

# 《上海市住房租赁条例》获通过,为建立公开透明租赁市场提供法治保障 立法禁止“群租”,规范管理“二房东”

■本报记者 王嘉旖 实习生 刘佳媛

交通位置好、居住品质佳、价格适中,对刚毕业不久的李新锐来说,满足上述条件的“完美”房源几乎不存在。搬出大学宿舍,他便开启合租生活,但总是很难安顿——房屋漏水、房东退租……各种不顺不断出现。

《上海市住房租赁条例》昨天获表决通过,将于2023年2月1日起施行。对于李新锐期待的安稳,《条例》有了具体阐释:“推动形成管理有序、服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,满足居民多层次的居住需求”。

管理有序,意味着地方立法对群租说“不”;服务规范,指向的是更多惠民政策投向保障性租赁住房,搭建数字服务管理平台,减少出租人、承租人间“信息差”,在更公平透明的环境下实现“一键”找房。

**明确定义“群租”,“二房东”需办理登记**

“对暴露出的各类问题重拳出击,治沉疴

需下猛药。”市人大城建环保委副主任委员魏蕊认为,打击群租现象,规范管理“二房东”等是关键。

群租,是超大城市治理中的难点和堵点。“衣帽间等被大改,一室一厅成了三室一厅。”李新锐回忆起租房“初体验”,至今心有余悸。为此,上海首次在地方性法规中明确群租的相关概念和定义。一间房住多少人,一套房分隔成什么样,才能称得上群租房?这些基层治理中的模糊地带都有了法条依据。《条例》明确:厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住。

针对“二房东”,《条例》也明确,个人以营利为目的转租房达到规定数量,需依法办理登记。由此,进一步加强管理,保障租客权益。

**建立租金监管账户,对涨租适时调控**

住房租赁,本质上是市场行为。“既要保

障承租人的权益,也要考虑出租方的利益,寻求最佳平衡点。”魏蕊认为,除了根治群租顽疾,还要建起良性市场体系,吸引社会力量参与,满足居民多层次居住需求。

《条例》创设性地提出“住房租赁交易资金监管专用账户”。根据法规,如果一家长租公寓需向租客提前收取6个月的租金,就要将部分资金存入该账户,交由第三方监管。与淘宝交易类似,该账户起到“防火墙”作用。一方面,最大限度保障承租人利益,确保租金不被中途挪用;另一方面,也充分考虑平台的现实运转,确保企业有充裕的现金流。《条例》还明确,住房租赁企业向承租人一次性收取租金超过三个月的部分,以及收取押金超过一个月租金的部分,应当存入账户。

回应社会关注度较高的涨租问题,《条例》体现了适时调控介入的原则,并明确:住房租金显著上涨或者有可能显著上涨时,可以依法采取涨价申报、限定租金或租金涨幅等干预措施,稳定租金水平。“这样一来,既顺应市场发展的规律,也通过‘有形的手’谨防市场过热,让租房者对安居生活有一份稳定预期。”魏蕊说。

**“随申办”上新“我要租房”,互动指尖签约入住**

市人大代表彭燕玲表示:“《条例》适应了新形势,破解了过去管理中法治支撑力不足的问题。”在她看来,《条例》中的创制制度要落到实处,关键还在于提升城市精细化管理水平。特别是,依托法条提及的“住房租赁公共服务平台”,实现数据找房、“一键”安家。

最近,“随申办”App上新了“我要租房”模块。李新锐成为首批“尝鲜者”。输入“地图找房”,全市所有登记备案过的房源信息统统清晰可查,细致到地址、面积、价格、装修情况等。为确保房源真实性,《条例》还明确,“已成交的房源信息应当及时予以撤销”。“再也不用担心中间的房源已被出租了。”李新锐说。

管理功能外,该平台还嫁接了诸多服务职能,包括在线看房选房、申请预约、合同网签备案以及办理相关公积金提取支付房租等。市房管局相关负责人透露,未来该平台还将丰富功能服务,最终目标是“互动指尖签约入住”,实现保障性租赁住房当天线上申请、当天完成审核并签约入住。

## 《上海市学前教育与托育服务条例》获通过,体现托幼一体化为民理念

# 保护“最柔软群体”,依法推进“幼有善育”

■本报记者 王嘉旖

解决好“幼有善育”,既关乎“一老一小”,也是上海吸引优秀人才的重要举措。昨天,《上海市学前教育与托育服务条例》获表决通过,将于2023年1月1日起施行。“将学前教育与托育服务合并立法,这在地方立法中尚属首创。”市人大常委会法工委主任阎锐表示,这体现着托幼一体化的为民理念,便于孩子从托班至幼儿园的环境切换,也能将0至6岁视作完整学龄段来教养。

数据显示,目前本市能提供托额5.3万个,千人托位数2.12个,全市街镇普惠性托育机构覆盖率97%。市教委副主任杨振峰还透露,明年将继续加码建设社区托育点,开设更

多公办幼儿园托班,预计2025年达到千人托位不少于4.5个,实现数量翻番。

门口大排长龙,周边马路被围得水泄不通……幼儿园门口,常常能见到类似场景。如何缓解幼儿园的压力,开办社区托育点进行“分流”或是一种办法。

调研中,不少机构代表吐露心声,曾有心开办社区托育点,但苦于空间难寻。尤其是中心城区寸土寸金,好不容易“挖”出可用场地,最后却卡在容积率上。现在,《条例》对容积率等指标给与适度宽松:在符合相关条件前提下,可对用地性质、容积率等指标予以优化;同时需要拥有相对独立区隔的空间,符合卫生、环保、消防等标准。

静安区江宁路街道,首批试点的社区托

育点“宝宝屋”已满月。街道对于选址饱含心思,综合为老服务中心、党群服务中心、幼儿园……其中不少紧贴着“老”的活动动线,布局“小”的服务设施,让更多老人告别“一心挂两头”。

对于空间设施,还有更多个性需求。“孩子们能否找到更多户外‘适幼化’设施?”不少市人大代表认为,开放空间有利于开展创造性游戏,开拓思维。《条例》提出,有条件的社区托育点,可设置户外活动场地。此外,《条例》还明确了“学前特殊教育服务覆盖所有街镇”。

做好学前教育与托育服务,除了需要物理空间,更需要一支专业的指导队伍。为此,《条例》专辟一章提及家庭科学育儿指导,并

明确:依托高等院校、社区学校等建立家庭科学育儿指导培训的专兼职师资队伍,开展对家庭科学育儿指导工作研究。

今年,“家庭教育指导师”首次成为国家新职业,上海部分公办托幼机构纷纷“试水”。在宝山区,部分机构将选择权交给孩子。一位家长说,这一制度成了家园互动的新常态,与老师沟通交流起来也更顺畅。

对指导师来说,进入家庭后,“少说多听”成为重要原则。他们要聚焦观察家庭生活习惯和祖辈教育方式,并归结更管用的个案经验。为扩大育儿指导的受益面,提高服务的精准度,今年,市教委还将把科学育儿纳入“一网通办”“出生一件事”中,让所有的家庭在迎接新生命的同时,即可享有公益、便捷、贴心的服务。

## 上海南港口岸启动“径予放行”

本报讯(记者何易)上海南港口岸适用“洋山特殊综合保税区径予放行”首单启动仪式,昨天在临港新片区举行。下午2点,满载着新能源汽车的货车过卡,进港,标志着上海南港口岸正式纳入洋山特殊综合保税区径予放行政策适用范围。

“以往新能源汽车从进保税区到口岸上滚转轮出境要两次报关至少三天,现在只需要进区一次报关后就可以直接通关上船,每小时有400辆车通关。”临港大物贸数字创新中心总监张鹏表示,新政适用将会让更多车企选择上海南港口岸进行进出口。

右图:即将在上海南港口岸通关上船的新能源汽车。 本报记者 何易摄



## 打通互联网平台赋能实体经济“最后一公里”

# 互联网头部企业在引领区探索融合发展

■本报记者 唐玮婕

顶级拍实行苏富比带来全新的线上平台,抖音探索数字技能人才培养认证,网文把目光投向开发转换更多网络文学精品IP……为促进数字经济和实体经济深度融合,浦东新区亮出重磅举措:位于陆家嘴地区源深体育中心的浦东互联网平台招商基地i-SPACE昨天揭牌,一批头部企业的重点项目将在引领区展开线上线下深度融合全新探索,打通互联网平台赋能实体经济“最后一公里”。

浦东新区是上海互联网企业最集中的地区。2021年,浦东互联网企业营收1300亿元,约占全市的四分之一;规模以上企业200多家,拥有腾讯、哔哩哔哩、阅文、喜马拉雅等一批互联网头部企业。

昨天的签约大会上,浦东新区透露,将推出一系列实际举措,全力促进互联网平台经济和实体经济融合发展。其中,昨天揭牌的互联网平台赋能实体经济招商基地,位于陆家嘴地区的源深体育中心,首期配备5000平方米空间,未来还将拓展至2万平方米。基地将发展六大功能,包括集聚一批互联网平台企业、提供互联网平台的招商综合性服务、定期举办互联网与实体经济交流沙龙、建立信息化综合服务平台等。

与此同时,一批互联网平台企业的空间载体也已规划布局。未来,浦东将在源深招商基地的基础上,布局十大空间,包括张江卡园、张江在线经济园、金桥5G超高清视频产业基地、国际旅游度假区内一片区、外高桥对外文化贸易基地等园区空间,以及花木街道、宣桥镇、祝桥镇、康桥镇、周浦镇等街镇特色产业空间。首批将联合张江卡园拿出一期20万平方米空间承接互联网平台细分领域头部企业入驻。

昨天参与签约大会的共有56个项目,在前期储备过程中都有合作意向,将来也会落到招商基地和十大空间。在现场,抖音、京东等一批头部互联网平台纷纷透露了下一步赋能实体经济的具体构想。京东集团表示,作为同时具有实体经济基因和互联网属性的企业,将在浦东探索布局新业态,带动产业链上下游合作伙伴实现降本增效和数字化转型升级。

抖音集团旗下巨量认证对浦东引领区在立法方面先行先试,以及集成服务的营商环境非常期待,目前正探索在浦东培养数字技能人才,未来通过技能培育、技能认定和实操演练等孵化手段,培养一批具备专业能力的主播和运营

人员,实现数字技能促就业,线上线下齐发力。

苏富比(上海)拍卖有限公司则表示,苏富比(上海)电子商务有限公司落户后,将带来全新的线上“即时收藏”平台苏富比Buy Now,推动其古老的拍卖业务在浦东与电商联动发展,焕发新的生机。下一步,公司将聚焦浦东数字文化产业精准发力,进一步推动更多增量企业在浦东集聚、发展、壮大。

记者了解到,面对实体经济和互联网企业的迫切需求,在近期推出“文体旅一证通”这一硬核改革的基础上,浦东将陆续出台一批具有首创性、符合引领区特质的制度和政策,例如聚焦直播产业,在直播带货、流量扶持、集中培训等方面有所突破和创新。

市委常委、宣传部部长赵嘉鸣,市委常委、浦东新区区委书记朱芝松出席。

上海正在着力打造国际金融中心和国际贸易中心。在浦东新区设立“全仓登”,是打造社会主义现代化建设引领区的创新性、标志性项目,有助于更深层次释放浦东在畅通经济循环中的关键节点功能。

据悉,与“全仓登”配套的大宗商品仓单登记中心管理办法即将出台。下一步,浦东新区将充分发挥先行先试作用,通过政策导向、制度供给,加快完善相关法律法规,支持“全仓登”更好服务和引领实体经济发展。

市委常委、浦东新区区委书记朱芝松出席启动仪式。

■本报记者 唐玮婕

在昨天举行的第四届陆家嘴国际再保险会议上,上海再保险“国际板”公布建设规划方案,为强化国际合作、推动高水平制度型开放树立创新样本。

对标国际最高标准、最好水平,上海银保监局、上海市地方金融监管局、上海保险交易所组织人保财险、太保产险、中再产险、慕尼黑再保险等19家保险机构共建再保险“国际板”,打造再保险全球分入集中登记、交易、清算的数字化新基建,构建链接全球的“双循环”战略节点,扩大再保险规则、规划、管理、标准等制度型开放,推动我国再保险市场向“双向开放”转型升级。

根据规划方案,再保险“国际板”将以再保险跨境交易痛点、难点为切入点,以国际再保险分入信息和数据全口径统一登记为基础,配套综合交易服务、风险监控、跨境便利、财税支持和信息披露等功能,提升跨境再保险交易的透明度、规范性和便捷性。

具体方案主要包括5个建设重点。一是分入中国境内的海外再保险相关信息开展集中登记清算,提高市场透明度,并依托登记采集信息和交易履约回溯机制,打造多层次交易看板、风险信息共享和资信体系。

二是建立系统化、标准化、规范化的业务规则、交易服务、结算体系,保障交易公正、履约及时。三是配套资金跨境便利、差异化财税支持政策,对标国际一流营商环境,培育开放合作新优势。

四是整合核保资源与承保能力,加强与经纪机构合作,试点管理型总代理(MGA)等机制创新,吸引全球资源、人才集聚上海。

五是以数智化手段提升交易效率,更好监测、识别和防控风险,切实服务好市场、服务好监管。

上海保险交易所董事长任春生透露,自《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》发布以来,再保险“国际板”已筹备了一年左右,预计最快将在今年年底或者明年年初在临港新片区落地上线,吸引更多的保险或者保险相关机构等进驻。

中国财产再保险有限责任公司副总经理王忠曜表示,启动再保险国际板的意义重大,将推进高水平对外开放,深度参与全球产业分工与合作,有利于保险主体对标国际成熟市场,逐步扩大跨境再保险市场规模,也有利于我国再保险市场深度参与全球风险治理,塑造合作新空间,提升中国再保险业的国际竞争力和全球影响力。

慕尼黑再保险大中华区总裁常青特表示,将全力支持再保险“国际板”的建设工作,期待“国际板”能充分分担发挥再保险业务的平台作用,提升交易安全、降低交易成本,服务内外资再保人,切实为中国再保险市场提供服务和便利。

上海正在积极推进国际再保险中心建设,一方面积极发挥特色优势完善市场体系,发挥自贸区、临港新片区先行先试优势,吸引境内外保险、再保险机构在此集聚,提升承保能力、服务水平和交易活跃度,支持上海保险交易所打造再保险“国际板”,增强配置全球资源的能力;另一方面,不断深化制度创新,优化营商环境,对标国际最高标准最好水平,推出一批具有国际竞争力的政策措施,让市场主体轻装上阵,探索更加积极有效的人才政策,完善专业人才引进,培养交流机制,打造全球再保险人才新高地。

市委常委、常务副市长吴清出席。

## 221个重点项目66项优质资源推动党的二十大精神落地生根

# 上海文明实践与百姓“共情”

本报讯(记者王宛艺)昨天举行的“奋进新征程,投身新实践,建功新时代”上海市学习宣传贯彻党的二十大精神文明实践主题活动启动仪式上,发布了上海市文明实践实践重点项目、市级优质资源下沉基层供给目录。

上海16个区27家市级部门单位,以学习阅读、基层宣讲、展览展示、文化演艺、实事惠民等五大行动为抓手,推出221个重点项目,开展文明实践主题活动;同时,23家市级部门单位提供66项优质资源,与文明实践中心、分中心条块联动。

“因地制宜、聚焦群众、全覆盖推进”是此次学习宣传贯彻党的二十大精神文明实践主题活动的亮点。市文明办志愿服务工作处处长俞伟表示,希望将文明实践与百姓民生、公共服务深度对接,“群众盼什么,文明实践中心就干什么;群众在哪里,文明实践就延伸到哪里,让文明实践与老百姓‘共情’”,从而推动党的二十大精神在基层落地生根、开花结果。

譬如,黄浦区新时代文明实践中心开展老年人智能手机操作与安全知识系列讲座;市经信工作党委推出上海“数字伙伴计划”,跟踪本市互联网应用适老化和无障碍改造情况,并持续征集可感、可触、可及的“老年友好”智能产品和应用场景。除了“一老”,“一小”也是关注焦点。市新闻出版局推出的“我的书屋我的梦”上海农村少年儿童阅读文明实践活动,以农家书屋为主体,组织农村地区少年儿童记录美丽乡村的发展变化,描绘乡村振兴美好图景。

如何更好地让市级优质资源下沉基层、辐射郊区,赋能新城?经市文明办统筹,市市级机关工作党委、市委老干部局、市教卫工作党委、市农业农村委等23家市级部门单位提供了66项优质资源。比如,市教卫学龄前儿童善育工程志愿服务团队开展志愿服务、市农业农村委科技助农——渔业科技下乡青年志愿服务等。

今年以来,依托新时代文明实践中心各级阵地,开展经典诵读、人文行走、文艺党课等文明实践主题活动超过20.25万场,参与人次7000多万。下一步,将通过深入推进学习宣传贯彻党的二十大精神文明实践五大行动,以打造文明实践“一圈一带一群”建设为抓手,让文明实践融入基层治理、增进民生福祉。

## 全国性大宗商品仓单注册登记中心启动

港务(集团)股份有限公司、山东省港口集团有限公司、浙江省海港投资运营集团有限公司、厦门国贸集团股份有限公司、上海临港经济发展(集团)有限公司和上海外高桥集团股份有限公司9家合作单位共同发起。围绕大宗商品数据管理、区块链仓单服务、市场信息发布3个领域,“全仓登”将为全国范围内大宗商品仓单提供集中登记、查询服务,旨在打

造全国现代化仓单登记及流通体系。

通过推进区域间仓单信息互联、互通、互认、共享,“全仓登”可以实现信息流与物流的深度绑定,有利于帮助化解“虚假仓单”“重复质押”“一货多卖”等风险行为,助推大宗商品仓单资源高效管理,降低企业交易融资成本,继而对改善市场生态和诚信体系,便利金融业务开展,保障大宗商品的安全流通和运转效率具有重要意义。

本报讯(记者唐玮婕)全国性大宗商品仓单注册登记中心昨天启动,标志着又一重量级金融基础设施平台落地浦东,将充分发挥头部仓储企业、大型港口、优质贸易商与国家自贸区等联动协同优势,强化功能叠加与政策赋能,建设标准统一、规范安全、高效便捷、覆盖全国的登记系统。

据了解,“全仓登”以“统一登记、数字监管、期现结合、产融互通”为宗旨,由浦东新区政府会同上海期货交易所大力推动,并由中国物流集团有限公司、中国外运股份有限公司、中远海运物流供应链有限公司、上海国际

树立高水平制度型开放创新样本,推动我国再保险市场向“双向开放”转型升级

上海再保险“国际板”有望落地新片区