

治理隔断房、甲醛房、押金难退、虚假房源…… 住房租赁新规今起施行

隔断房、甲醛房、押金难退、虚假房源……近年来,我国住房租赁市场不断发展,但也出现不少市场乱象。

自9月15日起,《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行,将进一步规范住房租赁活动。困扰租客、房东的种种租房乱象,有了针对性治理规范。

综合人民日报、新华社



新规服务超2亿租房人口

提起租房的糟心事,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,装修看起来很不错,采光也好。结果中介实地带着,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。”刘女士坦言,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。相比找房的辛苦,更让他焦虑的,是入住后房

东随意涨价或中途毁约的情况。

“我之前租过一套房子,环境不错,交通也方便。刚住了1年,合同快到的时候,房东突然提出房租涨10%,还要求我马上做决定,否则就把房子租给别人。我当时觉得特别被动,最后只能搬走。”王利勇说。

还有租客遇到过租房合同纠纷。

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,我国城镇租房人口超过2亿,在北上广深等一线城市,租房人口占常住人口比例超过40%。面对庞大的租房群体,规范住房租赁市场十分必要。

住房和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。“与此同时,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。

治理“串串房”“隔断房”“虚假房源”

新规对哪些麻烦事“对症下药”?

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,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,《条例》从合同签订、备案及资金监管等环节明确了规则,为租赁关系奠定了合规基础,包括细化了押金的相关规定,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》施行后,具体规则如何落地,受到普遍关注。

今年50岁的李伟,家中有两套住房对外出租。他坦言,出租人其实也有很多烦心事。“以前,租房市场缺乏统一、清楚的法律依据,遇到纠纷难解决,双方只好扯皮,还不一定有结果。”李伟说,《条例》明晰了出租人、承租人双方的权利义务,给租赁行为加了一层保障,今后如何据此规范市场,值得关注。

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,低收入群体租赁住房选择减少。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。

相关新闻

国家公园法 明年施行 将带来哪些改变?

国家公园法将于2026年1月1日起施行,引发广泛关注。有何重要意义?该法施行有何重要意义,又将发挥怎样的作用呢?

专家表示,国家公园法是我国首部关于国家公园的专门立法,对推进美丽中国建设、实现人与自然和谐共生的现代化具有重大而深远的意义。

科学规划国家公园总体空间布局

国家林业和草原局—中国科学院国家公园研究院副院长徐卫华表示,国家公园法明确,要编制国家公园总体空间布局。根据主要保护对象的空间分布,特别是围绕生态系统最重要、生物多样性最富集、自然遗产最精华、自然景观最独特等特征明确布局。

徐卫华介绍,国家公园设立后,可作为一个特殊单元开展国土空间规划,明确相关管控要求,科学管制空间。

徐卫华表示,要根据生物多样性的富集程度和人类活动的干扰等,明确国家公园边界位置和范围大小。根据生态系统的完整性等,明确管控分区,确定哪些区域划入核心保护区,严格禁止进入,哪些区域作为一般控制区。

按照特性和规律系统保护修复生境

在保护方面,国家公园法强调,根据保护对象的差异化特征,包括生态系统的野生动植物物种和遗传资源、自然遗迹、自然景观等,制定相关保护方案。

徐卫华举例说,对于老虎等野生动物,需要严格保护,尽量减少其与人类的接触;而对于一些自然景观优美且对人类活动不敏感的地区,则可以让更多的人有更多机会接触自然、享受自然。

在修复方面,国家公园法强调以自然恢复为主。

专家介绍,生态系统具有较强的自我恢复能力,只要消除人类活动的干扰,将相关区域封闭起来,自然生态系统就会慢慢演替恢复到较好状态。不过,对于一些特殊区域,如新建的人工丛林,可能难以被野生动植物利用,此时就需要进行人工恢复。

通过建立机制促进民生改善

国家公园法明确了国家公园生态保护补偿制度。

国家公园内的原有居民,可以通过纵向、横向等多元化生态补偿,获得相关补助和收益。同时,创造更多机会,让国家公园内的原有居民通过参与国家公园的建设获得收益。

徐卫华称,国家公园法明确,优先让当地居民担任生态管护员,当地老百姓还可以参与生态旅游服务、售卖农特产品等,真正促进民生改善。

据央视