

# 当心“踩坑”！租房前、退租时均须注意

专家表示,维护租房群体权益,应明确中介违规行为惩罚措施,常态化监管也应及时跟上

## 阅读提示

对于在异地打拼的人群而言,租房是重要的一环,然而,租房前、退租时,租户也常常会遇到很多“坑”。但由于缺乏相应监管,维权流程较为烦琐等原因,租户们常常面临维权困境。

王蓉向中介提出退租,希望能退还押金及第三个月房租,却遭到拒绝。“中介不认可我们的检测结果,还要求我们若不续租则要在一周内搬离,租金和押金都不退,还要赔偿房屋折旧费。”

“我的房租每月1000元,押一付一,中介费450元。”在甘肃兰州开网约车的蔡彬回忆,退租当天房东没时间当面验房,但告诉他押金会在3天内退还。而在蔡彬搬走后的第二天,房东独自去验房后,以洗衣机有问题、厨房卫生不到位为由扣除了押金。

“洗衣机入住时就有些漏水,现在却以损坏为由要我赔偿。”蔡彬表示自己很冤枉,联系不上房东后,蔡彬投诉到相关部门,对方建议他提起诉讼。“但为了1000元和房东打官司,需要付出的金钱、时间成本太高,只能自认倒霉。”蔡彬无奈地说。

## 中介违约成本低

对此,国浩律师(深圳)事务所合伙人陈伟律师分析,出租人一方通常处于强势地位,违约成本相对较低;而维权流程较为烦琐,导致承租人通常不会因为争议金额不高的纠纷去打官司。同时,房屋租赁合同纠纷属于平等主体之间的民事法律纠纷,行政机关难以通过行政处罚等方式进行干预,通常以第三

方调解的方式进行处理,调解不成后只能引导各方走民事诉讼程序解决。

此外,记者采访发现,一些“黑中介”忽悠原本想短租的租户签订长租合同,再以违约之名赚取租户押金。

今年5月,在山东济南某建筑公司工作的王宁因工作地点调整,找到中介提出短租3个月。“当时对方告诉我,可以选择短租,但要签一年的合同,等租期到了再帮我转租出去。”结果,8月房子到期后,中介却以房子未转租出去为由扣下了王宁1500元的押金。

北京某连锁房产中介秦先生也向记者透露,目前,中介行业准入门槛较低,服务质量参差不齐,大量小中介公司逃避监管;不少“黑中介”以各种方式变相吞掉客户押金,金额一般在一两千;还有一些中介可能存在隐瞒信息、夸大宣传甚至欺诈行为,扰乱了市场秩序,侵害了租户权益。

陈伟建议,租户在发生纠纷时无法协商或者协商不好时,可向街道办、住建部门进行行政投诉,要求行政调解,或向消费维权单位进行维权,还可以提起诉讼。

## 多举措减少坑害租户行为发生

记者在中国裁判文书网以“房屋租赁合同纠纷”为关键词搜索发现,不少租户通过诉

讼手段维权成功。广东省高级人民法院披露的一起案例显示,房屋所有人葛某、吴某认为租户小陈在房屋使用过程中存在正常损耗,借此理由扣除小陈此前缴纳的押金3200元。

经法院审理认为,小陈承租涉案房屋长达两年,在房屋使用过程中存在正常损耗,属于合理范畴,葛某、吴某提交的证据不足以证明小陈存在故意损坏或不当使用屋内物品的行为并造成其实际损失,因此,判决在扣除100元房屋清洁费的基础上,葛某、吴某应退还小陈剩余押金3100元。

但陈伟提醒,打官司需要证据,作为承租人,要提高证据意识、合同意识,所有物品、电器、押金收取、房租交付等,都要保留相关记录,切勿相信一面之词或口头承诺。房屋租赁合同约定尽可能将双方权利义务约定清楚。另外,承租人在交接验房时,应注意哪些地方或设备存在损害,并予以记录,通过书面或者拍照留存。

也有专家表示,打官司只是租户迫不得已的选择,而且耗时费力,应完善相关法律制度,加强常态化监管,减少坑害租户行为的发生,保障租房者的基本权益。此外,对于克扣押金、虚假房源、出租“串串房”等违法违规行为,应明确惩罚措施,并强化行业自律。

记者注意到,如今对于房屋租赁企业的规制已在完善。例如今年7月,北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》,首次明确将住房租金纳入监管,对于单次收取超3个月租金的住房租赁企业,需将租金存入第三方专用账户,且承租人可自行查询租金监管账户内金额。

(文中受访租户为化名)



## 推动民宿产业发展助增收

10月15日,重庆市北碚区澄江镇缙云村一民宿工作人员在整理鲜花。当地从2023年开始对缙云山三个镇街的70多户农家乐进行升级改造,并提供整体设计、贴息贷款、民宿管家培训等方面支持,推动民宿产业高质量发展,助力农户增收致富。

新华社记者 王全超 摄

## 服务动态

## 山东立法保障快递从业人员权益

本报讯(记者田国全)日前,《山东省快递业促进条例》(以下简称《条例》)经山东省十四届人大常委会第十一次会议审议通过,并将于2025年1月1日起施行。此次《条例》明确,加强对快递从业人员的权益保障,对劳动合同、社会保险和工伤保险作出了规范,并从作业环境改善、薪酬标准确定、休息休假权利保障、考核奖惩制度设立等方面规定了快递经营企业的责任。

《条例》要求,快递经营企业与从业人员建立劳动关系应当签订劳动合同并缴纳社会保险费,依法规范使用劳务派遣等其他用工。快递经营企业应当为其招用的非全日制从业人员,按照相关规定参加工伤保险,鼓励快递经营企业为从业人员购买人身意外伤害保险等商业保险。同时,应当按照有关规定为从业人员提供劳动防护用品,保障租房者的基本权益。此外,对于克扣押金、虚假房源、出租“串串房”等违法违规行为,应明确惩罚措施,并强化行业自律。

记者在山东省裁判文书网以“房屋租赁合同纠纷”为关键词搜索发现,不少租户通过诉讼手段维权成功。广东省高级人民法院披露的一起案例显示,房屋所有人葛某、吴某认为租户小陈在房屋使用过程中存在正常损耗,借此理由扣除小陈此前缴纳的押金3200元。经法院审理认为,小陈承租涉案房屋长达两年,在房屋使用过程中存在正常损耗,属于合理范畴,葛某、吴某提交的证据不足以证明小陈存在故意损坏或不当使用屋内物品的行为并造成其实际损失,因此,判决在扣除100元房屋清洁费的基础上,葛某、吴某应退还小陈剩余押金3100元。

但陈伟提醒,打官司需要证据,作为承租人,要提高证据意识、合同意识,所有物品、电器、押金收取、房租交付等,都要保留相关记录,切勿相信一面之词或口头承诺。房屋租赁合同约定尽可能将双方权利义务约定清楚。另外,承租人在交接验房时,应注意哪些地方或设备存在损害,并予以记录,通过书面或者拍照留存。

也有专家表示,打官司只是租户迫不得已的选择,而且耗时费力,应完善相关法律制度,加强常态化监管,减少坑害租户行为的发生,保障租房者的基本权益。此外,对于克扣押金、虚假房源、出租“串串房”等违法违规行为,应明确惩罚措施,并强化行业自律。

记者注意到,如今对于房屋租赁企业的规制已在完善。例如今年7月,北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》,首次明确将住房租金纳入监管,对于单次收取超3个月租金的住房租赁企业,需将租金存入第三方专用账户,且承租人可自行查询租金监管账户内金额。

(文中受访租户为化名)

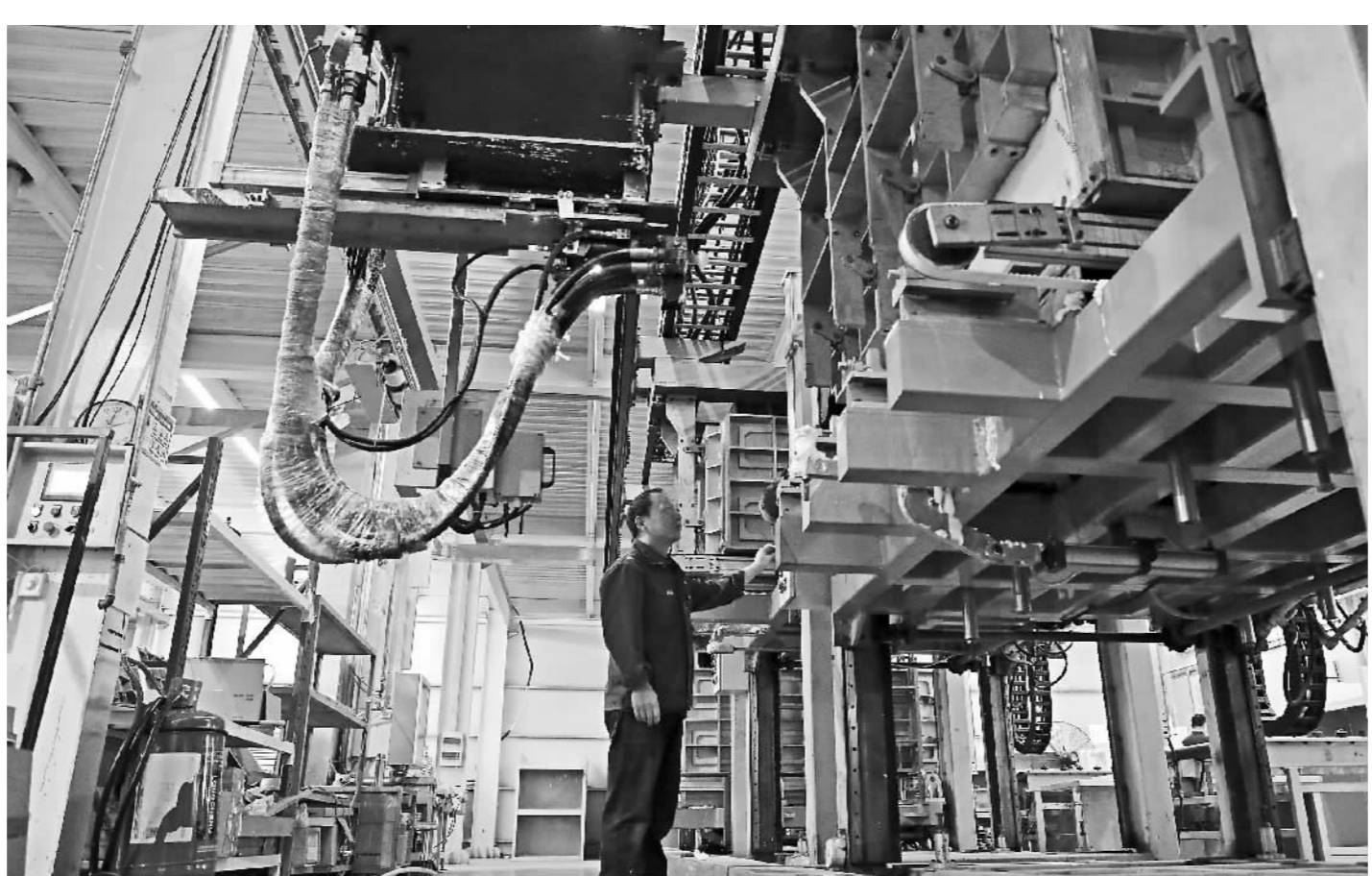
## 鄂尔多斯深入推进欠薪综合治理

本报讯(记者李玉波 通讯员苏君)今年以来,内蒙古自治区鄂尔多斯市深入推进工资拖欠综合治理,加大源头治理力度,加强项目审批管理,在全市范围内组织开展贯穿全年的拖欠农牧民工工资专项治理工作,深入推进工程建设领域市场秩序专项整治,严格查处违法转包、违法分包、挂靠等工资拖欠源头问题,坚决维护农牧民工劳动报酬权益,积极营造农牧民工安心务工的良好环境。

据了解,鄂尔多斯实施多层次预警,及时纠偏补漏,将在建项目全部纳入实名制管理平台及农牧民工工资支付监控预警平台进行信息化监管,构建起快速、精准的网络预警监控体系。探索在建设施工一线设立“农牧民工维权工作室”,接收、调解建设施工过程中出现的影响农牧民工工资支付的矛盾纠纷,构建起及时、全面的欠薪隐患消除体系。

为加大重点难点问题的联动解决力量,鄂尔多斯在各旗区建立包联机制。成立人民调解专家库,对各旗区综治中心(“一站式”矛盾调解中心)或诉讼服务中心进行升级改造,实行问题集中的人社、住建、交通等部门“应驻尽驻”。同时,加大落实行政执法、司法联动机制力度,公安机关对移送的3件涉及拖欠农牧民工工资案件全部立案侦办。

截至目前,鄂尔多斯全市累计对在建项目开展实地指导检查6轮,上传驻查日志897份;协调解决涉及工资支付纠纷矛盾1102起;查处拖欠农牧民工工资违法行为63起,结案率100%;监督发放工资3.9亿元,涉及农牧民工2.64万人。



## 商用厨具产销忙

10月15日,在山东省滨州市博兴县兴福镇一家厨具企业,工人在进行生产作业。滨州市博兴县兴福镇是位居全国前列的不锈钢商用厨具生产基地,经过近40年的发展,当地现有厨具企业2800余家,产品出口到韩国、新加坡、意大利、德国等50多个国家和地区。

新华社记者 范长国 摄

“中国咖啡第一镇”培养技能人才、拓宽增收致富新渠道

# 福山咖啡“上新”记

本报记者 赖书闻

在海南,澄迈县福山镇有着“中国咖啡第一镇”的美誉。福山咖啡历史悠久,以其优秀的品质、独特的风味驰名海内外。21世纪初,由于缺乏相关人才、品牌影响力等原因,致使福山咖啡“养在深闺人未识”。

近年来,福山咖啡发展迅速,已经形成“从种子到杯子”的全产业链条,培育众多咖啡从业者和技术型人才,成为海南咖啡产业的一张名片。

日前,《工人日报》记者走进福山咖啡文化风情镇,探寻福山咖啡如何打响招牌,融合多种新业态带动当地增收致富。

## 全产业链培养技能人才

8月18日,在海南省总工会和澄迈县总工会主办的2024年福山咖啡师冠军挑战赛现场,来自澄迈的优秀奖得主陈瑞南告诉记者:“在近4天的比赛中,我们本土的咖啡师与来自各地的参赛选手进行了很多交流,拓展了眼界,也激励我们要不断学习提高。”

以产业精准培养人才,以人才靶向培育产业,从2021年开始,澄迈县总工会共举办咖

啡师技能培训班9场,累计培训咖啡师800余人,覆盖全县咖啡师从业人员的70%以上,其中85%的从业者取得不同等级的咖啡师证书。

在全国乡村实用人才培训基地才存共享农庄,每周都有来自海南省农业农村厅、省农干校及省咖啡协会的专业老师进行授课。学员们在这里亲身体验研磨、烘焙、冲泡、拉花等咖啡制作的全过程。近两年时间里,已有超500名咖啡行业从业人员来到这里参加培训。

“目前,我们围绕咖啡行业开展的培训项目还包括种植、鉴豆、教育培训和服务行业等,扩展到咖啡农、鉴豆师、烘焙师、咖啡品鉴师以及咖啡培训师等多个角色,实现对咖啡全产业链条的覆盖。”澄迈才存共享农庄咖啡产业负责人、高级咖啡师冯宝向记者介绍。

## 打响福山咖啡招牌

“我进入咖啡行业9年多了,像咱们福山咖啡豆质量这么高的可真不多见。”2024世界拉花艺术大赛中国总冠军陈卓豪感叹道,福山咖啡豆外形饱满、香气浓郁、口感醇厚、回甘绵长。

“福山”咖啡品牌创始人徐秀义遍访各地咖啡加工名师,集各家之所长,取回国内外近百种咖啡样品进行比较,终于在几十年的时

间里,摸索出适合福山咖啡的咖啡种植技术与加工工艺,并开垦荒地大力发展咖啡种植业,创建“福山”咖啡种植园,创办“福山”咖啡加工厂,让福山咖啡的香味重新弥漫在这片土地上。

“创办初期,靠手工加工咖啡,产量低,质量不能完全保证。”澄迈福山咖啡联合有限公司总经理、海南省咖啡协会会长徐世炳告诉记者,为此他决定改良种植技术,引进现代化工具,以发展咖啡精深加工为突破口。同时,选用单株产量最高、最饱满的咖啡苗做种苗,合理密植,提高咖啡豆的产量、保证其质量。

在这样高标准的生产下,2010年,原国家质检总局批准“福山”咖啡为国家地理标志保护产品;2012年,评选为十佳消费品牌企业;2013年,获得“中国质量诚信企业”称号;2015年,“福山”咖啡被评为首届海南老字号品牌;2020年,获批中国驰名商标品牌保护。

## 融合新业态拓宽增收渠道

2018年,澄迈福山咖啡体验中心落地福山咖啡文化风情镇,将乡村和咖啡深度融合,大力发展休闲农业。除了农旅融合,“咖啡+”还有更多新的可能,“咖啡+书店”“咖啡+露营”“咖啡+音乐”等新业态正散发新的

魅力。咖啡新业态的出现,也拓宽了当地百姓增收致富的新渠道。

“现在村子里有很多人都在咖啡文化风情镇上班,做咖啡师、销售员、讲解员的都有,不用外出打工也能挣到钱。”福山镇文生村村民朱女士笑着说道。

2022年,福山建成全国首个以咖啡为主题的特色文旅小镇,将咖啡加工生产、旅游观光、研学培训等进行融合,实现“咖啡+”多元化发展。这种模式不仅推动了当地咖啡产业的发展,还带动周围村庄经济发展,为当地村民增收致富起到关键作用。

“我们通过构建企业与村集体、农户的三方利益联结体,和村委会、居民小组进行合作开发咖啡馆、咖啡特色民宿、咖啡露营地等项目,并创办澄迈才存乡村振兴学院,将村民培养成掌握更多技能的‘新农人’,进一步提高收入。”才存共享农庄创始人徐俊向记者介绍,新业态不断出现就意味着需要更多的人和地,不仅可以利用村里闲置的土地资源,还能增加群众土地租赁、自主创业和就近务工的机会,实现村民多渠道增收。

截至目前,才存村已有25位村民通过培训入职共享农庄,带动53户236人贫困户脱贫,解决了贫困家庭就业和11位村民长期就业问题,实现了50户农户连续3年增收。

## 青海强化劳务派遣用工监管

本报讯(记者邢生祥)近日,青海省人社厅先后制定印发《青海省进一步规范劳务派遣工作的实施意见》及工作方案,进一步强化全省劳务派遣监管,规范劳务派遣用工行为,促进全省劳务派遣行业健康发展。

近年来,劳务派遣在满足企业灵活用工需求、优化人力资源配置方面发挥了积极作用,但随着青海劳务派遣行业快速发展,企业劳务派遣用工规模不断扩大,劳务派遣监管管理工作面临挑战,出现了一些新情况、新问题。青海要求各地从资质条件上切实把好劳务派遣经营行政许可“入口关”,对申请经营劳务派遣行政许可单位的资质开展实质性审查。

青海支持人力资源行业协会、劳务派遣行业协会建设,鼓励支持协会根据劳务派遣自身特点,研究制定劳务派遣服务标准,加强行业自律,遵守服务标准。持续健全全省劳务派遣单位名录库,全面掌握劳务派遣单位跨地区设立分、子公司和劳务派遣者情况,加强劳务派遣单位所在地、注册地及劳务派遣实际用人单位人社部门的跨地区监管。加强与市场监管、应急管理、交通运输、国资、邮政等部门的协同监管,督促矿山井下、交通运输等安全生产责任较重的行业企业和国有企业依法规范用工。

同时,青海按照“双随机、一公开”要求,通过日常巡查、专项检查、举报投诉专查等方式,加强对劳务派遣单位和用人单位的监督检查。跟踪掌握本地区经营规模较大的劳务派遣单位和劳务派遣用工量较大的企业的用工动态,加强部门间涉检信息共享,发挥协调劳动关系三方机制作用。