

重磅关注 租房市场 文/羊城晚报记者 李晓旭 图/羊城晚报记者 王磊

八成深圳人租房住,如何保护租客权益?政协委员建议:

# 出台房屋租赁法 发布租赁指导价



深圳龙华龙悦居保障性住房

## 去年套均租金上涨12%

“深圳2000多万实际管理人口中,80%的人群租房居住;1041万套存量住房中,70%长期处于租赁状态。”深圳市政协委员聂竹青及深圳租赁市场列出了一组数据:根据2018年年初统计,79.5%的租客表示租金上涨,其中有5.5%租金上涨500-1000元;有3.6%大幅度上涨,每月要多交1000元以上。记者从深圳市规划国土委

了解到,作为国内最发达、最活跃的租赁市场之一,深圳共有各类出租住房(公寓、宿舍)约783万套(间),约占住房存量套数的73.5%。深圳贝壳上周发布“2018深圳楼市大数据”,2018年深圳商品住房平均单位租金为77.6元/平方米,套均租金5692元/套,分别较2017年上涨12.3%、12.0%。根据《深

圳市城市更新“十三五”规划》,期内全市将争取完成100个城中村或旧住宅区、旧商业区综合整治项目。城中村通过综合整治,村民出租房配套设施及居住环境都有改善,不少出租屋经营者则借此大幅涨租。在此情况下,深圳市提供给低收入工薪阶层及刚踏出校门毕业生的低租金房源越来越少。

## 租客合法权益难以维护

深圳市政协委员聂竹青介绍,目前深圳房屋租赁尚未形成健康的、规范的市场秩序。比如租客的合法权益难以维护,目前深圳租赁处于绝对的卖方市场,租客的立场被动且弱势,相关法律法规还不健全,租客获得的法律支持和制度保障远远不够。租客不能享受平等社会福利,租客在医疗、教育等社会公共服务方面,难以和购

房者享受同等待遇。“有部分租赁中介收购大量房源,以合同为依据,租赁权为抵押,进行社会性融资或做成融资产品,给金融安全和社会安全制造不稳定因素。”聂竹青认为,政府部门应该看紧租赁中介,加强对金融市场的监控力度,切实维护租客和房东利益、维护房屋租赁市场和金融市场安全稳定。对炒作租赁市场、哄

## 建议出台租赁指导价

如何规范房屋租赁市场,建设宜居深圳?多位委员及代表纷纷出招。深圳市政协委员曹叠云建议出台居住房屋租赁法。具体来说,借鉴德国《房屋租赁法》,通过全市住建系统建立各区商品房租赁和农民房屋租赁指导价,指导价每年更新并公示,出租人必须根据指导价签订租赁合同,允许低于指导价,但不得超过指导价的20%,在租赁期限内不得涨租。聂竹青则认为,深圳应该在

租购同权上有所作为,加快相关政策的研究进度和增加政策的落实力度,房屋产权与公共服务资源挂钩的机制适当松绑,让租客享有子女就近入学、医疗保险等公共服务权益。同时要加大教育、医疗等公共服务资源的有效供给,缩小区域间的差距,确保租购同权更具可操作性。聂竹青建议,政府部门要增加租赁房源供给,扩大公租房、廉租房等公共租赁房的修建规模,适度保留农民房等低成本租赁住房。引导

和控制社会资本有序、有节制地进入租赁市场,预防和解决模式本身的弊端,增加房源供给的同时,防止资本恶意入市。作为全国住房租赁试点城市,深圳长租公寓市场发展迅猛。深圳市政协委员田惠宇认为,需出台配套政策和监管措施,并完善“租金贷”业务,鼓励商业银行针对优质的长租公寓项目进行投资,且针对高素质人才设计和推出个人租房租赁的个性化贷款产品。



大咖访谈

## 将管理的难点问题 通过法律予以明确

羊城晚报记者 李晓旭

“深圳有一个已登记出租屋有6万套的街道,涉及人口12万,但只有500名网格员采用上门的方式收集有关信息资料。”谈起出租屋的安全管理,深圳市政协委员潘争艳称,由于管理手段落后,导致出租屋治安问题成为难点。

深圳市规划国土委官方数据显示,城中村租赁住房和工业配套宿舍,合计占全市租赁房源的83%。租金相对较低的城中村住房,降低了房价对于居民“住有所居”的冲击,成为大学毕业生、外来人群来深圳的“第一站”。“最基层网格员对口公安、安检、消防、卫生、市场监管等16个职能部门,成为政府所有部门的神经末梢,承担106项风险评估与预判,成为什么都要管,但是什么都管不好的万金油。”

潘争艳建议,深圳应设立专门机构统筹出租屋的管理,打造一支专业化的出租屋管理队伍,将其纳入公安管理体系,使得警管共治工作能高效形成合力。目前,深圳市网格员有15906人,月收入最低2600元,最高4000多元,且各区标准不一。潘争艳建议,深圳应提升网格员待遇及业务能力,建立网格员奖励机制,将“万金油”变成管理出租屋的家里手。并且,建议在城中村实施“刷脸”门禁,用科技手段提升城中村信息采集效率,视频门禁系统实现流动人口居住信息自动推送到网格员手持信息采集终端,将网格员工作方式由传统的“扫楼”转变为

有针对性的上门核实,大大提高了工作效率。潘争艳称,深圳可对出租房屋实施“旅店式”管理,形象地说就是把分散的出租房屋作为“虚拟旅店”的客房,设立集租房审核、信息采集、监督检查、情况报送、租赁交易、押金管理、房源情况、租赁双方信用评价等基本功能于一体的“旅店总台”,从而达到规范市场的作用。潘争艳还表示,深圳出租屋管理涉及众多部门,出租屋管理中心隶属市政法委,目前管理主要以派出所主导,出现消防、安监等问题则有应急指挥部门统筹,出现“二押一租纠纷”则属于市场监管委管理范畴。由于法规不完善,处罚力度较弱,导致执法不严。目前,深圳出租屋管理规定对于业主履行责任条款较少,业主参与度不高。对于大量存在的二手房东出现没有相应法律条款作为处罚依据,涉及执法时由于缺乏相应的法律条款保障,导致执法过程中执法人员缩手缩脚。

对此,潘争艳建议深圳应完善行之有效的法律体系,将目前出租屋管理的难点问题通过法律予以明确,明确政府、业主、承租人的责任,厘清网格员职责,不能一出现问题就是追究网格员责任。并且,进一步明确规范租赁合同内容,明确出租屋管理过程中的执法流程,增加对业主以及二房东违法规定、不履行安全职责、甚至价格欺诈的处罚条款,不得设置处罚的目标任务。

制图/黄国栋

文/羊城晚报记者 林园

# 垃圾分类如何推进? 代表建议: 制定小区垃圾清运量递减考核标准



深圳大鹏一处垃圾分类地埋桶装置正在开凿地面 羊城晚报记者 王磊 摄

垃圾分类工作关系千家万户。根据最新文件,深圳力争在今年6月底前,完成全市楼层撤桶工作。对此,多位政协委员、人大代表提出,目前垃圾分类工作还有许多需要改进的部分,特别是全面撤桶前,还有不少工作需要完善。

## 拟立法推广垃圾分类

2015年,深圳颁布了《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》,城管下设了正处级事业单位深圳垃圾分类管理事务中心。经过三年多的努力,深圳建立了包括专业化和社区化分类在内的九大垃圾分类体系。并在2018年第二季度住建部对46个重点城市垃圾分类工作考核中,排名第二。不过,数据显示,深圳每天的生活垃圾处理量为2.2万吨,回收利用率仅为25%(2018年第二季度数据),距离住建部提出的到2020年达到35%的回收利用率还有较大差距。2017年6月,深圳召开家庭生活垃圾投放指引发布会,宣告迈入“垃圾强制分类”时代。去年开始,深圳首次在全市范围内开展执法行动,并进入常态化。为倒逼责任人和相关企业严格按照相关法律法规开展垃圾分类投放、收运和处理工

作,深圳城管局还联合深圳市公共信用中心首次在信用网上对8宗垃圾分类违法信息进行公示,其中最高罚款5万元。为进一步压实区、街道、社区工作责任,市分类中心还以“行走深圳”“第三方企业监管”等方式,深入一线对各街道、社区、住宅区的优秀小区创建、分流分类体系建设、行业安全生产等情况进行检查、督导和监管,形成《深圳市生活垃圾分类工作周报》,倒逼整改落实。据了解,深圳还将生活垃圾分类纳入地方立法计划。在已有的《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》基础上,深圳还将出台垃圾分类的地方性法规。此前,《深圳经济特区生活垃圾分类投放规定》已形成草案并提请市政府审定。这意味着不久的将来,深圳将用法律义务推行强制分类,用严格的罚则保障强制分类的推行。

## 政策落地时“被简化”

政协委员刘朝霞认为,这些政策,各区执行时,有的将原本灵活的源头和最后处理的源头,“有些小区中的垃圾无论怎么分类,清洁工最后都用大袋子装在一起扔掉,这样的分类就失去了意义”。本次两会上,还有多位人大代表带来了《关于加强深圳市住宅区垃圾分类管理的建议》,其中有多位人大代表常年关注垃圾分类工作。据介绍,2018年9月30日发布的《深圳

## 建议成立垃圾分类办公室

工将垃圾及时清理,并对相关场地及时保洁,在每天晚上的垃圾投放高峰期,若垃圾投放点及电梯间、电梯轿厢等处的环境卫生差,会直接影响居民支持撤桶及参与分类的积极性。所以建议增设中班清洁工岗位”。此外,目前垃圾分类的处罚,还停留在不分就罚。人大代表建议,制定住宅区垃圾清运量递减的考核标准,并且奖惩分明,有利于调动物业垃圾分类工作的积极性。刘朝霞建议,由深圳市委市政府牵头,成立“深圳市垃圾分类办公室”,由市长担任负责人,并协调人居

委、城管局、住建局、教育局、公安局、消防局等,协同作战。“现在的垃圾分类中心设在城管部门,无法更有效率地协调各部门,尤其是在社区工作的协同推进。如楼层撤桶不仅需要城管,还需要街道动员、公安、消防部门协同发文,彻底执行对于居民楼消防通道的保障等”。此外,刘朝霞还建议将垃圾分类实施情况计入街道工作考核标准,并向社会组织购买服务,社会组织可以辅助进行社区调研、前期宣传、分类投放督导、组织社区减量活动等。

市城市管理局 深圳市住房和建设局关于落实物业服务企业垃圾分类管理责任的通知》提出,2019年6月底前,深圳将完成全市楼层撤桶工作。然而,人大代表们经过调研,发现居民对此并不积极,“未来半年,楼层撤桶将是深圳的热议话题。因居民基本都将垃圾分类当成可做可不做的任务,如垃圾分类的名义撤桶,居民没见到撤桶给自己带来好处时,便会产生回桶的想法”。

有企业拖欠工资后“不逃不匿”,人大代表建议:

## 将拒付欠薪企业 纳入征信系统

羊城晚报讯 记者郭起报道:近年来,随着深圳市对以直接逃匿方式逃避支付劳动者劳动报酬予以高压打击后,出现了欠薪用人单位“不逃不匿”新问题。21日,记者从深圳市两会了解到,甘照寰等人大代表建议,将存在拒不支付劳动报酬犯罪行为或因欠薪违法行为引发群体性事件、极端事件造成严重不良社会影响的用人单位列入“黑名单”。同时,将“黑名单”纳入中国人民银行征信系统,联合相关部门对进入“黑名单”的单位实施信用惩戒,使其“一处违法、处处受限”。

据介绍,“不逃不匿”即欠薪者能联系得上,也能约见得到,或“逃而不匿”,即欠薪者虽然不现身但通过电话等方式能联系得上,却以转移财产方法逃避支付或者有能力支付而不支付劳动报酬的新问题。有些企业甚至企图以“不逃不匿”方式让政府为其员工工资“埋单”。甘照寰等人大代表还建议,政府应事前做好风险预警防范。尤其是对连续欠薪两个月以上、用工规模达到一定标准、可能造成较大社会影响的苗头隐患,加强风险预警工作。加大对拒不支付劳动报酬犯罪行为打击力度。进一步推动各区(新区)建立打击拒不支付劳动报酬罪行为联席会议制度,确保移送案件全部录入检察院两法衔接电子政务平台,实现实时督办。

商事主体注册容易注销难,人大代表建议:

## 建立法人申请“暂停经营”制度

羊城晚报讯 记者李天军报道:商事主体注册容易注销难,建议建立法人申请“暂停经营”制度。1月21日,在深圳市六届人大七次会议分组讨论中,深圳市人大代表李继朝提出了这样的建议。李继朝介绍,截至2018年12月底,深圳全市累计共有商事主体311.9万户,其中企业197.5万户,个体户114.4万户,位居全国第一。由于国家鼓励大众创业,2018年一年新登记商事主体48.45万户。最近两年传统行业去产能、淘汰落后产能,有些中小企业因无法运营而关闭;一些创新创业企业,也因市场变化等原因而关闭。

他调研了解到,商事主体注册容易注销难,多年以来,不少“不经营”商事主体,占用了大量工商管理资源。此外,深圳市商事主体不同于国内其他地区,有大量主体是为了业务需要开办的子公司,他们和母公司一起办公而非独立办公,人员复用。加上由于发展变化,经常搬家改变办公地点,有很大比例注册地与办公地不一致,同时,还有很大比例主体是跟总公司一起办公,没有租赁独立的办公场地。所以,这些商事主体常出现有与注册信息不一致或没有租赁合同等情况,因此被列入“异常名单”,给企业法人带来了巨大麻烦。

李继朝建议,由于市场变化等原因,商事主体不再经营时,建立由法人申请“暂停经营”制度,一旦申请暂停经营,可要求暂时关闭银行账户(而非注销)支付,暂停税务业务办理。但不列入“工商异常名单”和“税务异常名单”,这样就不会影响法人代表名下其他主体工商业务办理和税务业务办理。

电子烟存潜在危害,人大代表建议:

## 修改控烟条例 规管电子烟

羊城晚报讯 记者王俊报道:号称“深圳史上最严控烟条例”的《深圳经济特区控制吸烟条例》自2014年3月起实施,深圳室内全面禁烟,但对电子烟却存在监管空白。今年深圳两会,多位深圳市人大代表关注到这一现象,并联名提交《关于立法规管电子烟的建议》,建议深圳市卫计委牵头开展电子烟立法管控调研。

深圳市人大代表庄创裕指出,电子烟自2003年问世后就被贴上了“有助戒烟”“电子烟无瘾”等标签。有数据显示,2016年中国电子烟产量为12.1亿支,预计2018年将达到惊人的22.29亿支。其中,全球90%的电子烟都产自中国。值得注意的是,电子烟并非没有危害。电子烟的烟雾与传统香烟一样,都含有尼古丁、各种重金属和甲醛等有害化合物,会令人上瘾不说,还会危害吸食者身体健康。目前市面上销售的不多电子烟尼古丁含量标注也不规范。对于青少年而言,电子烟的包装很吸引人,一旦忍不住购买开始吸食,电子烟中的尼古丁会很容易致人上瘾,进而影响大脑发育,造成终身不可逆的损害。虽然我国在去年8月发布了《国家市场监督管理总局 国家烟草专卖局关于禁止向未成年人出售电子烟的通告》,但其他相关标准并未出台。

为此,人大代表建议,深圳市卫计委牵头开展电子烟立法管控调研,深圳市人大、市场监管委参加,通过修改深圳的控烟条例,一方面将电子烟和传统香烟同等对待,在宣传、销售、吸烟场所方面严格管控,加强执法力度;另一方面尽快出台深圳版的电子烟标准,从而使这项监管工作更加具有科学性。