

法治传真

让居者有其屋 租赁新规干货足

毛振华

我国住房租赁领域首部条例性、规范性文件《住房租赁条例》最近公开征求意见。征求意见稿涵盖了住房租赁领域方方面面,干货十足。

保护租房者权益迫在眉睫

居者有其屋,除了购房,租房是一条重要的途径。从近年来多地试水的租售同权政策看,赋予租房者更多的市民权利,使其既是城市的建设者,又能充分融入城市,已成为各地政策谋划的共识。

不过,相比于拥有房屋落在房本上“真金白银”的权利,租房房屋应有的权利保障却并不那么容易。尤其是房屋租赁交易环节要经过出租方、中介公司、中介从业者、承租方等,虚假房源、甲醛超标、押金难退等问题叠加,这使得房屋承租人的权利,往往落在纸面上,难以充分保障。

当下长租房、短租房等行业新业态日渐多样,此时有针对性地出台条例,也有助于理清行业秩序,鼓励新兴业态,平抑房地产市场销售价格。

48. 小王因虐待父母丧失继承权,但他后来悔过,获得被继承人原谅,他能继承父母的财产吗?

答:可以。《民法典》增加规定了对继承人的宽恕制度。《民法典》第一千一百二十五条规定,继承人有下列行为之一的,丧失继承权:

- (一)故意杀害被继承人;
(二)为争夺遗产而杀害其他继承人;
(三)遗弃被继承人,或者虐待被继承人情节严重;

为租房者权益保障保驾护航。

征求意见稿干货颇多

细细梳理这份征求意见稿,不少表述令人眼前一亮。

——出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危及承租人的身体健康。征求意见稿将出租住房的装修问题单列出来,就是要明确杜绝罔顾租客健康,使用廉价不合格装修材料或装修后不经通风晾晒就快速出租给租客的不负责任行为。该条款体现了对租客人身健康的重视。

——出租人应当为承租人提供必要的居住空间。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于居住。这一条款不只是简单保障了承租人的居住条件,如能落到实处,更可有效打击“群租房”等群众深恶痛绝的行为。

——在住房租赁合同期限内,除法律规定和合同约定的情形外,出租人或者承租人不得单方面解除住房

租赁合同,不得单方面提高或者降低租金。疫情冲击下,不少人的收入受到直接影响,提出降低租金或解除租赁合同的情况不在少数。按照条款,守住契约公平是交易双方共同责任。

——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和返还时间。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人不得扣减或者延迟返还押金。在租房时,莫名被扣押金的情况,不少租客都经历过。以条例的形式明确规范押金返还,同样是为了守住公平的底线。

——住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。“租金贷”这两年在市场中频频冒头,它是一些长租公寓快速回笼资金的有效方式。不过,不少租客选择“租金贷”是被套路而非自身需求。国家及时出手,对住房租赁企业的资质、行为、监督机制及法律责任均进行明确规范,有助于制止租赁乱象,引导行业健康发展。

——承租人可以持住房租赁合同,按照有关规定申领居住证等,依法享受基本公共服务和便利。在一些大城市,办理居住证往往要求提供经过网签备案的租赁合同,但是出租方通常会以可能被收取费用等借口推脱或拒不配合办理。该条款将保障承租人的合法权益,为承租人办理相关手续提供法律依据。更令人期待的是,租售同权也有望扎实落地。

长租受鼓励

征求意见稿中还提出鼓励住房租赁企业与承租人签订租期为3年以上的住房租赁合同,鼓励出租人

和承租人签订长期住房租赁合同等条款。这一新举也是双赢。对于现在的房屋租赁企业来说,利润来源基本为房屋差价与增值服务,租赁时期不固定,导致了利润有限。国家鼓励签订长租期,其中一方面正是为企业提高盈利能力考虑。这样一来,企业就有更多的精力去扩展市场,提供更优质的产品与服务,从而提高自身竞争力。

房屋租赁合同法律规范的立法初衷,是为了保护承租人的利益。因为承租人在租赁市场双方关系中往往处于相对弱势的一面。大多数租客收入不高,刚刚毕业进入社会或初到一座新的城市。他们并没有太强的议价能力,正是社会需要关怀关照的群体。条例体现了社会的包容性。

当然,无论是房东还是房屋租赁企业、房屋中介,他们的合法权益保障也在征求意见稿中有充分体现。只有提高他们参与市场活动的信心,使之提供更丰富的产品,才能将市场发展引向健康的方向。

赠的遗产,归国家所有,用于公益事业;死者生前是集体所有制组织成员的,归所在集体所有制组织所有。

50. 侄子、外甥有继承权吗?
答:《民法典》第一千一百二十八条规定,被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的,由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。代位继承人一般只能继承被代位继承人有权继承的遗产份额。(完)

法律讲堂

《民法典》问答

49. 个体户老王去世后留下遗产,无人继承或受遗赠,这些遗产归谁?
答:《民法典》第一千一百六十条规定,无人继承又无人受遗

继承人有前款第三项至第五项行为,确有悔改表现,被继承人表示宽恕或者事后在遗嘱中将其列为继承人的,该继承人不丧失继承权。

- (四)伪造、篡改、隐匿或者销毁遗嘱,情节严重;
(五)以欺诈、胁迫手段迫使或者妨碍被继承人设立、变更或者撤回遗嘱,情节严重。

聚焦长三角

宁波鄞州区打造消费扶贫综合体——“山丘市集”人气旺

郁进东 杨磊

吉林延边的打糕、泡菜、黑木耳,贵州黔东南的扎染、香酥辣椒,新疆库车的灰枣、牛奶和干牛肉吸引了宁波鄞州区的市民,每周他们都来“山丘市集”采购。近日,位于宁波市鄞州区南部商务区的山丘市集民俗风情街区“爱心集市”火热开市,20余家对口帮扶地区特产及美食经营户参加展销,还有商户通过“农产品+互联网+自媒体直播”等方式,开展线上线下销售。

在今年全国消费扶贫月期间,“山丘市集”每周开展山丘“爱心集市”活动,免费提供150家特色集市摊位进行展示销售,每场集市将重点邀请20余家对口帮扶地区特产及美食经营户设摊,根据安排,集市摊主将把总销售的5%作为爱心款,定向捐赠给宁波八大对口帮扶地区。“民俗商业街+特色集市”助力脱贫攻坚,是鄞州积极探索消费扶贫新模式的又一实践。

打造消费扶贫综合体,开辟市场共享新窗口。2019年10月,由鄞州区打造的全国首个消费扶贫综合体——山丘市集民俗风情街区在宁波最繁华的商圈开业,一年来街区通过消费平台街区化、商家遴选市场化、管理团队专业化的创新运营模式,已集聚金达莱丝路、味道延吉、长白娃参茸馆、西藏比加馆等宁波对口帮扶地区的特色

品牌商户21家。截至目前,街区已经实现总销售3800万元,其中扶贫零售及餐饮销售1200万元。

运用众筹包销新模式,实现精准扶贫。聚焦延吉和龙独特的大米资源,鄞州创新推出“共享稻田”特色消费扶贫项目。“共享稻田”开创了农产品C2C模式,和农户直接面向鄞州消费者,减少了许多中间环节,把原本中间环节的利润直接转让给农户,切实让农户的“米袋子”变成“钱袋子”。

“共享稻田”每次一推出就被宁波地区爱心人士、企业一抢而空。据统计,2018年至2019年成功销售“共享稻田”1.4万份,累计销售额1400万元,带动贫困人口2609人,人均增收1588元。

建立激励机制撬动社会力量参与。在消费扶贫推进过程中,鄞州区建立健全消费扶贫利益联结机制,确保长效推进。制定出台消费扶贫相关扶持政策,对采购和龙、延吉等对口帮扶地区农产品并带动贫困人口增收的企业,如订单额达到100万元以上的给予一定奖励;认定26家企业作为线下消费扶贫企业,展示展销对口帮扶地区的农产品等。据统计,东西部扶贫协作工作开展3年来,鄞州各领域累计消费帮扶金额达1亿元。



10月18日在河北省滦州市古城街道蒋庄村拍摄的稻田(无人机照片)。时下,河北省滦州市近万亩水稻迎来收获季,当地农民抢抓晴好天气收获水稻,确保颗粒归仓。新华社记者 牟宇 摄



10月18日,质检员在江西省上犹县光电科技产业园的扶贫车间内检测LED产品。近年来,江西省上犹县通过集群式、产业链招商组建上犹光电科技产业园,闯出一条高科技企业与脱贫攻坚有机结合的新路子。目前,产业园吸纳2400多人就业,其中仅园区内的扶贫车间便吸纳了140名贫困户就业。产业园还将60余个光电产业就业扶贫车间搭建在乡村,让贫困户实现家门口就业,有效助力当地脱贫攻坚。新华社记者 李鑫 摄

瞭望环渤海

海运班列并举 南北双向布局

辽宁打通国际贸易新通道

顾阳

日前,装载着内贸货物的“天庆河180N/S”号货轮靠泊锦州港国际码头,开始外贸集装箱装船。之后鸣笛起航前往海南海洋港。当天,在沈阳海关所属辽中海关,一列满载货物的中欧班列已整装待发,目的地是俄罗斯莫斯科别雷拉斯特物流园区。

一南一北,从海上到陆地,借助今年新开通的两条国际贸易通道,辽宁正以更加积极的姿态参与“一带一路”建设和对接海南自贸港建设,并将在国际经贸交流合作中发挥更大作用。

据悉,出于对防范走私和强化监管等因素的考虑,我国内外贸集装箱货物以往不能同船运输,同码头装卸,造成外贸船舶周转时间较长,货物快速中转受到较大限制。为抓住海南自贸港建设开展内外贸同船运输业务这一有利契机,沈阳海关成立专项工作组,针对新航线特点、货物属性研判管控风险,预先定制工作方案,将监管全流程细化为船舶注册登记、监管货物上船、运抵转关出口等6个模块,指定“企业协调员”紧贴企业需求开展“模块化”对接指导帮扶,与指运地海关建立工作协调机制,对接监管、通关方案及应急预案,确保各环节高效顺畅衔接。

今年6月份,锦州—海南(洋浦)内外贸航线开通,这条纵贯南北的集装箱海运新通道将有效提升东北至海南进出口服务,使得东北腹地货源运输更加顺畅。截至目前,锦州港已开行11艘内外贸同船货轮。

在与该航线反向的陆地上,首列从沈阳开行、经绥芬河口岸出境的中欧班列已于今年8月底开航。这是继二连浩特、满洲里之后,中欧班列(沈阳)又一出境新通道,为辽宁制造“走出去”提供了更

加多元化的物流选择,也为辽宁融入“丝绸之路经济带”建设提供了有力支撑。中欧班列选择从绥芬河口岸出境,不仅路程更短,而且口岸集装箱堆存压力相对较小,流转速度也更为快捷。为此,沈阳海关提前了解并掌握班列出口货物及报关情况,在中欧班列申报较为集中的隶属海关设置“绿色通道”,提供“一对一”精准化服务,优先办理中欧班列业务,货物实现“随到随验、合格即放”。

推进海上、陆上双向行动,全方位增加航线密度,辽宁正全力推动国内国际“双循环”经贸格局加快形成。承担锦州—洋浦内外贸同船运输业务的大连中远海运集装箱运输有限公司锦州分公司总经理姜志庆表示,将不断加大运力投入,完善航线布局,提升服务能力,推进南、北方集装箱业务贯通融合,助力东北地区外向型经济发展。

沿边看新城

黑河“一号工程”跑出最快时速

黑龙江日报记者 邵晶岩

黑河市在举办第三届省旅发大会半个月后,又有大动作——北黑铁路升级改造项目和黑河自贸片区“两新一重”项目集中开工。北黑铁路(龙镇至黑河段)升级改造项目,是今年省百大项目,也是黑河市重大交通基础设施建设的“一号工程”。

一个土地预审获自然资源部批复,筹备一年零两个月具备开工条件,“一号工程”创造了前所未有的速度。

1986年复建的北黑铁路龙镇至黑河段,1989年底开始投入运营。车速慢,遇水害就要临时停车,拉低了黑河市民的出行效率。

如今,铁路升级改造让黑河人有了盼头。这个让人翘首企盼多年的快速铁路项目是这样诞生的:2018年6月,省政府责成省发改委将这一项目列入规划。2018年底,省委书记专题办公会中,明确细化至黑河铁路改造项目2020年开工建设。2019年7月9日,黑河市委成立铁路升级改造项目领导小组,开工前准备工作正式开始。10天后,省发改委省重大项目办公室将项目纳入省百大项目。

一个个时间节点,记录着项目筹备的进度。今年3月,中铁第六勘察设计院完成项目可行性研究,评审后黑河市委发委批立项。黑河市委书记马利和、黑河市长李世峰担任铁路升级改造项目领导小组副组长,强力推进项目筹备工作。7月10日,组建黑河铁路升级改造项目领导小组。9月8日,完成施工和监理招标。

黑河市自然资源局、交通运输局等部门细化对接,分头行动。规划选址和土地预审预计时限时提前了两个月通过自然资源局初审,仅用3个月的时间就完成了初步设计和施工图设计工作,站场和区间正线用地已完成征地拆迁。创造这样的速度,离不开国家、省、相关部门和中铁、国电等单位的支持,更体现了黑河市上下真抓实干的作风和攻坚克难的勇气。

容缺审批、部门联审,一系列新举措提高项目建设效率。黑河市委主要领导多次现场办公,解决项目遇到的难题。疫情期间,黑河市委挂起“百大项目专班作战图”,包含隔离措施、应急预案建立、防控台账、防控物资等十余类内容的30余项信息。“疫情期间,外省市专业人员要来现场进行勘测,我们和相关部门打好招呼,黑河市和县市区两级疾控中心密切配合,确保在防控到位基础上,最快速度开展工作。”黑河铁路升级改造项目黑河市主要领导和黑河自贸片区“两新一重”项目集中开工。

项目集中开工当天,黑龙江省委省政府这样评价北黑铁路升级改造项目:从立项到开工仅用一年多的时间,创造了省内同类项目的最短纪录,为全省百大项目建设树立了典范。

北黑铁路升级改造项目,设计改造标准为国家I级、时速160km/h电气化铁路,线路全长240公里,总投资89.6亿元。升级改造后近期可实现运货量1000万吨/年,客运量220万人次/年,运输收入7.5亿元,实现利润2.5亿元。

黑河铁路升级改造项目,将解决困扰黑河人民几十年的“车速慢”问题,有效打破制约黑河向北开放以及中俄合作转型升级的瓶颈制约,加快“一带一路”向北开放以及中俄合作转型升级。黑河寒区试车高新技术产业园项目,将打造成世界一流的寒区试车新高地。黑河市卫生健康中心项目,正在推进“五通一平”,项目将大幅提升黑河市疾控、医疗救治和处置突发公共卫生事件能力。五汤公路沾河林业局至大平台段改扩建项目,桥梁控制性工程已经开工,建成后串联起黑河市重点景区,并与伊春重点景区构成黄金闭合旅游线路。4个大项目,总投资近150亿元。这些分量重、体量大的产业项目、民生项目和重大交通基础设施项目,紧贴民生需求,立足长远发展,建成后,将大幅提升黑河市的城市场功能,增强商贸物流、旅游等产业发展后劲。