

立法长廊 IFACHANGLANG

广西 依法向社会开放档案

本报消息 近日,广西壮族自治区人大常委会召开新闻发布会,介绍在自治区十四届人大常委会第十九次会议上表决通过的新修订的《广西壮族自治区档案管理条例》。条例将于今年10月1日起施行。

新修订的条例坚持问题导向,着眼“小切口”,力求务实管用,着力解决档案库房建设短板,档案专业人才缺乏,重大战略、重大工程、重大项目、重大活动档案归档困难,信息化建设滞后等问题。

条例规范档案开放审核,规定县级以上档案主管部门应当加强对档案开放审核工作的统筹协调,要求县级以上国家档案馆应当依法向社会开放档案,通过网站或者其他方式定期公布开放档案的目录,并设置开放档案和政府信息查询场所,方便公众查阅。

海北州 建立防御雷电灾害协同机制

本报消息 近日,新修订的《海北藏族自治州防御雷电灾害条例》经青海省十四届人大常委会第十五次会议审查批准,将于今年8月1日起正式施行。

条例共二十八条,清晰界定各级政府及相关部门的职责,并对雷电灾害防御的科普宣传、监测预警、雷电防护装置设计安装检测维护、应急处置及法律责任等关键环节作出明确规定。

条例强化了局县防灾减灾协同机制,围绕海北地区作为“双国家公园”示范州建设目标,明确县级以上政府应当会同祁连山、青海湖国家公园管理局,共同建立防御雷电灾害的工作协同机制,以明确各部门间的协同合作和信息共享。同时,细化了场景式防灾减灾,明确加强卓尔山、阿咪东索、仙女湾、圣泉湾等生态旅游景观区域内的防御雷电灾害基础设施建设,通过提升主要旅游景区的防御雷电灾害能力,保障游客和当地居民的生命财产安全等。

许昌 对节能改造项目给予政策支持

本报消息 《许昌市集中供热条例》经河南省十四届人大常委会第十七次会议审查批准,将于今年10月1日起正式施行。

条例共7章42条,明确政府与部门职责,强化统筹协调,规定市、县(市、区)政府应将集中供热纳入国民经济和社会发展规划,统筹财政投入与基础设施建设,明确新建、发改、环保等部门的分工,避免“多头管理”,提高行政效率;规范供热设施建设,保障工程质量,要求新建住宅小区同步配套供热设施,并将验收合格作为交付条件之一,从源头杜绝“供热难”问题。

条例规定,要对施工质量实行终身责任制,严厉打击偷工减料等违法行为。同时,要求政府和企业制定极端天气、设备故障等突发事件的应急预案,确保供热系统稳定运行。

此外,条例鼓励采用清洁能源,对节能改造项目给予政策支持,助力“双碳”目标实现。

绍兴 大力推进名人文化资源立法工作

本报消息 近日,浙江省绍兴市九届人大常委会第二十七次会议首次审议了《绍兴市名人文化资源条例(草案)》。这是全国首部就地域内全范畴名人文化资源进行立法的综合性地方性法规,对于促进名人文化资源创造性转化和创新性发展具有示范意义。

据介绍,本次立法的关键是在法规内对于“名人”作出明确且逻辑自治的定义。条例草案重在探索构建建立完善的制度体系。如确定属地人民政府作为本行政区域内名人文化资源保护和利用的责任主体,统筹宣传、党史研究、档案、文旅、自然资源与规划、住房与城乡建设、教育等部门和机构职能;设立专家咨询委员会强化专业支撑,形成“政府主导、社会参与、专业护航”的多元保护新格局。

我国首部专门规范住房租赁的行政法规公布

开启住房租赁市场法治新时代

住房租赁是解决城市居民居住问题的重要途径之一。但在生活中,甲醛房、虚假房源、押金退还难等现象,侵害了租户合法权益;擅自改动租赁住房结构、私拉乱接管线等行为,也给房东造成困扰,影响了租赁市场的健康发展。针对租赁市场乱象,《住房租赁条例》日前对外公布,将于今年9月15日起施行。

《条例》对住房租赁市场主体“要做什么”“不能做什么”作出了明确规定,用立法规范住房租赁活动,用制度守护租房客的安居梦。

租房成居住常态 相关法规制度需完善

数据显示,北京、上海、广州、深圳四一线城市租房人口规模近4000万,占常住人口总数近一半。对很多城市居民特别是青年群体来说,租房不再是短期过渡的权宜之计,而是居住的常态,是安家立业的基础。

但是,近年来,由于多种原因,庞大的住房租赁市场乱象频发。如房屋安全隐患、霸王条款、合同陷阱、虚假房源等,严重侵害了承租人的合法权益,影响了市场的健康发展。

据报道,社交平台上不少“个人转租”“无中介费”“急出低价”的房源信息,实际上是引流用的虚假房源。现场看房时,房子暗藏玄机,不仅有厨房、阳台做成的“隔断房”,还可能看似貌美实则是用廉价材料简单装修的“串串房”,此类房子常有甲醛超标等问题,影响租户身体健康。等到签合同,出租方到底是房东还是二房东,还得打个问号。

近年来,各地一直在规范住房租赁市场秩序,推动市场健康发展。由于住房租赁市场主体的权利和义务不够明确,房东、中介往往凭借租赁信息不对称、租客维权难搞小动作。此次公布的《条例》进一步完善了住房租赁法规制度,进一步明确租赁当事人的权利义务关系。

保护租客利益 全力根治“提灯定损”

具体来看,《条例》从居住环境、租赁关系、资金安全等方面为承租人提供全方位保障。

目前,部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差、安全隐患多等问题屡见不鲜。其中“隔断房”和“甲醛房”等现象尤为突出。对此,《条例》要求,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,且明确规定,租住人数上限和人均最低租住面积应符合相关标准以及非居住空间不得单独出租用于居住,从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

此外,一段时间以来,“提灯定损”的闹剧屡屡触碰租房客的痛点。江西上饶一名租客在退租时,房东拿探照灯逐寸检查,列出清单要求其赔偿1万余元;2024年8月,广东深圳有租户在退租时,房东收房现场标记卫生、墙壁老化和燃气灶老化等34处问题,要求从押金中扣除清洁维修等费用;2025年3月,深圳一名租客在退租时遭遇二房东“拆窗验灰”,二房东以老化的瓷砖没洗干净为由拒退押金;部分房东在收房现场吹毛求疵、故意找茬,为的就是从租户押金里薅羊毛。

对此,《条例》强化了对承租人的合法权益保护,在既有民法典规定的基础之上,还提升了行政保护能级。《条例》规定,住房租赁合同应当明确约定押金的数额、退还时间以及扣减押金的情形等事项,出租人无正当理由不得扣减押金。《条例》还规定,出租人解除住房租赁合同时,应当通知承租人并为承租人腾退租赁住房留出合理时间,不得采取暴力、威胁或者其他非法方式腾退住房。这些制度设计填补了法律空白,为市场主体划清行为底线,有效震慑个别黑心房东,以法治力量根治“提灯定损”等积弊。

维护房东权益 合理安全使用房屋

既然是租赁市场,有承租就有出租。近年来,一些承租人损坏房屋、随意堆放垃圾、高空抛物等新闻也引发诸多讨论。

对于承租人,《条例》规定应当向出租人出示身份证明材料,安全且合理使用租赁住房,遵守物业管理规约,对出租人依法确需进入租赁住房的予以配合。《条例》要求承租人不得损坏、擅自

核心阅读

住房问题关乎百姓安居乐业,是民生保障的核心内容。近年来,我国住房租赁市场呈现出快速发展的态势,涌现出许多新主体、新业态、新技术、新模式。与此同时,庞大的租赁规模和复杂的租赁关系也带来了不少新问题和新的挑战,市场主体参差不齐、经营服务不尽规范、租住品质差强人意等现象时有发生。

近日,备受瞩目的《住房租赁条例》(以下简称《条例》)全文正式公布,并将于2025年9月15日起施行。这是我国首部专门规范住房租赁的行政法规,它的出台标志着住房租赁市场正式迈入法治化、规范化的新阶段。

为多渠道扩充租赁住房供给,《条例》既鼓励居民家庭将自有房源纳入租赁市场,激活“社会存量”,也支持企业通过盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等方式拓展供给,壮大“市场增量”,形成“全民参与、多元供给”的租赁住房保障网。

值得关注的是,《条例》明确鼓励出租人与承租人依法建立稳定的住房租赁关系,并积极推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

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;未经出租人同意,不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构;对于宠物、生活垃圾、噪声等也进行了规范。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,这些规定保护了出租人的权益,也只有如此,才能推动租赁行业、租赁关系稳定。

规范市场主体 明确监管部门责任

《条例》共7章50条,对住房租赁企业、经纪机构、提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者等住房租赁市场主体提出相应的行为约束。

对于住房租赁企业,《条例》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资金监管账户;对经营规模达到规定标准的自然人“二房东”适用对住房租赁企业的规定等。

对于经纪机构,《条例》要求发布房源信息前要履行相关核对应信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,《条例》要求应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。

李宇嘉表示,《条例》从住房租赁行业的全链条监管了权利和义务的对等,并明确了监管部门的责任。比如,在监管中,提出制定并公布住房租赁合同、租赁经纪服务合同示范文本;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。这些都是市场主体展业的基础秩序,有利于完善市场规则,鼓励立足长远、持续经营的市场主体发展壮大,也有利于管理部门推进行业管理。

提高透明度 有助于稳定市场租金

《条例》第二十九条明确,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。

ICCRA住房租赁产业研究院院长



赵然指出,过去关于租金调控多停留在政策层面或地方试点阶段,如今正式纳入国家法规,明确由设区市级政府建立监测机制并定期公布租金水平,为遏制哄抬租金、引导市场预期、防范系统性风险提供制度保障。这一机制的落地,有望重塑“数据驱动”的租赁治理新格局。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,这一机制的建立,将有助于提高市场透明度,便于政府及时掌握市场动态,稳定市场租金。同时,定期发布租金水平也为租赁双方提供参考依据,提升了交易的公平性,有助于推动市场朝向更加规范的方向发展。

盘活存量房 住房租赁行业“大有可为”

相较征求意见稿,《条例》在总则第五条增加了“国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁,支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁,多渠道增加租赁住房供给。国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系,推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。”

曹晶晶指出,近两年,随着存量商品

房去库存政策逐步推进,部分城市非居改租、收储转租等取得一定进展,在增加租赁住房供给的同时,也能够有效地盘活企业存量低效资产。值得注意的是,当前“非居改租”仍面临改造成本较高、用地性质或物业用途变更难、消防报批难等问题,后续相关配套政策仍有待进一步优化完善。

《条例》第十四条明确,国家完善政策措施,培育市场化、专业化的住房租赁企业。曹晶晶指出,相比发达国家,目前我国住房租赁行业机构化率仍较低,根据中指研究院监测数据,截至2025年6月,全国开业规模TOP30住房租赁企业累计开业房源量为135.9万间,占整体市场份额仍较小。从市场化、专业化的政策导向来看,我国长租公寓企业仍有较大发展空间,推动专业的住房租赁企业发展将有助于提升住房租赁产品品质及服务品质,促进住房租赁市场高质量发展。而住房租赁企业发展离不开政策支持,未来政策有望继续从财政金融、市场培育、非居改租等角度加大住房租赁政策支持力度,并结合公积金、人才人口等方面,对供需两端政策持续进行优化。(本报综合)

接好下放的地方立法权之广东东莞篇——

立法“小切口”服务发展“大棋局”

■ 本报通讯员 吴金华

“每天收集,每周运走。既节约了生产经营成本,又降低了违规排放风险。”7月12日,广东省东莞市大岭山镇阿克斯公司厂区内,一辆废水收集车正在抽取工业废水。阿克斯环保负责人梁祺霖坦言:“我们是零散工业废水治理模式的受益者。”

2023年,广东东莞在全国率先出台《东莞市零散工业废水管理条例》,创新零散工业废水集中治理的“东莞模式”,为全市约1.2万家企业找到“出路”。这是东莞获得地方立法权、科学立法的智慧结晶。使得地方立法权10年来,东莞发挥“小快灵”立法优势,按照“解决东莞问题”彰显东莞特色”“突出首创性”的要求,制定修改了19部具有浓郁“东莞味道”的法规。

“小切口”立法激活上万家企业

东莞是制造业名城,也是工业大市。在制造业产业链环节,汇聚21万多家工业企业,其中约有1.2万家零散工业废水产生单位。

这批企业是产业链上不可或缺的配套企业,受成本、场地、管理等因素的制约,违规排放现象多发,造成环境污染,给东莞环境治理带来压力。

“因场地过小,废水排放量少,这类企业无法建设独立的废水处理设施。而一旦建设废水处理设施,就意味着成本大幅度增加,一般的中小微企业根本承受不起。”作为零散工业废水管理的业务指导单位,东莞市环保产业促进中心副主任黄耀琛深有感触。

不能妥善处理工业废水,意味着无法正常生产。因此,为了给上万家企业的零散工业废水“找出路”,东莞市人大常委会、东莞市生态环境局积极为企业创造合法生产、降本增收的经营环境,解决零散工业废水的治理难题。

针对废水产生企业数量多、规模小、分布散、监管难等问题,早在2009年,东莞就创新提出“零散工业废水”概念,并

积极探索集中治理模式。

运行十多年,东莞在零散工业废水治理上积累了宝贵经验,形成可复制、可推广的“东莞模式”。2023年,东莞市人大常委会通过“小切口”精准立法,将工作经验固化提升为地方性法规,制定出台《东莞市零散工业废水管理条例》,开启了国内对零散工业废水用立法规范管理的先河。

条例细化零散工业废水产生单位和处置单位责任,对其产生、收集、储存、转移、处置、排放全过程管理,提出废水处理设施“共享”治理理念,规定了转移处理的收费标准,实行市场调节价。

值得一提的是,东莞因地制宜地建设了五家零散工业废水处理中心,以适应不同区域的需求,进一步推动了零散工业废水集中治理体系的高效运行。

零散工业废水治理模式,促进1.2万家企业步入绿色发展。梁祺霖算了一笔账,采用集中处理模式后,企业每年可节省的处置费用达50万元。这不仅降低了企业的运营成本,还显著减少了违规排放污染环境的风险。

统计显示,2024年,东莞市共有778个建设项目以该处理方式通过环评审批;全市累计转运处理零散工业废水约29.21万吨,日均处理约798吨。全市高峰期,约有零散工业废水产生单位1.2万家,共节省建设成本13亿元,每年还节约运营成本15.6亿元。

“小切口”条款增进千万人口与城市共生共荣

一部法规兴莞企,是东莞紧盯热点难点问题,坚持“小切口”“小快灵”立法的缩影。

“我们坚持问题导向,着眼解决突出问题,围绕自身实际,不断丰富立法形式,增强立法实效,制定了很多‘切口小、效果好、特色明’的地方性法规。”东莞市人大常委会法工委有关负责人介绍。

所谓“小切口”,其“小”是与“地方”相对应,“切口”则是一部法规要解决的

问题,即是地方立法须准确定位,使法规立项体现地方特色和需要。

自2015年取得地方立法权后,东莞便将出租屋立法提上议事日程。2018年12月1日,《东莞市出租屋治安与消防安全管理条例》正式施行,进一步织密东莞出租屋管理制度体系。

出租屋管理为何如此重要?这与东莞的城市特点息息相关。在东莞,一直有着“管好出租屋,治安好一半”的说法。东莞是“GDP过万亿、人口超千万”的“双万”城市,实有人口逾1300万,其中流动人口超1000万。全市独栋出租屋超40万栋,既方便了外来人口居住,又给治安和消防带来管理问题,大部分治安案件与出租屋有关联。

条例理顺了东莞出租屋治安与消防管理的主体责任,抓住居住人员信息登记和报送不积极、流动人口信息共享机制不健全等问题,建立出租屋信息管理制度、治安与消防安全责任书制度、特殊类型出租屋管理制度等,推动出租屋管理规范化。

以法治思维推进出租屋管理,抓住了出租屋治安与消防安全的“牛鼻子”。条例实施后,东莞实现了出租屋信息管理制度,出租屋治安管理信息采集率和出租屋安全隐患整治管理持续提升,出租屋管理基本做到了底数清、情况明、动态准,全市涉出租屋治安案件和火灾起数下降均逐年大幅下降。

2023年,东莞市人大常委会聚焦突出问题,把握好问题导向,实践导向和目标导向,对条例进行修订。

比如,针对突出存在的“房中房”等问题,条例规定了出租人不得分隔搭建出租,不得按床位出租;针对出租屋瓶装煤气多,检查主体不明确的问题,规定了瓶装燃气经营者应当免费提供入户安全检查。

这些“小切口”的条款,充分体现了市情特点、地域特征,切口小、发力准、效果好,推动“老大难”问题逐一解决,让东莞出租屋治安与消防安全管理、执法更

加规范有序,依法治理的氛围愈发浓厚。

“小切口”选题护航“万亿”发展环境向优向好

“小切口”立法,选题是关键。在地方立法工作中,东莞市人大常委会紧扣高质量发展需要,围绕全市中心大局,紧贴人民群众美好向往,将人民群众反映强烈的突出问题、热点难点问题转化为立法选题,严把选项“第一关”。

东莞是经济大市,各类市场主体突破180万户,稳居全省地级市第一。为回应市场主体关切,与湾区城市同向聚合、同频共振,优化提升提升区域营商环境,2023年年初,东莞启动了《东莞市优化营商环境条例》制定工作。

“地方立法要求‘切口’小,就是要比国家层面立法更贴近地方的实际,更为有效地解决由于地区差异导致的问题。”东莞市人大常委会法工委有关负责人表示。围绕“小切口、特色化”的立法要求,立足东莞“科技创新+先进制造”的城市特色定位和对外经济活跃度高的产业特点,《东莞市优化营商环境条例》创新篇章结构,单设“先进制造环境”“科技创新环境”和“国际化环境”章节,设置了产业发展方向、土地、用工、创新链和创新生态,以及对外交流合作、优化营商环境等方面条款。

从立法实践上来看,聚焦“小切口”出台的《东莞市优化营商环境条例》,具有针对性、适用性和可操作性特点,着力解决市场主体反映强烈的“痛点”“难点”“堵点”问题。

比如,把“核审分离”“完工即投产”等东莞一些与加快项目落地直接相关的创新性改革措施上升为法规予以固化,创设了推动设立民营企业企业家日、镇村工业园提升、科技创新平台建设、推行涉企优惠政策“免申即享”等条款。

“小切口”守护莞邑非遗千年文脉

地方特色是地方立法的生命力所

在。获得地方立法权以来,东莞被赋予了在城乡建设与管理、生态文明建设、历史文化保护和基层治理等方面的立法权。

以立法的形式对非遗进行保护和传承,是东莞市人大常委会2024年的重点立法工作之一。当年12月1日,《东莞市非物质文化遗产保护条例》正式施行。这是东莞自2015年获得地方立法权以来,首部历史文化保护方面的地方性法规,也是广东省首部市级非物质文化遗产保护方面的综合性法规。

起草过程中,东莞市人大常委会坚持开门立法、民主立法,充分听取人大代表、职能部门、立法专家、非遗传承人、人民群众的意见,紧密结合东莞非遗传承保护的现状,拿出较高质量的非遗条例草案。

石龙镇中山路被称为“东莞非遗一条街”,已有13个国家、省、市、镇级非遗项目进驻,包括石龙醒狮头、石龙新昌鼓、红漆描花传统木屐等非遗项目的制作技艺。条例草案征求意见时,专门听取了非遗项目代表传承人、管理人员意见,多条建议得到采纳。

条例设立“建立非遗特色街区”“发展非遗旅游”“设立镇(街道)级非遗代表性项目名录”“将非遗融入素质教育”“鼓励支持非遗项目异地传承”“发挥非遗经济效能”等条款,明确了非遗的保护传承和开发利用机制,筑牢保护根基,守护非遗之美。

为零散工业废水立法、为出租屋治安与消防安全立法、为优化营商环境立法、为非遗保护立法……一部部具有浓郁“东莞味道”的法规,在发展需求上“切准”,在立法权限内“切小”,在增进民生福祉上“切细”,护航东莞高质量发展。

