

多地出台新规 规范租房市场



■近来,多地出台政策措施规范住房租赁。 新华社发 朱慧卿 作

□新华社记者 郭宇靖 邵思聪

今年9月1日,《北京市住房租赁条例》开始施行,这部地方性法规针对“打隔断”群租、“黑中介”不退押金等问题作了规定。

住房租赁市场涉及面广,与老百姓日常生活息息相关。“新华视点”记者了解到,近来,多地出台政策措施规范住房租赁,对维护消费者权益提出更加明确的要求。

租房投诉多 多地出新规

记者调查发现,一些地方住房租赁市场问题犹存。在黑猫投诉平台,记者以“租房”为关键词搜索发现,共有3万多条投诉;其中,租赁机构不退押金的投诉尤其多,以“租房 押金”为关键词,检索到13000多条投诉。此外,出租房“打隔断”、合同设置“霸王条款”等方面的投诉案例也比较多。

今年7月底,青岛市住建局发布《关于2022年上半年住房租赁企业投诉情况的通报》,公布了今年上半年投诉量排名前十的住房租赁企业。通报指出,这些企业经营过程中主要存在恶意克扣押金、租金及其他保证金,租赁附加服务不规范,服务态度差,处理当事人投诉不及时等问题,严重扰乱市场秩序。

针对住房租赁市场存在的问题,今年以来,不少地方纷纷出台、实施住房租赁方面的地方性法规或相关监管规定。

今年1月1日,上海市房屋管理局、中国银保监会上海监管局联合印发的《上海市住房租赁交易资金监管实施细则(试行)》开始施行;今年下半年,上海市人大常委会还将推进住房租赁条例等立法项目。4月,广州市住建局发布《广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知》。5月,北京市人大常委会审议通过《北京市住房租赁条例》,于9月1日开始施行。8月,武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市住房租赁资金实施细则(试行)》。

此外,今年以来,青岛、石家庄、合肥、郑州、福州、无锡等地也都出台了住房租赁方面的相关政策。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,各地加强对住房租赁市场的整顿、规范,旨在遏制由于租赁机构违规经营而侵害租客和房东权益的现象,是治理住房租赁市场的有力举措。

保障租户权益 规范租房市场

记者梳理发现,各地出台的住房租赁规定,大

都针对不退押金或租金、中介“打隔断”等群众反映较多的一些问题,注重保障租客权益,规范住房租赁市场秩序。

——加强资金监管,保障租户资金安全。

近期,郑州市房屋租赁平台上线“住房租赁资金监管”功能,各住房租赁企业应选择一家与该平台对接的监管银行,开设唯一的监管专用账户,并按要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。

《北京市住房租赁条例》规定,住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金,并按照规定通过第三方专用账户托管。上海市规定,住房租赁经营机构向承租人收取的租金、押金,应当由承租人直接存入监管账户;利用个人“租金贷”获得的资金,由贷款机构直接放款至监管账户。

——治理“打隔断”群租房,保障公共安全。

不少地方明文规定,不允许擅自改变房屋结构,以保障公共安全。如《北京市住房租赁条例》规定,出租住房应当“以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔断改变房屋内部结构”,并对相关违法行为规定了具体的处罚措施。新修订的《广东省城镇房屋租赁条例》明确规定,“租赁期间,承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的,必须经出租人同意。”

——加强合同备案管理,规范租房市场。

《北京市住房租赁条例》规定,“出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内按照规定到租赁住房所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门办理住房租赁登记备案。”上海市规定,上海行政区域内的住房租赁活动,均应按相关规定进行合同网签备案。南京、杭州、广州等城市基于租赁平台开展合同网签备案,实时掌握企业租赁经营情况,并督促租赁企业、经纪机构进行备案。

落实各方责任 加强动态管控

业内人士认为,出租房量大面广,加强住房租赁市场监管,需要各地各部门进一步加大执法力度,压实责任,沉入社区实地摸排,建立管理台账,加强动态管控。

专家表示,从行业发展来看,目前租赁行业发展模式仍然较为单一。同时,由于从业人员的职业认证和人才培养体系仍不够完善,专业化服务供给不足。应进一步推动住房租赁市场机构化、专业化运营,培养相关专业人才,在产品结构、服务体验、租后服务等方面建立、完善行业标准,推动住房租赁行业向标准化、精细化、职业化方向发展。

(新华社北京9月27日电)

美航天器“故意”撞击 近地小行星

测试用防御技术应对“小行星撞地球”

新华社洛杉矶9月26日电(记者 谭晶晶)“小行星撞地球”是很多科幻电影中的情节。一旦这种情形在现实中将要发生,人类能否有效应对?美国航天局“双小行星重定向测试(DART)”航天器26日“故意”撞击一颗近地小行星,就是针对类似情形的防御测试。

这是一次“有去无回”的测试任务

美国东部时间26日19时14分(北京时间27日7时14分),美国航天局DART航天器撞击了一颗近地双小行星系统中较小的一颗名为“双形态”的小行星,以期改变它的运行轨道。美国航天局表示,这是世界上首次旨在保护地球免受小行星撞击威胁的测试任务。

DART航天器重约570公斤,主体尺寸与一辆小汽车相当,两侧各有一个完全展开后长约8.5米的太阳能电池板,搭载高分辨率摄像机和自动导航系统。它于2021年11月24日从美国加利福尼亚州范登堡太空军基地发射升空,飞行约10个月后将到达目标区域附近。

这是一次“有去无回”的测试任务。26日,DART航天器搭载的高分辨率摄像机记录下撞击时的画面。随后画面中断,标志着撞击按计划发生。美国航天局介绍说,DART航天器在撞击发生时的运行速度约为每小时22530公里,被撞击的“双形态”小行星距离地球约1100万公里。

据介绍,此次被撞击的“双形态”小行星是一个近地双小行星系统中体积较小的一颗,直径约160米,它环绕该系统中另一颗名为“双胞胎”的小行星飞行,后者直径约780米。这两颗小行星对地球都没有威胁。

美国航天局表示,DART航天器撞击小行星任务旨在检验一种可行的缓解策略,以保护地球免受小行星或彗星潜在撞击威胁。任务已表明,可以成功通过航天器自主导航与小行星“故意”发生碰撞,使小行星偏离原来轨道,这种技术被称为动能撞击技术。

研究团队将利用地面望远镜观测DART航天器的撞击使“双形态”小行星偏离原轨道的程度。研究人员预计,这次撞击将使“双形态”小行星绕行“双胞胎”小行星的轨道缩短1%,从而使其绕行轨道周期缩短约10分钟。

未来欧洲航天局将发射“赫拉”任务航天器,来深入研究这次撞击对该双小行星系统的影响。“赫拉”将对两颗小行星进行详细观测,特别是观测撞击坑并对被撞击的“双形态”小行星的质量进行精确测量。

测试任务将为科研人员提供重要数据

据美国航天局官网介绍,“近地天体”是指可在距离地球轨道5000万公里范围内经过的小行星或彗星,而对地球构成潜在威胁的天体是指其运行轨道距地球轨道750万公里以内且直径大于140米的“近地天体”。绝大多数小行星都比较小,每年会和地球“亲密接触”的绝大部分小行星都在地球大气层中分解殆尽。

美国航天局称,虽然在未来100年内,没有任何已知直径大于140米的小行星有撞击地球的实质性风险,但迄今这类小行星中只有约40%已被探测发现。

动能撞击是目前防御小行星撞击地球的相对简单且技术成熟的方法。利用该技术,人类发射的航天器可以每秒数公里的速度直接撞向有威胁的小行星。

美国航天局表示,DART撞击测试数据将为完善科学计算模型提供数据支撑,这对于“预测和验证动能撞击对行星防御的有效性”至关重要。该机构负责行星防御项目的官员林德利·约翰逊在一份公报中说,DART任务的成功为保护地球免受小行星毁灭性撞击的基本工具箱提供了重要补充。

据介绍,美国航天局还将通过DART撞击测试来检验一系列创新技术,包括航天器自主实时导航算法、新型太阳能电池阵列技术和太阳能离子推进系统等。

美国航天局表示,DART航天器的测试任务将为科研人员提供重要数据,以便能够在发现对地球有潜在撞击危险的小行星时,更好地做好防御准备。未来欧洲航天局将发射“赫拉”任务航天器,通过测量和收集双小行星系统的数据,特别是撞击坑和被撞小行星质量的详细测量数据等,来深入研究这次撞击的影响。