

规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、合理调控住房租金水平——

新政策让租房者“挺直腰杆”

王俊岭 刘子冰



毕业季临近，租房市场又逐渐升温。

前不久，住房和城乡建设部等6部门发布了《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（简称《意见》），为引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源、防范化解金融风险、促进住房租赁市场健康发展提供了有针对性的指导。

这一新政受到租客、房东与行业机构的高度关注。各方普遍认为，《意见》直接回应了民生关切，不仅提高了对租房者的保护力度，也有利于住房租赁行业规范发展。

对准租房痛点

租购并举，是当前住房制度的重要内容。不过，房地产市场上一直存在着“重购轻租”的局面。租赁市场的短板，影响了租户的获得感，放大了供需的不平衡。

租房的痛点有哪些？

——频繁搬家，住得不踏实。河南姑娘赵菲在北京从事传媒工作已经好几年，一直租房住。在她看来，租房过程中的不稳定性是最大的痛点。“经常要搬家。有时候是因为自己工作变动，想换个近一些的住处。多数情况下，是房东另有安排，或者房租上涨太多，不得不搬家。搬一次家很累人，也增加了不安全感，让人觉得租来的房子不是家。”赵菲说。来自山东的张瑞也有同感。她说，特别是合租情况下，每次搬家还要面临室友磨合的问题，住得不踏实。“我们最后还是选择了买房，毕竟刚结婚，这样也稳定一些。”

——沟通困难，“小摩擦”变成“大问题”。许西是上海一名医药行业工作者，儿子正在读初中。为了缩短孩子从住处到学校的距离，爷儿俩曾经在某公寓租住过一年时间。许西介绍，2020年9月份开始直到退租，房间的网络信号一直是中断的。“当时，我尝试联系客服，客服说这是供应商切换，并承诺会在几天后恢复网络。结果却是一拖再拖，直到租期结束也没恢复。除了断网以外，约定的保洁服务也是不断缩水，从一周一次变成一个月一次。这些事看着不大，可是很影响居住体验。”

——信息不畅，房东抱怨也不少。“我家有一套空闲的毛坯房想出租。如果交给中介，往往会面临租客轮替带来的空档期和压价问题。如果转包给长租公寓，又会在装修标准、房租水平随行就市调整方面出现分歧，真头疼！说到底还是要有一个完善的市场才行啊！”家住浙江杭州的李先生叹气说，自己也尝试过直接寻找合适的租客。然而，个人信息传播能力终究有限，每次在网上发布的出租信息都石沉大海，没什么反响。

“部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业，利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金”“少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益”……此次发布的《意见》，在开篇就明确了要推动解决的问题，可谓对准市场痛点。

规范租金收取

贝壳研究院最近发布的《2021新青年居住消费报告》显示，约49.2%的受访者目前正租房居住，租房是青年人解决居住问题的主流选项。其中，经济、方便、便宜是年轻人主要考虑因素。而工作不稳定导致更换住处，虚假房源信息多，安全隐患、维修责任无人承担，房屋质量差及克扣押金等，是年轻人租房时遇到最多的问题。

如何让租房者“挺直腰杆”，愿意租房、租得安心？《意见》围绕“租金”环节给出了多项具体措施。

——制止“高收低出”“长收短付”。《意见》明确住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

自如首席运营官梁占华表示，《意见》的出台，将直接推动“高收低出”“长收短付”这一行业历史问题的解决，推动行业转向高质量发展。租客与房东都将成为规范市场环境的参与者、需求者与受益者。

——对租赁企业“管资金、管贷款”。贝壳研究院分析师黄卉介绍，为了更好地促进房屋向居住属性回归，《意见》明确提出“杜绝租赁企业挪用租客租金来扩张规模”“严禁违规利用杠杆扩张，不得变相开展金融业务，规范租金贷使用，防止企业以租金贷资金形成资金池”等等。“这是对过去租赁企业粗放式发展的纠偏，将提升租客和业主对租赁企业的信心，同时有效推动轻资产租赁企业规范化经营，改善各大城市新市民特别是年轻人的居住环境。”黄卉说。

——租金变动不能太随意。《意见》强调发挥住房租赁企业，尤其是大中型住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用，对于租金上涨过快的可以采取必要措施稳定租金水平。

稳定租金水平的具体措施，各地还在研究酝酿中，但这一指导方向已经让不少租房者感到振奋。“租房是我们这些年轻人在大城市工作生活必经的过程。《意见》的出台，反映出国家非常重视住房租赁行业，正在从顶层设计上推动和规范长租产业健康发展。”北京白领崔梦尧表示，自己租房近5年，开始是合租，现在已换成整租。

如果租房很稳定、不用担心搬家和随意涨房租，自己很乐意考虑长期租房居住。

严格租赁监管

好的政策，不仅是解难题，还在于为市场长期健康发展建制度、立规矩。

今后，住房租赁从业管理将更严格。《意见》提出，住房租赁企业应当具有专门经营场所，开展经营前，通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设主管部门推送开业信息，由所在城市住房和城乡建设主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公示。

同策研究院资深分析师张吉辉表示，轻资产住房租赁行业，进入门槛低、行业参与者众多，质量参差不齐，长期以来缺乏有效的抓手和方式，监管有所不足。此次《意见》的出台可谓有的放矢，体现了政府部门整治租赁市场乱象的决心。

“此外，通过租赁服务管理平台的建设，使物业、租赁经营企业、承租人情况、资金账户、市场价格等信息公开化、透明化，这有助于解决租赁市场信息不对称的问题，并落实了责任主体。”张吉辉说。

《意见》还专门提出，城市政府对规范发展住房租赁市场承担主体责任，要建立多部门协同的住房租赁联合监管机制，并将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。

新政策不仅受到租房者欢迎，也得到企业的积极回应，认为这将引导房屋租赁行业向标准化、精细化发展。“自如已经推出了‘增益租’的全新模式，在装修层面，根据实际房屋情况进行设计，标准工期全透明，全流程数字化管理，业主可通过自如APP查看装修进度；在收益方面，自如会根据市场和楼盘情况与业主商定出房价，在市场向好时，超出商定价格的部分与业主进行收益分成。”梁占华表示。

“相信随着国家政策的落实，租房市场会更加规范，我也会继续考虑选择一些知名、靠谱的中介或平台进行租房。毕竟，监管到位，行业才能健康发展，发展好了对大家都有利。”刚从长春大学毕业、正准备租房的冯美琪说。

上图：江苏南京市栖霞区正在打造绿色生态公租房社区。图为该区建设中的百水园保障性住房项目。赵启瑞摄（人民视觉）

“找不到，不好找”“不标准，不规范”，提起健康照护市场的痛点，许多人都有体会。如今，仅有生活照料单一技能的保姆和护工难以满足家庭和社会需求，从业人员专业化水平较低、安全管理薄弱等问题也较为突出。近期，健康照护师这一新职业正式发布，有望为专业化人才培养提供保障。人力资源和社会保障部的监测显示，这一新职业总体收入可观。

巨大需求催生新职业

董秀英现在是北京一家提供育儿嫂服务公司的销售主管。来北京之前，她在吉林老家从事职工教育工作，但收入不高。一次偶然的机会，她了解到妇联有向北京输送育儿嫂的政策，便在2007年来到北京，成为育儿嫂大军中的一员。

经过全面的业务培训，加上曾经从事教育的专业优势，董秀英得到很多客户好评，成为公司里的“金牌月嫂”。如今，董秀英的收入有了天翻地覆的变化，更重要的是她以专业能力收获了尊重和认可。

当前，中国家庭规模趋于小型化，照护功能逐渐弱化。特别是上班族家庭对老人、孕产妇、婴幼儿、残疾人、住院病人的照护既力不从心，也不专业，压力普遍增大。据不完全统计，中国失能失智老人大约4000万，各类残疾人总数达8500万，每年出生1400万-1700万人口，需要为他们解决慢性病诊疗、康养护理以及孕产妇婴幼儿专业照护等问题。

然而，巨大的需求与社会化健康照护供给的不足形成强烈对比。为了解决供需矛盾，满足现实需要，健康照护师这一新职业应运而生。

从业人员待遇可期

根据人社部近日发布的《健康照护师就业前景分析报告》，健康照护师是运用基本医学护理知识与技能，在家庭、医院、社区等场所为照护对象提供健康照护及生活照料的人员。

虽然健康照护师是以全新的职业身份出现，但已有大量健康照护岗位的从业人员遍布全国。针对这一从业群体进行的抽样调查显示，从年龄来看，36-45岁占比27.08%，46岁以上占比最高，为52.78%。说明当前40-50岁人员仍是主力。

从学历来看，74.63%为大专（不含）以下，健康照护从业人员就业门槛较低。从人员来源看，从事健康照护工作前，他们中45.9%是农村富余劳动力，26.97%是护士转岗或兼任，15.02%的是城镇下岗职工（无业或灵活就业）。

从所在机构规模来看，20人及以下占比9.58%，21-50人占比9.41%，51-100人占比14.36%，101-500人占比37.64%，501人及以上占比29%。大、中、小、微型照护服务机构都需要健康照护工作者，并借此为机构提升服务水平和市场竞争力，特别是大型照护机构更愿意招募经过系统培训的健康照护师。

但从薪酬来看，从业人群收入较为可观。目前89.04%的健康照护从业人员的实际月薪待遇超过5000元，26.76%的从业人员月薪超7000元，特别是北上广等大城市金牌月嫂等岗位的月收入过万。

多元复合人才受青睐

“据有关预测数据，未来5年我国健康照护人员市场需求量在500万以上。”上述报告显示，从服务群体、经济收入支撑、人才供给现状等角度来看，健康照护师市场需求巨大，发展前景广阔。

中国研究型医学学会会长何振喜认为，传统的家政服务员、养老护理员难以满足更加专业化、精细化的照护需求，健康照护师的出现将为众多消费群体提供更加优质高端的服务。“健康照护师是扩展版、提升版的家政服务新职业。”

国家发展和改革委员会社会司副司长郝福庆指出，健康照护师应该是多元复合型人才。例如，在知识背景上，兼具护理康复、生活照料、心理慰藉和人际沟通交流等方面专业技能。

现实的确如此。董秀英如今已转到公司管理岗位，她介绍，现在公司共有400余名员工，服务价位在12800-23800元不等，客户需求量极大，经常供不应求，需要提前好几个月预定。

“随着‘二孩’时代的到来，各大医院产科和新生儿家庭都非常需要专业育儿嫂。健康照护师这个职业，今后一定会像教师、医生一样受到社会的认可和尊重。”董秀英坚信她的选择。

未来五年市场需求量在五百万名以上

健康照护师，打造家政服务升级版

本报记者 李婕

《青稞》国家标准十月起实施

本报拉萨电（记者鲜敏）记者从西藏自治区粮食和物资储备局获悉，最新修订的《青稞》国家标准，已由国家市场监督管理总局（国家标准化管理委员会）于近期批准发布，今年10月1日起正式实施。该项国家标准是粮食流通领域由西藏自治区主持制修订的首个国家标准。

青稞是青藏高原对裸大麦的“俗称”，主要分布在西藏及青海、四川、甘肃、云南四省涉藏州县。2020年西藏自治区实现青稞总产量79.5万吨，是青稞第一大产区。《青稞》国家标准实施前，西藏青稞收储、销售等质量控制依据的是《裸大麦》GB/T 11760-2008国家标准。随着近年来育种、生产技术的提高，青稞品质也得到了较大提升，《裸大麦》国家标准部分指标和技术内容已难以满足青稞产业发展现状和趋势。

新出台的《青稞》国家标准指标体系包括容重、杂质、不完善粒、水分、皮大麦含量等。与《裸大麦》国家标准相比，两者主要技术差异体现在：一是增加了青稞分类，按照颜色分类，分为白青稞、黑青稞、蓝青稞、混合青稞四大类，促进青稞单收单储，有利于实现按质论价、优质优价；二是综合考虑产区青稞收获后清杂、去除不完善粒等技术条件，适当调整了杂质、不完善粒的限制要求；三是增加了皮大麦含量的指标，符合当前部分产区因种植习惯造成皮大麦含量较高的实际情况。标准的发布有利于引导青稞种植品种的结构调整，提高农民收入。



小满至 秧苗青

小满时节，贵州省黔东南苗族侗族自治州丹寨县扬武镇“晒钵米”种植田园秧苗青、田水丰盈，农民忙碌的身影与村寨相映成景，美不胜收。

图为5月20日，在该镇长青社区拍摄的“晒钵米”种植田园。

杨武魁摄（人民视觉）