

新规施行,让租房不再是麻烦事!

“串串房”“隔断房”“高收低租”“提灯定损”……不少有过租房经历的人,遇到过各式各样的烦心事。近日,国家规范住房租赁市场的《住房租赁条例》发布,并将于9月15日起施行。困扰租客、房东的种种租房乱象,有了针对性治理规范。

服务超2亿租房人口

提起租房的糟心事儿,在北京工作的刘女士表示“一肚子苦水”。

“我之前在中介平台上看过一套房子,照片特别漂亮,装修看起来很新,采光也好。结果中介实地带看,才发现真实房源和照片完全不一样,不仅家具陈旧,房间大小也和描述不符。”回忆起那次经历,刘女士仍觉得被欺骗了。她坦言,这样的“虚假房源”在找房过程中并不少见,“有时候一天跑好几趟,结果一套都不合适,时间和精力都被白白浪费了”。

在上海一家互联网企业工作的王利勇,自开启租房生活以来,已经换过3次房子,每次都因“合同不稳定”而头疼。相比找房辛苦,更让他焦虑的,是入住后房东随意涨价或中途毁约的情况。“对我们这些上班族来说,频繁搬家不仅浪费时间,还严重影响工作状态。”王利勇说。

还有的租客遇到租房合同纠纷。有的租客表示,合同约定洗衣机、冰箱等大家电如有损坏,中介负责更换。实际上往往要反复交涉、拖延好久,或者换过的电器还是坏的。有的合同约定租约到期后,目前的租客优先续租,但房东常常借口要把房子收回,却很快又租给别人。有的合同对于租客和房东需各自承担的费用规定不清晰,导致后续出现水电费、物业费、网络费等费用分摊不明的情况……

类似的烦心事还有不少。租房矛盾看似个例,但若放大至整个租房市场,这个问题并不小。当前,中国的城镇租房人口达到2亿多。在北京、上海、广州、深圳、杭州等大城市,租房人口占常住人口比例已达到40%以上。面对庞大的租房群体,规范住房租赁市场十分必要。

住房城乡建设部有关负责人介绍,近年来,中国住房租赁市场不断发展,对实现住有所居、改善



住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。“住房租赁市场发展也面临一些问题。”该负责人说。比如,市场秩序有待规范,对租赁双方合法权益的保障还不充分;住房租赁市场供给主体以个人为主,市场化、专业化的机构主体发展不足;住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为;对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。

“解决上述问题,有必要制定专门行政法规,更加有力有效规范和引导住房租赁市场,促进住房租赁市场高质量发展,为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。”该负责人说。

新规“对症下药”专治闹心事

一方面,聚焦用于出租的住房。比如租客们常吐槽的“串串房”,也就是将旧房子或毛坯房,以极低成本装修后出租的房子。这类房屋装修质量差,通常有甲醛,严重影响租户健康。对此,《条例》明确,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。

还有“隔断房”,这在一些大城市内较为常见,一些房东为了多收租,将住房“隔断”为几个房间,或出租一些不适宜居住的空间,存在较大安全隐患。从9月15日起,厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间,不得单独

出租用于居住。

再如虚假房源,《条例》规定,住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整;发布虚假或误导性房源信息的,处2万元以上10万元以下罚款。

另一方面,聚焦房屋签约环节。租客们普遍关注的无故扣押金、租金不透明、房东不签合同等问题,在新规中都有涉及。

“《条例》相关规定涵盖租赁前、租赁后两个环节。”北京链家研究院分析师王一帆说。在租赁前阶段,从合同签订、备案及资金监管等环节明确规则,为租赁关系奠定合规基础,包括细化押金的相关规定,要求租赁合同必须明确押金数额、返还时间及扣减情形,禁止无正当理由扣减;在租赁后阶段,通过明确权责边界和监管手段,提升租赁体验的“安全感”“透明度”。

“比如,明确出租人需经承租人同意或依法可进入出租房屋。在此之前,部分房东存在‘未经现任租客同意,擅自带人看房’等侵权行为,新规强化了承租人对租赁空间的控制权,减少‘被打扰’的纠纷,提升租客的居住安全感,让租房生活更加稳定。”王一帆说。

房东的权益也将得到更好保障。过去在租赁过程中,一些租客擅自改装房屋结构,或当起二房东私自转租房源,从中赚取差价。《条例》提出规范:不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住

房承重结构,不得私拉乱接水、电、燃气管线等。

“同时保护出租人和承租人的权益,才能推动租赁行业、租赁关系稳定,助推租赁市场健康发展。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

促进实现“住有所居 租有宜居”

《条例》颁行后,具体规则如何落地,受到普遍关注。

围绕租房市场监管,住房城乡建设部有关负责人表示,《条例》将从几方面强化对住房租赁市场的监督管理。首先,有关部门将制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本;其次,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,定期公布租金水平信息;此外,房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理和服务,并与有关部门建立信息共享机制。行业方面,住房租赁相关行业组织也要加强行业自律管理。

业内人士分析,新规加强了对租赁市场的全流程监管,将明显促进住房租赁市场健康发展。“短期内,部分依赖‘隔断房’‘资金池’的中小租赁企业可能因为合规成本上升而退出市场,房源可能因此向头部企业集中;长期看,将推动租金透明化、提升居住安全感,租赁市场将从‘野蛮生长’迈向规范发展,进而实现‘住有所居、租有宜居’的目标。”王一帆说。

在李宇嘉看来,《条例》实施后,可能会促进一些租金较低的非住宅租赁房源、二房东筹集房源、“隔断房”等退出市场,导致部分区域租金波动,低收入群体租赁选择减少。对此,要加大保障性租赁住房供给,同时加大规划、用地、融资、税费等扶持,积极盘活存量房源,增加市场供应。

“长远看,《条例》的实施有利于保障各方权益,将提升租房意愿,提高房屋租赁的稳定性,让租赁现金流趋于稳定,从而激励市场主体积极投资住房租赁。这有利于促进房地产开发企业从增量向存量、从建设到运营的转型,对行业新模式的构建有积极意义。”李宇嘉说。

(据《人民日报海外版》)