

住房租赁新规让租房者租得放心住得安心

当前,住房租赁市场总量规模大,经营主体多元,产品类型和服务方式呈现多样化。住房租赁市场不断发展的同时,一些市场现象也出现了复杂性。9月15日,《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行,标志着租赁市场迈向法治化新阶段。这部7章50条的法规直击市场痛点,通过构建“稳租金、保权益、强监管”的制度框架,重新定义了房东、租客、企业、中介的权利义务边界。业内人士认为,《条例》的实施,为住房租赁市场的规范化发展提供了法律保障与政策支撑,进一步规范了住房租赁活动,有力促进住房租赁市场平稳健康发展,从而推动住房租赁市场迈向高质量发展。



■规范住房租赁市场。

新华社发 曹一 作

□本报记者 李小白

规范市场秩序 保障租赁双方权益

据了解,《条例》聚焦于解决长期以来困扰租房市场的乱象,致力于营造更加健康、有序的住房租赁环境。《条例》旨在规范住房租赁活动,维护住房租赁活动当事人合法权益,稳定住房租赁关系,促进住房租赁市场高质量发展,推动加快建立租购并举的住房制度。《条例》共7章50条,涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。通过构建“稳租金、保权益、强监管”的制度框架,重新定义了房东、租客、企业、中介的权利义务边界。

《条例》以问题为导向,直击住房租赁市场长期存在的痛点。针对出租房屋质量参差不齐的问题,明确要求“用于出租的住房应当符合建筑、消防等方面的法律和强制性标准,不得危及人身安全和健康”,并严格禁止“厨房、卫生间、阳台等非居住空间单独出租用于居住”。这一规定从源头上消除了群租房的安全隐患,为租客提供了更安全的居住环境。同时,《条例》通过实名认证、强制备案等制度设计,强化了对租赁关系的法律约束。例如,要求出租人必须向承租人出示身份证明及房屋权属证明,承租人也有权核实房屋信息,有效遏制了“二房东”违规转租、虚假房源等乱象。

《条例》将“培育市场化、专业化住房租赁企业”作为核心目标之一,通过一系列政策工具引导行业升级。一方面,明确住房租赁企业的准入标准,要求其具备与经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,并强制设立资金监管账户,防范“高进低出”“长收短付”等经营风险。

《条例》明确提出“推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利”,为租客平等享有教育、医疗等资源提供了法律依据。这一突破性条款,正在逐步消解“重购轻租”的社会观念。随着专业化机构占比的提升和租赁关系的稳定化,住房租赁市场正从“过渡性选择”向“长期居住方案”转型。

《条例》实施让租房者更放心

记者在石家庄一些房产中介采访时了解到,自《条例》实施以来,石家庄住房租赁市场更加规范,无论是租客还是房东都能切身感受到租赁市场的安全性和规范性。一些房产中介机构人员也表示,出租与承租应当遵守哪些规定,中介机构要履行哪些责任,这些在今后的租赁市场都会更加规范和明确,也为专业化、合规化的租赁企业提供了做大做强法律保障。

刘女士今年“十一”从外地来石家庄工作的第一件事就是租房。此前,刘女士在当地租房一年,退房时她收到一张200元的“罚单”,原因是厨房的门锁被损坏。“厨房的门锁本来就是坏的,因为是整租,觉得坏了也问题不大,就没和房东提,结果退房时被要求赔偿维修费。厨房洗菜盆入住之初就有些漏水,房东以租户损坏为由要求赔偿,否则不给退押金。”刘女士说,现在《条例》已经实施,租房过程中和使用过程中的一些事项都有了明确界定,任何细节都要提前和房东或中介说好,并体现在合同中,这样个人住房权益才能得到保障。

“在过去的住宅租赁市场,租客是以年轻人为主。现如今的租客年龄已经从年轻人为主向全年龄段扩展。尤其是近年来,租房人群中全年龄段、多人口家庭租房比例显著上升,整个市场变得很复杂。”石家庄长安区一家房

产中介的服务主管表示,此前,虽然住房租赁市场整体情况也相对规范,但不乏出现租客与房东之间因理解不同而引发纠纷,甚至一些中介机构也存在不规范的情况。由于此前的相关住宅租赁规定不够全面、细化,因而导致租客、房东、中介三方或多或少也都出现过一些不愉快的事情。如今《条例》实施了,很多问题都有了明确规定,这样租赁双方就有了统一的界定标准。

该房产中介的服务主管还表示,《条例》的实施,规范了市场秩序,对市场化、专业化企业给予政策倾斜,促进租购并举制度建设。同时,分类监管模式将提升行业规范化水平,增强企业合规经营信心。例如,要求租赁合同实名备案,打击“二房东”行为,稳定租赁关系。通过规范租金监管、合同备案等措施,有效遏制租金随意上涨、克扣押金等现象,降低交易风险。

促进租购并举 提振住房租赁消费

随着城镇化进程加速和人口流动常态化,租房群体持续扩大,特别是在一二线城市,租房已成为新市民、青年人解决居住问题的主要途径。自如研究院发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,目前租赁人口已近2.6亿人。仲联量行报告提出,受晚婚晚育趋势与家庭小型化影响,租房周期显著拉长,部分群体租房时长超10年。为此,《条例》从租赁主体、房源供给、合同规范、权益保障等方面作出系统性规定,在盘活存量房屋资产、培育专业化住房租赁企业等方面充分释放政策红利。

业内人士表示,近年来,住房租赁需求持续增长。然而,市场发展也存在一些问题,市场秩序有待规范,租赁双方合法权益保障还不充分。其中“押金难退”“租金贷”“隔断房、串串房”“租金居高不下”等现象时有发生。在此背景下,《条例》的实施旨在通过系统性制度设计,规范租赁市场主体行为,强化监管机制,从而推动住房租赁市场向高质量发展。通过法治保障、行业转型与租购同权三大路径,既解决了押金陷阱、群租隐患等民生痛点,也为群众提供了更安全、更便利的租住环境。未来住房租赁市场将迎来规范化、机构化、品质化的新时代。

石家庄房地产市场研究中心联席主任赵猛分析,《条例》的出台与施行,是在加快建立租购并举住房制度上迈出了关键一步。对于规范租赁市场行为,保护出租人与承租人双方权益,促进租赁市场健康发展、加快建立租购并举的住房制度意义重大。《条例》强化了居住安全与品质管控。对租赁住房的单间租住人数上限、人均最低租住面积标准作出刚性规定,从源头上杜绝“群租房”等影响居住安全与环境的现象,保障承租人基本居住权益。多渠道扩充租赁住房供给。鼓励居民家庭将自有房源用于租赁,也支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁拓展供给。同时,住房租赁市场发展坚持市场主导与政府引导相结合。完善政策措施,培育市场化、专业化的住房租赁企业。

河北世纪鸿业律师事务所律师姚成胜认为,对于各种违规行为,《条例》明确了相关责任和惩罚措施,如出租非居住空间、发布虚假房源信息、未设资金监管、违规中介行为、网络平台失职等,均设定了明确的罚款额度,相关企业还有可能会面临停业整顿、吊销执照等惩罚,大幅提高了相关企业和从业人员的违法成本。《条例》规定,出现押金返还问题,双方协商不成的,可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。承租人在租房时一定要重视租赁合同的签署,并在合同中细化押金条款,条款越详细越有利于解决相关

纠纷。另外,《条例》规定: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;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,不得发布虚假或者误导性房源信息。总之,《条例》从市场主导与政府引导两个维度有效协同,对促进住房租赁市场高质量发展提供法治保障。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,现实生活中当租赁行为发生时,租客处于相对弱势地位,往往很难保障自身权益不受损害。《条例》向承租一方适度倾斜,回应了很多市场痛点,有着鲜明的民生底色。另外,针对“押金难退”这一市场顽疾,《条例》规定,住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项,出租人无正当理由不得扣减押金,并规定住房租赁经纪机构和网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。这一条款将使承租人的权益得到有效保障。结合目前房地产市场形势和宏观经济发展要求,《条例》的实施将发挥两个重要作用。一是有助于更好促进住房租赁消费的提振。住房租赁消费是目前消费工作的一环,叠加住房公积金等近期系列政策,将更好促进租赁消费的活跃。二是更好促进租购并举的住房制度推进。当前住房租赁发展的市场机会良好,尤其在存量盘活等领域有较多政策支持,同时监管机制更加健全,这将为住房租赁市场的发展带来利好。

相关链接

《住房租赁条例》给租房人带来哪些保障

《条例》的出台对于规范住房租赁活动,维护各方当事人合法权益具有重要意义。《条例》的实施也将对住房租赁市场现存的虚假房源、哄抬租金、租金贷乱象等问题起到较大的遏制作用。

● 出租与承租:不得无故扣减押金

对于承租人反映强烈的出租人不正当扣减押金问题,《条例》明确“出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的其他情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金。”

此外,《条例》还规定,出租人解除住房租赁合同应当通知承租人,并为承租人腾退租赁住房留出合理时间,不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。

● 住房租赁企业:房源信息应当真实

《条例》明确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,在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致,发布的房源图片应当与实物房源一致,不得发布虚假或者误导性房源信息,不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

同时,通过规范住房租赁企业和住房租赁经纪机构经营行为,减少承租人可能造成的经济损失。针对“长收短付”、租金贷等资金断链事件,《条例》规定“从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示。”

● 监督管理:推动“租购同权”

《条例》还首次将“信用监管+行业自律”作为双轮驱动机制,明确通过信用分级、分类监管对企业与从业人员实施全过程管理,同时要求行业协会加强自律体系建设。

推动“租购同权”有利于解决既买不起商品住房,又不具备申请公共租赁住房条件,或者想要住上较好房子的居民家庭的住房问题。