

加快我国住房租赁市场规范化发展



(资料图片)

租赁住房是解决进城务工人员、新就业大学生等新市民住房问题的重要途径。随着政策红利持续释放,我国住房租赁市场取得较大发展,但也存在一些制约住房租赁市场规范化、机构化和专业化发展问题。

民革宁夏区委会和住宁全国政协委员王新军反映,由于我国住房租赁市场相关的政策配套及法律制度有待完善,也未建立全国统一的住房

租赁监管服务平台,住房租赁合同备案率低、维权成本高。租房市场不规范,存在大量“黑中介”、二房东、随意涨价、房租欺诈、不退还押金等乱象。

虽然国家一直通过各项优惠和补贴支持机构化租赁市场发展,但目前我国住房租赁仍以个人房源出租为主,部分房屋中介通过各种渠道接手个人房源充当二房东为辅,规模化住房租赁企业市场份额只占

2%左右,相较于发达国家成熟市场差距较大。我国机构化租赁主要以企业集中租赁个人房源或自建租赁住房,经过整体装修后出租的“长租公寓”形式存在,盈利难、投资门槛高且相关行业标准缺失,不利于规范化的住房租赁市场建设。对于租赁需求庞大的一线二线城市,在公共资源尤其优质资源供给稀缺及分布不均情况下,客观上难以实现房屋产权所附着的教育权、社会保障福利、就业机制、公共服务等权利与租赁权“同权”,“售卖一条腿长,租赁一条腿短”的住房市场短板凸显,长租市场尚未形成。

建议加强住房租赁行业监管。加速推进国家层面住房租赁条例正式出台,从顶层设计层面规范租房行为、租赁经营和服务、房地产经纪等住房租赁行为,明确租赁当事人的权利义务,保障当事人的合法权益,建立稳定租期和租金等方面制度。支持引导各地以省为单位建立辖区内统一的住房租赁交易服务监管平台,整合房屋租赁信息、身份信息数据资源,实现房源核验、房源发布和备案登记闭环管理,全面规范住房租赁交易流程。建立住房租赁市场信用评级体系,对中介的经营行为、服务质量等进行评估和公示,以强监管推动市场规范化发展。

全面支持机构化租赁。明确租

赁住房的界定标准和必须符合的土地用途、规划用途及消防验收等审批、核准或备案程序,以及住房租赁企业的界定标准和认定程序,为后续推出扶持住房租赁企业,发展机构化住房租赁市场的政策制定提供依据。全面落实中国人民银行、国家金融监督管理总局《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》,为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。尽快完善租赁土地及住房供应配套政策,明确“商改住”等非住宅类用地改建租赁住房的审批标准及监管细则等,保障住房租赁供给。制定针对住房租赁企业建设、运营租赁住房的税收优惠、税收返还及减免政策,鼓励更多符合标准要求的企业转向住房租赁市场。

稳步有序推进租购同权。应科学宣传租赁赋权和租购同权的政策内涵,对弱势群体予以合理补偿,引导社会公众形成合理、理性的预期。总结推行租购同权试点城市的经验和典型案例,针对重点难点,鼓励基层创新,积累经验,逐步推开。坚持“实际就近居住”的公共服务配置原则,防范“投机性租房”。做好诸如完善针对城市住房租金水平和涨幅的指导方案和监管机制等相关政策储备。

“网红路牌”不能指歪了“路”

银川市政协、贺兰县政协反映,近期,一系列“网红路牌”在多地出现,道路标牌虽小,意义却重大,体现着城市的外在形象和文化内涵。但“网红路牌”有可能混淆公共信息,侵扰社会秩序,存在急需解决的问题。

扰乱道路秩序。路牌属于市政公共设施,具有指示城市道路名称、地理方向、道路沿线门牌号码作用,有着严格的审批流程和国家标准,不恰当的路牌会造成误导和混乱。部分商家在设立“路牌”时没有考虑到城市的地名与道路管理问题,在交通要道上,“网红路牌”更具视觉冲击力,吸引大量年轻人聚集打卡,反而让模样朴素的真路牌被人忽视,影响了外地游客、过往行人、司机等实际需要路牌指路的群体,扰乱了正常的道路交通秩序。

影响市场环境。“网红路牌”的兴起与“引流”策略密不可分。商家在产品介绍中打出“某平台打卡同款”“网红合照路牌”“引流利器”等关键词,吸引大批年轻人前来拍照打卡,但没有考虑打卡消费的可持续性。当年轻人既有求新求异的心理诉求,更对消费地点的质量和价格提出更高要求。网红打卡店铺往往服务质量良莠不齐,重视流量与营销的商家将大部分精力和资源投入在营销或制造噱头上,在成本有限的前提下,一味打造“网红店”“网红产品”可能会本末倒置,影响到产品质量,最终降低消费者的实际消费体验。

侵蚀城市名片。商家设置“网红路牌”是出于低成本、见效快的流

量逻辑,在肆无忌惮的山寨模仿下,后续出现的大量类似路牌不仅抹杀当地城市特色和文化内涵,还缺乏审美价值和传播意义,其单一化、模式化的内容与城市形象不符,甚至降低了城市文化内涵。

建议疏堵结合、规范管理,确保合法安全。“网红路牌”必须遵循不扰乱地名与交通管理工作的底线。城市管理部门应探索柔性执法方式,及时对违规路牌进行检查、整治,对影响交通秩序、随意更改标准地名的违规路牌及时拆除,并按相关法律法规要求进行处罚;对经过正规审批且位于商业园区或是店内的路牌,经核实后应予以保留。

释放诚意、厚积薄发,提升服务质量。提高“网红路牌”等网红打卡点的规范化管理水平,进一步规范网红店铺经营行为,严肃查处食品质量、消防安全等问题,切实保障消费者权益。各类经营主体在注重营销、引流的同时,更应主动维护市场环境,在接待、服务、食物品质、场所安全等基础性工作上下功夫,提高消费者玩乐、购物、餐饮体验感和文化感受。

抢抓机遇、深挖内涵,塑造城市形象。整合区域资源要素,聚焦年轻消费群体,推动跨界赋能、产业融合激发经济活力,塑造“青年友好型”文旅品牌,把“流量”转为“留量”,实现城市管理消费需求之间的平衡与协调。通过更多的文化创意活动和产品,进一步满足市民对城市互动和表达需求。以差异化、有温度的打卡地凝聚人气,将一时的“网红”现象转化为可持续发展的“长红”效益。

做好占补平衡文章 促进湿地生态可持续发展

我区有湿地272万亩,建有湿地型自然保护区4处,湿地公园26处,发布国家重要湿地名录6处,发布自治区级重要湿地名录33处,初步形成以湿地型自然保护区、湿地公园为主,各级重要湿地为补充的湿地保护体系,全区湿地保护率达29%。

民建宁夏区委会和自治区政协委员金凤霞在调研中发现,我区多数湿地保护与利用矛盾较为突出,表现为过度强调保护,对湿地开发利用不足甚至不作任何开发利用,从而无法产生经济效益,影响湿地可持续发展。究其根源,前期规划不够科学合理是主要原因之一。有些湿地申报时追求报批速度而没有进行科学严谨规划,对湿地应有的功能区进行精准区域划分缺乏发展前瞻性,造成报批成功后一些原有功能设施变成违建建筑需要拆除,更不能继续新建其他旅游、休闲、科普等基础设施。

建议探索建立适合我区实际的湿地“占补平衡”管理办法,明确



中卫市香山湖国家湿地公园。(资料图片)

湿地“占补平衡”的适用范围、总体要求和原则、职责目标与分工、申请程序、方案论证、法律责任等内容,为解决我区湿地保护与利用之

间的平衡发展矛盾提供政策保障。建立动态评估机制,因保护和管理工作的需要,允许已进入湿地名录中的人工湿地遵循“先补

后占、占补平衡”原则,对湿地总体规划进行调整或变更,按照原审批程序报批。

借鉴江西、福建等地经验,将湿地报批条件不成熟的,以及生态功能退化萎缩或景观遭到破坏的沟塘渠堰、荒地、园地等资源作为新增湿地来源,由相关职能部门组织湿地保护专家进行验收,建立全区湿地资源储备库。鼓励企业、个人、社会团体建设人工湿地,给予优先纳入储备。湿地储备资源使用时,就近补充无法实现的,允许跨地市异地补充湿地。

加强湿地生态“占补平衡”基础研究,除全区湿地资源、监测等常规数据,还应加强对湿地生态“占补平衡”计算与应用的科学数据进行研究,建立科学的湿地生态价值评估体系,为实施湿地“占补平衡”、生态系统服务自然资源核算等提供精准技术支持。在确保面积不减少、质量不降低的基础上,逐步实现湿地生态“占补平衡”。

提高负有照护职责人员性侵罪 被害人年龄

《中华人民共和国刑法》第二百三十六条之一规定:“(负有照护职责人员性侵罪)对已满十四周岁不满十六周岁的未成年女性负有监护、收养、看护、教育、医疗等特殊职责的人员,与该未成年女性发生性关系的,处三年以下有期徒刑;情节恶劣的,处三年以上十年以下有期徒刑。”针对涉及未成年人性犯罪的社会实际,负有照护职责人员性侵罪加强了对未成年人的保护力度,严厉打击利用未成年女性的幼稚、无知、怯懦、易骗等特性而与其发生性关系的行为,织密了未成年人刑法保护网。

负有照护职责人员性侵罪中规定被害人的年龄必须为已满十四周岁不满十六周岁的未成年女性。但

民革宁夏区委会在调研中发现,目前绝大部分已满十六周岁不满十八周岁的未成年女性为高中或高职院校学生,其心理发育和身体发育不同步,一般身体发育成熟,而心理发育不成熟,再加上长期处在学校等较为单纯环境中,极易被人利用其幼稚、无知、易骗等特性,在未成年少女同意的基础上与其发生性关系行为,变相侵犯未成年人的合法权益。

建议修改《中华人民共和国刑法》第二百三十六条之一内容,将负有照护职责人员性侵罪被害人的年龄修改为已满十四周岁不满十八周岁。防止处罚范围失之于宽,真正发挥刑法惩戒并举的功能作用,切实保障未成年人合法权益。

补齐普惠托育服务发展短板 激发群众生育意愿

自治区政协人口资源环境委员会,民建宁夏区委会,民进宁夏区委会,银川市政协、贺兰县政协、利通区政协和自治区政协委员马平安、王玉民、郑子盛、周晓涛、刘淑梅、温旭茹反映,普惠托育服务是面向3岁以下婴幼儿家庭提供的婴幼儿照护服务,对于贯彻落实三孩政策及配套支持措施,满足人民群众多层次、多样化的养育需求,推动实现适度生育水平具有重要意义。近年来,国家和地方在发展托育服务方面开展了积极探索,积累了大量经验,但在实现“幼有所育、学有所教”目标上仍存在一些短板。

托育服务需求旺盛与供给不足矛盾突出。仅就托育服务而言,目前我国3岁以下婴幼儿约有4200万人,育儿家庭有托育需求的近40%,但现有托育机构入托率仅为6%,托位供给存在较大缺口。公办普惠机构严重不足,目前托育服务机构全部为民办、营利性机构,尚未建立公办普惠性机构。

托育机构良莠不齐制约了行业良性发展。婴幼儿托育工作所需技能和知识涉及面广、专业性强,而规范及标准缺失,导致托育机构及从业人员素质参差不齐。国家卫健委虽然于2022年12月印发了托育从业人员职业行为准则和3岁以下婴幼儿健康养育照护指南,但尚未出台相关服务标准质量规范。国家《幼儿园管理条例》对从事幼儿园相关工作的人员资质等条件有明确规定,但对0岁至3岁托育行业相关从业人员却没有明确的资质认定。托育机构的师资一般用育婴师、幼儿教师替代,缺

乏专业职称评价体系,职业发展受限,无证上岗现象比较严重。并且缺乏明确的监管部门,存在一定监管盲区,影响行业健康发展。托育机构当下缺少系统规范性的优质课程,基本是拼盘式课程,没有根据婴幼儿身心发展的特点开设课程。

准入门槛低,存在安全隐患。成立托育机构需在市场监管机构注册登记后到卫健部门备案,但商事登记门槛低,对于消防安全、食品安全等关乎婴幼儿生命健康的关键要素,在备案环节才由相关部门把关,大部分托育机构难以达到,便选择不备案,存在安全隐患和监管盲区。

高成本制约广大家庭的消费能力和消费意愿。由于0岁至3岁婴幼儿群体的特殊性,其自理能力远低于3岁至6岁幼儿,托育机构的经营成本、安全管理和运营压力远高于普通幼儿园和一般早教机构,照护成本高。虽然一些民办托育机构转为普惠性托育机构后入托价格下降,但房租和人员经费等运营成本居高不下。

政策补贴落实不到位。2021年6月,国家发改委、民政部、卫健委联合印发《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》提出,普惠托育服务专项行动建设项目采用定额补助方式,按每个新增托位1万元的标准给予支持。但由于申请条件等诸多因素限制,托育机构大多未享受到该优惠政策,影响托育机构的积极性。

建议进一步整合资源扩大供给。整合社区服务资源,支持社会力量开办托育机构,增加普惠托育服务

供给,逐步建立以社区为基础、以婴幼儿托管机构为中心、家庭互助式为辅的灵活多样的婴幼儿托管形式,形成家庭和社区相结合的婴幼儿托管教育服务网络,为育婴家庭提供就近方便的托育服务。降低部分满足条件的幼儿园入园年龄,将儿童入园年龄调整至2岁,在园内设托幼班,满足一部分托育需求。发挥好社会组织和社会资本作用,支持企事业单位、工业(产业)园区、用人单位等利用自有土地开办托育机构。同时,将托育机构建设用地纳入各地城市规划标准与准则,充分考虑、预测区域托育需求,对托育服务场地规模、布局等提前统筹谋划,预留符合托育机构建设标准场地,以适应日益增长的托育服务需要,全面支持托育体系建设。

进一步完善标准规范体系。卫健部门牵头,从顶层设计上对不同类型的托育服务制定不同的服务标准规范,覆盖所有服务类型。各地结合实际制定具体、量化的行业标准和细则。建立和完善婴幼儿照护服务从业人员资质考核认证制度,积极建设培育一批深度参与产教融合、校企合作托育机构。建立托育服务人员及管理人员从业资格准入、禁入、职业资格考核吊销制度,促进从业人员整体素质不断提升。

发挥学前教育资源优势推进“托幼一体化”服务。加强卫健、教育等部门协调配合,统筹推进托幼一体化工作。出台鼓励幼儿园兴办托育机构或开设托幼班的具体政策措施,对“托幼一体化”的幼儿园,可优先申请

各级预算内资金支持普惠托育机构示范点遴选。简化“托幼一体化”机构备案材料,实行“托幼一体化”机构备案时,可用原来幼儿园的卫生评价报告和建设工程消防验收意见书,也可采取有消防安全评估资质的第三方进行评估,畅通“托幼一体化”机构备案渠道。

进一步降低成本打通堵点。建立健全专项托育意外保险,减轻托育机构经办风险。托育意外保险基金可采用政府补助加个人承担的方式缴费;落实社区托育服务发展税费优惠政策,在计算应纳税所得额时将托育机构为社区提供托育服务所取得收入进行一定程度扣减,对普惠托育机构免征增值税并予以一定返补优惠;为体现普惠托育服务在“三孩生育政策配套措施”中的作用,建议探索将托幼一体化作为确定价格的重要标准,可以按照“一孩按普惠价格收费,二孩按普惠价格半价收费,三孩免费入托”的财政补贴政策,通过分层次定价实现激发三孩生育意愿目的。

加大财政投入力度。在落实普惠托育服务项目定额补助政策的同时,积极探索建立财政补贴政策,在财力允许范围内,以财政补贴、奖励补助等方式,扶持嵌入社区的中小托育机构提供普惠托育服务。通过实施有利于增加托育资源投入的补贴政策,提高社会资本参与普惠型托育机构建设的积极性。探索由政府购买服务或提供场地,引导社区利用公租房或社区服务中心,通过减免租金、分期支付等方式,引入第三方服务机构经营社区托育点,提供价格普惠、优质、灵活的便利托育服务。

陪诊师职业亟待规范标准



(资料图片)

随着社会快速发展和老龄化趋势加剧,医院陪诊师协助患者挂号、取药等服务逐渐成为一项刚需。

然而,陪诊师作为一项新兴职业,目前尚未被列入国家职业分类大典,缺乏明确的职业标准和行业规范。导致陪诊师队伍人员素质参差不齐,既有具备医学、护理等专业背景的专业人士,也有一些缺乏相关经验的兼职者。由于缺乏统一的行业标准和监管机制,陪诊师服务的质量和价格也存在较大差异,甚至存在黄牛票等非法从业行为。

银川市政协、贺兰县政协建议,

制定职业标准和行业规范,明确陪诊师的资质要求、服务内容、服务质量标准等,确保从业人员具备一定的专业素养和服务能力,引导和规范陪诊师行业的可持续发展。

加强监管力度,建立健全监管机制,对陪诊师行业进行定期检查和评估,打击非法从业行为,维护市场秩序和消费者权益。鼓励陪诊师行业成立自律组织,制定行业自律公约,推动行业内部的规范化发展。

加强宣传教育,提高公众对陪诊师行业的认知度和信任度,增强消费者的风险意识和维权意识。