

随着城镇化推进,我国城镇租赁住房人口已经高达2亿多,是全球规模最大的租赁住房市场。《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将于今年9月15日起施行,《条例》对用于出租的住房提出了哪些明确要求?如何治理市场乱象,保障租赁双方合法权益,促进租赁市场健康发展?

■据央视网

租到满意房 专门法规来了

专家详细解读《住房租赁条例》



图据新华社。

出租住房要满足哪些条件?

规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益,是《住房租赁条例》的重要内容。那么具体来说,用于出租的住房要满足哪些条件?哪些空间不得单独出租用于居住?《条例》作了明确规定。

《条例》要求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;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;租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。从源头上保障承租人能够获得安全、健康、相对舒适的居住环境。

租金怎么定?明确“建立住房租金监测机制”

大家关心的租金问题也有了明确规定。稳定租金价格首次以法规形式明确“建立住房租金监测机制”,也是本次《条例》的一大亮点。过去关于租金调控多停留在政策层面或地方试点阶段,如今正式纳入国家法规,具体说来有何意义呢?

《条例》第二十九条明确提出:“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,定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。”业内人士表示,这一机制的建立,将有助于提高市场透明度,便于政府及时掌握市场动态,稳定市场租金。同时,定期发布租金水平也为租赁双方提供参考依据,提升了交易的公平性,有助于推动市场朝向更加规范的方向发展。

如何规范“串串房”“隔断房”乱象?

近日,男子6万月租住进“甲醛房”的话题登上热搜。当事人向媒体表示,自己在杭州萧山租下每月6万元的房子,入住两个月后出现身体不适,经测试甲醛超标2倍。但房东、中介则称房子多人住过,不存在甲醛问题,房东拒绝退押金。

在租赁市场上,这样的“甲醛房”也被称为“串串房”,就是将老旧毛坯房用廉价材料简单装修后,经过“美颜”处理,以较高价格出租。除了“串串房”,我们熟知的还有“隔断房”“群租房”等,对于租赁市场种种乱象,新规是如何规范的?

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,近年来,住房租赁领域有很多问题,比如房源供给不合格,包括室内设施配套缺失、甲醛超标,非住宅非法用于出租,打隔断;比如“二房东”卷款潜逃、以损坏设施为由不退押金;比如保租房租金定价缺乏权威的租金参考等等。相关投诉处理,缺乏自上而下的法律依据,执法时缺乏法律手段。

而即将于9月15日起施行的《住房租赁条例》,则为治理住房租赁市场乱象提供了法律武器。比如,针对“串串房”等问题,《条例》强化住房出租室内装饰装修要求,明确

“不得危及人身安全和健康”。针对“非居改租”“隔断房”等问题,《条例》强调“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”。此外,浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,“群租房”“高收低租”“虚假房源”等一系列住房租赁市场乱象,都能在《住房租赁条例》里找到针对性的条款进行规范。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬介绍,针对“群租乱象”,《条例》第七条明确,租赁住房单间租住人数的上限和人均最低面积,要符合地方人民政府规定的标准。针对“高收低租”,第十九条规定,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,今后大家如果去承租转租经营的房屋,一定要把租金打到政府监管的租赁账户,以保障自己的合法权益。针对“虚假房源”问题,强调住房租赁经纪机构发布房源信息前,应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,实地查看房源;要求提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者,应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。

承租人经纪机构等主体有何约束?

既然是租赁市场,有出租就有承租。近年来,一些承租人损坏房屋、随意堆放垃圾、高空抛物等新闻也引发过诸多讨论。那么《住房租赁条例》除了对住房出租人进行了约束,对承租人、住房租赁企业、经纪机构等住房租赁市场主体又提出了哪些行为约束呢?

《住房租赁条例》不仅是对住房出租人的约束,也对承租人、住房租赁企业、经纪机构、提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者等住房租赁市场主体提出相应的行为约束。《条例》从住房租赁行业的全链条强调了权利和义务的对等,并明确了监管部门的责任。

李宇嘉介绍,比如,条例对出租人在房源合规、收取租金、押金合规、不动产信息公示等方面有明确的规定;但同时,对承租人在合理使用房屋设施、不得改变房屋结构等方面也有明确的规定,从而保护出租人的权益,也只有如此,才能推动租赁行业、租赁关系稳定。

虞晓芬介绍,这次条例对出租住房提出了明确要求,也明确了出租人、承租人、住房租赁企业、经纪机构的行为规范,细化了政府监督管理责任,对保障各方合法权益,促进住房租赁市场健康发展有重大意义。

房东能随意扣减我的租房押金吗?

租房通常都要交一定数额的押金,在租赁纠纷中,涉及押金的纠纷也有很多。在这方面新规都是如何规定的?

《条例》明确了出租人与承租人的行为规范,特别是针对承租人合法权益保护不到位问题,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。

此外,《条例》还明确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,保障承租人基本居住需求。