

用法治化解“租房”痛点

□ 陈 婧

对于部分群体，尤其是进城务工人员、新就业大学生等群体而言，租房是一项刚需。但在房屋租赁的实际中，纠纷也不鲜见，不少人在租房过程中遇到哄抬租金、押金不退、“甲醛房”、“黑中介”等情况。租房市场的“乱象”不仅损害承租者的合法权益，也扰乱了市场秩序，需要法律予以规制。

在我国现行有效的法律法规中，调整住房租赁关系的内容主要体现在：第一，在法律层面，主要是民法典和城市房地产管理法。民法典合同编对住房租赁合同的成立和生效作了一般规定，城市房地产管理法对住房租赁市场发展作了原则性规定。这两部法律中的相关内容虽然有利于维护相关当事人的合法权益，但规定比较原则，可操作性不够强。第二，在部门规章层面，主要是《商品房屋租赁管理办法》，确定了住房租赁市场的基础制度，包括细化房屋租赁登记备案制度、规定出租住房的最小出租单位和人均租住建筑面积、明确房屋租赁合同期内出租人不得单方随意提高租金、明确出租人的房屋维修及确保房屋安全、承租人合理使用房屋等义务。该办法是针对房屋租赁的专门立法，但作为部门规章，法律效力相对较低，调整范围较为狭窄，管理手段相对有限。第三，在司法解释层面，主要是最高人民法院于2020年12月29日颁布的《最高人民法院关于审理审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，对房屋租赁案件审理中的一些疑难问题进行了解答。第四，在地方立法层面，我国许多地方也开始了探索和尝试。今年9月1日起施行的《北京市住房租赁条例》，是全国首个专门规范住房租赁，尤其是规范长租公寓等新兴业态的地方性法规，一方面，将住有所居、房住不炒、租购并举、居住平衡等内容写入地方立法。另一方面，对当前房屋租赁实际中的一些热点问题作出了回应，例如，在加强对承租人合法权益的保护方面，规定出租人不得以停水停电、暴力威胁等非正常手段驱赶租客提前收回租赁住房，规定出租住房不得打隔断改变房屋内部结构，起居室、厨房、阳台等不得单独出租用于居住，房屋要符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准；又如，针对人们关心的租金上涨问题，建立了特定情况下对租赁市场的应急处置和租金干预机制：住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时，政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，房地产经纪机构不得哄抬租金，其提供中介服务收取的佣金一般不得超过一个月租金等。该条例中的许多内容具有可复制、可参考的价值，其实施情况也将为其他地方立法和中央立法

积累经验。

这些法律法规为解决住房租赁中的一些突出问题发挥了重要作用，有利于建设规范稳定的租赁市场供给体系和合法合规的租赁市场。但也面临着基本法律原则性强、专项立法层级较低、地方立法规制范围有限等局限，许多法律问题仍然是房屋租赁中的“痛点”。首先，对承租人权益的保护还不充分。在房屋租赁中，承租人处于相对弱势的地位。实践中，承租人经常因为租赁关系不稳定、转租的法律地位不明确、优先购买权难以真正落实等问题而身处维权困境。其次，租赁企业概念界定不明确。近年来，住房租赁机构快速发展。但这一主体的法律地位还存在模糊之处，如经纪企业、物业企业经常参与住房租赁经营业务，混业经营非常普遍，租赁服务有时也与经纪开发、企业服务、物业服务等签订在同一合同内，造成租赁业务与其他服务边界模糊。除了专业的租赁机构，市场中还大量存在专门从事租赁经营行为的“个人二房东”，他们专门从事租赁经营，但以个人身份活动，对他们，目前还缺乏有力的市场监管。再次，租赁纠纷解决机制不畅通。租赁合同纠纷一般标的额较小，根据民事诉讼法有关规定，适用于小额诉讼。但司法诉讼流程严谨、环节复杂，递交立案材料、调解、出庭、审理，整个诉讼过程往往需要数月甚至更长时间，维权时间成本较高，难以满足租赁当事人即时解决纠纷的需求。

要进一步发挥法治在化解这些“租房”痛点中的作用，一是继续推进专门立法。2017年5月和2020年9月，住房和城

乡建设部曾就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》两次公开征求意见。这是专门规范住房租赁的国家级行政法规。2020年的征求意见稿从推动形成稳定的租赁关系、明确租赁双方权利义务、加强住房租赁服务与监督、规范住房租赁经纪活动、促进发展住房租赁市场等方面进行了规定，这是我国在房屋租赁立法上迈出的重要一步。下一步，要按照科学立法、民主立法、依法立法的要求，将部门和地方立法的经验及时吸纳进来，稳步推进房屋租赁的法治化进程。二是进一步健全住房租赁行业监管体系，包括明确住房租赁行业准入门槛，实行严格的从业机构备案制度、对住房租赁业务实施分类监管、加强对高风险经营行为监管等，进一步补齐房屋租赁市场短板。三是进一步完善租赁纠纷多元化解机制。房屋租赁中介一直以来是矛盾纠纷多发领域，民事、行政甚至刑事问题交织在一起，而绝大部分属于租金、押金、租期等合同纠纷，涉及主体多、处理难度大。为提高住房租赁矛盾纠纷解决效率，应该充分运用多主体、多渠道的多元解决机制，对于民事纠纷首先应当由当事人协商解决；从事住房租赁经营的企业、房地产经纪机构以及互联网信息平台应当建立投诉处理机制，将矛盾纠纷化解在第一线，提高纠纷解决效率，保障人们住有所居、居有所安。



律师制度是一个国家法律制度的重要组成部分，是法治文明进步的重要标志，律师队伍是依法治国的一支重要力量。习近平总书记强调，要加强对律师队伍的政治引领，教育引导广大律师自觉遵守拥护中国共产党领导、拥护我国社会主义法治等从业基本要求，努力做党和人民满意的好律师。当前，我国律师队伍正值新老交替，新时代成长起来的一大批青年律师是法治工作队伍和律师事业的中坚力量，充分发挥他们在全面依法治国中的作用，对于推动律师事业蓬勃发展、推动法治事业高质量发展都有重要意义。

党的十八大以来，我国律师事业得到长足发展，队伍不断壮大、作用有效发挥、制度日趋完善。尤其是青年律师作为我国新生代律师的主要代表，成为开拓律师事业新局面、投身建设中国特色社会主义法治国家的一支生力军。实践表明，新生代律师学历高、视野宽、思想活跃，应当立足新时代新要求，彰显高质量执业履责新作为。

始终坚持正确方向。我国律师队伍是社会主义法治工作队伍的重要组成部分，律师工作是党和人民事业的重要组成部分。新生代律师工作必须旗帜鲜明坚持党的领导，才能方向清、目标明。“拥护中国共产党领导、拥护社会主义法治”是法律规定的我国律师从业的基本要求。作为为当事人提供专业法律服务的工作者，律师凭借业务能力 and 素养维护当事人合法权益，是贴近人民群众的司法力量，承担着保证法律正确实施、维护社会公平正义的职责使命，应当把拥护中国共产党领导、拥护社会主义法治落实到律师执业履责全过程各方面，增强走中国特色社会主义法治道路的自觉性和坚定性。新生代律师面对新征程新使命，要在法律服务工作中实践中坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”，为全面推进依法治国战略、高质量服务经济社会和法治国家建设贡献力量。

努力提升综合素质。当前，律师行业面临许多新机遇新挑战，新生代律师要提高综合素质，增强有效应对各种风险挑战能力，夯实高质量执业履责的基础。一是秉持依法依规诚信原则。立足维护当事人合法权益、维护法律正确实施、维护社会公平和正义的法定律师职责以及法治工作者的身份定位，坚持统筹办理国内法律服务和涉外法律服务，统筹办理

传统法律服务和信息技术条件下的法律服务，统筹办理各类诉讼和非诉讼法律服务，坚持守法合规诚信执业，恪守律师职业道德和执业纪律，自觉接受国家、社会和当事人的监督，高质量发挥经济社会发展“服务器”、社情民意“显示器”、社会问题“矫正器”、依法行政“助推器”、司法公正“平衡器”等职能作用。二是坚持思想引领、理论教育、制度建设与实践培养相结合，从职业规划、能力提升、实践历练、制度安排等方面为新生代律师健康成长发展提供良好环境，培养一批懂政治、懂法律、懂经济、懂社会、懂外语，精通相关新领域、新技术、新业态、新业务，具有丰富执业经验和全球视野的复合型高素质新生代律师；加快推进法律职业共同体建设，完善优秀律师参与立法、审判、检察领域的良性机制，更好整合运用优秀律师等法治建设资源；逐渐扩大律师参政议政、参与国家治理和基层治理的机会；进一步改善律师执业环境，完善律师执业保障，维护律师合法权益。

勇于担当社会责任。律师以法为业、以律为师，其执业行为是否规范，影响律师职业的整体形象，影响公众对法治的信仰、对社会公平正义的信心。律师职业的特殊性决定了律师所应承担政治、道德、法律和历史等社会责任的独特性。新生代律师要以强烈的社会责任感履责，提高辨别是非、善恶等能力，坚持从案件具体情况出发，以事实为根据、以法律为准绳，正确运用法律处理和解决问题，维护法律正确实施。近年来，我国在强调保障律师执业权利的同时，加强对律师依法办案的监督，广大律师依法履行辩护代理职责，在促进案件依法公正审理方面发挥了重要作用，但也存在少数律师违反职业道德和执业纪律的问题。为严明执业纪律和执业底线，规范律师执业行为，我国及时公开对律师、律师事务所的行政处罚决定。与此同时，坚持做好律师惩戒工作，定期向社会发布典型案例，始终引导广大律师依法依规诚信执业，在执业活动中勤勉尽责，维护当事人合法权益、维护法律正确实施、维护社会公平正义。要进一步积极发挥律协监管等作用，加强律师职业道德和执业纪律教育，重视抓入职之初律师的培训，教育引导新生代律师系好“第一粒扣子”，树

在全面发挥法治新生代律师中的作用

□ 廖鸿程

立诚信为本、操守为重，法律底线不能逾越、纪律红线不能触碰等高质量执业履责的思想观念，遵守法律法规、行业规矩和社会公德，崇尚言行举止文明，坚守执业底线；采取签订诚信执业责任状等多种方法，提高行业自律管理能力，对极不负责任律师的言行要正视并及时回应，对违反职业道德、执业纪律法律的律师要从严惩戒；注重加强警示教育，引导新生代律师珍惜并维护律师的信誉和行形象。



（上接1版）

牢记空谈误国、实干兴邦,坚定信心、同心同德,埋头苦干、奋勇前进,用新的伟大奋斗创造新的伟业

全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴，是前无古人、伟大艰巨的事业。学员们一致表示，千秋伟业再启新程，团结就是力量，团结才能胜利。我们要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”，撸起袖子加油干，结合各自工作实际，一步一个脚印把党的二十大作出的重大决策部署付诸行动、见诸实效，为全面建设社会主义现代化国家建功立业。

省部班学员，中国国家铁路集团有限公司党组成员、总会计师杨省世认为，在新中国成立特别是改革开放以來长期探索和实践基础上，经过十八大以来在理论和实践上的创新突破，我们党成功推进和拓展了中国式现代化。党的二十大报告对中国式现代化的中国特色和本质要求作了深刻阐述，既为我们

明确目标任务指明了奋斗方向，又为我们更好地实现现代化提出了要求、提供了遵循。铁路是国家战略性、先导性、关键性的重大基础设施，是国民经济大动脉、重大民生工程和综合交通运输体系的骨干，是构建新发展格局的基础支撑。我们坚持问题导向，增强忧患意识，充分发挥铁路在全面建设社会主义现代化国家中的优势和作用，提升服务品质，努力降低全社会物流成本，为更好满足人民日益增长的美好生活需要提供坚强保障。

“党的二十大报告提出的一系列重大理论政策和决策部署，对全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴至关重要，对党和国家事业发展具有里程碑意义。”培训部学员、黑龙江省齐齐哈尔市委书记王刚说，作为党的二十大代表，现场聆听了习近平总书记所作的报告，深感振奋、备受鼓舞。齐齐哈尔是习近平总书记考察过的地方，我们要把习近平总书记对齐齐哈尔的殷切嘱托转化为感恩奋进的强大力量，坚决当好国家粮食供应的主力军，着力打造全国老工业基地转型升级的样板，努力在东北全面振兴中走出新路子、实现新突破。在全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复

兴进程中作出新的更大的贡献。

作为一名国资系统的领导干部，培训部学员、北京市国资委党委书记曾劲表示，新时代新征程上，我们要以推动高质量发展为主题，加快建设现代化经济体系，着力提升产业链供应链韧性和安全水平，做强实体经济，努力推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。要坚持“两个毫不动摇”，切实做强做优做大国有资本和国有企业，努力做到首都国企在科技创新和打造原创技术策源地上取得新突破、国有经济布局结构优化调整迈出新步伐、国资国企改革取得新成效、国企履行社会责任展现新作为、国企党的领导和党的建设得到新加强。

“我们坚信，有习近平总书记掌舵领航，有习近平新时代中国特色社会主义思想的科学指引，我们党用伟大奋斗创造了百年伟业，也一定能用新的伟大奋斗创造新的伟业，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴。”培训部学员、自然资源部中国自然资源报社党委副书记、社长周星说，作为新时代生态文明建设的亲历者、见证者、参与者、受益者，要坚持“三个务必”，在真学真信中坚定理想信念，在学思践悟中牢记初心使命，在知行合一中主动担当作为，积极投身自然资源事业的生动实践，为推动绿色

发展、建设人与自然和谐共生的现代化贡献全部力量。

培训部学员，山西省临汾市委常委、副市长王渊长期在中部地区工作。他表示，我们要认真学习、深刻理解党的二十大报告的重大决策部署，找准贯彻落实的坐标、方位和着力点。要主动融入区域重大战略，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以“双碳”目标为引领，持续深化能源革命，扎实推进资源型地区产业转型、数字转型；要巩固拓展脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴，加快推进城乡融合发展、区域协调发展和新型城镇化建设；要优化营商环境、加大招商引资引智力度，进一步提升开放水平，推动地区成为要素集聚、产业协调、城乡融合、活力迸发的发展热土，在全方位推动高质量发展中不断取得新突破。

“推进文化自信自强只有进行时，没有完成时。铸就社会主义文化新辉煌需要持续用力、久久为功。”厅局班学员、人民日报社政治文化部副主任廖文根告诉记者，文化自信是更基础、更广泛、更深厚的自信，是一个国家、一个民族发展中最基本、最深沉、最持久的力量。没有文化自信自强，就没有中华民族伟大复兴。党的二十大报告在“推进文化自信自强，铸就社会

主义文化新辉煌”部分，对文化工作进行重点部署，值得关注。我们要深入学习贯彻党的二十大精神，全面落实意识形态工作责任制，努力建设具有强大凝聚力和引领力的社会主义意识形态，巩固壮大奋进新时代的主流思想舆论。

厅局班学员，团十八届中央常委、团中央青年发展部部长黄大伟说，习近平总书记在党的二十大报告中对青年工作提出明确要求，为新时代共青团工作提供了根本遵循、指明了前进方向。作为党亲军、党的助手和后备军，共青团要更好肩负起党的助手和后备军的职责使命，把学思践悟党的二十大精神贯穿工作全领域，为党育人、为党聚人，用党的科学理论武装青年，用党的初心使命感召青年，做青年朋友的知心人、青年工作的热心人、青年群众的引路人。聚焦增强政治性、先进性、群众性的目标方向，守正创新，深化改革，将全面从严治团贯彻到政治建设、组织建设、团干部队伍建设、团员队伍建设等方面工作全链条，扛起服务联系青年政治责任，为全面建设社会主义现代化国家汇聚磅礴的青春动能。

“在基层一线工作中，学习贯彻党的二十大精神，关键在于落到实处、干出实绩、见到实效。”县委书记

记研修班学员、重庆市石柱土家族自治县委书记张华表示，要对标对表党中央决策部署，坚定不移用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，确保全县各项事业始终沿着正确政治方向前进。带头做到创新实干，坚持从全局谋划一域、以一域服务全局，因地制宜优化完善全县发展思路、重点任务、工作举措，找准贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的结合点、切入点、着力点。

县委书记研修班学员、安徽省宣城市旌德县委书记储德友说，我们要用心学、用情悟、拼命干，努力贯彻落实好党的二十大精神。以忠诚之心答好“政治卷”，切实做到听党话、感党恩、跟党走；以进取之心答好“发展卷”，完整、准确、全面贯彻新发展理念，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长；以为民之心答好“民生卷”，聚焦群众牵肠挂肚的民生大事和天天有感的关键小事，大力推进老年助餐、安心托幼、便民停车等暖民心专项行动，让群众看到变化、得到实惠；以敬畏之心答好“廉政卷”，始终坚持严的基调，坚决扛起管党治党政治责任。

（采访组成员：吴青王雪毛强徐黎李玉梅楚双志李曼青陈艳石伟）