

租房新规如何解决“痛点”实现大众“放心租住”的期盼？

记者 余建文 仇龙杰 杨绪忠

宁波日报 眼关注 宁波民生e点通

眼关注

安居方能乐业，对于众多租住在城市、打拼事业的人群来说，安心租房是件大事。

今年9月15日，国家首部《住房租赁条例》(下简称《条例》)正式施行，以规范保护租赁双方合法权益，构建健康稳定的住房租赁关系。上月，针对租房新规的施行，聚焦宁波民生e点通群众留言板上有关租房的投诉线索，宁波日报报网端《e眼关注》栏目连续刊发三篇报道，对当下住房租赁市场中合同违规、押金难退、隔断房违法改造、出租房扰民等案例进行了剖析报道，引发市民和管理部门的关注。

眼下《住房租赁条例》施行已经“满月”。对宁波住房租赁市场来说，新规的落地将带来哪些积极变化？群众对规范住房出租有哪些期盼？如何构建协调保障机制，为住房租赁行业健康可持续发展注入新动能？记者邀请了住房租赁领域管理部门、经纪机构相关负责人、行业专家以及小区物业公司、社区代表等，一起探讨交流。另据了解，相关部门也正在拟定管理规范，以推动我市住房租赁市场的健康发展，相关进展本栏目也将继续关注。

部门代表：
宁波市房产市场管理中心租赁管理科科长王宁
宁波市房产市场管理中心行业发展科科长方军

行业代表：
宁波市南天房地产经纪有限公司常务副总经理郑桂良
宁波万科泊寓区域负责人陈驰

其他相关方及市民代表：
鄞州嘉殷沁园小区物业管理处经理吴进中
鄞州邱隘镇殷隘社区社工史旭升



AI制作。

一问 如何从市民的“散发出租”逐步走向“规范出租”？

王宁：住房租赁市场存在已久，起初是老百姓自己发布出租信息，10年前有了专业租赁经纪机构。2020年以来，宁波以中央财政支持住房租赁市场发展试点城市为契机，依托宁波市住房租赁监管服务平台，不断加强住房租赁市场监管。主要有几方面：

一是加强住房租赁企业监管。市住建局先后印发多个文件，规定住房租赁企业应当向注册地住建部门报告开业信息，并明确开业申报的具体要求；

二是规范租赁房源发布。2022年3月，住建部门要求房地产经纪机构、住房租赁企业应当通过租赁平台申报租赁房源核验，对外发布租赁房源时应当标

注核验码，并指导各区（县、市）主管部门对主要互联网平台的租赁房源开展抽查检查；

三是推进租赁合同备案。一方面在浙里办App上线“房屋租售”应用，为群众提供便捷的租赁合同备案服务。另一方面与住房租赁企业、经纪机构通过接口对接的方式实现租赁合同的数据共享和互通，提高合同备案效率；

四是开展住房租金监测。我市于2022年4月启动租金监测工作，依托租赁平台及监测点数据，定期公布市六区热门板块租金水平信息，引导群众合理确定房屋出租价格；

五是开展住房租赁企业信用管理。市住建局已出台文件，对住房租赁企业的各类信用信息进行归

集，并通过宁波市房产交易信息服务网等途径向社会提供查询服务，促进住房租赁企业诚信经营、规范服务。

截至2025年9月，全市租赁平台共申报住房租赁企业433家，其中专业化、规模化住房租赁企业53家。租赁平台办理租赁合同备案近20万份。平台上备案门店数有近3000家，从业人员15000多人。

方军：新实施的《条例》对我市住房租赁经纪机构提出了明确要求，包括强化住房租赁经纪机构开业申报、要求住房租赁经纪从业人员备案、明确房源信息发布要求以及租赁档案管理和个人信息保护要求等。《条例》还明确了住房租赁经纪机构禁止性行

为，一旦违规要受到处罚。有了法规的约束，行业才能长期健康发展。

郑桂良：目前中介机构提供居间、托管、代理三类服务。像我们南天房产经手的住房租赁中介业务，年交易量超1万套；住房租赁托管房源超2000套，托管总建筑面积达25万平方米。从市场现状来看，当前宁波住房租赁市场整体呈现供大于求态势，租金水平逐年下行。住房空置期从2023年的23.5天延长至2025年的32天。

《条例》的实施，为中介机构开展租赁业务提供了清晰的法律依据，同时也明确了“规范开展租赁中介服务”的操作边界，我们是欢迎的。

二问 招租房源信息失真，甚至虚假，如何加强房源审核？

王宁：房源的申报核心是房源核验，房源信息要真实有效。比如在租房平台上发布房源，要标注核验码，然后老百姓可以到官网上通过核验码验证房源真伪。因为招租的房源信息发布渠道五花八门，确实存在乱象，这是一个全国性问

题。尤其是随着这几年自媒体及生活服务类平台的兴起，大量房源通过这些渠道对外发布，其中不乏虚假信息，很难进行一一核验。例如，有的人通过美化房源照片、降低房屋租金进行“引流”，诱惑租客联系，但实际上，这个房源是不存在的，租客会被

房东、中介引去看别的房子。我们通过多种途径，不断向市民、租客发布风险提示信息。现在《条例》明确了，发布虚假房源，平台要担责，甚至会受到处罚，这直接击中了“痛点”。

郑桂良：目前，房屋招租信息还是以个体散发的居多，这样

官网核验的程序就没有了。这块工作，经纪机构要主动去做，要多想办法，不要怕麻烦。我们南天房产每个业务员的胸牌背面都有个二维码，客户一扫就能直接连通浙里办的租房板块，这样房源信息登记和核验都方便了许多，效果还是明显的。

三问 违法装修的“隔断房”用于出租，怎么治？

吴进中：我们管理的嘉殷沁园小区是拆迁安置小区，因为地理位置优越，小区1182套房子中，出租户有375户，将房屋违法改造成“隔断房”的情况有很多。面对物业公司、房产所的检查以及责令停工、恢复原状的要求，一些房东、“二房东”往往阳奉阴违，拖沓敷衍，抱着“既成事实，能奈我何”的心态。对这类问题，“责令整改”能不能设个期限？对拒不整改的房东，能否引入信用监管机制？甚至不许其将违法改造的“隔断房”出租？希望管理部门有个制约的办法。

王宁：对于出租房源，《条例》既有安全、健康方面的强制性规定，又明确禁止非居住空间单独

出租用于居住使用，还因城施策确立了单间租住人数上限和人均最低居住面积。这也“直面”了租房市场的又一个“痛点”。其实，宁波也有相应的管理举措，比如去年3月实施的《宁波市出租房安全管理条例》，明确了房屋改造出租方面的要求，对于违法改造行为逾期不改正的要进行处罚。对“隔断房”违法改造问题，需要物业公司、房产部门以及公安、应急等部门形成监管合力，要加强宣传教育，对拒不改正者要“打板子”。

郑桂良：违法装修做“隔断房”出租，虽短期可获额外收益，但也会导致房子贬值。另外，“隔断房”租户流动频繁，管理难度大，还易引发甲醛超标等问题，会

带来诸多麻烦。从长远来说，“隔断房”弊多利少，我们要加强对房东的宣传教育，把问题讲清楚。正规经纪机构对这类房子也是蛮头痛的。这几年，南天房产明令禁止从事“隔断房”的出租经纪业务，也是基于这方面的考虑，希望能为客户提供更优质的居住条件，促进构建租户和邻居的和谐关系。

史旭升：“隔断房”大量出现，必然会造成合租、群租现象，一些租客乱扔垃圾、作息时间与周围邻居相反等，会引发诸多矛盾。对此，房东要积极“有为”，主动劝说、制止租客的不文明行为，基层组织也要积极协调矛盾纠纷。这方面，小区可通过业主公约、租户公约的方式加以约束和引导。

四问 游走在灰色地带的“二房东”如何监管？

史旭升：在我们辖区，这类“二房东”人数不少。他们与房东签6年租房协议，房租半年一付，投入少量资金对房屋进行装修后便对外招租。这有点类似长租公寓，其实是有风险的。“二房东”一旦“跑路”，就会产生纠纷。建议政府部门设个平台，将“二房东”纳入监管，至少对他们要有从事租赁业务的准入门槛。对租客来说，要能方便查询、确认“二房东”的信息。另外，要推行正规的租房合同，让租房更有保障。

王宁：我们也注意到了“二房东”现象，这些人没有加入正规的中介机构，从事的是个人租赁经营业务，“游离”在监管之

外。现在《条例》对这一问题已有规定，明确当个人从事租赁经营业务达到一定规模，比如手上转租的房子达到一定数量，就要求成立公司来经营，并纳入政府部门的监管。如上海已出台相关规定，自然人转租住房达到10套（间）及以上，需办理经营主体登记，取得营业执照。对这块转租市场，我们还需要搜集更多数据。另外也在和市场监管部门沟通，逐步推进相关工作。

方军：关于租房合同，省里推出过示范合同文本，我们也要求经纪机构落实。目前正规经纪机构对租房合同都有备案，可能各机构的合同内容有所差异。这几年，我们通过媒体、平台等渠

道，提醒房东、租客签合同，大家已基本有了这个意识，租房都是有合同的。

郑桂良：从实践来看，避免“二房东”套利，相关部门应从源头入手，加强对房东的管理，就可以避免很多纠纷，也有利于营造健康的市场环境。

陈驰：这类“二房东”实际上是个人托管的租赁模式，托管的房子多了，其经营风险随之上升。从市场发展来看，托管业务涉及后续维修服务等，需要组建专业团队，由正规机构来做是比较靠谱的。我们建议房东将房子托管给大的租赁机构或平台。另外，对这类个人托管房源，最好纳入房屋租赁平台，统一实施监管。

公益活动

短视频刷多了，眼睛难受？快来给家中老人抢眼健康检查免费名额

“看个手机，不戴老花镜都看不清楚！”

“短视频刷多了，眼睛更难受了。”

“出门总觉得眼前蒙着雾。”

……

这是许多老年人的共同感受，据2025年《中国中老年眼健康白皮书》显示，50岁以上人群白内障患病率高达60%，70岁以上老年人绝大多数存在晶状体混浊现象。更令人担忧的是，60岁以上老年人中约有30%患有老年性黄斑变性，这种致盲性眼病在80岁人群中的发病率较高。这些眼病与年龄增长密切相关，加之高血压、高血糖、高血脂等慢性病的影响，使得中老年人成为眼病高发人群。

在重阳节即将到来之际，宁波民生e点通联合市中医院，以关爱老人眼健康为主题，开展重阳公益活动，推出30个名额，为60周岁以上老年人提供免费眼健康筛查服务。

市中医院眼科主任王世明博士指出，不少老人存在“滴眼药水能防白内障”“飞蚊症就是黄斑变性”等误区，甚至将视物变形、视野缺损等青光眼早期症状当作“老花眼加重”而延误治疗。

针对老年群体常见的用眼困惑，王世明结合临床经验做出三大

误区提醒：

误区一：白内障要“熟透了”才能手术

现代超声乳化白内障吸除术创伤小、恢复快，只要视力下降影响日常生活即可手术，“等熟透”反而会增加青光眼风险。

误区二：老花镜随便买一副就行

多数老年人佩戴的老花镜度数与实际需求不符。建议通过专业验光配镜，每隔两年复查调整度数，避免视疲劳加重。

误区三：没有症状就不用查眼睛

青光眼、黄斑变性等疾病早期无症状，50岁以上人群应每半年至一年做一次眼压、眼底等全面检查，糖尿病患者需缩短到每3个月至6个月。

“老年人眼病虽常见，但早预防、早发现、早治疗是关键。希望通过专业服务，让老人们‘读’懂自己的眼睛，拥有视力清晰的晚年生活。”王世明说。

报名方式：即日起至10月26日，您可扫一扫二维码，点击下方“在App内打开”，通过甬派稿件中的活动链接报名。

活动时间：10月27日14:00—16:00。

活动地点：宁波市中医院眼科



王世明为老年患者检查眼睛。（方琴 摄）

门诊候诊区。

活动对象：60周岁以上老人，独居、空巢及患有糖尿病等基础病的老人优先。

服务内容：免费基础眼健康检查、干眼筛查、眼底照相、专家一对一咨询、中西医结合治疗方案建议，全程由资深眼科医师团队操作。

（记者 方琴 实习生 王哲）



盐源丑苹果带着高科技回归“大表哥”邀您尝鲜

“盼了大半年，什么时候可以等到啊？”随着天气渐凉，“大表哥”助农群里关于“盐源苹果什么时候上市”的询问又多起来。

好消息传来——圈粉无数的凉山盐源丑苹果，带着高原阳光的味道“回归”助农产品清单。

“苹果，改变了盐源！”这句话常被四川省凉山彝族自治州盐源县果农挂在嘴边。几十年前，苹果被引入盐源种植，在经历从无到有、由弱变强的发展历程后，成为当地的“拳头农产品”。这几年，借着东西部协作的东风，盐源丑苹果在2000公里外的宁波“火出了圈”。

和其他地方普遍采用的套纸袋种植方式不同，盐源苹果在阳光下裸晒生长，果肉更甜，也更紧实，但因表皮红得不均匀，个头也不圆润，才被称为“丑苹果”。

过去两年，“大表哥”助农团队以“产地惠购”模式，吸引了大量网友购买。每到苹果成熟季，网友们的咨询就没断过。“脆甜，你们卖多久我就买多久”“给爸妈买的，他们说比从超市买的甜多了”“一打开快递箱，苹果的香味扑鼻而来”这类好评，成了后台留言的“常客”。



产品照片。

今年，“大表哥”了解到，农户们在产品品质把控上又添“新动作”——引入绿荫高精度数字化苹果分选设备，通过光学检测和物理筛选，精准剔除烂心、有磕碰伤的果子，让网友轻松实现“丑果自由”。

考虑到不同家庭的需求，“大表哥”还特别推出五斤装选项。无论是小家庭日常解馋，还是和朋友、同事分享，都能选到适合自己的规格。

值得一提的是，除青海、海南、宁夏、西藏、新疆、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、港澳台地区外，其余地点统统包邮到家。本次

活动也得到盐源县商务经济合作和外事局的支持。

购买方式：

扫一扫二维码，点击下方“在App内打开”，通过甬派稿件中的商品链接下单，或进入甬派App下方“商城”版块，在“大表哥”助农专区下单。

温馨提示：

因苹果需要现摘，下单后48小时内发货。若出现苹果损坏或质量问题，请您拍照记录后，添加微信18005748185进行售后理赔。

（张 璐）

