管的同时,税务部门进一步加强对企业的合规经营引导,结合不同行业企业特点,创新方法引导帮助企业排查风险隐患、规范享受优惠政策。比如有的地方依托税收大数据构建“数据画像+事前提醒+精准辅导”的全链条各环节管理模式;有的充分发挥纳税信用的激励和约束作用,通过部门协作进一步打造“守信者受益”的良好环境,增强企业合规经营和风险防范意识;有的为新办企业提供“开业第一课”培训,为小微企业提供精细化、个性化的优质辅导。“精准监管+精细服务”让税收营商环境更加公平,办税缴费更加便捷,为更多企业心无旁骛创新发展提供有力支撑。

当前,进一步提升依法纳税自觉是对更加精准的税收监管体系的清醒认知,是依法享受各项税费优惠和便捷服务的基础条件,是获得长远发展、夯实成长基础的智慧选择。恶意逃税等涉税违法行为不是“小聪明”,而是将企业和个人置于风险的“大糊涂”。不难发现,那些始终坚持依法纳税的诚信企业,往往有着更加成熟完善的内部控制和治理体系,有着脚踏实地、谋发展干实事的精神,有诚信为本的企业文化和远大的发展目标,这些才是一个企业核心竞争力所在。

强化依法纳税自觉,除了思想认识上的革新转变,更需要结合实际创新方式方法,努力将税务合规要求嵌入生产、研发、销售等各个环节,提升财务管理数字化水平,及时精准进行风险预警,减少人为干预。只有切实提升依法纳税自觉,才能让企业实现更高层次的自立自强。(董碧娟)