



今日论衡之公民问政

□凯风

二手房交易首推“单边代理” 中介“宰客”将成历史？

据媒体报道，深圳市新版二手房交易网签系统近日上线。与原系统相比，除了增加业主“自助卖房”模式之外，新版系统还在国内首次引用了“单边代理”模式，即买卖双方通过独立委托，与受托中介机构形成单边委托关系，中介方“各为其主”，只向自己的委托人负责。

无论是业主“自助卖房”还是“单边代理”模式，都堪称中介行业有史以来的巨大变革，有望打破中介行业长期存在的垄断房源、两头通吃、乱收费、炒作房价等顽疾，给行业带来积极而深远的影响。

业主直卖模式，相当于绕开中介自主交易，既无须支付高昂的中介费，也可避免吃差价等问题，打破了中介垄断二手房买卖交易的历史，走出了房地产交易中中介化的第一步。这种进步取得，是首付资金三方监管、自住房网签系统上线、数字监管日益深入等一系列制度完善之下，水到渠成的结果。

除了深圳，前不久，杭州、上海也先后上线了二手房直卖系统，这一模式未来或将成为大城市二手房交易的标配。虽然，在信息不对称之下，中介在寻找房源、撮合交易、居中调节等环节所起到的作用无法低估，但业主直售模式，将会显著改变整个行业的生态。

相比而言，单边代理模式的登场，将会从更深层次作用于整个中介行业。所谓单边代理，是相对于双边代理而言。长期以来，中介行业盛行的都是“双边代理”模式，中介“一手托两家”，既服务于卖方，又服务于买方，既向卖方收取佣金，也向买方收取费用，既要帮助卖家获得可能的最高成交价，又要替买家争取意向的最低成交价，这种既要又要、双方利益均沾的模式，衍生出不少的问题。

一个显而易见的的问题是，中介究竟代表哪一方的利益？买卖双方利益很多时候无法两全，其中必然存在博弈。由于存量房地产市场长期都是“卖方市场”，买方大多处于相对弱势地位，中介往往站在卖家一方而罔顾了买家利益，原本应由双方各自分担的交易费用，最终一股脑全部推给了买方。

同时，由于信息不对称的存在，一些中介从业者从房产交易中吃差价的行为屡见不鲜。前不久，深圳曝出业主买4000万元豪宅被中介吃差价250万元的新闻，虽然当事中介予以否认，事件陷入罗生门，但也凸显双边代理模式的问题所在。

更有甚者，一些中介利用信息优势直接下场炒房，最近几年广受诟病的学区房炒作、抱团涨价、“ABC炒房”等都不乏中介的身影。由于互联网行业天然具有马太效应，一些线上中介平台凭借市场占有率优势，与业主共同做高区域房价，从而达到“抱团涨价”的目的。还有个别中介人员通过支付定金锁定低价房源，继而通过转名等方式高价卖出从中赚取差价，或赚取放盘业主的违约金，这就是“ABC炒房”模式。

从双边代理到单边代理，相当于二手房买卖双方均有自己的利益代言人，中介“各为其主”，权责边界清晰。这种模式在发达国家早已成为惯例，但对中介的专业素质要求无疑更高，买卖双方想要为各自的代理人提供最优服务，必然会带来直接对垒式的利益博弈，无疑需要付出更大的努力。

当然，单边代理之后，房产交易至少需要两个中介参与，且双方均要付出中介费，会不会导致中介费变相上涨，这一问题值得注意。

前不久，市场曾传闻“房屋交易中中介费不得超过当地社平工资3倍”，对此，多家中介机构表示“未收到通知”。虽然，这一政策会否推出、如何推出、何时推出有待观察，但严控中介费或将是大势所趋，即便从“双边代理”走向“单边代理”，中介费整体水平应该不会也不会明显提升。

今年以来，房地产行业遭遇了有史以来最大的政策变局。不仅房企融资“三道红线”，银行房贷“两道红线”，成功遏制住了房地产金融化、泡沫化的趋势，而且二手房指导价、房地产税试点的横空出世，扭转了长期以来“房价只涨不跌”的预期。作为房地产重要组成部分的中介行业，显然也不会被调控所忽视，遏制中介行业乱象、降低交易成本，无疑是大势所趋。

首席评论

□健强

在当下生活里，快递已成为必不可少的生活要素，中国的快递业务量更是连年居于世界最前列。当我们享受着快递所带来的种种便利时，种种的烦恼事也不请自来，甚至引发纠纷。日前，广州市人大常委会发布《关于征求对〈广州市快递条例(草案)〉意见的公告》(以下简称“广州方案”)，公开征求对该法规草案的意见和建议。对此，有外地媒体评论用了“广州要出手了”的评语，可见大家对提升快递业规范，整治行业乱象，有着迫切期待。

关于快递，每个人都有自己的切身体会，总体而言，赞比弹多。说到快递业的规范，已经不再是这个行业需不需要，而是这个行业必须要有，因为这已关系到千家万户的切身利益。一旦行业规范制定出台，可以相信，在各方面的共同遵循下，无论是快递公司、快递从业人员，还是快递投送过程等方面，都会有一个全新的面貌，将更加适合社会需求，更加亲民便民。

漫画

文陈江 图春鸣

「脱单盲盒」



“这是一个盲盒交友游戏，你不知道会抽到谁的字条，也不知道你的字条将会被谁抽到。”近日，“脱单盲盒”兴起，据称，只需付费1元钱，就可以“邂逅”一位有缘人。记者发现，“脱单盲盒”在线上已经形成一条产业链：商家瞄准了城市单身男女，通过定制小程序引流，还可以发展代理商。律师提示，用户需要注意背后潜在的风险。(11月21日中新网)

万物皆可盲盒，爱情也不例外。只花一元钱就能找到有缘人，如此“物美价廉”，罗曼蒂克的事情，你信吗？不管你信不信，“脱单盲盒”已在全国多个城市出现，并从线下蔓延至线上，形成了一条灰色产业链。作为一种交友游戏，正在流行的“脱单盲盒”已经变味，其害不容小觑。

在政府制定规范的这个时间节点上，需要社会各界积极建言献策，这既是为了快递行业行稳致远，也是关系到自己的切身利益，毕竟快递业的受众，正是我们每一个人。

包裹投快递柜，需不需要征求收件人同意？这个问题看似简单，不少人觉得无所谓。但是，包裹投快递柜逾时收费一出现，许多人便不大乐意了。更多消费者则认为，快递就是应该送到门口签收。笔者以为，这属于“众口难调”的事情，应当遵从“最大公约数”原则，只要市场参与的多数主体认可，并便于在实际中操作，便可形成相应的规范。

《智能快件箱寄递服务管理办法》2019年10月起施行，其中规定，“智能快件箱使用企业使用智能快件箱投送快件，应当征得收件人同意”“智能快件箱运营企业应当合理设置快件保管期限，保管期限内不得向收件人收费”。本次“广州方案”沿用了使用快件箱应征得收件人同意的原则，是大势所趋，应当切实执行。

另外，智能快件箱运营企业应当合理设置快件的免费保管期限，超出免费保管期限的，可以按照约定收取费用。

从实际运行看，设立使用智能快件箱投送快件，是快递业一个必要环节，可以省却许多麻烦，例如收件人不在场、小区封闭管理、住户过于分散、投递件失窃等。本次“广州方案”就鼓励末端收件形态多元化发展，新建住宅小区、高等院校、农贸市场、批发市场、商业广场等单位，应当根据用户分布情况，预留安装智能快件箱的公共服务用地，并鼓励建设用于接收和投递快件的末端服务设施，吸引快递企业、智能快件箱运营企业进驻，提供快递服务；已建成的住宅小区、高等院校、农贸市场、批发市场、商业广场等未预留安装智能快件箱用地、未建设快速末端服务设施的，产权人或者物业服务人通过调整现有公共区域用地和公共配套设施，推动本单位快速末端服务设施的建设工作。笔者认为，建设和用好智能快件箱等多元化的原则，是大势所趋，应当切实执行。

终端，可使快递业态上一个台阶。

泄露用户信息、用户信息保护是快递业面临的另一大问题，媒体不时爆出的“快递面单被批量售卖”等乱象令人吃惊，本次“广州方案”提升了这方面的行业规范。方案明确：快递企业应当与从业人员签订保密协议，明确保护用户个人信息的权利与义务，不得利用职务之便，将在服务过程中获得的用户个人信息进行出售、泄露或者非法使用。快递企业在使用和处理用户个人信息过程中，应采取对个人敏感信息去标识化、定期对快递面单进行集中销毁、逐步减少使用纸质面单等保护措施，加大对用户个人信息的保护力度。在个人信息保护方面，以上所列出的保护措施，确实是有放的，并正中命门，以下更多应关注的是如何依规办事的细节操作方面。

说到底，快递业规范发展的中心，是如何更好地服务社会大众、惠及生产生活，只有有益于此，各种好的建议均宜大胆尝试。

退押闹剧不断，ofo 应善始善终

来论照登

□江德斌

“充10元退押2.5元”“拉好友入坑退40%”……近日，ofo共享单车又因退押金要花招被“骂上热搜”。此外，还有不少网友反映，ofo原账户不能登录，收不到验证码；注册新账号则提示暂停注册。(11月21日红星新闻)

自ofo共享单车停止运营后，退押金难成为最令人头疼的事，亦引发了诸多消费纠纷投诉，但一直未能得到有效解决。如今，在大家都快遗忘这一茬时，ofo再次上头条，花式退押金招数更多，更脑洞大开，令人啼笑皆非。早知今日，何必当初？要是ofo在运营时，能少点浮躁、多用心点，坚持创新、完善管理，脚踏实地做事，控制好财务支出，恐怕也不会沦落至此地步。

截至今年11月，仍有至少1376万人等待退押金，按照目前ofo退押金进度，显然是不靠谱的。另据实测，ofo的APP已摇身变成“返利网站”，点击商品链接后，会跳转到不同的购物平台。显然，ofo是在利用残余流量，试图通过购物返现模式，来抵消用户的押金。可是，由于ofo在退押金上屡次耍花招，已经严重透支了消费者信任，此举并未获得广大用户的认可，反而引发诸多吐槽。

ofo是共享单车行业的先行者，在推动该领域的技术创新和市场发展方面，起到了带头作用，促使共享单车行业得到快速发展，并掀起了共享经济的大潮。由于各方面的因素，ofo最终陨落，这是市场经济的正常现象，市场竞争总是有输有赢，失败者在退出市场之后，需要依法清偿债务，做好善后工作，给投资人、股东、员工和消费者一个清晰明白的交代。

可是反观ofo，以上几点都未能做到位，在结束经营后，面对消费者要求退押金的诉求，缺乏积极真诚解决问题的态度，反而不断透支用户的信任，使出各种花招拖延退押，将原本严谨的善后工作，变成了一出闹剧，留下了一个负面的商业案例。ofo作为共享单车行业的龙头，未能善始善终，开了一个坏头，不仅损害了自身形象，也破坏了市场秩序规则，需要引起社会各界的警惕和反思。

近年来，部分企业在经营失败后，企业经营中出现恶意逃债、拒绝退款、拖欠工资、拖欠租金水电、携款潜逃等行为，给各方造成了损失，社会影响恶劣。此种做法违背了诚信原则，扰乱了市场秩序，甚至触犯了相关法律法规，应根据具体情节的严重程度，对负责人施以信用惩戒和法律责任，比如纳入黑名单、采取市场禁入措施、限制创业经营等，以提高违规成本，避免再祸害市场和消费者。

热点快评

□张贵峰

女子与遛狗邻居冲突后轻生：或不宜轻易“排除刑事案件”

11月13日凌晨，湖北武汉，35岁女子卢某林走上所居住小区的顶楼天台，一跃而下。就在前一天，卢某林在业主群里说，她要“拿命来控告”——“老太婆耍赖可以，我拿命来控告，我死了，这辈子她们都别想安宁”。该事件迅速发酵，网上众说纷纭。有人说，卢某林“患抑郁症自杀”；也有人说，是她与“遛狗不牵绳”的业主发生纷争，被狗主人殴打，不堪压力选择自杀……

记者从卢某林家属处了解到，从未听说卢某林患有“抑郁症”，在事发前，小区有几名业主遛狗不牵狗绳，与从小怕狗的卢某林发生过争执。“（他们）每天早上在我上班的路上堵我，我准备拿新买的打狗棍打狗，他们拿棍子打了我几下……拿棍子戳我，一路逼上前骂我。”据小区物业的聊天记录，卢某林多次和物业人员沟通自己的遭遇，但并未得到解决。记者称从当地警方获悉，警方已排除刑事案件。(11月21日封面新闻)

卢某林究竟为什么会自杀？依据目前媒体所调查的信息——无论是卢某林在自杀前的相关自述，还是其家属及小区其他业主披露的相关信息来看，卢某林的自杀，可能和此前她与小区部分业主因“遛狗不牵绳”引发的纠纷，存在一定关系。

一条年轻的生命，以“从32层住宅顶楼天台跳楼”这种极为惨烈方式陨落，无疑令人扼腕痛惜、唏嘘不已。仅仅因为“遛狗不牵绳”引发的邻里矛盾一时得不到解决，便在激愤之下，“拿命来控告”，这显然是把自己的生命看轻了、看得太不值了。

但回头再来全面审视上述这起自杀事件，同样也必须意识到，如果事因“遛狗不牵绳”以及由此衍生的一系列狗主人“围堵、谩骂、殴打”等情形确凿属实的话，那么，应当为这起自杀事件承担相应法律责任的，或许也不完全止于自杀女子自身，那些“遛狗不牵绳”以及随后“围堵、谩骂、殴打”该女子的业主，恐怕也难辞其咎。

首先，若“遛狗不牵绳”情况属实，那么这种行为，以及由此对他人权益造成的干扰，本身就是一种明显的违法行为。依据《武汉养犬管理条例》，“养犬出户，带犬犬登记证，为犬束犬链、挂犬只标识，并由具有完全民事行为能力的人牵引，避让老年人、残疾人、孕妇和儿童”，“养犬不得干扰他人正常生活”；《治安管理处罚法》，“饲养动物，干扰他人正常生活的，处警告；警告后不改正的，或者放任动物恐吓他人的，处二百元以上五百元以下罚款……”。

更重要的是，如果在“遛狗不牵绳”发生后，在此后近两个月时间内，所出现的狗主人“围堵、谩骂、殴打”该女子等情况属实，那么这种“围堵、谩骂、殴打”行为，不仅涉嫌一般治安管理、民事层面上的违法，更可能涉嫌“寻衅滋事罪”。

依据2013年《最高人民法院 最高人民检察院关于办理寻衅滋事刑事案件适用法律若干问题的解释》，追逐、拦截、辱骂、恐吓他人，破坏社会秩序，具有下列情形之一的，应当认定为刑法第二百九十三条第一款第二项规定的“情节恶劣”：“(一)多次追逐、拦截、辱骂、恐吓他人，造成恶劣社会影响的……(四)引起他人精神失常、自杀等严重后果的”。

根据该自杀女子生前在聊天群的自述，“在小区遛狗不牵狗绳的老太婆，每天早上在我上班的路上堵我”，其价值固然值得肯定，但也要看到，对于这种美德的践行，不能缺少个体之间平等的审视，即相互尊重、相互体谅，否则，就会变成一种道德强迫，“不让座”可能遭遇舆论暴力。

更关键的是，让座本身并不是空泛的道德义务，当一个人到了公交车上，到底谁该让座，会面临“责任分散效应”的困局，可能谁也不会站出来。此时，有人站出来皆大欢喜，没人站出来，或许就是周边几个人受到谴责，但总会充满偶然性，不可避免出现一些漏洞。

狗主人“围堵、谩骂、殴打”等情形确凿属实的话，那么，应当为这起自杀事件承担相应法律责任的，或许也不完全止于自杀女子自身，那些“遛狗不牵绳”以及随后“围堵、谩骂、殴打”该女子的业主，恐怕也难辞其咎。

首先，若“遛狗不牵绳”情况属实，那么这种行为，以及由此对他人权益造成的干扰，本身就是一种明显的违法行为。依据《武汉养犬管理条例》，“养犬出户，带犬犬登记证，为犬束犬链、挂犬只标识，并由具有完全民事行为能力的人牵引，避让老年人、残疾人、孕妇和儿童”，“养犬不得干扰他人正常生活”；《治安管理处罚法》，“饲养动物，干扰他人正常生活的，处警告；警告后不改正的，或者放任动物恐吓他人的，处二百元以上五百元以下罚款……”。

更重要的是，如果在“遛狗不牵绳”发生后，在此后近两个月时间内，所出现的狗主人“围堵、谩骂、殴打”该女子等情况属实，那么这种“围堵、谩骂、殴打”行为，不仅涉嫌一般治安管理、民事层面上的违法，更可能涉嫌“寻衅滋事罪”。

依据2013年《最高人民法院 最高人民检察院关于办理寻衅滋事刑事案件适用法律若干问题的解释》，追逐、拦截、辱骂、恐吓他人，破坏社会秩序，具有下列情形之一的，应当认定为刑法第二百九十三条第一款第二项规定的“情节恶劣”：“(一)多次追逐、拦截、辱骂、恐吓他人，造成恶劣社会影响的……(四)引起他人精神失常、自杀等严重后果的”。

根据该自杀女子生前在聊天群的自述，“在小区遛狗不牵狗绳的老太婆，每天早上在我上班的路上堵我”，其价值固然值得肯定，但也要看到，对于这种美德的践行，不能缺少个体之间平等的审视，即相互尊重、相互体谅，否则，就会变成一种道德强迫，“不让座”可能遭遇舆论暴力。

更关键的是，让座本身并不是空泛的道德义务，当一个人到了公交车上，到底谁该让座，会面临“责任分散效应”的困局，可能谁也不会站出来。此时，有人站出来皆大欢喜，没人站出来，或许就是周边几个人受到谴责，但总会充满偶然性，不可避免出现一些漏洞。

让座的内核，通常都是为调节资源分配的矛盾，即当资源供给紧张时，鼓励一些群体向另一些群体让渡一点便利或者权利，具有互助共济的性质。让座也是如此，前提是公交出行的拥挤，难以提供出足够的座位。那么，要

“……拿棍子戳我，另一个老太婆抓住我，一路逼上前骂我”，而且一位疑似遛狗业主的亲戚，也在业主群里谩骂该女子，“她绝对不是人类，是我们家狗的同类”……

如果这些“堵我”“戳我、骂我”，以及辱骂“她绝对不是人类，是我们家狗的同类”等情况属实，那么这些举动似乎符合上述司法解释中“多次追逐、拦截、辱骂、恐吓他人，造成恶劣社会影响的”“引起他人精神失常、自杀等严重后果”的寻衅滋事“情节恶劣”情形。

就此而言，当地警方认定该起自杀事件“已排除刑事案件”说法，恐怕需要进一步商榷——若是单纯的自杀行为，当然并不属于刑事案件，但如果相关自杀行为，实乃一系列寻衅滋事行为，如“多次追逐、拦截、辱骂”等所引发的——在两者之间，事实上存在一定因果联系，那么，当地警方无疑不能轻易“排除刑事案件”。

当然，如果经过认真调查，警方仍坚持认为该自杀事件“已排除刑事案件”，相关养狗人的“围堵、谩骂、殴打”等行为，并不构成寻衅滋事罪，也并非不可理解，但考虑到该事件已引起社会舆论的高度关注、产生了广泛的社会影响，从执法公开、充分尊重和满足公众知情权角度，当地警方似乎也应该对该起自杀事件之所以“排除刑事案件”或“不构成寻衅滋事罪”的相关理由和依据做出进一步的解释澄清。

只有如此，才不仅能给自杀女子及其家属一个更令人信服、更具公信力的交代，也有利于为近年来类似“遛狗不牵绳”这样频发的邻里纠纷事件，提供一个值得借鉴的处理结果，进而有效避免类似事件重演。

“让座”应更该多些规则共识

□须虫

解决好这些问题，除了提高公交出行供给之外，也要完善规则，要更精准地调节好分配的优先序列，并将其纳入到公共服务中规范，而不能完全交给微观层面上道德自治。

如，在公共交通工具上，应当按比例设置一定数量老人、孕妇、残疾人等座位，明确这些群体有优先乘坐的权利，非这类人员占有了这些座位，遇到老人、孕妇、残疾人时，必须让座；同时，老年人、孕妇、残疾人有要求普通乘客让出座位的权利。除此之外的座位，对让座倡导而不强制，让了予以赞赏，不让应予理解与宽容，培育文明乘坐新风尚。

总之，在“让座”这点事上，更多些规则共识，规则越明确，责任越清晰，可操作性就会越强，执行中的模糊地带就越小，才会止纷争于未然。

特别报道

2021年11月22日/星期一/ 理论评论部主编 责编 傅铭途 / 美编 湛晓葺/ 校对 朱晓明

A6

为江门打造社会智慧治理示范基地 作出江海贡献

文/ 陈卓栋 彭纪宁 梁云峰 谭耀广

“牵手”多个市域社会治理重要平台、基地、中心，22个重点项目现场签约，在全国各地加快推进社会治理现代化之际，江门市江海区成为聚焦热点。记者了解到，依托区位、产业、市域社会治理等优势 and 基础，江海区促进政、产、学、研、用深度融合，扛起市域社会治理现代化江海担当，为江门打造全国社会智慧治理工作示范基地作出江海贡献。

重要载体及项目布局江海

日前，国家政法智能化技术创新中心江门市域社会治理孵化中心、江门市市域社会智慧治理技术创新中心、江门市市域社会智慧治理应用示范基地、江门市安全应急产业园、广东应急管理职业学院(筹)揭牌暨“粤平安”群众信访诉求矛盾纠纷化解综合服务应用江门市域启动仪式在江海区举行(上述平台、中心、基地简称“两中心两基地一平台”)。同时，中创盈科江海安全应急科技园等22个项目，分别签约江门市安全应急产业园、江门市市域社会智慧治理技术创新中心及江门市市域社会智慧治理应用示范基地。

多位人士表示，“两中心两基地一平台”的揭牌、签约及启动，对提升江门市社会治理现代化水平具有重要意义。江海区承担着上述重要载体，显示在推进社会治理现代化方面该区拥有独特优势。

手握区位优势及科创优势

参与签约的江门摩尔科技有限公司项目副总经理林媚笑表示，选择江海区因为这里高新技术研发

的氛围浓厚，而且地域优势突出，与深圳形成一小时经济圈。

记者了解到，在区位方面，江海区处于江门“东大门”，沿着多条交通线路可直接深圳，过去几年，已吸引不少深企选择在此落户。同时，江海区也拥有科创“王牌”。作为国家级高新区所在地，江海区拥有多个国家创新发展平台，强大的科技创新能力为企业发展提供动力。

雄厚基础助推产业腾飞

深圳市中创盈科产业投资集团董事长助理兼拓展总监黎旭妍指出，江海区在安全应急产业上具有优势。

数据显示，江海区安全应急产业相关企业已超百家，安全应急物资产业链完备、门类齐全，总产值近200亿元。

在此基础上，江海区提出要构建“安全应急产业园、应急管理职业学院、应急科普体验馆中心、大湾区应急物资储备中心、大湾区重点实验室”“五位一体”产业布局，推动江海区成为千亿级安全应急产业集群发展总部基地。

“善治”引来“智慧”项目

值得一提的是，江海区



落户江海区的江门市安全应急产业园 梁云峰摄

促“政产学研用”融合

据江海区政府相关负责人介绍，接下来，江海区将推进“两中心两基地一平台”建设。包括全力推进“国家政法智能化技术创新中心江门市域社会治理孵化中心”建设，促进产学研协同创新发展；全力推进“江门市域社会智慧治理技术创新中心”和“江门市市域社会智慧治理应用示范基地”建设，建设高水平科技创新平台载体；全力推进“粤平安”群众信访诉求矛盾纠纷化解综合服务平台建设，努力创出社会治理现代化江海经验。

中德(江门)人工智能研究院有限公司智慧城市事业部总监盛建民表示，公司将在江海区引入中德(江门)人工智能——李生城市基础平台技术研发中心项目，年底前可对江海区100平方公里进行高精度覆盖，将城市隐性信息显性化，帮助江海区社会治理更加“智慧”。