

一年一度的毕业季即将来临。现实中，大学生因租房与房主产生纠纷并不少见。纠纷发生后，要么大学生破财免灾，要么据理力争。前者经济受损，后者耗时耗力。那么刚毕业的大学生怎样才能防范和减少因租房产生的纠纷呢。为此，记者日前采访了对各类涉房屋租赁纠纷案件有丰富审判经验的北京二中院民二庭法官何江恒，何法官针对此类纠纷，特向大学毕业生提出了以下注意事项。

**眼见为实地看房 谨慎选择“二房东”**

实地看房。注意房屋的户型、采光、交通、周边配套设施等环境因素，同时检查房屋内的家具、设施是否完好，是否符合和满足自己的租赁需求。“在一起房屋租赁纠纷案件中，承租人人住后发现屋内有刺激性气味，后经检测，房屋甲醛超标，不符合房屋的正常使用要求。”何法官介绍：“此外，看房时，还应注意房屋内是否有人居住，如果居住人也是租户，了解其租期届满时间，与自己入住时间是否有冲突。”

审查出租权限。缔约前注意审查相对方是否有权出租。出租房屋的相对方是房屋产权人的，应出示房产证、身份证原件。相对方是产权人的委托代理人的，比如房地产经纪机构，还应审查委托手续（产权人的委托书、委托权限、委托有效期限等）。

“我经手过一起房屋租赁纠纷案件，房地产经纪公司与房屋产权人的租赁合同已经到期，房地产经纪公司将房屋转租给他人，后产权人多次更换房门锁芯，造成租户无法正常使用房屋。”所以，出租方是“二房东”、转租的，要审查“二房东”的转租行为是否经过产权人的同意，如果产权人不同意转租，转



**法官支招：  
高校毕业生租房  
谨防遇上假房东**

□本报记者 李一然



北京二中院民二庭法官 何江恒

租合同会被认定无效；同时应审查“二房东”与产权人之间的合同期限，转租合同期限不能超过上一手合同期限，超过部分无效。

**确保租赁合同合法 远离群租隐患**

要审查出租房屋的合法性。出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。如果租赁标的物是违法建筑，或者其他

未取得规划手续的房屋，双方之间的租赁合同会被认定无效。

此外，何法官提示，不要群租。住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。“审判实践中已经出现多起因群租引发的案件，相关部门依法对群租进行整治、清理，租赁合同无法履行。”

签订书面租赁合同，明确双方权利、义务和责任。“合同文本多由房地产经纪机构提供，签约前应认真审查合同内容。如果双方在合同内容之外有其他约定的，也应当通过补充协议或者添加补充条款等书面方式予以明确。”何法官介绍。

**签订交接清单 避免产生争议**

首笔付款一般应与交房同时进行。通俗说的“一手交钱、一

手交房”，避免付款后出租方迟延履行交房或者拒绝交房。“在一起房屋租赁纠纷案件中，承租人在交房之前便向出租人支付了订金及部分租金，但出租人未按期交付房屋，后承租人提起诉讼解除合同。”何法官介绍。

此外，交房时应检查屋内家具、设施，签订交接清单。在清单上写明家具、设施的种类、数量、新旧程度等，避免退房时产生争议。

“合同签订后，要依约履行，不能无故拖欠租金，否则合同有可能被出租人依法解除，并被追究违约责任。”何法官特别提醒。

使用房屋过程中出现家具、设施自然耗损，应及时通知出租人解决，如果双方协商由承租人负责维修、维修费用冲抵房租，应注意留存维修前后家具、设施状况的照片、视频资料，双方沟通记录及维修票据。

法官最后提示，合同终止，交还房屋时，双方应对屋内家具、设施情况、水、电、燃气底数等进行确认，签订交接协议，对押金等费用结算予以明确，避免事后产生争议。如果双方就家具、设施损坏的责任分担等存有争议，无法达成一致意见，亦应通过拍照、录像等方式做好证据保全后，将房屋及时交还出租人，避免房屋闲置产生损失。如果遇到出租人拒绝收房的情况，承租人搬离房屋时应锁好门窗，避免屋内物品丢失，并注意保存通知对方收房、对方拒绝的证据。



**【健康红绿灯】**

**绿灯**

**夏季畅饮谨防痛风**



啤酒的配菜最好是清淡菜肴和富含维生素C的蔬果，不宜吃太多烧烤食物，因为酒精能使消化道血管扩张，加速烧烤中致癌成分的吸收。此外，海鲜、动物内脏和红肉都是高嘌呤食物，会使啤酒里的核酸最终分解为尿酸，超过一定的量后会导致痛风甚至肾、胆道结石等一系列症状。

**人到中年多吃4种食物**



人到中年应尽量做到饮食均衡，保证规律饮食。适当多吃新鲜果蔬和粗粮，切忌胡吃海塞，餐餐大鱼大肉。日本研究发现，40岁后要多吃4种食物：豆制品提高骨密度，燕麦帮助降胆固醇，杏仁有利于控血糖，每周吃4次深海鱼，改善高血压。

**红灯**

**盲目减肥加速衰老**



有些女性盲目减肥，导致月经紊乱、月经量少，甚至出现闭经的情况，引发卵巢萎缩，被诊断为卵巢早衰（卵巢早衰是指女性在40岁以前出现卵巢功能减退的现象）。这是因为相当部分的雌激素存在于脂肪组织中，过度减肥会导致雌激素减少，引发卵巢早衰。

**睡懒觉会让智力下降**



经常睡懒觉的人，因肌肉组织错过了活动良机，起床后会感到腿软、腰酸不适，周身无力。睡懒觉的人睡眠中中枢长期处于亢奋状态，而其他神经中枢由于受到抑制的时间太长，恢复活动的功能就会变得相对缓慢，因而感到终日无精打采，甚至智力下降。



**牙龈出血别忽视 可能影响全身健康**

□本报记者 唐诗

口腔是一个有菌环境，众多细菌会聚集形成“菌斑”。如果不能及时清洁，菌斑在口腔内矿物质离子沉积钙化后，就不能通过刷牙清除掉了，这些表面粗糙的钙化物质，就是“牙结石”。

“表面粗糙的牙结石与菌斑互相促进，刺激牙周组织发生炎症。当牙龈处于炎症状态时，毛细血管扩张通透性增加，牙龈脆性增加，在受到轻微刺激如进食咀嚼或刷牙时，就会出血，甚至会因吮吸等动作出血。对于凝血功能不好的患者，更是血流不止。”北京佑安医院口腔科医师李红杏表示。

牙龈炎症持续进展到后期，出现牙周炎症，甚至影响全身健康。“例如，影响糖尿病患者血糖控制，影响孕妇娩出婴儿的体重，增加心血管系统疾病风险。如果牙周炎症最终导致牙齿缺失，会影响消化咀嚼功能，进而影响身体营养吸收，不益于全身健康，而且后期口腔修复效果也受到严重限制。”李红杏介绍。

“勤刷牙，用牙线，注意饮食是预防牙龈出血的关键。”李红杏说。每天至少2次刷牙，每次至少3分钟时间，切忌避开出血位置，否则不能清除该处菌斑，将会使炎症持续进展。

**丰台工商分局组织各所 进行市场秩序整治拉练演习**

根据市局2017年工作意见的精神，以及分局9号文件的工作要求，为了更好地推动“非首都功能疏解”工作，促进商品交易市场疏解整治促提升工作深入开展，近日，丰台工商分局组织全局10个工商所的执法干部，开展市场秩序整治互查拉练演习，对辖区部分市场展开专项检查。演习过程中，参加演习的执法人员被分为三组，分别就市场秩序、“一市一档”管理情况、商品交易市场系统使用情况三方面进行检查。

此次拉练演习旨在“以点带面”，通过规范的检查流程，严

格的检查细节，提高各个工商所严格高效开展商品交易市场监管工作的水平，同时在演习拉练过程中，各个工商所执法人员针对检查过程中的具体问题，进行探讨交流，提高业务水平。

通过组织各个工商所拉练演习，实地检查，有利于规范市场经营秩序，有利于提高市场监管水平，有利于净化全区市场环境。 马兰



**遗失声明**  
北京新发地双桥农副产品批发市场有限公司，由于本单位工会办公地点调整，在物品搬运过程中不慎将工会IC卡丢失，特此声明作废！  
北京新发地双桥农副产品批发市场有限公司工会  
2017年6月20日