

多地践行“阳光租赁” 解决百姓租房“痛点”

广州、武汉、厦门、杭州、南京、深圳等地分别在金融服务、政企合作等方面出台相应措施，推进住房租赁市场的发展

□ 徐海波

租房骗局变幻莫测，虚假信息泛滥、“二房东”私自转租、群租“胶囊”屡禁不止……这些租房经历让不少租房族“有苦难言”。日前，广州、武汉等城市先后推出官方版本的“住房租赁平台”，意在遏制租房市场乱象，构建完善的住房租赁市场。

遇上“黑中介”交了房租还被赶出家门

近日，武汉市民徐先生在武汉城市留言板上反映，他是一名今年毕业的大学生，通过武汉安逸客房地产经纪有限公司，在汉阳区翠微新城租到一套房子。可是刚住一个月，房东就以逾期一个月未从中介处收到房租为由赶他走。

让徐先生感到奇怪的是，他开始租房时就按照“押一付三”的规定给中介支付了相关费用。然而，当他找到中介理论并要求退款时，中介却置之不理。

有类似遭遇的租客在武汉为数不少。近期，武汉市江汉区房管局就收到了多起针对安逸客房地产经纪有限公司的投诉，反映该公司存在未按合同约定支付房租给房东，导致房东要求租户搬走收回房屋，并拒不退还租户押金和租金等问题。

经武汉市房管部门调查，武汉安逸客房地产经纪有限公司于2016年9月8日在江汉区工商行政管理局取得工商营业执照，但未在房管部门办理房地产经纪机构备案。江汉区房管局已向该公司下达《限期整改通知书》，并处以3万元的罚款和房地产经纪机构信用扣分的处罚。目前，公安部门已介入调查。

像安逸客一样，一些从事房产租售的经纪机构被广大租客称为“黑中介”。据武汉市房管局介绍，“黑中介”的通常做法是：先与业主签订房屋租赁合同，以单间形式进行转租，再通过恶意违反租赁条约，故意拖欠房东租金，肆意克扣租户押金，随意转包业务等方式逃

避给房东缴纳租金。

“这种损害消费者权益的行为很普遍，但违法成本低，监管难度大。”中国指数研究院华中市场总监李国政说，由于我国住房租赁市场供应主体发育不充分，市场秩序不规范，房屋租赁市场乱象不断，久治不愈。

建立稳定租期 加大对违法行为处罚力度

如何构建完善住房租赁市场，遏制租房乱象？

今年7月，住建部会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批开展培育和发展住房租赁市场的试点城市。

业内人士表示，培育和发展住房租赁市场，有助于明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定的租期和租金，加大对违法违规行为的处罚力度，从而健全住房租赁监管的体制机制。

10月下旬，广州房屋租赁信息服务平台“阳光租房”上线运行，目前共有256套房源放盘。厦门、杭州、南京、深圳等地也分别在金融服务、政企合作等方面出台相应措施，推进住房租赁市场的发展。

11月1日，由武汉市房管局联合中国建设银行湖北省分行共同打造的“武汉市住房租赁交易服务平台”正式上线运行，这标志着全国首个省会城市政银合作的住房租赁交易服务平台投入使用。租户可通过手机登录该平台，经过人脸识别后在线查看、签订租房合同，验证租房人信息，并将租房合同直接上传至市房管局进行备案。

武汉市房管局局长邓万想介绍说，武汉的平台具有真企、真人、真房、真交易、真数据、真信用的“六真”特色，实现了全市租赁交易行为的阳光、高效、透明。

平台推进难点仍存 还需各方发力

搭建房屋租赁管理平台是

各地发展租赁市场的重要一环。但平台建立后，如何将闲散的出租信息有效聚集在平台上，如何有效处理税收征收、市场监管等问题仍然考验着地方政府的管理能力。

链家研究院院长杨现领表示，目前，各主要城市的租房信息渠道主要来自互联网平台、中介机构、房东直租、二房东转租等，因此，聚集各方信息需要更多人力物力手段的支撑。

《武汉市房屋租赁管理办法》第十二条对租房税作出明确规定：实行协议租金的住宅房屋出租人，应当自签订房屋租赁合同之日起30日内，到社区(村)出租房屋综合服务管理机构申请办理房屋租赁登记备案手续。房东对出租房屋备案后，需根据不同综合税率缴纳相关房屋租赁税。

2008年，财政部、国家税务总局联合出台的《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》也有类似的规定：对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税。上海、北京、深圳、沈阳、杭州等城市也曾尝试征收房屋租赁税。

然而，时至今日，由于遭遇多方面的困难，房屋租赁税收和出租房屋备案迟迟未大规模推开。笔者随机走访了武汉几家房产中介公司，工作人员均表示很少有房东主动在签订合同后备案。

此外，租赁管理难点也随之增加。李国政表示，许多社区都有流动人口出租屋协管员负责出租房管理。但协管员对出租房管理有畏难情绪，不愿主动上门管理和服务。

尽管如此，构建完善的住房租赁市场已成共识。中国房地产业协会法律事务专业委员会秘书长康俊亮表示，以立法工作推进住房租赁市场建设，遏制租房市场乱象，将给中国楼市带来长远的影响，中国房地产市场将会因此迎来更加良性的发展。



业内人士表示，培育和发展住房租赁市场，有助于明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定的租期和租金，加大对违法违规行为的处罚力度，从而健全住房租赁监管的体制机制。



近年来，浙江台州将旅业管理模式引入租房管理中，通过将租房集中管理、设置建筑和消防安全标准、完善租客登记制度等强化对出租房屋和流动人口的管理。图为浙江台州玉环一名小伙展示自己通过当地租房平台找到的房子。(资料图片)

王刚摄

行业观察

民航将全面试行信用记录“黑名单”

□ 钱春江

中国民航局日前正式印发《民航行业信用管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》)，未来将设立全国统一的民航行业信用信息记录，而失信组织和个人的记录将被同步至相关信用系统。

哪些行为将上黑名单

《管理办法》明确，违法失信信息分为一般失信行为信息和严重失信行为信息，简称灰名单信息和黑名单信息。其中，认定15种行为是严重失信行为，即黑名单信息。

严重失信行为具体包括，依据《中国民航安全管理失信行为管理办法》被列入“安全管理失信单位黑名单”或“安全管理失信人员黑名单”的；因违规运输危险品造成危险品运输事故征候，并且拒绝采取措施加以整改

的；因未履行民航局安保工作要求，导致发生劫机、炸机以及其他严重违法干扰事件，或者发生暴力恐怖事件，或者发生机场控制区非法入侵，并接触航空器的安保责任事件的；因人为因素发生特别严重安全检查事件的；存在无照经营行为的；在民航专业工程、设备招标投标中围标串标的；存在价格违法、违规行为，依据《中国民用航空国内运输价格行为规则》等属于情节严重的；拖欠民航发展基金，性质严重的；因运输服务工作处置不当，严重侵犯消费者权益，并引发具有恶劣社会影响的群体性事件，责任单位拒绝采取补救措施挽回影响，或者拒绝采取措施改进服务的；被民航行政机关处以3万元(含)以上罚款行政处罚的、处以吊销行政许可处罚的、处以责令停产停业行政处罚的或者处以撤销行政许可的；是民航行

政机关作出决定后，有履行能力但拒不履行或者逃避执行的行为等。

上黑名单将受何惩戒

对记入灰名单信息的相对人视情况从严管理。对记入黑名单信息的相对人，则加大检查频次，依照有关规定从重处罚，运用多种手段采取惩戒措施，包括：在民航局官网公布黑名单中相对人信息，并同步归集至“信用中国”“信用交通”等网站和国家企业信用信息公示系统；向国家发改委、国土资源部、环境保护部、中国人民银行、工商总局、证监会、保监会、银监会等部门通报有关信息，实施联合惩戒等措施。

民航局有关负责人介绍，信用惩戒方式包括行政性约束、市场性约束、行业性约束和社会性约束四种：行政性约束由行政机

关实施，在资源配置、许可审批、评优评先、检查处罚等多方面对相关主体进行限制；行业内由各级民航行政机关实施；市场性约束由市场主体实施，鼓励其对相关主体采取风险性定价、停止提供增值服务等措施；行业性约束由行业协会实施，由其对相关会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、限制会员权利直至勒令退会等措施；社会性约束主要是通过社会的道德谴责，形成社会震慑力。

失信记录会保留多久

《管理办法》高度重视保护相对人的合法权益：一是全面告知，在严重失信行为被记入信用记录前后均书面告知相对人；二是允许异议，相对人有权对信用记录提出异议，确有错误的，将及时更正，造成损害的，将依法给予赔偿；三是开展

监督，信用管理工作接受全社会监督。

此外，信用记录以期满移除为常态，以审核移除为补充。灰名单信息采用期满移除方式，自记入信用记录之日起一年后自动失效。

黑名单信息则实行审核移除方式：一是相对人在信用记录有效期内未发生新的失信行为的，可以向原信用管理部门提出申请，经原信用管理部门审核后移除。信用记录有效期为一年，但因“被民航行政机关处以3万元(含)以上罚款行政处罚的、处以吊销行政许可处罚的、处以责令停产停业行政处罚的或者处以撤销行政许可的”原因记入信用记录的，信用记录有效期为3年；二是相对人实施信用修复行为后，可以向信用管理部门提交相关材料，经信用管理部门确认同意后移除，不受有效期限制。

企业名称	工商注册号	组织机构代码	统一信用代码	失信领域
北京和魅世纪电子商务有限公司	110106010247658	663128478	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
杭州贝爵电子商务有限公司	330103000217276	311389009	91330103311389009E	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
黑龙江农合电子商务有限公司	2301001000654671	591936851	91230108591936851E	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海文赛电子商务有限公司	310113000793056	695805138	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
杭州绿美客电子商务有限公司	330104000133689	568761283	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
百利嘉三才(北京)电子商务有限公司	110108010650789	669931026	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
江苏客来客电子商务有限公司	320483000335703	593930034	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
贵州日报报业集团旗下易家电子商务有限公司	620115000183990	599398210	91520115599398210A	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
北京华林网博电子商务有限公司	1101082953931	788613346	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
义乌市聚义电子商务有限公司	330782000243530	587772260	91330782587772260G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
中联材电子商务有限公司(北京)有限公司	110108010772736	672393791	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
宁波市环龙电子商务有限公司	3302260000569726	728136111	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
金华点正电子商务有限公司	330703000041907	590556852	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
浙江泛亚电子商务有限公司	330000000005190	747154104	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海济盟电子商务有限公司	310112000937172	697279063	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海典特电子商务有限公司	3101150018011769	570793612	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
武汉夏频电子商务有限公司	420100000381982	086634951	91420100086634951G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
浙江采金客电子商务有限公司	330782000190105	571736003	91330782571736003G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
北京易风泰达电子商务有限公司	110114013893723	575195056	91110114575195056G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
宁波飞基电子商务有限公司	330282000249822	053939528	91330282053839528I	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海柏易量电子商务有限公司	310118002619122	574114568	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
义乌市静香电子商务有限公司	330782000207339	575342706	91330782575342706H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
江苏逸客华电子商务有限公司	321300000042601	572553815	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
成都典策电子商务有限公司	510106000147790	558960713	91510106558960713H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
浙江融鼎电子商务有限公司	330100000193283	396163163	91330103396163163A	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海梦致电子商务有限公司	310109000518843	697287821	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
宁波索派电子商务有限公司	330215000093361	309039472	913302013090394723	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
北京天一风涛电子商务有限公司	1101080115316504	055575100	91110108055575100G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海美博乐电子商务有限公司	310104000183455	703135470	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
杭州网牧电子商务有限公司	330198000033925	568763158	91330101568763158H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
义乌市星虹电子商务有限公司	330782000232377	58267053X	91330782682670533X	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
成都易淘淘电子商务有限公司	510107000718741	086867796	91510107086867796H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
重庆南程宝源电子商务有限公司	5001050000038908	681452810	91500103681452810E	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海臻源电子商务有限公司	310114002436823	052967301	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
义乌品德电子商务有限公司	330782000261292	595772973	91330782595772973H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
深圳市万德琳电子商务有限公司	440301107290365	069292486	91440300069292486G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
上海五益电子商务有限公司	3101100005694299	596477837	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
重庆苏特力电子商务有限公司	500103000184950	068273961	91500103068273961G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
玩购数码电子商务(北京)有限公司	110102009864700	792107813	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
舟山东裕行电子商务有限公司	3309020000074101	587792114	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
奥信(北京)电子科技有限公司	110105014519213	587742707	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
江苏省电子商务有限公司	320000000054765	714089748	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
北京一萌奕促电子商务有限公司	110106013794812	573204414	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
重庆库购电子商务有限公司	500105000068436	693946850	91500105693946850G	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
北京电装瑞电子商务有限公司	110108014926739	596004503	91110108596004503H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
杭州高朋电子商务有限公司	330105000202811	571453949	null	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
天津信德源电子商务有限公司	120193000005080	718286490	91120118718286490H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
武汉七宝树电子商务有限公司	420102000301047	066825283	91420102066825283H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
四川雷派电子商务有限公司	510104000233999	097751811	91510104097751811H	失信被执行人名单、工商吊销企业名单
青岛典联信一电子商务有限公司	370203230099497	061070571	91370203061070571R	失信被执行人名单
深圳市同心蓝电子商务有限公司	440301108303722	083442663	91440300083442663T	工商吊销企业名单
贵阳银发讯电子商务有限公司	6201150002021095	91520115097309209T	91520115097309209T	工商吊销企业名单
临安县新瑞电子商务有限公司	522725000217846	91522725347145655X	91522725347145655X	工商吊销企业名单
天津市通达电子商务有限公司	120105000046907	91120105690533154	91120105690533154	工商吊销企业名单
义乌市梵迪电子商务有限公司	330782000177448	null	9133078256692088P	工商吊销企业名单
哈尔滨佳航电子商务有限公司	23019901053246	MA18YTHH2	91230199MA18YTHH2C	工商吊销企业名单
永州创亿电子商务有限公司	4311000000445774	null	91431100394303767T	工商吊销企业名单
贵州曾大库电子商务有限公司	620114000215310	91520114347007324X	91520114347007324X	工商吊销企业名单
临安市源电子商务有限公司	330186000111996	311208693	91330185311208693B	失信被执行人名单

(未完待续)

——来源：信用中国网