

□ 本报记者 张维

2025年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》（以下简称《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：住房问题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，我国住房租赁市场发展也面临一些问题，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实施有关民事法律制度，调整好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：一是对用于出租的住房提出明确要求。规定用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；租赁住房单间居住人数上限和人均最低租赁住房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，规定住房租赁经纪机构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家市场监督管理总局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，其行为直接关系到当事人合法权益。《条例》将规范住房租赁经纪机构行为作为重要内容，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、地方人民政府将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监督和监督管理，地方人民政府要统筹做好具体实施工作，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。

本报北京7月21日讯

上接第一版 对收费服务项目明码标价。

五是强化监督管理。明确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，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从

业人员等实施分级分类监管；行业组织应当加强行业自律管理。

六是严格责任追究。对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构以及政府有关部门工作人员的违法行为，分别规定了严格的法律责任。

抓好《意见》贯彻落实 持续加强新时代审判工作

上接第一版 要协同推进综治中心规范化建设，在支持解纷力量发展，推进解纷资源整合，提升矛盾纠纷预防化解法治化水平上担当尽责。要用好“3+N”工作机制，推动行政争议由个案协调、事后化解向前端治理、源头预防转变。要坚持立案登记制不动摇，加强“总对总”多元解纷机制建设，推广示范文本应用，为群众解纷提供更多便利。要落实信访工作法治化要求，压实院领导包案化解解访的责任，做深做实信访听证，推动矛盾实质化解。

围绕落实《意见》关于“深化司法体制改革”的重要部署，会议强调，必须突出问题导向、目标导向、效果导向。要全面对标党中央关于深化司法体制改革的系列部署、进度要求，统筹谋划本地区本条线落实改革部署的具体安排，依法依规、分类施策，主动作为。要持续深化落实改革任务，突出重点、扭住关键，聚焦服务发展最需要的领域、自身问题最突出的环节。要在实践中探索规律、总结经验，改进提升，不断推动改革走深走实。

围绕落实《意见》关于“加强审判工作支

撑保障”的重要部署，会议强调，必须抓作风、强素质、善管理。要推进建设统一办案办公系统，以科技赋能审判执行、审判管理。要抓住“关键少数”，选优配强领导班子，提升院庭领导统筹司法办案和服务大局的能力。要树牢“大管理”理念，把案件审理与审判监督、管理、指导结合起来，把“评案”与“考人”结合起来，压实院庭长审判监督责任，上级法院对下监督责任。要紧盯责任落实，严肃追责问责，督促履行“一岗双责”，做实严管厚爱，领导干部特别是大法官要带头改进作风，以“严”实作风加强管理，提升素质，压实责任，奋发有为推动审判时代审判工作高质量发展。

最高法院党组副书记、分管日常工作的副院长邓修明主持开班式。最高法院班子全体同志、咨询委主任、副主任，秘书长，各高级法院、解放军军事法院、新疆生产建设兵团分院党组书记、院长，部分全国人大代表、全国政协委员、专家学者，中央和国家机关有关单位部门负责人负责同志，最高法院各单位、驻院纪检监察组主要负责同志参加。

第十五届全国见义勇为英雄模范(含群体)名单

一、全国见义勇为英雄(含群体)

蔡文 牺牲前系中铝闽铝股份有限公司工程师

黄树森、王宇群体

黄树森 北京市海淀区居民

王宇 北京市西城区居民

陈锋 中国移动通信集团河南有限公司南阳市西峡分公司网络部员工

赵孝凡(布依族) 贵州省六盘水市六枝特区群别镇西陵村居民

胡友平(女) 牺牲前系江苏省苏州市姑苏区居民

倪关林、徐四林群体

倪关林 浙江省绍兴市柯桥区安昌街道金徕旺商贸中心物业保安队长

徐四林 浙江省绍兴市柯桥区安昌街道金徕旺商贸中心电工

李林雨 牺牲前系武警部队湖北省总队随州支队执勤中队警士

刘烈明 江西省赣州市某小区保安员

聂永华 四川省德阳市罗江区万安镇麓峰社区居民

吴英杰 中国汽车工程研究院股份有限公司试验工程师

二、全国见义勇为模范(含群体)

李伟伦 牺牲前系北京市门头沟区王平镇西石古岩村居民

魏孝波 河北省到津务工人员

王金增 牺牲前系天津市蓟州区穿芳峪镇居民

栾留伟、赵金群体

栾留伟 牺牲前系北京市海淀区西二旗亮健客天老北京羊蝎子火锅店店主

赵金 牺牲前系河北省廊坊市固安县兴安湖越野基地临时工

王祥月、王更、王政、王永平、王海兵群体

王祥月 河北省保定市涞水县龙门乡苇家峪村党支部书记

王更 河北省保定市涞水县龙门乡苇家峪村居民

王政 河北省保定市涞水县龙门乡苇家峪村居民

王永平 河北省保定市涞水县龙门乡苇家峪村居民

王海兵 河北省保定市涞水县龙门乡苇家峪村居民

刘小四 山西省晋城市阳城县润城镇柏沟村居民

额尔登苏乙拉(蒙古族) 牺牲前系内蒙古自治区锡林郭勒盟阿巴嘎旗吉乐嘎郎图苏木人大主席

韩冰 内蒙古自治区兴安盟乌兰监狱乌兰工贸有限公司职工

李清涛 牺牲前系辽宁省葫芦岛市建昌县黑山乡小台子村党支部书记、村委会主任

张宝付 辽宁省抚顺市章党水泥厂退休工人

李长利 吉林大学白求恩第一医院卒中中心护士

姜晓波 黑龙江省黑河市嫩江市环宇建筑装饰服务有限公司经理

高金成 黑龙江省绥化市望奎县人民法院政工室副书记

高艳翔 上海市松江区车墩镇泰翔餐饮店店主

顾宗海 上海景鸿保安公司驻浦东机场货运站保安队长

孙连举 江苏省淮安市涟水县高沟镇王码村居民

彭清林(白族) 浙江省杭州市美团外卖配送员

王友田 安徽省六安市霍邱县城西湖乡邹台村居民

王庆龙 牺牲前系安徽省淮南市大通区上窑镇林场职工

艾君 福建省漳州市台商投资区角美镇金山村村籍务工人员

邹小炎、王顺群体

邹小炎 南昌大学附属口腔医院职员

王顺 江西省南昌市西湖区芳湖路名硕小区居民

武国升 牺牲前系山东省菏泽市东明县菜园集镇西宋寨村居民

庄晓乐 山东省济南市市中区经九路3号居民

杨松璞 河南省禹州市韩城办事处前

进路19号老杨手工面馆店主

陈明真 湖北省襄阳市东津新区侯营村小学退休教师

刘健夫 湖南省娄底市新化县游家镇卫生院栗山门诊部医生

邹武成(苗族) 湖南省湘西州吉首市民族幼儿师范学校保卫科职工

谢如祥、范江涛群体

谢如祥 广东省中山市西区街道居民

范江涛 河南省新郑市郭店镇居民

黄福林、唐群辉、王国梁群体

黄福林 广东省广州市南沙区万顷沙镇居民

唐群辉 广东省广州市南沙区万顷沙镇居民

王国梁 广东省广州市南沙区万顷沙镇居民

钟威 广东省韶关市始兴县沈所镇政府农业办主任

韦仲谋(瑶族) 广西壮族自治区桂林市荔浦市人民医院职工

林佳泰 广东省揭阳市揭东区霖磐镇东洲村居民

杨广聪 海南省三亚市崖州区好运来家电维修工人

魏大兴 牺牲前系重庆市万州区白羊镇大石村居民

冉体兰(女) 四川省遂宁市大英县回马镇文武村个体工商户

邓璞、项姚兴群体

邓瑶(苗族) 牺牲前系贵州省黔西南州普安县龙吟镇红旗社区居委会副主任

项姚兴(苗族) 牺牲前系贵州省黔西南州普安县龙吟镇吟塘村居民

马莲梅(女，回族) 云南省昆明市盘龙区龙泉街道瓦窑村居民

达瓦顿珠(藏族) 牺牲前系西藏当薛嘎牧摄影文化有限公司副经理

嘎桑多吉(藏族) 西藏自治区林芝市波密县多吉乡西巴村居民

任凤祥 陕西省榆林市佳县佳州街道南河底村居民

蒋正全、程心灿、秦建平、刘同连、王福利、王建宁群体

蒋正全 牺牲前系重庆市江津区朱杨镇板桥村居民

程心灿 四川省巴中市通江县杨柏镇骡子坡村居民

秦建平 四川省巴中市通江县诺水河镇官田坝村居民

刘同连 陕西省西安市高陵区鹿苑街道草市村居民

王福利 陕西省西安市临潼区交口街道高铁村居民

王建宁 陕西省西安市阎良区武屯街道新庄村居民

马文轩、王武斌、马斌、高一帆群体

马文轩(东乡族) 甘肃省临夏州临夏市第三中学学生

王武斌 甘肃省临夏州临夏市第三中学学生

马斌(东乡族) 甘肃省临夏州临夏市第三中学学生

高一帆(回族) 甘肃省临夏州临夏市第三中学学生

当子扎西、刀知日车群体

当子扎西(藏族) 牺牲前系甘肃省甘南藏族自治州卓尼县刀告乡龙多村居民

刀知日至(藏族) 牺牲前系甘肃省甘南藏族自治州卓尼县刀告乡龙多村居民

徐辉 牺牲前系江苏通州建总集团有限公司青海恒御新城项目经理

付英泽 宁夏回族自治区石嘴山市平罗县城关镇水湖畔小区居民

吐尔逊·库尔班(维吾尔族) 牺牲前系新疆维吾尔自治区阿克苏统一企业有限公司员工

冯胜军、李刚群体

冯胜军 牺牲前系新疆生产建设兵团第八师石河子市总场北泉镇清泉集二连居民

李刚 新疆生产建设兵团第八师石河子市总场北泉镇清泉集二连职工

刘永鹏 新疆生产建设兵团第五师双河市博乐垦区福宁新城居民

谢勇忠(壮族) 广西壮族自治区崇左市龙州县居民

柯东贤 中国人民解放军32136部队56分队班长

全国人大常委会法工委持续督促推动有关地方修改相关规定

14地修改限制出租车司机户籍的地方性法规

□ 本报记者 朱宁宁

记者近日从全国人大常委会法工委获悉，目前，已有14个地方人大常委会完成城市出租汽车管理条例中关于从事客运出租汽车经营服务的驾驶员应当具有本市户籍规定的修改工作。

出租汽车管理属于地方性事务，地方性法规可以对出租车驾驶员的条件作出规定。一直以来，一些地方在出租车管理条例中规定从事客运出租汽车经营服务的驾驶员应当具有本市户籍，这一规定曾一度引发争议。

对于此次修改地方限制出租车司机户籍的规定，法工委认为，随着经济社会不断发展，城市管理水平不断提高，特别是互联网、智能手机快速普及，地图软件越来越精确，导航功能越来越智能，打车软件越来越便利，外地户籍出租车驾驶员完全可以在现代技术的辅助下完成本地客运工作。当前，我国的城市发展在客观上具备了适时修改完善相关地方性法规，作出符合党中央当前改革精神的规定和安排的现实条件。

多地设置出租车司机户籍门槛被指构成就业歧视

2020年9月，法工委收到全国人大代表对

5个城市出租汽车管理条例中关于从事客运出租汽车经营服务的驾驶员应当具有本市户籍的规定提出的审查建议。审查建议提出，5个城市的法规性法规的规定为出租汽车驾驶员准入门槛，构成就业歧视，阻碍了出租汽车行业“稳就业”功能的实现，建议予以审查。

2021年1月，法工委向5个设区的市人大常委会发函，要求制定机关结合本地实际情况适时修改完善相关规定。2022年，5个城市完成了相关规定的修改工作。

2022年8月，又有学者对其他9个城市出租汽车管理条例中出租汽车驾驶员户籍限制的有关规定提出审查建议。收到审查建议后，法工委作了认真研究，并向9个地方人大常委会发函，要求其说明实际做法、立法考虑和后续工作安排，并督促这些地方参照已有审查意见抓紧修改相关规定。目前，9个地方人大常委会均已完成相关条例的修改工作。

地方性法规不符合党中央改革要求应当予以纠正

随着经济社会发展，党中央对户籍制度改革作出了明确部署和要求，提出“放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度”。在营造公平就业环境方面，2020年3月，中共中央、国务院关于构建

更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》中明确提出，“引导劳动力要素合理畅通有序流动”“营造公平就业环境，依法纠正身份、性别等就业歧视现象，保障城乡劳动者享有平等就业权利”。这些部署和要求，体现了宪法“公民在法律面前一律平等”规定的时代内涵与精神。

法工委认为，在这一背景下，地方性法规将具有本地户籍作为在本地从事出租汽车司机职业准入条件的规定，不符合党中央的改革要求，应当予以纠正。

据悉，收到审查建议后，法工委依据立法等有关法律的规定，就地方性法规相关规定的制定背景、主要考虑和实施情况请有关地方人大常委会说明情况，提出意见，同时在内部征求了相关部门的意见。

综合各方意见，法工委审查认为，地方性法规中规定驾驶员户籍条件已不符合党中央当前的改革精神，应结合其本地实际情况适时修改完善或者作出符合中央精神的解释和安排。地方性法规制定机关在引导劳动力要素合理畅通有序流动的同时，也要注意督促政府部门、有关社会组织、出租车运营公司、互联网平台等加强安全管理，注重预防危及乘客和驾驶员人身财产安全事件的发生。

同时法工委方面也指出，我国户籍制度经历了长期发展并不断完善的过程，对各地开展

城市管理、提供公共服务发挥了积极作用。考虑到全国各地地域情况、发展水平、社会管理需求等存在较大差异，一些地方根据户籍相关规定适度控制人口规模，保障实现人口有序流动和社会安定，具有一定合理性。

法工委持续督促推动有关地方修改相关规定

值得一提的是，为了更好地推动解决这一问题，法工委曾连续两年在年度备案审查工作情况报告中提及该问题。

2023年备案审查工作情况报告提出，“我们发现以前法工委审查意见要求纠正的地方性法规将‘按时交纳物业服务费’作为小区业主参选业主委员会成员的条件，将具有本地户籍或者居住证作为出租车驾驶员准人的条件等问题，还有一些地方存在类似问题。我们继续督促有关制定机关及时完成修改工作”。2024年备案审查工作情况报告进一步提出，“对于之前已经明确提出审查意见的问题，如将‘按时交纳物业服务费’作为业主参选业主委员会成员条件，将具有本地户籍或者居住证作为出租车驾驶员准人条件等，督促有关制定机关修改有关地方性法规的规定”。

此外，在实际工作中，法工委也持续督促和推动有关地方修改相关规定。

上接第一版 金融借款合同、信用卡、保证保险合同等纠纷起诉示范文本应用率超80%，当事人应用体验感持续提升，全国法院立案满意率达90.07%。

在刑事案件审判方面，人民法院受理刑事案件一审案件52.9万件，同比下降10.4%。判处生效被告人70万人，同比下降9.03%。依法严惩严重刑事犯罪，判处五年有期徒刑以上刑罚的罪犯5.1万人，同比下降4.65%。在民商事案件审判方面，人民法院受理民商事一审案件1237.2万件，同比上升38.87%。受理劳动争议一审案件43.6万件，同比上升40.17%。最高法院会同人力资源和社会保障部联合发布第四批劳动人事争议典型案例，指导各级法院加强劳动就业民生司法保障，加强对新就业形态和灵活就业劳动者的权益保障。受理与公司有关的纠纷一案9.7万件，同比上升78.42%。人民法院扎实开展规范涉企执法司法专项行动，依法平等保护各类经营主体合法权益。

全国法院新纳失信名单人次连续五个季度下降

新华社北京7月21日电