从“临时过渡”到“温暖安居”

记者走访北京一保障性租赁住房社区

我身边的变化

□ 本报记者 孙天骄

“小区每天都打扫得干净整洁，生活中有事就跟管家反映，住得舒心又安心！”

3月1日午后，《法治日报》记者来到位于北京市朝阳区十八里店乡的首创和园·繁星社区（以下简称繁星社区），在一套三居室内，与50岁的刘女士一家聊起了在社区租住的感受。从去年10月入住至今，刘女士和丈夫、母亲3人对这里的定义已经从“临时过渡点”变成了“家”。而这样的安居故事，每天都在这个超大型保障性租赁住房社区中上演。

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，其中提出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

2025年10月，住房和城乡建设部相关负责人在“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上表示，“十四五”期间建立了包含公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房的多层次住房保障体系。

2025年11月，北京市住房和城乡建设委员会相关负责人在新闻发布会上介绍，北京市不断增加保障性住房有效供给，全市共建设筹集各类保障性住房67万余套（间），竣工43万套（间）。

繁星社区作为北京单体规模最大的保障性租赁住房社区，正是推进保障性租赁住房的生动实践之一。

租房也能“住得好”

刘女士告诉记者，2025年，他们一家处在换房的“过渡期”，因为家里有老人，生活环境实在无法将就。了解到繁星社区后，他们进行了实地走访，当即决定签约。繁星社区的三居室完全契合一家三口人的生活需要，南北通透的户型在春秋季开窗就能感受到自然风，冬天则有地暖供暖，让人住着舒心。

让刘女士感到惊喜的是社区的服务效率。一次，她深夜从外地归来，发现家里因充错电费户号而彻底断电，她尝试通过社区配套的App提交了求助申请。“本来以为这么晚了没人管，没想到仅仅过了几分钟就有人联系我，工作人员很快上门帮忙处理，还协调邻居把钱退了回来。”

刘女士的母亲则对社区干净整洁的环境赞不绝口：“路过垃圾分类点，总能看到保洁阿姨在清洗垃圾桶，地上没有一点污渍。之前住过的小区，垃圾桶周边总有些异味，这里就完全没有。入住以来，我基本上每天都下楼遛弯，这儿环境好、人规矩，我在家也踏实。”

同样感受到安居温暖的还有26岁的杨女士。几年前，刚入职某企业的她，通过企业与社区的合作协议入住繁星社区。“这个价格的租金能租到40多平方米的独立空间，还有独立卫浴和洗衣机，性价比很高了。”

更让她满意的是安全的居住环境。杨女士表示，繁星社区对访客管理有严格的登记要求，访客必须在社区小程序上完成实名认证，录入人脸和身份证信息，完成登记后才能刷脸进入，前台工作人员也会对进出人员进行识别。在她看来，这些流程虽然看似繁琐，但能让租户清晰知晓周边人员的情况，大幅提升居住的安全感。

据繁星社区项目负责人李龙延介绍，该项目总建筑面积达40万平方米，提供6572套租赁住宅，户型涵盖开间、一居室、两居室、三居室等；社区配套近5万平方米的商业业态，包括驿站、超市、共享健身房、共享厨房、食堂等，还配建了幼儿园。

为了规范社区管理，繁星社区制定了安全制度，建立了系统化安全培训与应急机制，形成“三重人脸+24小时值守”的安防体系。针对流动人口管理，社区与派出所联动建立“安居通”系统，确保社区安全。为方便租户通勤，社区开通了往返周边地铁站的摆渡班车，工作日循环发车，一天可达67次。

此外，社区打造了“城市服务者之家”，采用4至8人模块化宿舍设计，提供756个床位，满足快递员、网约车司机等新就业群体的居住需求。

五方治理“管得好”

“这种创新型多方参与共治的模式很高效。”十八里店乡政府派驻繁星社区、负责一期项目的党支部书记李艳峰的感慨道出了繁星社区五方治理模式的优势。

所谓“五方治理”，即运营团队负责现场安全与经营管理，物业承担基础设施服务，社区居委会负责民生协调与兜底，警务站保障治安防控，租户代表参与社区事务监督，五方通过月度联席会议机制，每月收集问题、梳理措施，形成闭环管理。

一期书记李艳峰和二期兼三期书记常景瑞都有多年老旧社区、回迁社区治理经验，是五方治理体系中的核心纽带，也是党建引领治理的关键抓手。来到繁星社区后，他们率先打破“社区书记说了算”的传统治理思维，全力支持运营团队的专业管理。

五方治理的成效，体现在邻里之间的具体事例中。

2026年春节前夕，社区运营团队通过门锁状态监测发现，某租户房间连续3天无人进出，此时社区恰好接到该租户亲戚的求助，称有老人独自在家，无法出门购物就医。繁星社区运营团队立即联合社区工作人员上门查看，发现确有老人因行动不便陷入生活困境。房间的租户是老人的儿子，短期内无法回京。五方治理联动机制立即发挥作用：一方面，运营团队和社区工作人员会同警方，与这名租户就老人的后续照料方案展开沟通；另一方面，运营团队和社区工作者成立了小组，承担临时照料职责。最终，老人的儿子回京后对老人进行了妥善安置。

2025年9月，一对中年夫妇与隔壁一对年轻夫妻因噪声问题产生矛盾，中年夫妇对声音较为敏感，而年轻人的生活作息与他们存在差异，双方多次沟通无果。运营团队与社区组成调解小组，经过多次交涉，为年轻人协调了其他楼层的房源，并且在后续出租相关房源时，筛选了作息规律的租户。“没想到繁星社区这么重视，顺利帮我们解决了问题。”中年夫妇的满意评价，恰是五方治理成效的生动注脚。

针对快递外卖管理这一老大难问题，繁星社区通过五方治理，在明确禁止快递外卖上楼规定的同时，又制定了相应管理服务制度。面对少数租户的不认可，社区通过替代性举措作出回应：在每个组团大堂设置外卖柜，在下沉广场设立24小时快递驿站，既解决了食品安全与消防安全隐患，又保障了租户的便捷需求。

持续运营“政策好”

采访中，记者了解到，繁星社区所处的地区曾是华北地区最大的石材加工与集散地，土地利用效率低，环境脏乱差的问题一度较为突出。

2013年起，该区域被纳入重点环境整治范围，在市区两级政府统筹与首创集团的协同下，123万平方米的疏解腾退全部完成，为后续转型奠定基础。

2019年，首创集团与十八里店乡政府通过股权合作，依托集体土地建设租赁住房试点政策共同开发项目。根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，项目利用集体经营性建设用地建设，享受了土地供应、税费减免、金融支持等一系列政策红利。在土地政策方面，集体经营性建设用地无需缴纳土地价款，大幅降低了土地成本；税费方面，项目增值税、房产税均享受优惠政策，还免收城市基础设施建设费；金融方面，银行贷款利息有所下降，这些政策支持为项目可持续运营奠定了基础。

“保租房项目前期投入大、回报周期长，能实现微利可持续运营，离不开政策的大力支持。”北京首创城市发展集团有限公司副总经理王维说道。

王维介绍，目前，繁星社区出租率长期保持在98%，客户满意度达95%，续租率最高达73%，远高于行业45%的平均水平，充分证明了政策导向与市场需求的精准契合。未来，首创集团计划进一步扩大保障性租赁住房规模，重点推进商办项目改造、集体土地合作、自有用地开发等模式，同时在城市服务者住房领域布局点状项目，满足新就业群体的就近居住需求。

漫画/李晓军

记者手记

乍暖还寒的时节，我来到了首创和园·繁星社区（以下简称繁星社区）。

这时的树木还裹着色彩缤纷的“毛衣”，树枝却已抽芽吐绿，透出生机；花坛周边整齐围起的红砖，可以挡住雨天的淤泥外泄，让步道洁净干爽；地面的井盖上，被油彩装点了憨态可掬的表情包；宣传告示栏里，记录着往期社群活动的精彩瞬间，从市集的热闹到讲堂的温馨，字里行间皆是烟火气；信息栏中，安全提示、活动通知等张贴整齐规范。园区里随处可见步履和缓的居民，年轻人提着刚买的食材归家，孩子们在开阔处嬉笑玩耍，每个人都忙着打理生活、享受时光。

采访过程中，鲜活的画面和受访者真情流露的讲述让我感受到，“租房”不一定等于“漂泊”和“过渡”，而是也可以像植物扎根一般的“踏实”与“安心”。

走访繁星社区后，我的心头满是暖意与感慨。从曾经杂乱的石材批发市场到如今规整有序的社区，这里的每一处变化都镌刻着“以人民为中心”的发展理念，每一份便利都凝结着政策落地的实践温度。

与繁星社区项目负责人李龙延的交流，更让我对保租房运营有了深刻认知。她对我说，社区的管家团队大多是年轻人，他们了解年轻人的生活习惯，知道加班晚归时最需要的是一盏亮着的灯，明白独居时最需要的是一声及时的回应，用年轻人的同理心服务年轻人，才能让沟通更顺畅、服务更精准。我想，这正是社区工作能被大多数租户肯定的关键。

用心服务才能留住人心。保租房普遍面临着租户流动性大的问题，但繁星社区通过严密安保服务筑牢社区安全防线，用24小时维修响应解决生活难题，以社群活动维系情感纽带，细致入微的管理让租户即便离家在外也能感受到归属感。数据是最有力的证明，社区73%的续租率远高于行业平均水平，这也是对服务的最好称赞。

“安居”是人民群众幸福生活的基点。保障性租赁住房项目是对新市民、青年人安居梦和幸福感的重视与回应，其意义不仅在于提供一处居所，更在于给予城市奋斗者一份安心。繁星社区用政策赋能破解发展难题，用创新治理筑牢安居防线，用青春力量传递服务温度，这正是保障性租赁住房快速发展落地的生动写照。

相信随着同类项目的不断涌现，能有更多人在城市中找到让自己安心舒心的温暖居所。

经纬现

法治赋能保障性租赁住房高质量发展

□ 杨勤法

民生是最大的政治，住有所居是民生之基。

在新市民、青年人群体住房需求日益增长的当下，保障性租赁住房已成为兜牢民生底线的关键举措。今年的政府工作报告中亦提到，优化保障性住房供给。

保障性租赁住房不仅是砖瓦搭建的物理空间，更是法治民生理念在住房领域的深刻投射。

从民生维度看，目前在我国人口净流入的大城市，新市民、青年人的住房困难问题确实较为突出，他们为城市发展贡献力量，却往往居住在条件较差、租金时常波动的出租屋里，保障性租赁住房就是要解决这个“夹心层”群体的阶段性居住难题。

从法治维度看，过去，住房保障更多被作为民生实事推动，如今则被纳入法治化、规范化轨道。保障性租赁住房成为住房供给体系中的固定组成部分，让“住有所居”从理念转化为可预期的制度性权利。

当前，我国保障性租赁住房发展正处于“增量建设”和“存量提质”并举的关键期，呈现出多主体供给、多渠道保障的良好态势。各地在法治框架内寻求创新，既拓宽了供给渠道，又守住了合法合规的底线。

一方面，多地积极探索利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地新建保租房，拓宽供给渠道；另一方面，“以购代建”模式正加速推广，通过收购存量商品房转化为保租房，实现资源盘活与高效供给。

相关典型案例也不断涌现。今年1月22日，海南省海口市住房和城乡建设局发布《关于公开征集存量商品住房用作保障性租赁住房房源的公告》，公开征集海口市中心城区及海口市辖区内的海南自贸港重点产业园区范围内新建成未出售的普通商品住房项目用作保障性租赁住房。今年2月2日，中国建设银行上海市分行签约支持上海市首批收购二手住房用于保障性租赁住房项目。

“租购同权”是保障性租赁住房政策中最受关注的配套方向之一，这关乎承租人能否在教育、医疗、落户等核心公共服务上享有平等权利。目前“租购同权”在法律法规及政策层面，均拥有明确的权利依据。

在法律法规层面，2025年9月15日起施行的《住房租赁条例》，作为我国第一部专门规范住房租赁活动的行政法规，该条例第五条明确规定，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利，为推动“租购同权”等政策落地提供了明确的法律依据。

在政策层面，国务院办公厅于2024年10月发布的《关于加快完善生育支持政策体系推动建设生育友好型社会的若干措施》中也明确提出，加快发展住房租赁市场，因地制宜逐步使租购住房群体享有同等公共服务权利。

而在笔者看来，尽管政策方向明确、地方也在积极探索，但保障性租赁住房在现实中可能面临一些挑战。

一是公共服务承载力瓶颈。“租购同权”的核心堵点在于公共服务的供给能力，而优质公共资源在短期内难以实现均等化配置。

二是信息壁垒导致的监管难题。保租房及“租购同权”涉及申请、分配、使用、退出等多个环节，且覆盖范围广、人员流动性强。住建、公安、教育、街道社区等之间可能存在信息壁垒，容易形成监管盲区，对于违规使用、长期空置等行为难以及时发现和处置。

三是利益驱动的“套利”风险。承接上述第二点，监管部门难以精准掌握承租人是否实际居住、租赁合同是否真实有效、是否存在违规转租牟利行为等实际情况。这就为权利认定带来了操作层面的困难，也容易滋生“假租房、真套利”的违法现象。

针对保障性租赁住房未来发展，借鉴社会治理的相关经验，笔者建议从以下维度持续发力。

其一，强化法治保障。目前保障性租赁住房主要依靠政策文件推动，政策的稳定性、可预期性与法律尚存在一些差距。笔者建议，在总结各地经验的基础上，将保障性租赁住房的筹集、分配、运营及配套公共服务逐步纳入法律规制。

其二，完善准入退出机制。建立承租人信用档案，如将提供虚假材料、转租转借等失信行为纳入征信系统并实施联合惩戒；对诚实守信的承租人在续租、换房等方面给予激励，用信用管理实现有限资源公平分配。

其三，稳步推进公共服务均等化。实现“租购同权”，可采取“增量先行、存量逐步”的策略，在新增教育、医疗资源分配上，注重保障符合条件的保租房承租人，通过推进配套建设逐步缩小区域间公共服务差距。

此外，笔者认为，未来可考虑构建多层次住房租赁体系的发展模式——公租房兜底最困难群体，保租房解决“夹心层”需求的同时率先探索权利平等，市场化租赁满足高品质需求，三者协同发展。

保障性租赁住房承载着新市民、青年人的城市安居梦，唯有以法治赋能、以制度夯基，方能让安居愿景稳稳落地，城市发展更有温度。

（作者系华东政法大学投资与建设法治研究院执行院长）

十堰检察打出守护消费安全『组合拳』

精准监督多方联动解决消费维权堵点

□ 本报记者 刘志月
□ 本报通讯员 饶传军 邢瑞

“守法是企业的立身之本，我们将以此次庭审观摩为警示，严守法律底线，自觉维护市场秩序和消费者合法权益。”

近日，在湖北省十堰市张湾区人民检察院组织的一场座谈会上，一名企业家代表有感而发。座谈会前，检察机关组织行业商会负责人等20余人观摩了一起假冒名酒注册商标案的庭审。

这场庭审观摩，既是法治警示的生动课堂，也是十堰市检察机关以司法之力护航消费安全、规范市场秩序的生动体现。

《法治日报》记者了解到，近年来，十堰市检察机关始终立足检察职能，从精准监督、多方联动到解决消费维权堵点，打出一套守护消费安全的检察“组合拳”，以高质效履职为群众安心消费保驾护航。

筑牢消费安全“监督防线”

“我们按规定完成了预付卡备案，现在企业经营更规范，顾客办卡也更安心！”十堰市丹江口市人民检察院对辖区预付卡经营企业备案整改情况开展“回头看”时，当地一家企业负责人说。

2025年8月，丹江口市检察院调取市商务局预付卡备案信息、资金存管企业信息数据表等内容，经大数据法律监督模型对比，精准发现辖区内有4家企业发行预付卡未按规定办理登记备案。

“预付卡备案是保障消费者资金安全、维护其合法权益的重要举措，能有效降低企业‘卷款跑路’的风险。”办案检察官说。

丹江口市检察院向市商务局制发磋商意见书，要求其对辖区内未进行预付卡发行备案的企业全面排查，严格落实备案制度，切实守护消费者权益。

丹江口市商务局迅速行动，联合检察机关开展单用途商业预付卡专项检查，明确责任分工，建立“检查—整改—反馈”闭环机制，进一步规范商业预付卡市场秩序。

近年来，十堰市检察机关以大数据法律监督为抓手，精准发现问题、靶向督促整改、常态跟踪问效，推动涉事主体全面整改，让市场经营行为更规范，让群众消费更安心。

十堰市郧西县人民检察院依托大数据法律监督模型，对比执业药师注册信息与社保缴纳信息，发现辖区两家药店存在执业药师人证分离问题。

郧西县检察院向县市场监管局制发磋商意见书，督促开展专项整治。市场监管部门迅速核查整改，向涉事药店发出责令改正通知书。检察机关开展“回头看”时，两家药店执业药师已全部在职在岗。

织密消费保护“协同网络”

“未成年人观影优惠政策本是守护孩子们的‘暖心福利’，怎么能沦为‘形式条款’？检察机关通过协同履职推动整改，让法律赋予孩子的消费权益真正落到了实处！”今年1月底，十堰市郧阳区人民检察院开展未成年人观影优惠落实整改情况“回头看”，受邀参与回访的十堰市人大代表、郧阳区关工委副主任王艳红感慨道。

2025年12月，郧阳区检察院通过大数据模型筛查发现，辖区内影院可能存在侵害未成年人观影权益的问题。该院未检团队随即实地走访调查，发现部分影院不仅在线上线下购票环节未明确提示优惠政策，还将优惠群体严格限定为身高1.3米以下的儿童，变相缩小了优惠适用范围。

“只看身高不看年龄，实际上让很多个子长得快的孩子，失去了本应享有的观影福利。”办案检察官指出。

郧阳区检察院迅速启动协同履职机制，邀请相关主管部门及辖区影剧院负责人磋商座谈。会后，检察机关与相关主管部门建立协同监管台账，全程跟踪影院整改工作，确保优惠政策落到实处。

十堰市检察机关始终坚持“检察牵头、多方联动、协同共治”理念，主动打破部门壁垒，搭建协同平台，通过磋商座谈、联合排查等举措，联动相关主管部门凝聚监管合力，推动形成“上下联动、左右协同、齐抓共管”的消费保护联动格局，织密消费保护“协同网络”。

去年6月，十堰市房县人民检察院发现城区步行街周边流动摊贩存在未备案、部分从业人员无健康证等隐患，遂牵头召开公益诉讼圆桌会议，推动相关主管部门对流动摊贩开展拉网式排查，为缺失健康证的经营者补办手续，并组织集中培训压实经营者主体责任，切实守护群众舌尖上的安全。

打通消费维权“最后一公里”

“没想到这么快就拿到了赔偿，太感谢你们的帮助了！”消费者陈某在电话里向十堰市竹山县人民检察院办案检察官道谢。

此前，陈某在范某直播间被其“竹山原矿绿松石，颜色纯正、保真保价”的宣传吸引，下单购买了一款绿松石产品。可收货后没多久，陈某就发现绿松石出现严重褪色，他当即意识到自己买了“问题产品”，便拨打12315热线投诉维权。

这条消费维权线索，很快被流转至竹山绿松石知识产权保护工作站。依托工作站建立的“检察+市场监管”线索快速响应机制，竹山县检察院第一时间介入案件调查，为消费者维权提供专业司法支持。

“消费者网购维权时可能会面临卖家异地经营、证据固定难、维权流程长、维权成本高等难题，导致一些消费者最终只能不了了之，这正是消费维权‘最后一公里’最突出的堵点。”办案检察官介绍。

经专业技术鉴定，涉案绿松石为注胶染色产品，与范某宣传的“竹山原矿绿松石”严重不符，范某的行为不仅涉嫌虚假宣传，侵害了消费者的知情权和公平交易权，还违规使用国家地理标志产品名称进行宣传，扰乱了绿松石市场正常经营秩序。

竹山县检察院与市场监管部门开展跨部门协同作战，形成完整的证据链条。办案人员与异地经营的范某取得联系，开展释法说理，使其明确侵权行为应当承担的法律责任。最终，范某同意向陈某赔偿损失3.45万元，并依法缴纳1万元行政罚款。

多年来，十堰市检察机关深化“行刑衔接+多元共治”机制，与多部门建立侵权线索双向移送制度，通过设立知识产权保护站、检察联络站，接入12345、12315热线等方式积极整合资源、筛取案源线索，确保行政执法与刑事司法无缝衔接。

“消费安全关乎民生福祉，维护消费者合法权益是检察机关的重要职责。”十堰市人民检察院检察长刘少军表示，该院将以更实的检察举措、更优的检察服务，全方位守护群众消费安全，让司法为民的底色更加鲜明、法治护航的根基更加牢固。