

《住房租赁条例》即将正式实施 咱厝租赁市场影响几何？

《住房租赁条例》(以下简称“条例”)将于9月15日正式实施,这是我国第一部专门规范住房租赁的行政法规。该条例的出台,旨在规范住房租赁活动,维护住房租赁活动当事人合法权益,稳定住房租赁关系,促进住房租赁市场高质量发展。

那么,《住房租赁条例》的实施,对晋江二手房市场会产生哪些影响呢?对二手房租客、房东及业界又带来了怎样的变化?



01 二手房市场房源或有变化

条例鼓励居民家庭将自有房源用于租赁,支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁,多渠道增加租赁住房供给。这一政策的实施,可能会促使晋江一些拥有二手房的业主,将原本打算出售的房屋转为出租,从而增加二手房租赁市场的房源。

“我本来有套二手房,地段还不错,一直纠结是卖还是租。现在有了这个条例,感觉租房市场更规范了,我打算先租出去,看看情况。”晋江市民蔡先生说。

同时,条例规定,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。这意味着,一些不符合标准的二手房可能会被淘汰出租赁市场,而符合标准的二手房则会更受租客欢迎。这也可能会促使二手房业主对房屋进行改造和装修,以满足租赁市场的需求。

晋江房产业内人士曾思程认为,“从我们的经验来看,符合标准、装修较好的二手房在租赁市场上一直很抢手。条例实施后,预计这类房源的需求会进一步增加。一些原本条件不太好的二手房,业主可能会考虑进行简单装修和改造,提升房屋的竞争力。”

02 租金价格有望更加稳定

在过去,晋江二手房租赁市场部分区域存在租金价格波动较大的情况。特别是一些房东会根据市场供求关系,随意提高租金。条例的实施,有望改变这一现状。

条例规定,设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制,定期公布本地区住房租金水平和变动情况。这将使得租金价格更加透明,房东随意涨价的行为将受到一定的约束。此外,条例还规定,住房租赁合同连续履行达到规定期限的,出租人按照有关规定享受相应的政策支持,承租人按照有关规定享受相应的基

本公共服务。这也有助于稳定租赁关系,减少租金价格的波动。

“我在晋江租房子住,之前遇到过房东突然涨租金的情况,很被动。以后有了租金监测机制,希望租金能稳定些,这样我们租客也能更安心地生活和工作。”租客吴女士说。

“租金监测机制的建立,对于整个租赁市场的稳定发展非常重要。它可以让房东和租客都对租金有一个合理的预期,避免租金价格的大起大落。同时,也有利于规范房东的行为,促进租赁市场的健康发展。”晋江房产业内人士黄鸿瑜认为。

03 租客权益将得到更好保障

在二手房租赁过程中,租客的权益有时会受到侵害,如押金退还难、房屋维修不及时等。条例的实施,将为租客权益提供更好的保障。

条例明确了出租人的义务,如向承租人出示身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料,并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息;核验承租人的身份证明材料,不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人;不得擅自进入租赁住房,但是经承租人同意或者依法可以进入的除外等。

同时,条例也对押金的收取和退还做出了规定。出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合

同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金。

此外,条例还规定,出租人依法解除住房租赁合同的,应当通知承租人,并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

“以前租房子,最担心的就是押金问题,有时候房东会找各种借口扣押金。现在条例对押金的退还做了明确规定,我们租客的权益更有保障了。”租客陈先生说。

“条例对租客权益的保障是全方位的。它明确了出租人和承租人的权利和义务,为解决租赁纠纷提供了明确的法律依据。租客在遇到权益受到侵害的情况时,可以依据条例维护自己的合法权益。”曾思程认为。

04 房东需适应新规定

对于二手房房东来说,条例的实施也意味着需要适应一些新的规定和要求。

房东吴女士说:“以后出租房子,要更注意房屋的安全性和合规性了。比如要向租客出示相关证明材料,配合他们查询房屋信息,还要及时对房屋进行维

修和保养。虽然会麻烦一些,但这也是对租客负责,对自己的房子负责。”

业内人士提醒房东,要认真学习条例,按照规定履行自己的义务。在签订租赁合同时,要明确双方的权利和义务,避免出现纠纷。同时,要积极配合相关部门的监管,共同维护租赁市场的秩序。

05 业界看好租赁市场长期发展

多位业内人士表示,条例的正式实施,对于晋江二手房市场和租赁市场的长期发展是利好消息。

“条例的实施,将规范租赁市场秩序,提高租赁市场的透明度和稳定性。这将吸引更多的人选择租房,从而促进租赁市场的发展。对于二手房市场来说,也可以通过租赁市场的发展,盘活更

多的存量房源,实现资源的合理配置。”黄鸿瑜表示。

同时,业界人士也建议,政府相关部门应加强对条例的宣传和解读,让房东、租客和房产中介等相关方都能充分了解条例的内容和要求。此外,还应加强对租赁市场的监管,确保条例的各项规定得到有效落实。

开学在即 幼儿园萌娃如何“收心”？

随着9月开学季临近,幼儿园的萌娃即将结束无忧无虑的暑假,重返集体生活。对于3~6岁的幼儿来说,从自由松散的假期模式切换到规律有序的园所生活,往往需要更长时间适应。

如何帮助孩子们平稳“收心”?记者采访了多位幼儿园家长和儿童心理专家,为家长们提供针对性建议。

经验 ▶ 用具象化方式搭建过渡桥梁

咱厝的家长们在帮助孩子收心的过程中,积累了不少实用的经验,主要体现在调整作息、重温集体记忆和模拟入园流程等方面。

在调整作息上,家长们善于用孩子易于接受的方式进行。家长林女士从上周开始,就用《小熊上学记》绘本帮4岁的儿子调整生物钟,每晚睡前和儿子模仿绘本情节,让孩子主动养成早睡早起的习惯,比生硬的闹钟提醒有效得多。在饮食调整方面,她采取“渐进式减少零食”策略,将孩子下午三点必吃的蛋

糕改成下午四点的小份水果,慢慢和幼儿园点心时间对齐。她特别提醒,避免开学前突然断零食,否则可能引发孩子对入园的抵触。

重温集体记忆能有效唤醒孩子的社交欲。家长张先生把女儿和小伙伴的合照贴成一面墙,每天和女儿翻看照片时,故意提起孩子们一起玩耍趣事,让原本抗拒入园的孩子开始期待见面。家长李女士则带着5岁儿子提前“踩点”幼儿园,让他指认熟悉的设施,回忆在幼儿园的快乐时光。同时,她强调,要避

免用“再不听话就送你去幼儿园”之类的话语,以免让孩子将入园和惩罚关联。

模拟入园流程可以消除孩子对入园的陌生感。家长赵女士每天和3岁儿子玩“幼儿园小剧场”游戏,她扮演老师,让孩子模拟“背书包、换室内鞋、和妈妈说再见”的完整流程。经过练习,孩子已经能坦然接受和妈妈暂时分离。购买新物品时,她让孩子全程参与,孩子选了自己喜欢的奥特曼图案书包,每天睡觉都要抱着,增强了对入园的掌控感。

建议 ▶ 把握幼儿心理特点 避免三大误区

晋江市季延初级中学心理教师章肖美针对幼儿的心理特点,给出了避免三大误区的建议,助力孩子顺利收心。

首先是理解“分离焦虑回潮”,允许孩子适度情绪释放。3~6岁孩子的情绪调节能力较弱,暑假形成的依恋关系突然断裂,容易出现“退行行为”,比如已经戒掉尿不湿的孩子突然尿床,这是正常的应激反应。她建议家长接纳孩子的情绪,在开学之初,可以说“妈妈知道你舍不得,但是下午一定会来陪你”,而不是否定孩子的情绪。同时,送园时要果断告别,逗留过久

反而延长孩子的焦虑时间,但承诺的接园时间必须严格遵守,让孩子有安全感。

其次是避免“过度干预”,要用游戏化思维衔接。幼儿的学习以具象思维为主,说教式“收心”效果甚微。她举例,与其说“开学要听话”,不如玩“玩具分类”游戏时说“我们像幼儿园老师教的那样,把积木按颜色分好吧”。她还强调,家长要减少“假期最后疯狂”的补偿心理,有些家长开学前带孩子熬夜赶游乐场,这种剧烈反差会加剧孩子的适应困难。建议最后一周保持和幼儿园相近的活动节奏,比如上午安排

1小时手工时间,模拟园所的区域活动。

最后是警惕“比较式激励”,要用个体进步替代横向对比。章肖美指出,“你看隔壁小明都不哭”这类话,会让孩子产生自我否定。幼儿的自我认知尚未成熟,更适合纵向鼓励,比如:“你今天比昨天多和老师说了一句话,真棒!”对于出现持续拒食、夜惊等严重应激反应的孩子,她建议通过“情绪绘本共读”疏导,推荐《魔法亲亲》帮助孩子理解分离,《我的情绪小怪兽》引导孩子表达感受。若两周后仍未改善,可寻求专业人士进行儿童心理干预。



小贴士

分年龄段收心指南

针对不同年龄段的幼儿,有不同的收心重点和实用方法,能帮助孩子更好地适应开学后的生活。

对于小班新生(3~4岁),建立安全感是核心。可以准备“安抚物”,让孩子携带一件熟悉的玩具或小毯子;制作“妈妈约定卡”,画上妈妈的笑脸和接送时间;坚持“固定告别仪式”,比如拥抱三次后挥手再见。

中大班幼儿(5~6岁)则以强化社交期待为主。可以设计“暑假趣事分享卡”,让孩子画出想告诉伙伴的新鲜事;制定“小任务清单”,比如“帮老师分发勺子”等责任小游戏;开展“问题解决角”,提前和孩子讨论“如果想妈妈了怎么办”。

幼儿园是孩子社会化的第一步,这个夏天的“收心”准备,本质上是帮他们重建对集体生活的美好预期。正如一位家长所说:“当孩子觉得‘幼儿园有好玩的、有想念的人、有我能做好的事’,收心便水到渠成。”

7月泉州一、二手房房价最新出炉

本报讯 日前,国家统计局公布2025年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,7月份,泉州一手住宅销售价格环比下降0.6%,二手房销售价格环比下降0.3%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,7月份,泉州环比下降0.6%,同比下降4.5%;厦门环比下降0.6%,同比下降1.8%;福州环比下降0.5%,同比下降4.8%。二手住宅销售价格方面,7月份,泉州环比下降0.3%,同比下降7.7%;厦门环比下降0.7%,同比下降5.8%;福州环比下降0.6%,同比下降7.1%。

分面积段看,7月份,泉州新建住宅价格90平方米及以下环比下降0.4%,同比下降3.5%;90平方米至144平方米环比下降0.7%,同比下降4.6%;144平方米及以上环比下降0.6%,同比下降4.7%。在二手住宅销售价格方面,7月份,泉州90平方米及以下环比下降0.4%,同比下降8.2%;90平方米至144平方米环比下降0.2%,同比下降8%;144平方米及以上环比下降0.5%,同比下降7%。

国家统计局城市司首席统计师王中华解读,7月份,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比均下降,同比降幅整体有所收窄。其中,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点;二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅扩大0.2个百分点;三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同。一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%,降幅比上月扩大0.3个百分点;二、三线城市二手住宅销售价格环比均下降0.5%,降幅均收窄0.1个百分点。

8月LPR保持不变 5年期以上3.5%

本报讯 日前,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年8月20日,贷款市场报价利率(LPR)为:1年期3.00%,5年期以上3.50%,均较上月保持不变。以上LPR在下一一次发布LPR之前有效。

贷款市场报价利率(LPR)由各报价行按公开市场操作利率(公开市场7天期逆回购利率)加点形成的方式报价,由全国银行间同业拆借中心计算得出,为银行贷款提供定价参考。目前,LPR包括1年期和5年期以上两个品种。

记者了解到,自5月下旬0.1个百分点后,作为主要政策利率的7天期逆回购利率已经连续3个月保持不变。因此,LPR报价的定价基础也未发生改变。今年,LPR在5月迎来年内首次下调,1年期LPR和5年期以上LPR均下调10个基点。

最新发布的《2025年第二季度中国货币政策执行报告》谈及下一阶段货币政策主要思路时指出,要进一步完善利率调控框架,强化央行政策利率引导,完善市场化利率形成传导机制,发挥市场利率定价自律机制作用,持续强化利率政策的执行和监督,降低银行负债成本,推动社会综合融资成本下降。

购房问答

房子被代持人出售 该如何维权？

市民李先生:我和朋友张某签订了房产代持协议,由张某出面购买房屋,实际出资人和房屋权益归我所有。但让我没想到的是,在代持期间,张某因个人财务问题,擅自将房屋卖给了别人,并完成了过户手续。碰到这样的情况,请问我该如何处理?

晋江房协法律顾问、福建飞景律师事务所律师卜增光:首先要看代持协议的具体约定。如果代持协议明确规定代持人无权擅自处分房屋,那么代持人的出售行为就构成了违约。李先生可以依据代持协议,要求代持人张某承担违约责任,赔偿自己因此遭受的损失,损失赔偿范围包括房屋的增值部分以及因维权产生的合理费用等。

其次,从物权角度来看,虽然房屋登记在代持人名下,但根据代持协议以及李先生实际出资等情况,李先生对房屋享有实际权益。不过,如果对方不知张某该套房屋属于代持的情况,并且支付了合理对价,根据法律规定的善意取得制度,买家合法取得了房屋的所有权。在这种情况下,李先生很难直接追回房屋。但李先生依然可以向代持人张某主张赔偿责任。

此外,李先生还需要注意收集相关证据。比如代持协议,这是证明双方代持关系及权利义务的关键证据;还有购房款支付凭证,用以证明自己是实际出资人;以及双方关于代持事宜的沟通记录等。这些证据都有助于李先生在维权过程中更好地主张自己的权益。如果与代持人协商不成,李先生可以向法院提起诉讼,通过法律途径维护自己的合法权益。在诉讼过程中,法院会根据双方提供的证据以及具体的案件事实进行综合判断和裁决。

在此提醒,房产代持存在较大风险,在选择代持时务必谨慎考虑。尽量完善代持协议的各项条款,明确双方权利义务,并对可能出现的风险做好防范措施。一旦发生纠纷,要及时寻求法律帮助,通过合法途径维护自身权益。

本版由本报记者陈青松采写