

条例施行“满月”，住房租赁行业有哪些新变化？

《住房租赁条例》施行“满月”之际，记者在北京、山东、河南、四川等地采访了解到，新规落地正推动住房租赁市场发生积极变化，进一步规范市场秩序。人们期待，随着相关配套措施落实落细，租赁双方权益能得到更好保障，为住房租赁行业健康可持续发展注入新动能。

推动市场更规范，逐步缓解租客“痛点”

前不久，大学毕业的小陶通过一家大平台在成都高新区租了一套二居室，月租金2600元，平台对刚毕业大学生“免押、月付”的方式为她减轻了不少经济压力。但回想起此前一次短暂的租房经历，她仍心有余悸。

“第一次租房也没经验，没住多久冰箱就坏了，因为担心房东找借口克扣押金，我都没敢联系他，最后是自己掏钱修好的。”小陶告诉记者，很多刚毕业的女生租房时都缺乏安全感，总怕遇到各种麻烦。

押金难退，一直是租赁纠纷的“重灾区”。以往有的租房合同条款模糊，给了不良中介或房东可乘之机。针对这一痛点，条例精准发力，要求合同必须明确押金数额、返还时间及扣减情形，努力为租户筑牢权益“防护网”。

近年来，我国住房租赁市场快速发展，但隔断房、甲醛房以及部分租赁房屋设施陈旧、卫生条件差等问题也比较



升级改造后的“城发美寓”人才公寓。（受访者供图）

突出，成了许多租客心中的痛。新规重拳出击，整治市场乱象。

新规带来的改变正在各地悄然发生。在北京市石景山区，租客王金利就因此萌生了换房的想法。公司为他租住的是一间仅10平方米的加盖房屋。近期，街道工作人员主动联系他，详细介绍了新规内容。

“条例规定，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。”王金利说，了解到这一规定后，他立即与公司协商换房，公司认可新规，并准备提供租房补贴。

从担忧押金到安心入住，从将就凑合到追求品质，租赁新规正在推动提升租房体验。

“新规清晰界定了租赁双方的权利和义务，减少租赁争

议的产生，也让纠纷出现时有法可依，强化权益保障。”贝壳研究院高级分析师黄卉说，新规还对租赁房源质量及信息发布作出明确要求，在监管督促下，违规的隔断房、群租房大量清退，同时房源真实性显著提升，合规房源占比也提高了。

推动竞争更有序，优质企业优势凸显

采用绿色无甲醛墙板、加厚床垫、引入低能耗品牌家电……在郑州“城发美寓”人才公寓，郑州城发安居有限公司对照新规要求，对公寓的舒适度和安全性进行全面升级，并完善了社区配套。

“条例划定了‘红线’，也指明了高品质发展‘赛道’。”公司总经理陈显刚说，条例推

动行业提升服务品质，促进住房租赁市场健康发展。

在青岛德佑地产观照海棠湾店，记者看到，店内醒目位置张贴着管理制度和人员信息，经纪人一律挂牌上岗，所有服务项目明码标价。

“我们现在发布房源前，必须核验权属信息、取得房源核验码，还要实地查看房源并拍照，与委托人签订发布协议。”该店负责人杜依帆说，“要确保每一套房源真实可靠，让租客不再为‘假房源’烦心。”

“新规有助于营造规范、公平的行业环境，防止‘劣币驱逐良币’。”青年人才社区“青特缙寓”运营负责人矫君章说，通过企业登记备案、信用评价等制度，将各类经营主体纳入监管。随着一些不规范的经营主体逐步出清，市场竞争将更有序，市场化、专业化的住房租赁企业优势将进一步凸显。

北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，新规促使租赁企业和中介服务更加规范，推动市场逐步形成良性发展机制。过去靠发布虚假、低价“诱饵”房源信息扰乱市场的不规范出租方，生存空间被大大压缩。诚信经营者赢得市场，优质房源获得青睐，租赁行业迎来更好的发展环境。

推动监管更有力，人们期待配套措施落实落细

北京瞄准个人“二房东”乱象，拟将个人转租10套（间）住房及以上纳入行业监管；青

岛全面规范房源信息发布，实行房源核验码制度……推动住房租赁市场健康发展，各地正在推出配套政策。

与此同时，各地租赁服务也在持续优化。线上线下都能办、房东租客都能办、企业机构批量办、合同网签自动办……针对租赁合同备案不够便捷的问题，成都住房租赁交易服务平台推出“承租人单方备案”“企业批量备案”等创新功能。

“租赁合同网签备案后，可线上查询备案结果，为承租人依法申请办理居住登记、居住证积分、义务教育、提取公积金等提供便利。”成都市房屋租赁服务中心副主任曹威介绍，目前，全市住房租赁合同备案量显著提升，今年9月备案8.4万件，环比增长16.8%，同比增长45%。

租金安全是各方关心的重要一环。济南市住建局相关负责人表示，当地正逐步建立租金监管与监测功能，从“事后纠纷处理”转向“事前风险预防”，防止不良企业“不合理收费”“卷款跑路”等情况发生。

“条例施行，关键在于落实落细。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛表示，规范和引导住房租赁市场是一个需要久久为功的系统工程，新规落地是一个好的开始，下一步，要加快推动各地配套政策出台和落实，更好治理租房市场乱象，为“安心租住”保驾护航。（据新华社）

1.3 万亿元超长期特别国债 10 月 14 日发行收官

根据财政部日前公布的2025年第四季度国债发行有关安排，10月14日发行今年最后一期、规模为400亿元的20年期超长期特别国债。至此，2025年预算安排的1.3万亿元超长期特别国债发行计划圆满收官。

截至三季度末，我国年内已累计发行超长期特别国债12300亿元。10月10日，规模为300亿元的50年期超长期特别国债完成发行。相较于今年4月公布的发行计划，财政部最新公布的四季度发行计划有所调整——原定于10月10日续发的最后一期30年期超长期特别国债，变更为续发两期，期限分别为50年、20年。

“此次期限调整反映出财政部在债务管理中的灵活性和前瞻性。50年期债券满足长期投资者的配置需求，锁定长期收益；20年期则兼具流动性与收益性，更受银行、基金等机构青睐。”北京国家会计学院副院长李旭红表示，期限多元化有助于完善收益率曲线结构，丰富

市场定价基准，增强国债市场深度和韧性。同时，提升了财政资金筹措的灵活性和可持续性，优化了债务期限结构。

重点着力于支持“两重”项目建设及“两新”工作，今年超长期特别国债发行保持了较强的财政支出力度。根据预算安排，1.3万亿元超长期特别国债中，有8000亿元用于更大力度支持“两重”项目建设，5000亿元用于加力扩围实施“两新”政策。

“近两年，我国发行的超长期特别国债主要呈现‘规模稳步扩大、结构持续优化、用途更加精准’的特点。从支持重点看，资金主要用于科技创新、重大基础设施、生态环保、民生保障等领域，充分体现了财政政策逆周期调节和跨周期布局的功能，既稳增长也促转型，为实现高质量发展提供了长期、稳定的资金支撑。”李旭红表示。

综合国家发展改革委披露的资金下达情况来看，国家发展改革委日前已会同财政部，向地方下达了今年第四批

690亿元超长期特别国债支持消费品“以旧换新”资金，全年3000亿元中央资金已全部下达。此外，今年“两重”建设项目清单8000亿元也已下达完毕，支持设备更新的投资补助资金也已下达1880亿元。

今年以来，超长期特别国债资金有效支持了“两重”项目建设和“两新”工作。其中，据国家发展改革委介绍，2025年超长期特别国债支持设备更新的投资补助资金已支持约8400个项目，带动总投资超1万亿元；1—8月，全国共有3.3亿人次申领消费品以旧换新补贴，带动相关商品销售额超过2万亿元。

下一步如何继续做好超长期特别国债管理、更好发挥资金使用效能？中信证券首席经济学家明明表示，应该将项目筛选与资金使用结合起来，优先投向能够尽快形成实物工作量、带动民间投资和消费的领域，推动经济内生动力增强。

李旭红也强调，评估“两新”政策实施成效，应重点关注投资拉动效应、设备

更新率、能效提升率、带动消费增长等指标，同时综合考量就业创造、财政资金使用效率和社会效益。通过建立动态监测与量化评估机制，及时掌握政策传导链条运行情况。根据评估结果动态优化投资方向，对成效显著的领域加大投入，对边际效益较低的项目及时调整，实现财政资源的最优配置，确保超长期特别国债真正发挥“投得准、见效快、效益长”的政策效果。

“下一步，需从两方面提升超长期特别国债的政策效能。一是完善项目全生命周期管理，确保资金精准流向科技创新、基础设施、民生改善等重点领域；强化预算绩效管理和动态监测，做到‘资金到项目、项目见实效’。二是推动政策协同，强化财政与货币、产业政策的联动，形成支持实体经济的合力。在实操层面，要完善项目储备库、绩效考核与信息公开机制，提高资金使用效率和透明度，确保‘借得好、用得准、还得起’，持续释放财政政策的积极效能。”李旭红表示。

（据《经济参考报》记者/韦夏怡）