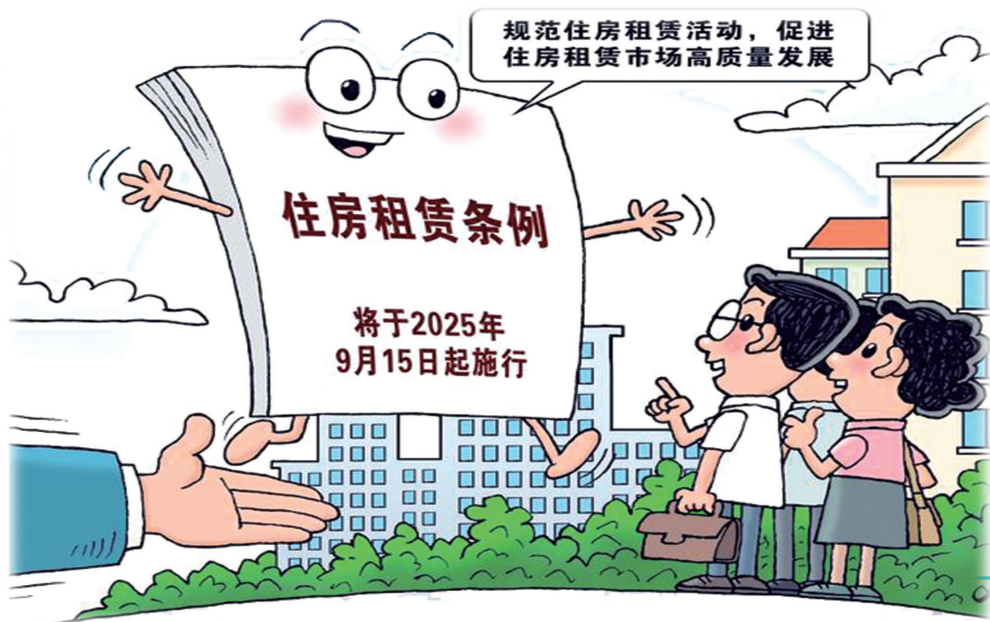


房东不能乱扣押金,中介不得代收房租

## 房屋出租一律按新规办

长期以来,押金难退、中介跑路、违建出租等问题,一直困扰着广大租房群体。今年9月15日,新出台的《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将正式施行,住房租赁行业将迎来全面规范。

9月5日,记者采访了市住房和城乡建设局有关负责人,结合本地典型案例,深度解析新规亮点。 ■记者 徐国文



图据新华社

## 破解“退押金难”困局

“退租时房东说家具有划痕要扣押金,可扣多少全凭房东说了算”——这样的押金纠纷在租房市场屡见不鲜,房东常以“自然损耗”等名义扣取租户押金。

此前,在十堰务工的张女士租赁了一套房屋,与房东约定租期一年,月租金1000元,押金2000元,并和房东签订了房屋租赁合同。

租约到期后,张女士要求退还押金,房东却以地板有划痕为

由,拒绝退还押金。张女士称其根本不是划痕,而是水渍,双方就押金问题发生纠纷。最终经相关部门协调,房东向张女士退还了1500元押金。

“这类纠纷的核心,在于租赁合同对押金约定不细致。”市住房和城乡建设局有关负责人介绍,《条例》第10条明确规定,出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中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。除住房租赁合同约定的情形

以外,出租人无正当理由不得扣减押金。

这位负责人提醒,租客与房东签订合同时,需仔细核对押金条款,明确扣减押金的具体情形,比如设施设备及室内物品损坏后的赔偿标准。入住时要和房东一起对房屋内的设施设备及物品进行详细检查、登记;若发现损坏,务必要求房东维修或更换。若物品存在自然磨损、老化等情况,也需通过拍照、录像等方式标注清楚,留存好证据。

## 明确合同备案制度

签订房屋租赁合同是确立租赁关系的关键环节,然而部分市民因缺乏法律意识,常出现合同不规范或未及时备案的情况,为后续维权埋下隐患。

李女士在城区租房时,曾遭遇房东房产被拍卖的情况。由于她的租赁合同未备案,维权过程异常曲折。

“此案中,若租赁合同已完成备案,备案证明就是承租人在租赁期间拥有房屋使用权的最有利证据。”市住房和城乡建设局有关负责人指出,《中华人民共和国民法典》明确规定:租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。

《条例》进一步明确,出租人应当按照规定,通过住房租赁管理服务平台等渠道,将住房租赁合同向租赁住房所在地的房产管理部门备案。

据悉,合同备案制度具有双重保护功能:其一,形式审查保障合同效力。通过备案的合同意味着其条款符合法律规定,权利义务约定明确,能有效规避“阴阳合同”等风险;其二,证据效力保障维权权益。备案信息具有公示公信效力,在租金纠纷、押金争议、房屋拍卖等情形下可作为核心证据。

市住房和城乡建设局有关负责人提醒,租赁双方签订住房租赁合同时,建议优先使用该局官方网站公布的合同示范文本,明确约定租金标准、支付方式、押金额度、违约责任等核心条款,合同文本可在该局官网下载。合同签订后,双方需在30日内到市房屋租赁管理中心办理备案手续,且承租人有权要求出租人配合办理。

## 切断“中介跑路”风险链

中介人员收取租户租金、押金失联的情况时有发生。

陈先生夫妇因随女儿迁居外地,遂决定将十堰城区的一套房屋出租。他们私下联系某房屋中介机构工作人员,委托对方代办租赁房屋事宜。初期,房屋租金都能按时转入陈先生的银行账户。然而一年后,陈先生突然发现租金中断,该工作人员也失去联系。

等陈先生返回十堰查看时,竟发现自家房屋已被违规改造成5个独立房间,分别出租给不

同租客,而房屋中介机构工作人员早已卷走预收的全部押金及租金。

陈先生随即向有关部门投诉,可调查后发现:陈先生并未与该中介机构签订过委托租赁协议,该工作人员的行为属个人行为,且早已离职,陈先生的维权之路陷入困局。

针对这一现象,新出台的《条例》明确规定,住房租赁经纪机构的从业人员不得以个人名义承接住房租赁经纪业务。住房租赁经纪机构不得代收、代

付住房租金、押金。这一规定既规范了房屋中介机构的经营行为,也进一步保障了广大租户的合法权益。

市住房和城乡建设局有关负责人提醒,市民租房时务必选择正规机构,可以通过该局官方网站查询该房屋中介是否在主管部门备案。如果没有备案,建议不要通过该中介租赁房屋。

此外,租客在支付租金或押金时,应直接支付给房东,切勿通过中介机构及其工作人员转交,以规避资金风险。

## 划出房屋出租“红线”

现实中,不乏一套100多平方米的住房被分割成多个房间进行出租,甚至连楼顶也被改造成出租,殊不知,这一类出租房不仅违法,还暗藏诸多安全隐患。

2020年,黄女士通过某租赁平台以每月500元的价格租下一处位于楼顶的彩钢板搭建的简易房。居住期间,因房屋电路故障,她自行购买的一台电器被损坏。黄女士与房东协商赔偿无果后,最终只能选择搬离。

“现在回想起来还后怕,那个临时搭建的房子根本没有安全保障。”黄女士事后回忆道。

针对这种情形,《条例》第七章划出房屋出租“红线”: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。

市住房和城乡建设局有关负

责人介绍,新规的出台,进一步保障了租户的人身安全,避免其陷入“阳台蜗居”“多人群租”等困境;相对出租方而言,也直接压缩其通过违规改造房屋牟利的空间,促进其合规经营。

市住房和城乡建设局有关负责人提醒,租住非居住空间不仅危及个人安全与健康,还可能面临法律纠纷和经济损失。建议租客选择合规房源,并查验房东提供的房屋权属证明材料及备案信息。

智联新生态 驱动全球链

2025 新能源汽车  
距 零部件交易会  
2025 NEW ENERGY VEHICLE PARTS EXPO

开幕还有 9 天