

住建部出台规定抑制群租引争议

学者认为,这是用行政手段干预市场

核心提示

如果将原来的房间分隔成多个小间出租,将会受到最高3万元的罚款。近日,住房和城乡建设部出台了《商品房屋租赁管理办法》,这是在1995年发布的《城市房屋租赁管理办法》后首次出台新政,将于2011年2月1日起施行。关于抑制群租的内容,引起了较大争议。

在新规中,对于分割出租行为也有明确规定:出租住房应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。如果出租人违反了上述规定,由当地主管部门责令限期改正,逾期不改正的,可处以五千元以上、三万元以下罚款。记者了解到,根据北京市今年4月出台的相关规定,租住成套住房住宅的,人均建筑面积不得少于10平方米,或者人均使用面积不得少于7.5平方米;租住平房的,人均使用面积不得少于4平方米。

《办法》还规定,房屋租赁合同期内,出租人不得单方随意提高租金。

对此,西安晚报有评论称,“抑制群租宜疏不宜堵”。但也有网友认为,抑制群租是好事。

业内人士则透露,目前超过六成的租赁业务是自行成交。如果备案,出租人或将要缴纳财产租赁所得税,甚至会暴露一些房主的“隐形”资产,因此备案意愿并不高,“如果硬性处罚,容易遭遇无法明确判断租赁行为的尴尬。”

而北京晚报报道说,数据显示北京约20万人因房租上涨被迫合租。综合

对话

群租,是一种难以回避的现象。应对这样的问题,有的人认为,抑制群租宜疏不宜堵,有的人说,要取消群租必须先该做的事情做好,而有的人认为,群租带来了诸多问题,应该禁止。面对这些观点,专家是怎样看的呢?为此,快报记者连线了江苏省党校政法部副教授刘青。



刘青

需要的其实不是一间房,而是一张床

现代快报:有人说,从世界各国租房管理的经验来看,禁止“群租”是大势所趋,因为禁止“群租”既是为了方便社会管理,也是为了提高公民的生活质量。你怎么看?

刘青:是否禁止群租,应该考

虑市场有没有这样的需求?该需求是否合理合法?群租是否损害其他合法利益?被损害的利益是否需要取消群租来保护?该行政规章是否是合法与适当的?如果这个需求合理又合法,那么就不应该进行干预。而显然,群租是有着普遍的市场需求的,主要是一些生活比较困难的群体,这是他们为参与整个社会经济发展的过程而采取的权宜之计。他们本来生活就很困难了,你又不让他们参与到市场竞争当中,这不就侵犯到他们的生存权和发展权吗?

现代快报:很多人认为,如此抑制群租的实质是禁止群租。而一直以来,“禁止群租”的声音不绝于耳。

刘青:这是通过行政手段恶性干预市场的又一个事例,不是说政府不可以干预市场,但首先它必须是良性的。也就是说,它越位了。

现代快报:对一些在城市颠沛流离没有办法取得好的居住条件的人来说,他们需要的其实不是一间房,而是一张床,如果连这样的要求都不许,他们还能怎么办呢?

刘青:群租,本身对我而言是一种公民权利。你更好的“干预”是要真正地关注他们的需求,你可以规定,多大的面积必须备案,出租人必须缴纳多少税收,并且提供单位面积里最大的承载率,并且规定必须符合消防、交通的要求,这才是真正的关爱。出台这样的规定,是一种典型的饱汉不

知饿汉饥的行为。这样一来,就会把他们赶到最偏远的地区,或者说条件更差的地方。这样一来,他们的生活、就业、时间成本更高。他们买房自然是买不起,租呢,按照规定的标准也难以承受。

现代快报:现在公租房建设严重滞后,在很多地方,人们都难以享受到公租房条件。

刘青:在市场经济里,永远也不可能保证你的这种需求,因为你不知道有多少人需要。所谓抑制群租还是他站在一个方便管理的角度来考虑问题。

对人们的基本权利,行政法规不应干预

现代快报:《商品房屋租赁管理办法》还规定,房屋租赁合同期内,出租人不得单方随意提高租金。你怎么看这个问题?

刘青:这也是一种典型的干预市场的行为。市场会出现各种变化的,这明显是用部门法规来对合同法进行修改。合同法也规定不允许随便改合同,但是当事人经过协商是可以改变的。你现在规定不允许提高租金也是不现实的。你这是在保护一部分群体的同时,又侵犯了另一部分群体的利益。问题是你是用下位的行政法规来越位地干预上位的合同法。

现代快报:在不少公众看来,退一步说,就算你有这样的权力,那你也应把该做的事情做好,比如搞好公租房建设,让群租者有

合适的地方去居住。

刘青:也许,这种行为目的是杜绝城市贫民窟,然而这个问题不是住建部通过限制群租来解决的。这是一种简单的管理方法,效果是不会好的。而且我可以断定,这种管理方法不会解决群租问题。如果群租是普遍现象,怎么去认定和查处,难道住建部要成立一个强大的执法部门?如果你有这样的规定,又不能严格地执行,那这规定有什么用?想想看,日本的胶囊公寓不是典型的群居吗?人家为什么允许呢?

现代快报:问题是,在我们这里,一些地方老百姓搞的胶囊公寓似乎都遭到了反对。

刘青:市场上有需求,你通过行政手段来解决是解决不了的,反而是减少了他们对改革成果的分

现代快报:在不少网友看来,前不久北京“蛋屋”的被取缔,中间充满了小人物的悲怆。不仅如此,那些地下挖房间、树上搭房间的行为,并不是行为怪异,而是底层群体的住房焦虑感日渐浓烈。

刘青:确实是。而回到禁止群租这件事,在房地产制度和市场没有得到根本的改变之前,住建部拿出这样的一个规定,我觉得是拍脑袋的,是不顾现实国情、现实经济发展的实情而做出的决定。我们要考虑到,为什么会有这样的需求?作为人们的这种基本权利,什么行政法规都不能干预。快报记者 刘方志

今日视点

凭什么让我们再吃一年面粉增白剂?

卫生部监督局网站对是否禁止使用面粉增白剂公开征求意见。根据征求意见稿显示,自2011年12月1日起,禁止在面粉生产中使用过氧化苯甲酰和过氧化钙。情况说明称,为尽可能降低撤销过氧化苯甲酰对产业影响,将设置1年左右的政策调整实施时间。(12月16日《新京报》)

添加面粉增白剂,显然只对行业有益,因为加了增白剂,不仅能提高小麦出粉率,还能缩短面粉后熟周期,这两笔账加在一起,就是一笔宝贵的利润,而消费者则是提心吊胆的,虽然在标准之内没有不安全的报告,但一旦过量,则是危害身体健康的,其实,即便是标准之内添加面粉增白剂,对身体健康也是毫无益处的。

添加剂使用在食品上,它必须被证明,它的使用有技术上的需要,不会对消费者的健康构成危害。事实上,面粉增白剂的安全性并没有得到足够的验证,且一些国家早就禁止使用。可我们

不仅禁得姗姗来迟,而且还设了一年的期限,真是令人纠结。

现在之所以要禁止使用面粉增白剂,是因为现有的加工工艺能够满足面粉白度的需要,很多面粉加工企业已不再使用过氧化苯甲酰,即企业不需要了,而且消费者也不认账了。说来说去都是为了企业的利益。至于消费者的健康,显然不是最重要的因素。恐怕只要不吃出大问题就行了,这样的底线实在有草菅人命之嫌。

其实,最可怕的是一年的政策调整期,监管可能因为只有一年的时间,有关部门也就懒得管,成为管理的“空当期”。日前,南京记者调查发现,火锅飘香剂、辣椒精和火锅红几近“泛滥”,不少火锅店就是在添加剂来糊弄消费者。江苏省质监局工作人员坦言,食品添加剂的种类太多了,她自己也无法明确告知记者这些产品究竟能否食用。监管如果“不想管”,就会陷入“无法管”的泥潭,受伤害的只有消费者。

如果监管不努力,那我们的安全健康就无法保障。江苏如皋一家食品添加剂公司在生产面粉增白剂时加入了石灰粉,含量达30%。这些添加了石灰粉的面粉增白剂经由中间商销往了山东、江西、安徽等地的大中型面粉企业。如果这样的事发生在这一年的“空当期”内,我们怎么办?(王军荣)

征询民意重要的不是形式

如今,相关部门动不动就征求意见。比如,发改委公布两套居民阶梯电价计价方案征求意见,车船税法草案也要征求意见,而新拆迁条例则不厌其烦地进行第二次征求意见……看!征求意见的氛围有多浓郁。

当然啦,懂得征求意见毕竟是件好事,让人们都能说上话儿,继而做出顺应民意的决策。俗话说,三个臭皮匠,顶个诸葛亮。多征求意见,决定与决策才能少走弯路,因此多多益善。

不过,征求意见不能搞为我

所用那一套。以阶梯电价为例,一些网站的网络民意调查结果显示有八成网友反对,可发改委却宣布有61%表示支持阶梯电价机制和改革方向,只有34.5%的民众表示反对。征求意见的结果竟然截然不同,让人该相信哪个才好呢?

或许正是因为征求意见总是会有这样那样的问题,卫生部在是否禁用面粉增白剂公开征求意见之前,已经先想好了万全之策——给面粉增白剂一年的过渡期。表面上看,卫生部想得挺周全——如果赞成禁用增白剂居多,这是顺应民意,同时也有缓冲时间让厂商把库存的增白剂用完,不至于浪费;如果反对禁用增白剂居多,大不了再顺应民意,撤销这个决定。可这又让人糊涂了——既然想得这么周到,那还征求意见干嘛!

征求意见是件很严肃的事,可现在却被弄得越来越不严肃,如果仅仅图个形式,征求意见也就失去了本意。(从建锋)

公民发言

“男有房女才嫁”与势利无关

全国妇联中国婚姻家庭研究会、中国社会工作协会婚介行业委员会等近日联合发布的《2010中国人婚恋状况调查报告》显示,七成受访女性认为男性须有房才嫁,“无房结婚免谈”。(12月16日《城市晚报》)

这项调查历时一年,覆盖全国31个省市,加上调查机构的权威性,足以证明调查结果具有相当的代表性和可信度。也正因为此,这引发了网友的强烈抨击,矛头大多指向当下女性的势利。

按网友们的逻辑,7成女性认为“男有房才嫁”就是势利,那么,怎样才算不势利?难道女性结婚后像流浪汉一样居无定所,漂泊不定才算“真爱”?在我看来,这样的婚姻观本身就有问题。

什么是婚姻?社会学认为是一种契约形式,拿民间俗语说,也即“搭伙过日子”。这就决定了婚姻与家庭的要义在于“稳定存在”与“责任履行”,而众多网友却用恋爱的标准,如浪漫、纯情等等来衡量婚姻家庭的建立,错误的坐标必然导致错误的结果。

7成女性认为“男有房才嫁”是正常心智的表现,这并非当下女性独有的婚姻价值观,古今中外大概都如此,表现形式不同而已。比如我国上个世纪六十年代,女性视工人为首选结婚对象,而八十年代知识分子很是吃香了一阵——女性渴望拥有比较稳定与体面的婚姻生活,我不知道这有什么可非议的,它算不上有多高尚,但无论如何也不可归之为道德品质上的不堪。

人终其一生,都在寻求安全感,生理、心理和社会层面的安全感,7成女性认为“男有房才嫁”,无疑是在寻求一种她们作为女人所需要的安全感。怎样才能让准备与之组成家庭的她有安全感?这是无法回避的问题。把视野放大,作为所有男性和女性的最终呵护者,国家如何发挥保障功能,让居者有其屋?这可是国家之为国家的基本义务。(仰峰)

热点纵论

有时,我们需要“一厘米的良心”

深圳市福田区益田村,78岁的老人肖雨生在小区里跌倒,保安和路人无一上前搀扶。20多分钟后,儿子肖先生外出时发现,老人孤零零地躺在地上,额头磕破流血,鼻子紧贴地面,已没有了呼吸。肖先生质疑小区保安见死不救,老人摔倒后活活被憋死。益田村保安部负责人解释,不是他们冷漠,只是害怕承担责任,确实不敢前去搀扶。(12月16日《深圳晚报》)

这何尝不是道德的滑坡?老人跌倒在人来人往的小区,时间长达20分钟,却无人敢扶,在这一刻,围观者的道德感确实消失了。他们不伸出援

手,不是他们不想扶,而是不敢扶。那问题就来了,伸出援手,咋就成了承担责任?答案很简单,救人反赔偿的典型事件在人们心中留下了太深的阴影,有网友感叹,“南京徐老太摔了一跤,手上沾了后来者的鲜血。法院判错一个案子,锤碎了无数颗热腾腾的心。愿肖雨生安息!”

是的,好心人万一搀扶了,被反咬一口怎么办?这种担心是正常的,但不能因而就心安理得。救人反赔偿事件的确有,但不能因为这样我们就不敢伸出哪怕一个手指头去帮人。如果每个人都抱着这种复杂的心理,万一我们自己、我

们亲人不幸跌倒了怎么办?

曾有学者提出“一厘米的良心”,意思是,当你不得不作恶时,枪口不妨向上抬一厘米,这样你既不违背上峰的命令,也不违背自己的良心。正如有人所称,“作为警察,不执行上级命令是有罪的,但打不准是无罪的。”

按照这一逻辑,当我们心存顾虑时,是不是也应该葆有“一厘米的良心”?是的,我们见义勇为可能被讹诈,但如果见死不救,我们又于心何忍?在压力和担忧面前,我们如果有“一厘米的良心”,我们就应该伸出援手,即便不直接救人,也不妨帮

着打一下120(肖雨生事件中,居然没一个人打电话报警,打个电话总不怕被赖上吧)。我们不能为自私寻找借口,也不能为麻木找借口。世风日下确实值得谴责,但多一个人向善,社会就会向前进一步。

不能因为受了伤害,遭遇过黑暗,就从此拒绝光明。有学者说:“你所站立的那个地方,正是你的中国。你怎么样,中国便怎么样。你是什么,中国便是什么。你有光明,中国便不黑暗。”是的,在如此斑驳的现实面前,我们不妨多一点悲悯,多一些善意,多一些光明,为别人,也为自己。(姜钰)