

《住房租赁条例》将施行 住房租赁合同应向房管部门备案

“得赶紧注册一家公司，运营我的公寓楼出租。”看到《住房租赁条例》的规定，“二房东”阿晋(化名)与股东商量，尽快注册一家公司，以便运营管理旗下的几十间公寓。

记者了解到，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将于2025年9月15日起施行。针对《条例》对住房租赁市场的影响，记者采访了房东、租客，并邀请律师对《条例》相关内容进行解读。

□融媒体记者 黄墩良



9月15日起，《住房租赁条例》施行。(CFP 供图)

规定一 地下储藏室、车库不得单独出租用于居住

近日，徐女士准备将泉州市区的一个车库，改造下出租给他入居住，并与设计师商讨改造方案。

“车库有20多平方米，平时几乎没用于停车，若增设个洗手间，租给他入居住，一个月也有大几百元的收入。”徐女士说。

昨日，记者在市区云谷工业区、东霞新村看到，有的房东将储藏间或者车库转租给他入，经过改造，有的租户甚至住在里面。

“按照《条例》的规定，这些行为是

不被允许的。”北京市炜衡(泉州)律师事务所高级合伙人温惠阳说，《条例》明确规定，“对用于出租的住房提出明确要求，用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准，不得危及人身安全和健康；厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住，或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，对单位处2万元以上10万元以下的罚款，对个人处2000元以上1万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

这是因为，《条例》规定，将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住，或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，对单位处2万元以上10万元以下的罚款，对个人处2000元以上1万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得。

规定二 租赁合同备案益处多

龚先生经营生意有方，早年买了不少房子，如今，他手头有五六套房子出租。“我和租客签订租赁合同，从来没有去房管部门报备。”龚先生坦言。

龚先生介绍，他出租的房子，有的是靠老熟客相互介绍，有的是房产中介居间介绍的，他和租客签订租赁合同后，就放在家里，自己也没去房

管部门报备，中介也没告诉他得去做这件事。

就此，温律师指出，根据《条例》的规定，出租人和承租人应当使用实名签订房屋租赁合同，房屋租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。

“备案后的租赁合同可以更加维护租赁关系稳定性，可有效防范出租人一

规定三 住房租赁企业应当具备相适应的自有资金

《条例》的规定，对“二房东”阿晋带来的最大变化是，他得考虑注册一家租赁企业来运营自己的公寓楼了。

阿晋说，几年前，他找房东租来了一栋房屋，经过改造，隔成几十个房间，当作公寓出租，赚取差价。“发布租赁信息，有需求，就签订租赁合同。平时，我们会请一个清洁工打扫卫生，雇请一个临时电工，有电路跳闸等，就叫他去维修。”阿晋说，自己的经营模式很简单。

温律师说，在引导和规范住房租赁企业发展方面，《条例》明确指出，住房租赁企业是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展房屋租赁经营业务的企业，《条例》明确规定：住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，向所在地房产管理部门报送开业信息；发布的房源信息应当真实、准确、完整，不得发布虚假或者误导性房源信息或者隐瞒、拒绝提供拟出租住房重要信息；住房租赁企业应建立住房租赁档案，健全内部管理制度，不得非法收集、使用、加工、传输或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息；住房租赁企业应向房产管理部门报送其经营的租赁住房信息；从事转租经营的按规定设立住房租赁资金监管账户并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

此外，考虑到实践中存在自然人从事转租业务且规模较大的情况，《条例》还规定，自然人转租他人住房开展房屋租赁经营业务，经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。



幕天席地看电影 法治夜市纳清凉

本报讯 (融媒体记者张雯 通讯员连慧双 文/图)近日，泉港区前黄镇举办浮粿夜市爱国主义电影放映节系列活动，公益正能量影片轮番上映，烟火气十足的普法宣传深入人心，男女老少欢聚一堂，在夏日星空下共度美好时光。

当日19时许，居民们早早来到前黄镇人民政府门前广场，坐在阶梯上摇着蒲扇，三三两两地聊家常，等待电影开场。19时30分，投影仪的光束划破夜色，《长津湖》三个大字出现在幕布上，原本热闹的市集瞬间安静下来，大家沉浸在那段荡气回肠的历史叙事里，为电影所展现的不屈精神与家国情怀所深深震撼。“之前就听说这部电影特别感人，今天看完确实有很多感触，特别是看到革命先烈们英勇无畏的精神，让我深深感受到和平安宁的来之不易。”观众连女士动情地说道。

除了“光影之约”，浮粿夜市还有蒲公英普法志愿者、律师现场“摆摊”，现场不仅普及防诈骗知识、民法典常识，还一对一解答婚姻、劳动、消费维权等热点问题。观影间隙，志愿者们还手持普法宣传单穿梭在人群中，用老百姓听得懂的家常话讲述法治案例，让法律条文真正走进百姓心间。

前黄浮粿夜市的诞生并非偶然。据了解，前黄镇人民政府门前那片开阔的广场空地，虽然地理位置优越，却长期与居民生活保持着微妙的“距离感”，“如何让这块黄金地段真正活起来、热起来，成为服务人民群众的新阵地，是我们一直在思考的问题。”前黄镇相关负责人表示。经过深



入调研，镇政府创新采用“党建+夜市”模式，通过多部门联动协作，在每周一、三、五、日的晚间推出集“红色光影”与“法治课堂”于一身的特色夜市，既满足群众纳凉休闲需求，又实现了红色教育和普法官

传的有机融合。

在夜市命名过程中，一个充满乡土气息的创意应运而生——当地最具代表性的传统小吃“浮粿”成了夜市的最佳代言。“浮粿夜市这个名字既亲切又响亮，一听

就知道是我们前黄的特色活动。”带着孙子前来观影的连先生称赞道，“大家聚在一起吹着夜风看露天电影，比宅家刷手机有趣多了，还能学到法律知识，希望这样的好活动能长期办下去。”

招标公告

我单位委托泉州晚报项目咨询管理有限公司，采用竞争性磋商方式，对泉州晚报社互联网信息采集服务项目公开进行招标，项目编号:QZWB[CS]QZ2025095。请有意投标人于2025年7月25日-8月1日(上午8:30-12:00,下午2:30-6:00)到泉州晚报项目咨询管理有限公司(地址:泉州市丰泽区刺桐路82号泉州晚报社附属楼一层106)购买采购文件或通过填写报名登记表并发送至邮箱:qzwbxml@qq.com方式获取采购文件。咨询电话:0595-28189943。泉州晚报社 2025年7月25日

老人散步走失 民警助其归家

本报讯 (融媒体记者杜婉琼 通讯员林晓瑜 文/图)近日，鲤城公安分局金龙派出所民警接到热心群众报警，称看到一名老人独自坐在马路旁，疑似走失。民警立即赶到现场，在辖区池峰路的一间二手车市场的空地上找到了老人。

当时老人坐在路边的一块石头上，由于天气炎热，老人满头大汗，十分虚弱。民警立即将老人扶上车休息，由于老人无法准确说出家庭住址，民警便将

其带回派出所。在询问的过程中，民警了解到，老人姓许，今年82岁，并未与子女同居。当天早上，她从家中出门散步时，因为年纪大了有些健忘，便忘了回家的路。

在老人休息的间隙，民警通过老人的身份信息了解到了其家庭住址，并很快联系上其家属。不久，老人的儿子匆匆赶到派出所接母亲，临走时不忘向民警道谢。民警提醒家属，要照顾好独居老人，避免此类情况再次发生。



从“事后挽损”到“事前拆弹” AI赋能织密反诈预警防护网

今年上半年，晋江市电信网络诈骗发案和损失同比下降9.09%和34.89%，累计挽损2735万元。昨日，晋江市公安局通报了多起典型的反诈预警案例。记者了解到，在电信网络诈骗与反诈预警的时间赛跑中，晋江警方以“专班运作、专业支撑、专责管理”为核心，充分运用AI智防技术手段，变“事后挽损”为“事前拆弹”，构建起精准高效的反诈预警劝阻体系。

□融媒体记者 张晓明 丁荣汉 通讯员庄凌龙 陈龙斌

专班运作 分级响应织密预警“防护网”

“我朋友介绍的AI投资很靠谱，不是诈骗！”日前，晋江市反诈骗中心预警系统突然警报骤响——市民周女士正陷入“高科技AI投资”骗局。当预警专员首次致电时，对方的不耐烦反而让经验丰富的专员警觉起来：“这是典型的‘稳赚不赔’话术！”

15分钟“心理攻防战”随即展开：专员一边用“后台数据操控收益”“前期小额返利诱骗大额投入”等通俗解析揭露套路，一边紧急启动“中心一派出所一社区”三级分级响应机制。9分钟后，晋江市公安局青阳派出所民警已驱车抵达周女士家门口，此时她正对着手机银行界面准备操作转账。“这80多万元可是我攒了十年的养老金啊！”事后，周女士颤抖着关闭转账界面，后怕不已。

据介绍，晋江市公安局组建起由1名刑侦大队领导牵头，5名民警统筹，18名辅警参与的预警专班，实行预警劝阻首接责任制，负责每条预警劝阻信息的签收、处置、反馈。27个派出所分别明确1名反诈联络民警，负责资金预警见面劝防工作，形成系统的反诈工作责任体系。针对“线下提现”等新型诈骗，该局创新建立“银行取现预警—物流轨迹追踪—跨区域拦截”联动机制。

专业支撑 AI赋能筑牢智慧“防火墙”

“您的账户交易存在异常，请立即停止操作！”日前，晋江市反诈骗中心AI智防系统提示，显示市民尧某存在涉诈风险——其连续多次拒接AI外呼预警电话，且短期内连续触发反诈预警。预警专员介入后，尧某仍然拒接电话。

预警专员立即按照要求启动保护性止付机制，并指派辖区派出所预警人员上门见面。

见面后，尧某终于道出了原委：他在网上结识“股神”后下载虚假炒股APP，投入1万元获利1000元，当准备提现2万余元时，骗子以“提现抽成”为由诱骗其购买1.5万元黄金邮寄。

警方随即联动物流相关部门，根据尧某提供的快递单号，精准定位到黄金正在发往省外的运输途中。通过与物流公司实时联动，成功截获包裹。经核查，尧某账户内10.4万元存款尚未转出，经紧急止付全部保全。

晋江市反诈骗中心每日通过AI机器人对资金预警对象进行短期保护性止付，对多次拨打拒接或处于通联状态的高风险预警对象进行保护性停机，及时阻断预警对象与诈骗分子联系，为预警劝阻争取宝贵时间。

为提升劝阻实效，该局引入AI外呼系统，对中低危预警指令分级处置，自研AI智能体进行建模分析，实现预警指令本地化产出，并与技术公司在建模、预警拦截方面进行对接，提高应对新型电信网络诈骗的实战能力。

专责管理 闭环机制压实劝阻“责任田”

近日，晋江市反诈骗中心接预警，辖区陈某正面临电信诈骗风险。预警专员电话劝阻时，陈某坚称取款是为外甥准备结婚礼金，不相信受骗。反诈民警以典型案例为证，剖析虚假投资APP“虚增收益、诱导取现交付”的惯用套路，经过两小时的耐心劝说，帮助陈某识破骗局，保住12万元。

得知陈某与诈骗分子约好次日交易，警方迅速启动多警种联动。7月1日凌晨，抓捕小组于交易点设伏，擒获两名线下跑分人员，斩断诈骗链。

为杜绝“见面劝阻走过场”，晋江市公安局出台《晋江市公安局电信网络诈骗预警劝阻工作指引》，倡导“尽职免责、失职追责”，健全“四看三必一通报”机制，要求一线预警人员在尽可能征得预警对象同意的情况下，查看手机有无涉诈情况，做到“转账原因必核实、反诈套路必宣传、劝阻情况必反馈”，并视情通报家属。

同时，该局建立了“跨警种高效响应”机制：对身份信息不明的预警指令，由预警专班或派出所发起支援请求，确保找得到人、见得着面、说得上话。对被骗风险等级比较高的对象，由预警专班协调采取临时性保护措施，实现预警劝阻效果最大化。