



经济观察网 记者 饶贤君 伴随着新冠肺炎疫情的发展，一张题为《这次疫情给了我们八个提示》的图片在各大社交平台流传，第一个建议就是——能买房的时候，别犹豫，不要被那些名人不买房的理由欺骗了，特殊时期，房东不租给你，酒店进不去。

疫情面前，“租客”成了一个尴尬的身份，北京、杭州、西安、宁波、南京、苏州等多个城市，相继出现了以防范疫情为由，对无论是否来自疫区、身体是否健康的租客一律禁入、劝返的事件。

疑问随之而来，当租客依法享有的基本租住权、房屋使用权都被限制，“租售同权”又该从何谈起？

“谁的权力剥夺了我的权利？”

“我的手机充电宝都没电了，我现在要想办法去超市充一点电，再要一些热水煮一碗泡面。”齐金华已经连着吃了四顿泡面，2月9日夜里，他在杭州市滨江区的一个24小时ATM玻璃房里蹲坐着睡着，2月10日的夜晚温度是9摄氏度，他打算买一床被子和一个靠枕。

按照滨江区此前发布的《冠状病毒肺炎防控指挥部令第四号》，各租户不得在2月9日24时前返杭，而齐金华所在工厂要求2月10日复工，因此，齐金华在2月9日22时到达了杭州，并在24时后尝试进入小区。

物业给出的答案是不行。

齐金华试图用政府文件说服物业，没有任何效果，“值班的物业说，他们没有收到指令说可以进去，那就不可以进去，我想进去就去找居委会”。

既然政府文件并非直接参考意见，租户禁入的指令从何而来？

2月10日一早，被冻醒的齐金华收到了工厂暂未复工的消息，他第一时间赶去了社区居委会，居委会工作人员的回复是，没有收到允许租户进入社区的任何通知，所以不能进去，谁让你过来的，你让谁解决，有居住问题，去找工厂解决。

齐金华又找到了工厂负责人，对方表示，齐金华的小区在“瞎搞”，让他联系市长热线举报投诉。

而市长热线的答复是，一切以社区、物业具体措施为准。

齐金华的回家之路陷入了死局，物业称指令来自居委会，居委会的通知发自政府部门，而政府部门又将“具体措施”下放给了物业和居委会。

政策出现了末端失效。

2月10日午间，杭州市《“冠状病毒肺炎”防控指挥部令第34号》发布，指出不得随意限制小区居民和租客进入小区。然而，当齐金华等众多租户拿着红头文件再次试图进入小区，得到的答案依然是禁入。

齐金华在几个社交平台发问：不让我回小区这事合法吗？是谁的权力剥夺了我的权利？

同样的困惑正困扰着数以万计的租户，2.1万人在微博“杭州封小区”等相关话题下讨论着租户有家不能回的困扰，一位回到杭州的抖音主播拍下了从老家出发回到杭州，被劝返后睡公园、睡烂尾楼的短视频，收获了数十万的点赞和评论。

除了杭州，在北京、西安、宁波、南京、苏州等许多城市，“租户不得进入”被写在了大大小小的通知公告之上。

武汉大学健康学院教授谭晓东表示，站在保护易感人群的角度，社区的做法可以理解，但是，从社会发展的角度分析，只有生产发展才是硬道理，租户回社区也是为了生产，所以，只要能证明其是健康的，而且做好防护措施，租户回社区是可行的，“原理好说，事情难做，过程需要细致的工作”。

租售何时同权

2017年7月，住建部首次明确将通过立法，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的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

而此次对租户劝返、禁入力度最大的杭州，正是2017年住建部公布的12大租售同权试点城市之一。

在成为租售同权试点城市之后，杭州市很快于2017年8月推出了《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》（以下简称《方案》），提出19条具体措施，鼓励住房租赁市场发展，完善、保障租房者权利。

教育问题是租售同权问题的核心，杭州在《方案》中提出，承租人依法办理《浙江省居住证》后，其子女入学按照《流动人口随迁子女在杭州市区接受学区教育和义务教育管理办法(试行)》有关规定执行，即租赁房屋，子女也可就近上学，在杭州市居住证积分管理中，对租赁住

房达到一定年限的，实行“租购同分”。

但多位知情人士表示，就近上学实际在操作中并没有想象中简单，租户想要让孩子上教育资源较好的知名公立学校，可能性几乎为零。

杭州市政府在官网上发布的《方案》解读称，未来杭州市在建设国家租赁市场试点城市的工作中，指导思想是：以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主满足基本保障，建立健全住房租赁体系，支持住房租赁消费，引导居民转变住房消费观念，促进住房租赁市场健康发展。

然而，在疫情的“试金石”下，租售权利之间的不平等凸显。

据了解，各地对租户及业主之间存在明显的差别待遇，例如，杭州余杭区的多个村社发布通知，来自湖北或是浙江温州等疫情严重地区，业主经过医学检查合格，就可以进入小区回到家中自我隔离，而普通租户如果来自疫情严重地区，则无论身体情况如何一律劝返。

这并非个例，各个社交平台上，网友们晒出了浙江、江苏、河南、广东等多地的类似文件，在同样条件下，业主能回而租客不能回的事比比皆是。

多位律师向记者表示，现阶段，并没有法律支持各地社区、街道、物业甚至政府剥夺租户应有的基本权利，更何况是在大部分租户身体健康的情况下，于情于理于法都不该“一刀切”，租户的租住权利与业主的权利一样受到法律保护。

一位律师对记者表示，租售同权，“同”的不仅是享受公共服务的权利，更应该是任何时期、任何理由都不能肆意侵犯的法定基本权利，“如果连最基本的权利都无法从根本的理念上达成认同，租售同权就只是表面文章”。

版权声明：以上内容为《经济观察报》社原创作品，版权归《经济观察报》社所有。未经《经济观察报》社授权，严禁转载或镜像，否则将依法追究相关行为主体的法律责任。版权合作请致电：【010-60910566-1260】。

