

# 住房租赁新规正式施行,如何破解租房难题?

隔断房、甲醛房、押金难退、虚假房源……近年来,我国住房租赁市场不断发展,但也出现不少市场乱象,困扰广大租客与房东。自9月15日起,《住房租赁条例》正式施行,将进一步规范住房租赁活动,推动住房租赁市场迈向高质量发展。

“作为我国首部住房租赁领域行政法规,条例的施行标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段,为破解‘重购轻租’难题、实现‘住有所居’民生目标提供了系统性制度保障。”北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥说。

当前,我国城镇租房人口超过2亿,在北上广深等一线城市,租房人口占常住人口比例超过40%。住房租赁市场的总量规模大,经营主体多元,产品类型和服务方式更加多样。

居住环境直接关系着居民的生活质量和身心健康。赵庆祥说,针对部分租赁房屋设施陈

旧、卫生条件差、安全隐患多等现实痛点和隔断房、甲醛房等突出问题,条例要求用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准,且明确规定租住人数上限和人均最低租住面积应符合相关标准以及非居住空间不得单独出租用于居住,从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

针对押金难退这一常见纠纷,条例明确“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、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金”,并规定住房租赁经纪机构和网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

值得注意的是,针对住房租赁合同备案,条例除了为出租人提供办理备案的通道,即通过住

房租赁管理服务平台等方式向租赁住房所在地房产管理部门备案,还在出租人未办理时,给予承租人办理备案的权利,以满足承租人的现实需求。

专家表示,住房租赁合同备案有助于规范租赁合同管理,能进一步规范市场、稳定租赁关系,有效遏制随意涨租、克扣押金、暴力驱赶等乱象,打击“二房东”行为,提升房源质量与服务水平。此外,承租人可凭备案合同享受公积金提取等公共服务。

赵庆祥说,除了规范租赁双方的行为,条例将经营主体细分为个人出租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构、网络平台经营者四类,实施差异化监管,对相关经营主体“要做什么”“不能做什么”提出了要求:

住房租赁合同连续履行达到规定期限的,出租人按照有关规定享受相应的政策支持,承租人按照有关规定享受相应的基本公

共服务。

住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,发布的房屋地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或者误导性房源信息;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、从业人员和管理能力,并将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案;网络平台经营者应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息,未履行核验责任的,会受到相应处罚。

清华大学房地产研究中心主任吴璟说,条例有助于营造更加规范、公平的行业环境,防止“劣币驱逐良币”现象,推动出租人尤其是住房租赁企业持续提升租赁产品和服务品质,并促进住房租赁市场供给端机构化和长期化。

在监管层面,吴璟说,过去一段时间里各城市在保障性租赁

住房方面已经投入大量资源,条例进一步对地方政府在住房租赁市场和租赁行业发展进程中应该做什么、应该怎么做给出了详细指引。条例从租赁市场监测和信息公布、对住房租赁活动流程的管理以及对住房租赁活动的监督执法等三个方面明确了地方政府的具体职责。在租金方面,条例要求“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,定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息”。

“条例的施行是住房租赁法治化的重要里程碑。”赵庆祥说,下一步需重点推进三项工作:一是加快制定相关配套政策;二是全面深入开展条例的普法宣传;三是督促县级以上地方人民政府房产管理部门建设完善住房租赁管理服务平台。“如此,才能将条例的立法本意落地成为‘良法善治’,实现法治化引领住房租赁市场高质量发展。”据新华社

## 讨论预制菜时,我们在关心什么?

近期,“预制菜”话题备受消费者关注。各方讨论背后,是消费者对于知情权的关切以及对提高餐饮质量的诉求。当“锅气”成为评价菜肴好坏的重要标准之一,餐饮从业者们也应该思考,“预制菜”如何更好辅助行业发展,成为令人安心的美味。

### 预制菜到底是什么

根据2024年市场监管总局等部门联合发布的《关于加强预制菜食品安全监管 促进产业高质量发展的通知》,预制菜是以一种或多种食用农产品及其制品为原料,使用或不使用调味料等辅料,不添加防腐剂,经工业化预加工(如搅拌、腌制、滚揉、成型、炒、炸、烤、煮、蒸等)制成,配以或不配以调味料包,符合产品标签标明的贮存、运输及销售条件,加热或熟制后方可食用的预包装菜肴。

天津农学院食品科学与生物工程学院专家表示,预制菜是食品工业化的产物。“预制”这种方式本身,在餐饮行业发展中也有着很长的历史,比如腌制、卤制等,都是对食材进行预加工,以备后续工艺烹饪或食用的方法。伴随着现代包装工艺的发展,预制菜成为食品工业的重要组成部分。

相较于完全现场烹饪,预制菜有着显著优势。从事餐饮行业多年的卢星(化名)告诉记者,使用预制菜能够提高餐饮企业的运行效率,尤其是在快餐等消费场景,预制菜能够很好地满足高性价比的消费需求。通过将各类较为耗时的工艺前置,使得餐厅能够在几分钟内回复现口味。

预制菜安不安全、营养如何?天津市第一中心医院营养科主任谭桂军表示,新鲜食材的营养物质保留更为完整,也更符合人体所需。但这并不意味着预制菜就要“一棍打翻”,只要生产、运输、保存、烹饪过程符合食品安全相关标准,预制菜就能够满足人体对于热量和营养的需求。

### 不怕你预制,怕你不告诉我

目前,大型连锁餐饮企业中使用预制菜十分常见。卢星说,这主要有两方面考虑:一是许多商场门店对于明火使用、肉类处理都有限制,使用预制菜或中央厨房配送的半成品符合相关安全规定;二是一些凉菜配菜或需腌制的菜品辅料等,使用预制菜不仅节省成本,而且风味更足,能够显著加快上菜速度,提高翻台率,对于企业经营和消费者体验而言均有益处。

但为什么预制菜仍引发诸多争议?

其一,部分小规模餐饮企业食品安全难以保障,透支公众对预制菜的信任。在日常生活中,时常可以见到加热预制菜包以供外卖的新闻,这类加工点的卫生环境往往不佳,造成在部分消费者心目中“预制菜”就是“劣质菜”的印象。

其二,长期以来,“预制菜”缺乏较为明晰的概念界定,行业发展也难以依循统一标准,传导到消费端就令消费者对预制菜心里没底。

其三,最令消费者难以接受的,是部分商家打着现做现炒的幌子,却是“微波炉厨房”。以预制代替现做,却按照现做现炒的价格收取费用,侵害消费者权益。

通知中明确,大力推广餐饮环节使用预制菜明示,保障消费者的知情权和选择权。事实上,更多理性的消费者也并非反对预制,而是反对隐瞒和欺诈。

### 筑牢健康安心餐饮底线

讨论甚至争议背后一个不争

的事实是预制菜是食品工业的重要组成部分,如何使其良性发展,满足消费者日益增长的多元需求,是行业需要深刻思考的话题。

近年来,多地采取诸多举措,助力预制菜行业高质量发展。湖南提出通过构建预制菜冷链物流体系、培育预制菜产业品牌等手段推进预制菜产业高质量发展。山东也提出,充分发挥农产品资源丰富的优势,打造一批预制菜产业基地和产业集群。

专家及业内人士认为,标准化、透明化、创新化发展,是预制菜产业的未来之路。

一是加快出台相应国家标准,为行业发展提供依据。业内人士建议加快研究国家标准,为预制菜生产、运输、处理等全流程提供参照。同时,鼓励相关企业进行创新,在保鲜、干燥等技术上持续突破,为行业发展赋能。

二是推进餐饮行业的预制菜告知制度,保障消费者知情权。上海澄明则正(北京)律师事务所律师刘慧磊认为,有关部门应加快推进预制菜告知制度建设,鼓励餐饮企业在用餐区域的显眼处对预制菜使用情况进行标注,有条件的企业也可通过网站、App等为消费者提供查询渠道,充分保障消费者知情权。

三是为消费者提供畅通的申诉渠道,筑牢食品安全法律底线。法律人士认为,对于欺骗消费者使用预制菜代替现炒等涉嫌侵权的行为,鼓励消费者留存购买凭证、食品样品等证据,积极维权。同时,对于查实侵权的企业,应依法督促其对广告、标语等做出调整,并给予相应处罚。

据新华社

将优质科普资源输送到西部边疆

## 2025年“流动科学课”(新疆站)启动

本报讯(记者任洁)在全国首个科普月期间,由中国科技馆、教育部宣传教育中心联合主办的2025年“流动科学课”第三站在新疆维吾尔自治区克孜勒苏柯尔克孜自治州举行。此次活动以“点亮青少年科学梦·推进中华民族共同体建设”为主题,聚焦科普服务公平普惠,促进民族团结进步,通过将优质科普资源输送到西部边疆,助力当地公众科学素养提升。

本次活动在克孜勒苏柯尔克孜自治州首个西部计划志愿者包校支教的试点学校谢依特小学拉开帷幕。活动聚焦“生态与地质”主题,创新融合“流动科学课”“流动科学秀”和“流动科普展”等形式,有效发挥科普大篷车精准服务、直达基层的作用。同时,新疆科技馆的辅导员为学生们带来精彩纷呈的科学实验秀,四足机器人、机甲大师等互动展品精彩亮

相,具有当地特色的科普项目同步展出,学生们亲手触摸矿石标本、操作模拟地质运动的实验模型、观察显微镜里的微生物等,亲身感受科学的魅力。

活动期间,中国地质大学的专家团队深入克孜勒苏柯尔克孜自治州乡镇中小学,围绕《神奇的微生物》《地球宝库:从矿产资源到人类文明》等内容进行授课。专家们以生态环境为切入点,通过鲜活的案例引导学生探索地球奥秘,树立生态保护意识。这些丰富多彩的活动不仅为当地青少年提供科学实践的宝贵机会,还为边疆科学教育注入新活力。

未来,“流动科学课”系列活动将继续面向革命老区、民族地区、边疆地区及经济欠发达地区开展科学教育服务,助力乡村地区科学教育发展与科学素质提升。

### (上接第1版)

在国际合作方面,本届服贸会同样成绩斐然。爱尔兰、世界知识产权组织等85个国家和国际组织积极设展办会,线下参展企业整体国际化率超20%,覆盖26个服务贸易前30强国家和地区。澳大利亚组成了服贸会最大规模主宾国展团,还联动墨尔本分会场,大力推介教育、旅游、绿色经济等特色服务。

大会期间,一系列重磅成果相继发布。中国服务贸易易发展报告、全球服务贸易包容发展趋势报告等成果,为行业发展提供了全面、深入的洞察,系统呈现服务贸易发展风向。同时,首发创新成果不断涌现。商务部发布《支持北京市率先试行世贸组织〈电子商务协定〉工作方案》,推动多边数字贸易规则加速落地;北京正式发

布首批通过北京真实场景检验的“北京方案”,包括1个数智化算力底座、1个北京市政务云、N个应用方案;世界500强、独角兽企业、国家级“专精特新”小巨人、首台(套)企业、行业协会等113家企业机构,发布人工智能、金融科技、医疗健康、绿色低碳等领域198项成果,包括109项精准医疗、超高清视听、光量子计算机、仿生细胞传感器等方面的新品首发。

高效的供需匹配是本届服贸会的又一亮点。主宾国澳大利亚与各方开展洽谈交流,达成15项合作意向。数字平台供需大厅发布对接项目3000余项,“商务约见”发起邀约近8500人次,会期共达成超900项合作成果,涉及建筑、信息技术、金融等众多领域。