

全国副省级城市首部住房租赁地方性法规出台

《武汉市住房租赁条例》9月1日起施行

■长江日报记者高萌 通讯员费志清

全国副省级城市首部规范和发展住房租赁市场的地方性法规《武汉市住房租赁条例》(以下简称《条例》)将于2024年9月1日起施行。7月3日,市人大常委会办公厅召开新闻通气会解读《条例》,介绍相关工作。

市人大常委会法制工作委员会负责人表示,《条例》将超大城市住房租赁治理纳入法治轨道,旨在着力培育和发展住房租赁市场,推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系,满足居民多层次住房需求。

武汉人口流动量大、租房市场活跃

当前,武汉外地来汉就业、创业人员多,新就业大学生多,需要发挥好租赁住房的作用。

近年来,我市住房租赁市场快速发展,呈现市场主体日益多样化、互联网服务平台和住房租赁专营企业数量迅速增长、住房租赁模式由线下为主转为线上为主等新特点、新趋势。

“新情况伴随着新问题,如中介服务和‘二房东’转租的规范难度加大等。”市住房和城市更新局有关负责人说。

2023年7月,市人大常委会将制定《条例》增补为立法项目。在立法过程中,坚持科学立法、民主立法、依法立法,开展了一系列征求意见和调研工作,线上线下多渠道倾听社情民意,包括多形

式征求基层立法联系点、社会组织、政府职能部门的意见;召开座谈会,听取住房租赁企业、出租房屋的个人、房地产经纪机构等方面的意见;到租赁住房项目开展实地调研;坚持问题导向、务实管用,立足武汉实际,突出地方特色,注重提升条例的针对性、适用性、可操作性。

历时一年,经多方共同努力,《条例》正式出台。《条例》分为六章,共五十六条,对住房租赁市场中出租与承租、经营与服务、培育与监督、法律责任等作出明确规定,进一步规范住房租赁行为,促进相关市场健康发展,推动实现“住有所居”。

向违规“隔断房”说“不”

《条例》对出租的住房提出要求,规定出租房应当以原规划设计的房间或者按照本市有关规定改建的房间为最小出租单位。

厨房、卫生间、阳台、地下储藏室以及其他非居住空间,不得单独出租用于居住。居住空间人均使用面积和每个房间居住人数应当符合本市有关规定。

同时,《条例》还明确了相应处罚措施:将违规改建的房间作为最小出租单位出租,或者将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室以及其他非居住空间单独出租用于居住的,由区房屋主管部门责令限期整改;逾期不改的,处五千元以上三万元以下罚款。

此外,《条例》对出租人和承租人的

权利义务作出规定。鼓励网上签约和签订长期租赁合同;出租人不得采取停止供水、供电、供热、供燃气等方式或者采取暴力、威胁等非法方式,迫使承租人变更、解除租赁合同,提前收回租赁房屋。

《条例》明确住房租赁企业单次收取租金超过三个月或者单次收取押金超过一个月租金的,应当将收取的租金、押金存入住房租赁资金监管专用账户。

网络房源信息要确保真实

互联网信息服务的规范是《条例》的一大亮点。

《条例》规定,房屋所有权人或者使用权人、住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布房源信息、推荐房源的,应当真实,并向平台提供证明房源真实的材料。

房屋所有权人、使用权人通过互联网信息服务平台发布房源信息、推荐房源的,平台应当要求其提交身份证明、证明房源真实的材料等,审查通过后方可发布房源信息。

《条例》提出,住房租赁企业、房地产经纪机构等在互联网信息服务平台上发布房源信息、推荐房源的,应当向平台提交机构信息、从业人员信息、通过住房租赁管理服务信息平台或者房地产经纪服务平台取得的房源核验信息;上述信息一致的,互联网信息服务平台方可同意其发布房源信息、推荐房源;平台不得代收付租金、押金。

《条例》明确住房租赁从业规范。住房租赁企业及其从业人员不得以隐瞒、欺诈、强迫、捆绑销售等不正当手段开展业务,不得无故克扣或者延迟返还押金、预收的租金。

着力满足租客多样化的租赁需求

《条例》规定了一系列培育发展住房租赁市场的措施,包括加大住房租赁的供给力度,满足租客多样化的租赁需求。

例如,鼓励村集体经济组织通过自建、合作开发、作价入股等方式,利用集体建设用地、闲置的城中村改造产业用地建设租赁住房;鼓励将闲置的商业办公用房、工业厂房等非住宅房屋依法改建为租赁住房。改建后用水、用电、用气价格按照居民生活类价格标准执行。

鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业,支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源。

《条例》规定房屋主管部门应当加强住房租赁价格监测,建立健全价格信息发布和预警机制。

市住房和城市更新局有关负责人表示,将结合《条例》内容,完善我市住房租赁市场管理服务方面的配套规范性文件;指导各区人民政府对出租住房是否符合相关规定开展检查,并公布住房租赁纠纷投诉受理方式,妥善处理有关投诉,切实保障租赁当事人合法权益。

(《条例》全文见六版)

党旗在基层一线高高飘扬

全市优秀共产党员徐涛：

拄拐也要回学校陪毕业班学生

■长江日报记者刘嘉

“涛爸,您帮我看这两个学校哪个把握比较大?”7月2日是高考志愿填报的最后一天。武汉市第六中学数学教师徐涛回到办公室,耐心帮高三毕业生查看分数线、比较专业,解答同学们的志愿填报咨询。长江日报记者看到,他的办公桌上堆着40余本高中数学参考书,不少书已经被翻到卷边。

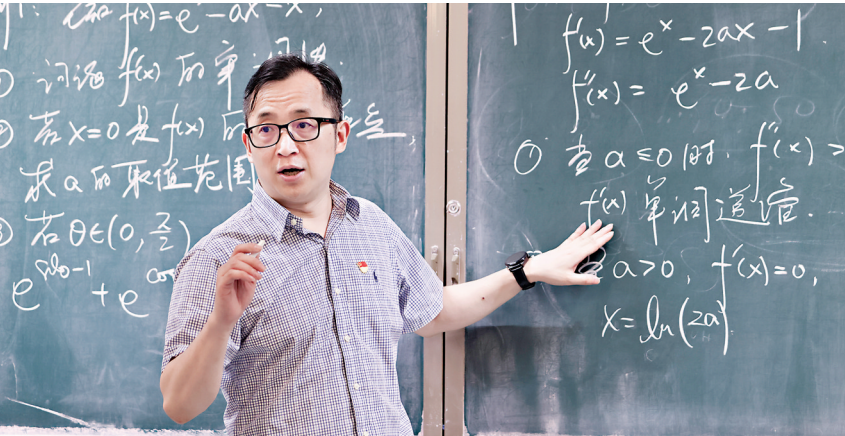
为什么喊徐老师“涛爸”?学生石书尧说,徐老师的数学课风趣幽默,生活中对同学们“严中有爱”。大家像信任爸爸一样信任徐老师,和他像家人一样亲。

“假如你扔出去一块肉,狗会直接冲过去还是绕个弯过去?这说明两点之间直线距离最短。”“‘或’在数学中表示几个条件中满足一个就能得到结果。所以,‘徐老师在教室里或在树上’,这句话是成立的。”徐涛的数学课堂上总能听到笑声。从教24年,每一章节的教学内容徐涛都“滚瓜烂熟”。即使如此他仍一丝不苟备课,将每堂课的教案“升级”,让学生听得津津有味,对数学“不发怵”。

学好数学要找对方法,也要付出时间。休息时间,徐涛总是“陪着”学生学习。每天中午,徐涛会把近期数学成绩不稳定的学生请来办公室进行1个小时专项练习,帮他们查漏补缺。班里有学生数学很有潜力,徐涛鼓励他尝试奥数,三年里“陪着”学生做了近500套竞赛题。

徐涛是班主任,还长期带两个班的数学。在教学楼和办公楼之间一趟趟往返,晚上近11时才能到家,一天下来他的微信步数总是在2万步以上。2020年,徐涛的脚扭伤了,韧带撕裂,医生要求他卧床休息三周。一想到高三毕业班的学生,徐涛就躺不住,不到一个星期他就拄拐回到了校园。

青春期的学生会遇到各种问题,徐涛总是用“疏”不用“堵”。他请同学们轮流当值日班长,学会自我管理、服务他人。有学生爱打球,常常忘记回班上课的时间。徐涛没有直接批评,反而夸他们爱运动,陪他们一起打羽毛球,提醒他们安排好时间。有学生和家人闹了矛盾离家出走,徐涛半夜出去找,直到凌晨2时找到学生。让学生发泄情绪后,徐涛和他促膝长谈,给他讲“树欲静



徐涛老师为学生们讲解难题。

而风不止”的道理。

前几年,班里有个男生沉迷电子游戏,经常逃课,梦想当电竞选手。徐涛出了个“奇招”——“同意”学生在家打三天游戏,提前体验电竞选手生活。这三天,徐涛每天都到男生家里去“监督”,看他打得“认不认真”。到了第三天,男生主动对徐涛说:“徐老师,游戏玩多了也挺没意思,还累,我想回学校了。”

长江日报记者胡冬冬 摄

“作为党员教师,我希望通过自己的努力,让学生不光知识有增长,心态、眼界都有成长,希望每个孩子都有美好的未来。”徐涛说。他扎根一线,锐意改革,探索出“有能力的数学、有活力的数学,有魅力的数学”教学理念,以“自主教育、自主管理、自主发展”德育理念管理班级,所带班级3次被评为武汉市先进班集体。

全市优秀共产党员石英：

善用“开锁论”化解乡村矛盾纠纷

■长江日报记者耿珊珊 通讯员张彤

7月3日,武汉市优秀共产党员、江夏区法院乌龙泉法庭副庭长石英正忙着化解一起村民的合伙纠纷。庭审间隙,她告诉长江日报记者,每个案子都有“七寸”和“命门”,要以实质化解矛盾纠纷为目标,找到解决矛盾纠纷的那把“钥匙”。

如何打开乡村矛盾纠纷的“锁”?这需要一串不同的“钥匙”。石英摸索出了一套化解矛盾纠纷的“开锁论”——如果原告对抗情绪严重,要格外注重倾听,背靠背劝解,给当事人的情绪一个“出口”;如果纠纷陈年久远,要积极运用多元解纷、联动协调,寻求妥善处置方案;如果碰上“认死理”的当事人,就要将程序周延到极致,以充分的论证说理,真正让当事人服判息诉。

石英总结出一套“桑梓情”调解工作法:在乌龙泉法庭主导下,邀请村两委干部、乡贤能者参与矛盾纠纷化解,借乡里乡亲、传乡音乡情,用乡土办法,化解矛盾纠纷。

去年,法庭审理了一起农村建房施工合同纠纷,双方对房屋质量问题分歧

大,闹得不可开交,致使三万元的工程尾款拖了三年。石英算了一笔账:如果要鉴定房屋,动辄数万元的鉴定费不说,至少三四个月才能出结果,“萝卜盘出肉价钱”,划不来。经深思熟虑,石英提出邀请村子里的工匠实地“查”房。这个工匠专业强,人缘好,威信高。双方欣然接受。工匠实地查看指出两个主要质量问题,原被告双方心服口服。

最终,在村委会的见证下,双方达成调解协议。从立案到案件仅用时1个月,双方只花了366元诉讼费。

2011年,某公司与乌龙泉街道某村43户农户签订土地承包经营流转合同。因该公司未如期履行,农户及村委会遂诉至法庭,要求解除合同、返还土地并支付租金。

因该系列案件主体多、年限长、金额大,石英找到农户代表、村委会干部、公司法定代表人多次当面沟通,协商决定先选取其中一起案件开展“示范裁判”。“示范裁判”生效后,石英联系街道综治办、司法所等基层单位组成联合解纷小组,并召开庭前“圆桌会议”,详细梳理案情及法律关系,归纳双方争议焦点和利益诉求,分析多种解纷路径的利弊。最终,剩下的42起纠纷顺利化解,



石英在办公室准备庭审材料。

通讯员张彤 摄

双方达成调解协议。

人民法庭处在服务群众、解决纠纷第一线,不仅要审理案件定分止争,还要着力解决人民群众急难愁盼问题。

去年下半年,王某来到乌龙泉法庭,称曾将儿子过继给兄长。现在兄长一家经济困难无法继续维持孩子基本生活和正常教育。经两家协商,孩子还是由亲生父母抚养,需要将孩子户口迁回来。王某兄弟俩做了亲子鉴定,医院也重新出具了出生医学证明,可孩子的

户口还是改不了。无奈之下兄弟俩求助法庭。

认真分析后,石英很快找到了破解难题的“钥匙”——当年过继没有办理收养登记手续。法庭当即建议王某将诉讼请求变更为主张收养关系不成立,并于当天出具了判决书,帮助孩子顺利完成过户手续。

石英说,作为一名共产党员、一名人民法官,唯有办好每一个案子,才能不辜负人民群众的期待和厚望。

2023年,在全市上下的共同努力下,我市公共服务供给能力呈现“量”的增长,公共服务数字化水平展现“智”的提升,公共服务质量品牌巩固“强”的优势。

会议强调,要肯定成绩、坚定信心,持续提升我市公共服务质量整体水平;要认清形势、提高站位,切实增强提升公共服务质量的责任感和紧迫感;要进一步推动我市公共服务质量实现新跃升,不断增强人民群众在公共服务质量方面的获得感、幸福感、安全感。副市长汪元程与会。

王忠林调研民营企业发展并召开座谈会

(上接第一版)

王忠林要求,各地各部门要着力在用心用情优化企业服务上下功夫见成效,深入开展“解难题、稳增长、促发展”企业帮扶活动,完善常态化政企沟通对接机制,搭建民营企业服务平台,依法保护民营企业产权和企

郭元强调研乡村振兴工作并主持召开现场推进会

(上接第一版)

郭元强调,要坚持把产业振兴作为乡村振兴的重中之重,大力发展现代都市农业。积极推广“国企联村”等做法,引入现代产业组织方式,强化科技等产业加快发展壮大。要学习运用“千万工程”经验,持续推进和美乡村建设。要让农民就地过上现代文明生活为目标,统筹城乡规划建设,扎实推进“四好农村路”、电商物流、新能源车充电桩等基础设施建设,大力开展农村人居环境整治,完善农村公共服务体系,落实好中央生态环保督察反馈问题整改,深入推进小流域综合治理,保护好农村生态环境。要坚持党建引领,开展共同缔造,不断提升乡村治理水平。深入推进抓党建促乡村振兴,建好建强农村基层党组织,保护利用好传统村落,

繁荣发展农村文化,培育文明乡风,建设平安乡村。要扛牢政治责任,切实守好确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫的底线。

郭元强调,要加强对“三农”工作的全面领导,形成齐抓共管、狠抓落实的好局面。要压紧压实责任,市直部门要加强统筹协调,新城区党政负责同志要当好“一线总指挥”,中心城区要落实好对口帮扶新城区工作。要加大支持投入,强化政策扶持和要素保障,大力吸引企业、资本和各类人才投身乡村振兴。要改进工作方式方法,加大新城区“三农”工作考核比重,持续深化整治形式主义为基层减负,不断提升干部抓“三农”工作能力水平,奋力开创全面推进乡村振兴新局面。

市委副书记、市委政法委书记李义龙,市领导曾昱、张忠军,长江新区管委会主任、新洲区委书记赵利洪参加相关活动。

市人大常委会、市政府、市政协领导班子成员赴市党风廉政警示教育基地开展警示教育

(上接第一版)

杨智强调,全市政协要牢固树立党章党规党纪意识,把增强党性、严守纪律、砥砺作风融入日常,真正把纪律观念和规矩意识内化于心、外化于行,把纪律要求转化为内在追求。党员领导干部要认真履行管党治党政治责任,强化政治纪律和组织纪律,带动廉洁纪律、群众纪律、工作纪律、生活纪律全面从严。要教育引导政协委员和机关干部受警醒、明底线、知敬畏,为政协事业高质量发展提供坚强纪律保障。

盛阅春调研迎峰度夏电力保供工作

(上接第一版)

盛阅春强调,要精准研判、科学应对,供需协同、统筹调度,切实增强迎峰度夏电力保障能力。要聚焦电力保供,加强电煤储备和稳定供应,支持发电企业应发尽发、能发多发,强化电力设施运行管理、巡检和保护,确保电网安全稳定运行。要加强调度管理,强化电力需求侧管理,做好电网负荷监测预警,突出保民生、重点企业 and 重点场所用电需求。要倡导节约用电,合理制定有序用电方案,引导各类用户错峰用电,在全社

会营造节电节能的良好氛围。要强化应急演练,加强重点设备、重要输电通道等隐患排查整治,完善应急预案,强化值班值守和应急处置,确保电力供应安全、稳定、可靠。要加快一流城市电网建设,创新项目建设机制,强化重点工程攻坚,积极推进虚拟电厂建设,在城市更新中推进配电网精益化改造,全面提升电网供电能力和综合承载能力,更好赋能武汉高质量发展。

市委常委、副市长陈劲超参加调研。

大型创新纪实节目《第一动力》本周日晚开播

长江日报讯(记者梁爽 通讯员武光钊)7月3日,武汉广播电视台策划推出大型沉浸式科技创新纪实节目《第一动力》。市委常委、宣传部部长吴朝安出席启动仪式。

该节目由中共武汉市委宣传部指导,武汉市发展和改革委员会、武汉市委金融委员会办公室、武汉市科技创新局、武汉市经济和信息化局、武汉市人力资源和社会保障局主办,武汉农村商业银行支持,武汉广播电视台(集团)承办。

《第一动力》栏目围绕武汉推动“三个优势转化”,重塑新时代武汉之“重”展开,分为四个篇章:聚焦创新科技的“梦工厂”,聚焦创新产业的“新赛道”,聚焦领军人才的“新引擎”,聚焦前瞻发展的“向未来”。每个篇章由8期沉浸式专题及1期高端访谈组成。

今年以来,武汉市委市政府坚持把创新驱动作为城市发展主导战略,加快推动“三个优势转化”,重塑新时代武汉之“重”,为奋力推进中国式现代化湖北实践,加快建成中部地区崛起重要战略支点作出武汉贡献。目前,武汉的国家技术创新示范企业数量居副省级城市第一,并成功获批全国首批中小企业数字化转型试点城市。

《第一动力》第一期电视专题将于7月7日晚黄金时段在武汉广播电视台新闻综合频道正式亮相。接下来,该栏目将于每周日20:00在新闻综合频道播出。

《中华人民共和国农业机械化促进法》执法检查动员会召开

目标要求。要突出重点,深入检查该部法律实施情况,督促严格落实法律

责任,进一步推动法律在武汉全面有效实施。要狠抓落实,加强法律学习,坚持问题导向,严守务实作风,形成工作合力,确保执法检查取得实效。

据悉,此次执法检查将采取市区联动、听取汇报、实地检查、走访座谈、查阅案卷资料等方式开展。10月下旬,市人大常委会将听取和审议执法检查报告。

市人大常委会副主任陈光菊出席会议并讲话。