

北京市五部门发布意见稿规范互联网发布住房租赁信息 从源头切断黑中介主要揽客途径

虚假房源、黑中介、二房东、僵尸房源……长期以来，北京不少租户饱受房地产租赁市场的不规范之苦。

近日，为整顿房地产市场乱象，北京市住房和城乡建设委同北京市市场监督管理局、北京市互联网信息办公室、北京市公安局、北京市通信管理局联合起草了《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），并开始面向社会各界公开征求意见。

《征求意见稿》出台的背景是什么？有哪些亮点和意义？记者对此采访了业内相关专家。

房源信息真伪难辨 损害租户合法权益

据了解，去年以来北京市大力规范网络房源发布，多次开展专项执法检查，集中约谈主要网站，严查发布违规、虚假房源信息，下架违规房源信息 92 万余条，冻结违规用户账号约 7 万个。在总结经验的基础上，5 部门发布了《征求意见稿》。

对此，秦兵律师事务所律师秦兵分析称，由于网络租房平台的迅速发展，足不出户租房成为很多租房者的首选。具体租房模式是，租房者通过互联网、手机 APP 获取房源信息，房屋租赁企业和中介机构则通过互联网平台发布房源信息获客。与传统方式相比，互联网租房为租房者提供了不少便利，房源信息也较全面。

秦兵说，但房源信息把关不严一直是整个行业的“痛点”。此前，一些知名的互联网租房平台也多次被官方点名通报，其中不乏 58 同城、安居客等。去年 9 月 7 日，北京市住建委发布消息称，58 同城、安居客、赶集网、房天下、搜房网存在对个人发布房源信息审核把关不严，对发布主体身份认证、房源真实性核实机制不完善等问题。北京市住建委要求立即整改，下架不合格房源信息。时隔几日，前 4 家平台仍存在部分房源信息未公示营业执照及经纪人员信息卡的问题。

“平台监管不严，住房租赁从业者良莠不齐，导致租房市场曝出许多乱象，网上房源信息鱼龙混杂、难辨真伪。而住房租赁由于交易频次高、需求量大且流动性强，其虚假房源现象更甚于二手房市场，虽然有专业网站针对虚假房源信息进行核实，但面对海量的房源信息，以及自身人手有限，加上某些信息做得比较隐晦，很难辨别。因此，规范住房租赁信息，将治理虚假房源扩大到租赁市场十分必要。”秦兵说。

自国家提出“租购并举”后，北京一直在大力推动住房租赁市场的规范发展。2017 年 10 月 31 日，北京正式实施《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》，并同步运行北京市住房

租赁监管和服务平台，一些大型住房租赁企业开始严格执行住房租赁备案制度。

“近几年，我爱我家、58 同城等各大房地产经纪机构、互联网信息平台都在努力推动‘真房源’建设，政府也在大力整治虚假房源信息，但主要针对的还是二手房买卖市场。”秦兵说。

在中国传媒大学政法学院法律系副主任郑宁看来，正值毕业季，大多数毕业生都是通过互联网平台寻找房源，而互联网租赁市场还不够规范，违法违规、虚假、重复和“僵尸”房源信息屡见不鲜，损害了租房者的合法权益，产生诸多法律纠纷。

规范信息发布主体 切实加大处罚力度

《征求意见稿》有哪些亮点？

郑宁认为，首先，规范了发布住房租赁信息的主体，明确通过互联网交易平台发布住房租赁信息的企业要依法登记且正常经营，租房信息发布人员应持有从业人员信息卡；其次，规定下架发布超过 30 日的房源信息，因为各平台存在众多失效房源信息，影响了承租人的判断；另外，加大对相关机构及其从业人员违规发布房源信息处罚力度，形成部门联动机制。

例如，《征求意见稿》提到，通过互联网交易平台发布房源信息违规的企业、从业人员，暂停信息发布 1 至 3 个月；违规发布 3 次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。在郑宁看来，通过建立互联网综合治理工作机制，住建、市场监管、网信、公安、通信管理部门加强对互联网平台发布住房租赁信息的监管，综合运用约谈告诫、责令改正、行政处罚、公示曝光、暂停信息发布等方式加大惩处力度，从而规范了互联网租赁市场。

秦兵也分析称，《征求意见稿》的亮点在于，第一，从源头切断黑中介主要揽客途径。相较于以往住建委发布住房租赁指南、提醒消费者在租房过程中要警惕“虚假房源”、远离“黑中介”“二房东”、警惕“低租金”陷阱、抵制违法群租等善意提醒，强化源头治理成为该征求意见稿

稿的一大亮点。

秦兵对记者说，北京已将“黑中介”列入“八黑”之一。未到有关主管部门登记备案的“黑中介”，其欺骗消费者的手段大多是通过互联网平台发布低租金的虚假房源信息，引诱租客上钩，再通过设置合同陷阱等侵害租赁当事人权益。

而此次《征求意见稿》对发布住房租赁信息的企业及人员进行了规定，要求企业依法登记且正常经营；信息发布人员持有从业人员信息卡；要编制房屋状况说明书并留存相关资料备查。同时禁止互联网平台为被列入异常经营名录或严重违法失信名单的企业，未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的从业人员，被住建、市场监管等部门依法限制发布信息的企业及人员发布住房租赁信息。秦兵认为，这从源头上切断了“黑中介”揽客的主要途径。

秦兵谈到《征求意见稿》的第二个亮点是规范互联网平台房源信息交叉发布。《征求意见稿》明确同一房源不得由同一家机构(含分支)重复发布；同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示。此举颠覆了过去很多互联网平台交叉的游戏规则。事实上，一家机构多个端口交叉发布房源，同一套房源由不同机构同时发布一贯是行业内的做法。

《征求意见稿》一旦实施，将带来哪些改变？

在秦兵看来，规范租赁市场需要从业企业到交易各环节的努力，包括租赁房源隔断、空气质量、房源发布、租金涨幅、租户安全等都需要新政策保护。

秦兵认为，《征求意见稿》实施后，住房租赁信息发布人员的门槛将提高，互联网信息平台的审核将更加严格，而北京住房租赁备案制度也有望进一步向中小中介扩展。此外，自 2017 年发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》以来，北京《住房租赁条例》立法仍在持续，此次规范互联网住房租赁信息的发布或对《住房租赁条例》立法起到重要的推动。

“总之，《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》的出台将对规范北京住房租赁市场管理，促进北京租房租赁市场发展，维护广大租客的权益起到重要作用。”秦兵说。

韩丹东 姜珊

老人留遗嘱“财产归照顾者” 表达模糊法院判无效

小苏将哥哥大苏诉至法院，称其母亲已去世多年，父亲一直和其一起生活，由自己照顾，父亲去世前写下遗嘱，将一处宅基地院落和数万元存款都留给自己继承。

然而，大苏对这样的说法并不认可，他对遗嘱中的相关内容有不同的理解，因此不同意将遗产由弟弟一个人继承。大苏称，母亲去世多年，但母亲的遗产没有进行过分割，院落和存款都是父母的共同财产，父亲的遗嘱只能处置父亲自己的那一半，且该遗嘱内容为“谁是照顾我（夫妻）生命到最后的人，谁继承我的遗产”，应该理解为附条件的遗嘱，没有明确指定继承人，“我也对父母进行了照顾，当然也应该有权继承遗产。”大苏说。

近日，北京市通州区人民法院对此案审理后，认定遗嘱无效，判决按照法定继承的规则由兄弟二人平分房产和存款。

徐伟伦 曹萌

想靠网恋结束单身？ 你可能落入了“杀猪盘”陷阱

不少人单身久了，总想通过一段浪漫的线上邂逅来结束单身，但这样的网恋风险不小。近日在厦门警方所发布的网络诈骗新套路中，渴望网恋者有可能落入一种名为“杀猪盘”的新型诈骗陷阱中。

今年 5 月，35 岁的厦门市民郑女士在交友软件“探探”上注册了一个账号，没多久，一个名叫“李林”的人与她搭讪，称自己是某 IT 公司的程序员，月薪过万，希望和郑女士有进一步发展。在对方的温柔攻势下，郑女士很快“沦陷”了。

一天，“李林”发来一个网址，称自己正在加班不方便上网，让郑女士帮忙登录自己的账号，买一种名叫“重庆时时彩”的彩票。同时还分享了一个“致富秘诀”——这个网站有个“程序漏洞”，每晚 9 点到 10 点，“时时彩”上的赔率会变成 2.05，到时候单双各买一半，不管怎么样都会赢钱。按照“男友”的要求，郑女士利用

其账户中的“资金”，单双各下注 5 万元，帮对方赢了 1.5 万元。

在“男友”的鼓动下，郑女士也转账 1.5 万元到这个网站进行操作，“挣了”1700 多元。当钱全部退回到银行卡上时，郑女士完全相信了这个“程序漏洞”，于是她再次充值 10 万元，账号显示又“赢利”了，可这次钱却迟迟没有转回到银行卡。

“李林”告诉郑女士，提现还需打 20 万元的“流水”，为了快点把自己的本金和“获利”提现，于是郑女士就在“李林”的建议下，利用各网贷平台借来的 20 万元充值到自己的账户。随后，网站打不开了，“男友”也销声匿迹，郑女士最终选择拨打 110 报警。

据厦门市反诈骗中心统计，仅 2019 年 5 月和 6 月，落入“杀猪盘”的厦门市民就有 66 人，其中女性 44 人，男性 22 人，财产总损失超 900 万元。

颜之宏

公 告

遗失公告

施光源不慎将位于石棉县新棉镇翼王路 71 号房屋他项权证（石房他证他权字第 0000109 号）遗失，特公告声明作废。

施光源
2019 年 7 月 5 日

遗失公告

由于不慎，将达州市渠县渠县工商行政管理局 2011 年 12 月 28 日颁发给渠县双坝家禽养殖农民专业合作社的《营业执照》正、副本（注册号：511725NA000104X）遗失，特登报声明作废。

渠县双坝家禽养殖农民专业合作社
2019 年 7 月 5 日

遗失公告

因本人不慎，将叙永县税务局于 2007 年 7 月 17 日核发的郑勤兰《税务登记证》正、副本（税号：51052463091800200001）遗失，特公告声明作废。

郑勤兰
2019 年 7 月 5 日

遗失公告

本人不慎将叙永县工商质监局于 2018 年 12 月 25 日核发的“叙永县友情岁月火锅店”付晶《营业执照》（个体工商户）副本（统一社会信用代码：925110524MA621PWE1L）遗失，特公告声明作废。

付晶
2019 年 7 月 5 日

遗失公告

因本人不慎，将叙永县工商行政管理局于 2019 年 6 月 11 日核发的叙永县蜀兴隆商贸部《营业执照》副本（统一社会信用代码：91510524MA6803WU2F）遗失，特公告声明作废。

叙永县蜀兴隆商贸部
2019 年 7 月 8 日

遗失公告

张佑竹《营业执照》正副本（注册号：5117240101440）遗失，特公告声明作废。

张佑竹
2019 年 7 月 8 日

遗失公告

本人不慎将叙永县工商质监局于 2016 年 7 月 27 日核发的“叙永县车骑王子汽车美容护理中心”杨启林《营业执照》（个体工商户）正本、副本（注册号：510524601018141）遗失，特公告声明作废。

杨启林
2019 年 7 月 8 日

遗失公告

思南县许家坝镇大吉堂采石场不慎将公章一枚遗失，特公告声明作废。

思南县许家坝镇大吉堂采石场
2019 年 7 月 9 日

遗失公告

因保管不善，泸州盈信商贸有限公司公章不慎遗失，特公告声明作废。

泸州盈信商贸有限公司
2019 年 7 月 9 日

遗失公告

因本公司人员不慎，将本公司增值税普通发票（发票代码：051001800104，发票号：50227470）遗失，特公告声明作废。

叙永县落卜砖砂厂
2019 年 7 月 8 日

遗失公告

因本公司人员不慎，将本公司增值税普通发票（发票代码：051001800104，发票号：50224159）遗失，特公告声明作废。

叙永县链缘运输有限公司
2019 年 7 月 8 日

清算公告

经石棉县金地农机专业合作社成员大会于 2019 年 7 月 5 日研究决定，注销石棉县金地农机专业合作社（统一社会信用代码：93511824MA62C3AN5G），请本社各债权债务人的单位和个人在本公告见报之日起 45 日内前来我社办理有关手续，逾期责任自负。特此公告。

石棉县金地农机专业合作社
2019 年 7 月 5 日

公 告

泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司于 6 月 17 日在西南商报刊登原公章保管人未交还公章，泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司公章（编号：5105045073109）作废公告，现保管人已交回公章，特公告声明泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司公章（编号：5105045073109）继续使用。即 3 月 22 日刊登泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司《营业执照》正副本（统一社会信用代码：91510504MA62G8FD0J）现泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司《营业执照》正副本（统一社会信用代码：91510504MA62G8FD0J）已找回，继续使用有效。特此公告。

泸州伊丽莎白亚医院管理有限公司
2019 年 7 月 9 日

更严监管剑指海淘、代购的“套路”

代购假货，这回该认栽了

为了维护网络市场秩序，国家市场监督管理总局、国家发展改革委、工业和信息化部等 8 部门于今年 6 月至 11 月联合开展 2019 网络市场监管专项行动(网剑行动)，严格海外代购行为监管，加大对跨境电商进出口环节整治力度。对于许多喜欢“海淘”“代购”的消费者来说，这无疑预示着，一个更清朗的代购环境正在到来。

海外代购真假难辨

习惯了在网上购物的消费者，在享受到互联网便捷、省时省力的优点后，时间久了也会面临另一个难题——商品真假难辨、鱼龙混杂。尤其是近年来随着“海淘”“代购”的兴起，足不出户就可以享受到种类繁多的国外商品，在为消费者提供更为周全的购物体验之时，海外

代购也乱象频发，假货问题、质量困扰、维权艰难……一些商家以“代购”之名行售假之实，侵犯了消费者权益，相关案例数不胜数。

今年初，《中华人民共和国电子商务法》(以下简称《电商法》)正式实施，对从事跨境电商电子商务做出了明确的资质要求。但事实上，不少代购者并无法定经营许可证，多是私下交易，在回国通关时超过免税额度的部分也未按规定向海关申报纳税。这样不仅违反了国家的有关规定，还会给消费者自身售后维权制造障碍，更有可能触犯刑法。

行业分析人士指出，此次的网剑行动明确指出将严格海外代购行为监管，加大对跨境电商进出口环节整治力度，释放的是进一步规范“海淘”“代购”市场秩序的信号，也展示出监管部

门对于“海淘”乱象绝不手软、坚决打击的决心。

售后差、维权难

海外代购从来就不应是法外之地。一直以来，“代购”“海淘”虽带来不少便利，却也因“假货”“维权难”“售后差”等问题饱受诟病。有的消费者花高价在代购商家处购买奢侈品，结果被骗，有的消费者合法维权时却被商家以“批次有不同”“国内外产品有差别”等各种借口搪塞。过程之糟心、维权之艰难，不只影响用户体验，更让一些消费者深受其害。某些代购商家，由于买家无法核实其真实身份，更增加了维权成本，时间久了住不住了。长此以往，对于业态的良性有序发展也将产生恶劣影响。

孙亚慧

高空坠物、抛物频发 “头顶安全”如何守护？

随着城市化进程加快，一栋栋高楼大厦拔地而起。然而，高空坠物、抛物伤人的事件也呈多发态势。近日，贵州省贵阳市一女子被高空抛下的灭火器砸中身亡，肇事者为 10 岁男孩，引起不少网民的关注和担忧。面对“飞来横祸”，后续怎样认责赔偿？如何守护居民及行人的“头顶安全”？记者进行了调查。

多地频发高空坠物、抛物 安全隐患令人担忧

7 月 2 日下午，贵州省贵阳市南明区中铁国际城天筑苑 1 栋发生一起意外。1 楼住户袁女士遭遇高空抛物，一个灭火器从 7 楼砸下，砸中其头部，后经抢救无效死亡。

贵阳市公安局南明分局 3 日通报，接警后，警方迅速到场处置。警方提示：高空抛物严重危害他人生命财产安全！请严格自律。同时，监护人要教育未成年人不要高空抛物，避免造成无法挽回的严重后果。

7 月 4 日，记者来到事发地，这里仍拉着警戒线，小区里多处挂着杜绝高空抛物的横幅。“听邻居说，上回还有扔矿泉水瓶的。”一位业主告诉记者，高空抛物安全隐患太大了。

记者梳理发现，近期多地频发高空

坠物、抛物事件，从烟花缸到红铃片再到灭火器，物品可谓五花八门，后果都很严重。

6 月 22 日，广东省深圳市一名女子在经过地铁站出口时，被上空坠落的红铃片砸中，当场头部流血，被紧急送往医院。

6 月 19 日，江苏省南京市一女童被楼上 8 岁男孩高空抛物砸中，经医院数小时紧急救治和急诊手术，各项生命体征才得以平稳。

6 月 13 日，广东省深圳市一小区发生一起高空坠窗事件，一名 5 岁男童被砸中，后因伤势过重去世。

不幸被砸谁来担责？

记者发现，高空坠物、抛物存在较大偶然性和隐蔽性，特别是责任人为未成年人的情况下，一旦伤人在认责赔偿上经常存在纠纷。

“高空坠物和抛物主要有人为主观想法上的区别，坠物属于一种过失和意

外，抛物一般是存在故意的成分。”贵州大学法学院副教授曹波认为。

“对于意外高空坠物和故意从高空抛掷物品，二者从法律责任上来讲是不一样的。”京衡律师上海事务所副主任邓学平告诉记者，一般意外坠物，责任人有可能只承担民事责任。但如果是故意从高空扔东西，造成了人身伤害或者较大财产损失，可能还要承担刑事责任。

在中国裁判文书网上，记者搜索“高空坠物”“高空抛物”等关键词，发现近年来有不少案件因难以确定具体侵权人，最后整栋建筑的业主被判赔偿损失。

2018 年 1 月，重庆市合川区人民法院审结一起由高空铁架坠落引发的民事诉讼案件，事故所在楼栋 28 名住户被判赔偿受害人医疗费和交通费，费用均摊。

2017 年 12 月，安徽省芜湖市镜湖区人民法院宣判一起“高空坠物致人死亡案”，物业和 81 户业主承担责任。

法院审理认为，根据《中华人民共和国侵权责任法》第八十七条规定，从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害，难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。

针对近年来不少“熊孩子”高空抛物惹生的现象，邓学平表示，这里面情形比较复杂，应分别探讨。在故意从高空抛掷物件、造成人身伤害甚至死亡的情况下，如果是未满 14 周岁的未成年人，按我国刑法规定，不承担刑事责任，但应当责令其家长或监护人加以管教。如果是满 14