

9月15日起，国家规范住房租赁市场的新规正式施行——

# 让租房不再是麻烦事

本报记者 廖睿灵

“串串房”“隔断房”；“高收低租”“提灯定损”……不少有过租房经历的人，遇到过各式各样的烦心事。

近日，国家规范住房租赁市场的《住房租赁条例》（以下简称《条例》）发布，并将于9月15日起施行。困扰租客、房东的种种租房乱象，有了针对性治理规范。

## 新规服务超2亿租房人口

提起租房的糟心事儿，在北京工作的刘女士表示“一肚子苦水”。

“我之前在中介平台上看过一套房子，照片特别漂亮，装修看起来很新，采光也好。结果中介实地带看，才发现真实房源和照片完全不一样，不仅家具陈旧，房间大小也和描述不符。”回忆起那次经历，刘女士仍觉得自己被欺骗了。她坦言，这样的“虚假房源”在找房过程中并不少见，“有时候一天跑好几趟，结果一套都不合适，时间和精力都被白白浪费了”。

在上海一家互联网企业工作的王利勇，自开启租房生活以来，已经换过3次房子，每次都因“合同不稳定”而头疼。相比找房的辛苦，更让他焦虑的，是入住后房东随意涨价或中途毁约的情况。

“我之前租过一套房子，环境不错，交通也方便。刚住了1年，合同快到期的时候，房东突然提出房租涨10%，还要求我马上做决定，否则就把房子租给别人。我当时觉得特别被动，最后只能搬走。”王利勇回忆道，“对我们上班族来说，频繁搬家不仅浪费时间，还严重影响工作状态。”

还有的租客遇到过租房合同纠纷。

有的租客表示，合同约定洗衣机、冰箱等大家电如有损坏，中介负责更换。实际上住往要反复交涉、拖延好久，或者换过的电器还是坏的。有的合同约定租约到期后，目前的租客优先续租，但房东常常借口要把房子收回，却很快又租给别人。有的合同对于租客和房东需各自承担的费用规定不清晰，导致后续出现水电费、物业费、网络费等费用分摊不明的情况……

类似的烦心事还有不少。租房矛盾看似个例，但若放大至整个租房市场，这个问题并不小。当前，中国的城镇租房人口达到了2亿多。在北京、上海、广州、深圳、杭州等大城市，租房人口占常住人口比例已达到40%以上。面对庞大的租房群体，规范住房租赁市场十分必要。

住房和城乡建设部有关负责人介绍，近年来，中国住房租赁市场不断发展，对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。“与此同时，住房租赁市场发展也面临一些问题。”该负责人说。比如，市场秩序有待规范，对租赁双方合法权益的保障还不充分；住房租赁市场供给主体以个人为主，市场化、专业化的机构主体发展不足；住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为；对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。



▲浙江省台州市仙居县大力推进安置房、公租房、人才公寓建设和改造，满足多样化需求。图为该县南峰街道未来社区，一幢幢安置房拔地而起。

王华斌摄（人民视觉）

►北京冬奥村居住区转换为人才公租房，实现华丽转身。图为冬奥村新貌。

胡庆明摄（人民视觉）



“解决上述问题，有必要制定专门行政法规，更加有力有效规范和引导住房租赁市场，促进住房租赁市场高质量发展，为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。”该负责人说。

## 治理“串串房”“隔断房”“虚假房源”

新规对哪些麻烦事儿“对症下药”？一方面，聚焦用于出租的住房。

比如租客们常吐槽的“串串房”，也就是将旧房子或毛坯房，以极低成本装修后出租的房子。这类房屋装修质量差，通常有甲醛，严重影响租户健康。对此，《条例》明确，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，不得危及人身安全和健康。

还有“隔断房”，这在一些大城市内较为常见，一些房东为了多收租，将住房“隔断”为几个房间，或出租一些不适宜居住的空间，存在较大安全隐患。从9月15日起，厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库

等非居住空间，不得单独出租用于居住。

再如虚假房源，《条例》规定，住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整；发布虚假或误导性房源信息的，处2万元以上10万元以下罚款。

另一方面，聚焦房屋签约环节。

租客们普遍关注的无故扣押金、租金不透明、房东不签合同等问题，在新规中都有涉及。

“《条例》相关规定涵盖租赁前、租赁后两个环节。”北京链家研究院分析师王一帆说。在租赁前阶段，《条例》从合同签订、备案及资金监管等环节明确了规则，为租赁关系奠定了合规基础，包括细化了押金的相关规定，要求租赁合同必须明确押金数额、返还时间及扣减情形，禁止无正当理由扣减；在租赁后阶段，通过明确权责边界和监管手段，提升租赁体验的“安全感”“透明度”。

“比如，明确出租人需经承租人同意或依法可进入出租房屋。在此之前，部分房东存在‘未经现任租客同意，擅自带人看房’等侵权行为，新规强化了承租人对租赁空间的控制权，减少‘被打扰’的纠纷，提升租客的居住安全感，让租房生活更加稳定。”王一帆说。

房东的权益也将得到更好保障。过去在租赁过程中，一些租客擅自改装房屋结构，或当起二房东私自转租房源，从中赚取差价。《条例》提出规范：不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线等。

“同时保护出租人和承租人的权益，才能推动租赁行业、租赁关系稳定，助推租赁市场健康发展。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

## 促进实现“住有所居、租有宜居”

《条例》颁行后，具体规则如何落地，受到普遍关注。

今年50岁的李伟，家中有两套住房对外出租。他坦言，提到租房，人们通常认为房东掌握主动权，实际上，出租人也有很多烦心事。“以前，租房市场缺乏统一、清楚的法律依据，遇到纠纷难解决，双方只好扯皮，还不一定有结果。”李伟说，即将正式施行的《条例》，明晰了出租人、承租人双方的权利义务，给租赁行为加了一层保障，今后如何据此规范市场，值得关注。

围绕租房市场监管，住房和城乡建设部有关负责人表示，《条例》将从几方面强化对住房租赁市场的监督管理。首先，有关部门将制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本；其次，规定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，定期公布租金水平信息；此外，房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理和服务，并与有关部门建立信息共享机制。行业方面，住房租赁相关行业组织也要加强行业自律管理。

业内人士分析，新规加强了对租赁市场的全流程监管，将明显促进住房租赁市场健康发展。“短期内，部分依赖‘隔断房’‘资金池’的中小租赁企业可能因为合规成本上升而退出市场，房源可能因此向头部企业集中；长期看，将推动租金透明化、提升居住安全感，租赁市场将从‘野蛮生长’迈向规范发展，进而实现‘住有所居、租有宜居’的目标。”王一帆说。

在李宇嘉看来，《条例》实施后，可能会促进一些租金较低的非住宅租赁房源、二房东筹集房源、“隔断房”等退出市场，导致部分区域租金波动，低收入群体租赁选择减少。对此，要加大保障性租赁住房供给，同时加大规划、用地、融资、税费等扶持，积极盘活存量房源，增加市场供应。

“长远看，《条例》的实施有利于保障各方权益，将提升租房意愿，提高房屋租赁的稳定性，让租赁现金流趋于稳定，从而激励市场主体积极投资住房租赁。这有利于促进房地产开发企业从增量向存量、从建设到运营的转型，对行业新模式的构建有积极意义。”李宇嘉说。

（实习生付晓晴参与采访）

扫描二维码，食品配料、生产工艺、产地溯源、营养信息等一目了然，甚至还能“听”标签——这即将成为我国预包装食品消费的日常。

近日，国家卫生健康委、国家市场监督管理总局发布《关于实施预包装食品数字标签有关事项的公告》（以下简称《公告》），我国预包装食品标签管理迈入数字化新阶段。

数字标签是什么？市场监管总局有关负责人介绍，数字标签是指食品包装上采用二维码等信息化手段展示的食品标签。消费者扫描数字标签二维码后，可通过手机等移动设备了解食品标签信息。

许多人购买食品时，想了解食品添加剂多不多、含糖量多高、在哪里生产等。但是，食品包装实体标签上的字往往偏小，看着费劲或很难看清。如今，借助数字标签的页面缩放、语音识读、视频讲解等功能，可实现食品标签信息“可听、可播、可放大”，有效解决标签信息“找不到、看不清、读不懂”的问题。

据介绍，我国在2023年完成超过40款产品数字标签试点，2024年参与数字标签试点的产品超过400款。截至2025年8月底，已有涵盖乳制品、粮油、焙烤食品、肉制品、饮料等大宗食品类别的超千款食品应用数字标签。

数字标签快速扩展的同时，数字标签的合规性和监管也有待进一步明确。此次进一步细化数字标签的应用，旨在丰富食品标签信息展示形式，解决食品标签不易识读等问题。国家卫生健康委食品司有关负责人表示，这便于消费者更好了解食品，进一步发挥数字标签在助力食品安全链条监管、食品安全与营养健康风险交流、食品信息展示等方面的作用。

针对实体标签版面有限的痛点，《公告》明确允许通过数字标签展示更多因实体标签版面受限而无法展示的合法信息，包括：配料具体来源及生产工艺细节、产品产地溯源信息、详细食用方法建议、食品安全与营养特性说明、全链条产品追溯信息等。通过数字标签展示生产者详细地址的，可在预包装食品标签上简化

预包装食品「数字标签」全面推开——

# 食品标签信息「可听可播可放大」

本报记者 孔德晨 王美华

生产者地址标示。

《公告》同时要求，食品生产经营者应当对数字标签展示内容的真实性、准确性负责，确保相关信息客观、科学，不对消费者造成误导。数字标签标示内容应清晰、醒目、易于识读，避免重叠、堆积，不得有影响正常阅读的弹窗、飘窗等干扰元素。食品生产者通过预包装食品数字标签展示保健食品、特殊医学用途配方食品和婴幼儿配方食品的产品信息时，应当与其注册或者备案的内容保持一致。数字标签展示内容不得篡改。

数字化时代，很多生产者在数字标签出现前就已为自己的食品包装加上了二维码。市场走访中记者注意到，这些二维码“身份”各有不同，包含抽奖活动、溯源码、企业微博或微信公众号、防伪码等。

数字标签与这类二维码有何不同？码太多、信息太繁杂，会不会反倒让消费者感到麻烦？

据了解，为确保用户体验，保证数字标签信息易于获取，本次《公告》大力倡导将数字标签二维码与包装现有二维码整合，实现“多码合一”，通过数字标签二维码，实现食品信息展示、食品追溯、结算等多重功能，保障企业管理效能。此外，国家食品安全风险评估中心会同中国物品编码中心设计数字标签专属Logo，作为数字标签的专属标识供食品生产者使用，方便消费者识别数字标签二维码。多码并存时，为避免混淆，《公告》指出数字标签二维码临近位置，应标示“数字标签”等字样，便于消费者识别数字标签二维码。

目前，为进一步优化数字标签管理、推动数字标签全面应用，按照全国卫生健康工作会部署要求，国家卫生健康委已将2025年作为“食品数字标签推广年”，组织全国各省市及相关食品行业开展数字标签应用推广，北京、上海、广东、山东、湖北、湖南等省市积极响应，开展了卓有成效的宣传推广活动。蒙牛、鲁花、百事、飞鹤、三元、康师傅、星巴克、双汇、光明等企业积极响应。



近年来，河南省洛阳市老城区创新盘活闲置国有资产，通过“腾笼换鸟”植入汉服旅拍、网红餐饮、城市民宿等新兴业态，使废旧老厂房焕新成为时尚地标。

图①：身着汉服的游客正在洛阳老城区的大唐华市逛街。

图②：游客在大唐华市拍照打卡。

李卫超摄（人民视觉）