

## 住房租赁新规公布

## 如何为“安心租住”保驾护航？

新华社电 任意中止合同、霸王条款、合同陷阱、虚假房源、押金退还难……我国住房租赁市场蓬勃发展，但也出现一些乱象扰乱市场秩序。为规范住房租赁活动，促进住房租赁市场高质量发展，《住房租赁条例》于日前公布，并将于2025年9月15日起施行。

“条例的出台，是我国住房租赁市场规范化、法治化进程的重要里程碑。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，条例将更好地规范住房租赁活动，从居住环境、租赁关系、资金安全、权益落地和纠纷解决等方面为承租人提供全方位保障。

北京大学法学院教授常鹏翱表示，条例针对住房租赁的现实痛点难点，在平衡租赁双方利益的基础上，适度倾斜保护承租人合法权益，凸显了民生底色。

——针对出租房不适居的现象，条例既明确了出租房的基本标准，即符合建筑、消防等方面的标准和要求，还禁止厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏

室、车库等非居住空间单独出租用于居住，并要求租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

“这些要求能确保承租人的基本居住质量，在此基础上，为了保障承租人安宁的居住环境，条例特别规定出租人不得擅自进入租赁住房。”常鹏翱说。

——针对租赁押金纠纷多发的现象，条例提示“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”，并明确规定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。

——针对租赁关系不稳定的现象，条例规定出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

——针对租赁合同备案少的现象，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。

除了规范租赁双方的行为，条例对相关经营主体“要做什么”“不能做什么”提出了哪些要求？

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说，对于住房租赁企业，要求发布房源信息应真实、准确、完整，不得发布虚假或误导性房源信息；从事转租经营的住房租赁企业，应设住房租赁资金监管账户并向社会公示。对于经纪机构，要求发布房源信息前要履行相关核对信息和实地查看房源责任，收费服务项目要明码标价等。对于网络平台经营者，要求应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。

在监管层面，清华大学房地产研究中心主任吴璟说，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。在最受关注的租金方面，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”。

保障承租人权益，纠纷解决机制是重要环节。在租赁活动中，因押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠纷该怎么解决？

虞晓芬说，条例构建了多元化、多层次的纠纷化解体系，明确了承租人可通过协商、调解、仲裁以及诉讼等多种途径解决租赁纠纷，有效破解了承租人“维权难”的问题，充分保障了承租人的合法权益。

“条例已经出台，随后的落实很关键。”浦湛表示，一方面，地方要根据条例，结合当地实际，加快出台地方性住房租赁条例，尽快在全国范围形成完备的住房租赁法规体系；另一方面，要强化监管执行力度，对有关出租人、承租人、住房租赁企业、经纪机构、网络平台经营者的违规行为，该改正的限期改正，该处罚的依法处罚。

## 提高管理门槛筑牢安全底线

## 我国首个校园配餐服务新国标出台

新华社电 我国首个校园配餐服务管理国家标准《校园配餐服务企业管理指南》近日由市场监管总局发布。这一标准适用于哪些企业，从哪些方面对校园配餐服务管理进行了完善？

市场监管总局明确，这一标准适用于为中小学、幼儿园提供学生餐制备及配送服务的餐饮服务经营者，不适用于校园自建食堂、学校食堂分包商或承包商。校园配餐服务企业指主要服务于中小学、幼儿园，根据其订购要求集中加工、分送学生餐但不提供就餐场所的餐饮服务经营者。

根据这一标准，学生餐包括为在校学生配送的早、午、晚餐或加餐（如下午点心餐），通常包括桶装、箱装或盒装的热食及水果和预包装食品（如牛奶、饼干、糕点等）。

标准对校园配餐的过程管理提出要求，建立全过程食品安全管理、风险识别与控制制度，食品安全风险防控的动态管理机制，记录制作完成、配送到位、用

餐前相应的时间和热食中心温度。如热食在熟制后1小时内分装，配送人员佩戴口罩等防护用品等。

传统监管模式下，校园餐问题很多是在事后暴露，如何加强事中监管、事前预警？这一标准提出，经营者的设施设备接入“互联网+明厨亮灶”系统，在学校和校园配餐企业的醒目位置设置信息公示栏展示相关信息，主动告知查看渠道。

“标准从整体上提高了校园配餐的管理门槛。”科信食品与健康信息交流中心主任钟凯说，补齐食品安全链条监管短板，对过程管理提出了更高要求。

钟凯说，和食堂供餐相比，校园配餐对于食品安全的要求是相同的。学生餐最主要的危险是致病微生物引起的食源性疾病，比如生熟不分、交叉污染导致的沙门氏菌食物中毒，配送距离较远、保温没做好导致蜡样芽孢杆菌食物中毒等。

市场监管总局表示，这一标准聚焦学校与供餐单位食品安全主体责任落

实、食品原料进货检查制度执行、学校食品安全风险防控等校园配餐服务过程中的关键环节，明确了覆盖食谱及原料管理、加工制作、备餐与配送、用餐服务、服务评价改进、应急处理等全链条的规范指引。

中国人民大学食品安全治理协同创新中心研究员孙娟娟介绍，对于校园配餐，今年4月15日起施行的《集中用餐单位落实食品安全主体责任监督管理规定》已经从部门规章层面规定了配餐中涉及主体的食品安全责任，如校长（园长）负责制，供餐单位落实食品安全责任制等。《校园配餐服务企业管理指南》作为国家推荐性标准，进一步细化了校园配餐模式下不同主体、不同环节落实食品安全主体责任的具体要求。

孙娟娟表示，这一标准结合学生用餐场景设定了食品与营养信息交流的内容，有助于学生增强用餐前后的食品安全、反食品浪费知识以及终生受益的营养、健康知识。

## 我国将向中度以上失能老年人发放养老服务消费补贴

新华社电 记者23日从民政部获悉，为降低失能老年人照护支出压力，更好满足失能老年人照护服务刚需，民政部、财政部近日联合印发《关于实施向中度以上失能老年人发放养老服务消费补贴项目的通知》，在全国范围内向中度以上失能老年人发放养老服务消费补贴。

通知明确，本次项目补贴对象为经统一评估为中度、重度和完全失能等级的老年人，补贴项目包括居家、社区、机构养老服务，其中居家、社区养老服务主要包括助餐、助浴、助洁、助行、助急、助医等“六助”服务，以及康复护理、日间托养等；机构养老服务包括长期服务（入住机构时间在30天以上）和短期服务（入住机构时间在30天以内）。

通知指出，项目坚持自愿申请原则，老年人及其代办人可以通过“民政通”（含小程序、APP）注册申请。补贴资金通过“民政通”以电子消费券形式按自然月发放，中度以上失能老年人在购买养老服务时，可以在消费券额度内按比例抵扣相关费用。

据介绍，考虑到此次项目资金规模大、覆盖人数多、牵涉面广，为确保项目实施达到预期效果，项目于2025年7月起，在浙江省、山东省、重庆市以及辽宁省沈阳市、安徽省滁州市、江西省新余市、四川省成都市等试点地区先行开展，后续将根据试点情况于2025年底前在其他省份推开。各个地区的项目实施期限为12个自然月。补贴资金总体按照9:1原则实行央地共担，东部、中部、西部地区中央承担比例分别为85%、90%、95%。

## 市场监管总局出台新规

## 切实规范广告领域涉企执法

新华社电 市场监管总局近日出台《〈中华人民共和国广告法〉适用问题执法指南（二）》，进一步明确和细化对广告违法行为的管辖，切实规范广告领域涉企执法行为。这有利于防止对广告违法行为越权处罚或者重复处罚，维护各类经营主体合法权益。

这是记者23日从市场监管总局获悉的。广告活动影响范围大、涉及地区广，导致经营主体可能面对多地调查，易产生“疲于应对”的问题。指南二以广告发布媒介为重点分类施策，

梳理细化了对不同媒介广告的管辖规定。对通过广播、电视、报纸、杂志、互联网、电影等大众传播媒介发布违法广告的，由广告发布者所在地进行管辖；利用商品包装物、印刷品、交通工具等移动载体发布违法广告的，按照违法行为发生地原则进行管辖，并明确强调不得重复管辖。

针对有的案件管辖机关仅对广告发布者作出行政处罚，对广告主、广告经营者、广告代言人等违法主体“一移了之”，甚至不管不问的问题，指南二

明确要求市场监管部门应当依法对案件涉及的全部违法主体进行管辖，不得遗漏，确保案件查办合法、合理、公正、公平。此外，指南二明确了上级市场监管部门可以直接管辖或者指定管辖的情形，推动形成上下联动、整体作战的广告执法机制，提升执法效能。

下一步，市场监管总局将继续制定《中华人民共和国广告法》适用问题系列指南，不断健全广告监管制度，努力营造公平竞争、依法经营的营商环境。