

《住房租赁条例》实施一个月,市场落地情况如何? 仍有中介违法出租车库、地下室

今年9月15日《住房租赁条例》(下文简称为《条例》)已正式落地实施,一个月的时间过去了,沪上房屋租赁市场有什么变化?带着这个问题,青年报记者以租客的身份走访了链家、易居房友、首劲房产等多家中介,走访过程中发现,沪上多家中介仍然存在将车库、地下室等《条例》中明令禁止出租的空间进行租售的现象。

青年报见习记者 张振宇



中介带记者来到一处由地下室改造的房屋。

青年报见习记者 张振宇 摄

现场

新规之下,谁在铤而走险?

数据显示,当前我国城镇租房人口超过2亿,北上广深等一线城市租房人口占常住人口比例超过40%。而对于刚步入就业市场的青年群体来说,相较于其他群体,他们对租金的敏感度更高。这也间接地催生了不少房东动“歪脑筋”,部分房东开始将车库、地下储藏室等非居住空间进行单独出租。

9月15日《条例》正式开始实施,其中明确:“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,不得危及人身安全和健康。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。”

《条例》实施后不久,记者就

以消费者的身份来到了肖塘路上的首劲房产。工作人员在简单了解需求之后便向记者推荐了一间由车库改造而成的房间。“东西非常齐全,你甚至可以在里面烧饭。”这名工作人员说道。

10月上旬,记者同样以消费者的身份来到了沪杭公路上香榭国际旁的易居房友中介公司。在了解记者的预算后,工作人员便把记者带到了一处由阁楼改造的房间,房间内除了空调、床铺等租房必备的家用电器和家具外,记者还看见抽油烟机、厨房电器。房间内,除了易居房友的工作人员,还有一名自称是替朋友管理租房事宜的女士。见记者对此房屋不满,随后这名女士又拿出了别的房屋钥匙,向记者介绍起该小区别

的房屋。

随后,记者跟随她来到香榭国际小区内一处地下室,刚步入地下室,记者就闻到了一股异味。据介绍,这间房子的地下室被房东装修成了两个单间,两户人家共用一个卫生间。走访中记者还发现,这类将地下室、阁楼等处进行改造出租的房子布局都十分相似。那名单自称替朋友管理房子的女士也证实了记者的观察:“这些房子的装修、布局基本是一样的。只是根据楼层的不同,租金会有高低。”

在链家走访时,记者并未发现工作人员有介绍地下室、车库、阁楼等房屋的情况。链家的工作人员也告诉记者:“《条例》对我们的工作影响不是很大,也不会因为新规而影响房租的价格。”

租客

为求便宜,明知隐患仍居住

前不久实施的《条例》规定出租人应当与承租人实名签订住房租赁合同,并按照规定办理住房租赁合同网签备案。备案不得收取费用。承租人也可以办理备案。那这是否意味着即便是房东不配合,租客也可以自己申请备案,随后顺利地拿到居住证?

在走访过程中,记者也询问了多家中介。易居房友和首劲房产的工作人员告诉记者,如果租地下室、车库的话,租客拿着租赁合同去备案,大概率不会通过。

那么对于外省市来沪租房的群体来说,他们怎样才能顺利拿到居住证呢?记者随后查阅了上海市“一网通办”网站上关于居住证新办的规定:“受理条

件:1、离开常住户口所在地,在本市办理居住登记满半年;2、符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的。居住在违法建筑或者有违法居住行为的,不予办理《居住证》。”

而这就意味着,如果租客在租房的时候租到车库、地下室等被《条例》禁止出租的场所时,他们有可能会在办理居住证时遇到困难。那为什么在面对有异味、无法办理居住证等困难时,还是有很多租客坚持选择租地下室、车库呢?一名租在地下室的租客告诉记者:“说到底还是因为便宜,如果我有条件,肯定不会住这里的。”这名租客表示,他们也知道这些房源存在安全隐患,但无奈于囊中羞涩,只能选择妥协。

律师

房东、中介的行为已经违法

那么依照规定,房东将地下室、车库等空间改造成房屋出租是否违法?中介将此类房屋介绍给租客是否也是违法行为?消费者在面对此类情况时该如何维权呢?记者就此分别咨询了北京浩天(长沙)律师事务所的邓忆敏律师和陕西唐言律师事务所的沈佳伟律师。

沈佳伟律师告诉记者,房东擅自将地下室、车库、阁楼等非居住空间改造后出租用于居住,属于违法行为。若房东违反上述规定,将面临行政处罚。根据《条例》第三十九条,房产管理部门可责令其限期改正,给予警告;拒不改正的,对单位处2万元以上10万元以下的罚款,对个人处2000元以上1万元以下的罚款,有违法所得的,没收违法所得。中介机构若明知此类房屋存在违法行为仍然提供中介服务的,也构成违法。依据《条例》第四十四条,将被责令改正、警告,处2万元以

上10万元以下的罚款;拒不改正的,或将面临停业整顿。

此外邓忆敏律师提醒消费者,若租客因租住违规房源面临被查处后搬离的困境,租客应积极维权。邓忆敏告诉记者,消费者应先收集证据,在维权过程中消费者应务必保存好租赁合同、付款凭证、与房东和中介的聊天记录(特别是承诺可以正常居住的内容)、房屋现状的照片和视频等。

随着《条例》的落地实施,虽然目前住房租赁市场仍然存在一些问题,但两名律师均表示,总体来看《条例》的出台在很大程度上让我国的住房租赁市场变得更加健康、有序。邓忆敏对记者表示:“《条例》的出台是重要一步,但‘徒法不足以自行’。只有通过严格的执法、行业的内省、平台的尽责和法律的持续完善,形成合力,才能更好地保护广大租客的权益。”

找你聊天的不是小姐姐,而是猥琐大叔! 上海司法严打“隔空猥亵”儿童

青年报记者 郭颖

本报讯 猥亵儿童的前提一定是与儿童发生身体接触吗?当然不是,需要警惕孩子们遭遇网络世界的“隔空猥亵”。青年报记者从奉贤区检察院10月14日举行的“沪未来·未小贤”品牌五周年主题活动上获悉,上海司法正在严打“隔空猥亵”儿童!

网上诱骗女生拍摄隐私部位获刑12年

上海二中院曾宣判了一起网络猥亵儿童案,对被告人张某某作出了从重处罚的判决。

1982年出生的张某某初中文化,长期无稳定工作。张某某曾因犯猥亵儿童罪被判处有期徒刑2年8个月。刑满释放后的张某某再次将目标锁定在中小学女生身上。

张某某利用社交平台进入小学、初中聊天群,假冒女生身份添加未成年女生为好友。他诱骗多名9至11岁的女生拍摄隐私部位的照片或视频,并通过网络发送给他观看。

相关图片和视频被家长发现后向警方报案。警方在张某某住处将他抓获。到案后,张某某如实供述了自己的罪行。

一审法院认为,张某某以刺激或满足性欲为目的,对多名不满十四周岁的儿童实施猥亵,构成猥亵儿童罪,依法判处其有期徒刑12年,剥夺政治权利3年。张某某不服一审判决,向上

海二中院提起上诉,认为其行为属于网络猥亵,没有肢体接触被害人,社会影响较小,原判量刑过重。

上海二中院认为,张某某猥亵儿童多人,且系同类犯罪累犯,主观恶性极大,被害人均不满十二周岁的幼女,依法应从严惩处,最终驳回上诉、维持原判。

各方要努力保障未成年人上网网安全

上海检察机关目前正依法打击侵害未成年人网络犯罪,保障未成年人上网网安全。准确理解、适用法律及相关司法解释,严厉打击“隔空猥亵”等网络犯罪,同时推动网络社交平台治理。

记者发现,“隔空猥亵”案中,未成年人往往容易因误判网聊对象身份而放松警惕,暴露出网络认知、自我保护与监管防护的多重漏洞。对此,奉贤区检察院对社会各方提出提醒与建议。

未成年人要树立自我保护意识。网络聊天中,对方的性别、年龄、职业等信息均可能是伪装,切勿因“对方是小姐姐”等表面信息放下戒备,记住“隔着屏幕,你无法确认对方真实身份”。

家长要强化监护与引导责任,日常要有意识地加强网络安全教育,向孩子讲解网络风险,让孩子明白“虚拟聊天≠安全无害”。

网络服务提供者,要履行平

台监管义务。根据法律规定,落实好身份核验责任,从源头减少“伪装身份”的可能性。

**上海市第二中级人民法院
拍卖公告**

拍卖标的: 宁波梅山保税港区德衡资产管理合伙企业(有限合伙)持有的萨驰智能装备股份有限公司名下额度为35,887,471元的股权。
起拍价: 17600万元
评估价: 25141.17万元
拍卖平台: 京东网
拍卖时间: 2025年11月27日10时至2025年11月30日10时(延时除外)
拍卖辅助机构: 上海晟安拍卖有限公司
联系人: 李先生 021-65050850 18930010928
竞买人即刻起可登录相关司法拍卖平台查看本标的物详细信息并需仔细阅读并遵守《拍卖公告》《竞买须知》中的相关内容。

青年报拍卖公告代理电话:
021-65457515 13916569049