

直面问题投诉,加强动态管控,保障租户权益……

多地出台新规规范租房市场

今年9月1日,《北京市住房租赁条例》开始施行,这部地方性法规针对“打隔断”群租、“黑中介”不退押金等问题作了规定。

住房租赁市场涉及面广,与老百姓日常生活息息相关。记者了解到,近来,多地出台政策措施规范住房租赁,对维护消费者权益提出更加明确的要求。



(网络图)

租房投诉多 多地出新规

记者调查发现,一些地方住房租赁市场问题犹存。在黑猫投诉平台,记者以“租房”为关键词搜索发现,共有3万多条投诉;其中,租赁机构不退押金的投诉尤其多,以“租房 押金”为关键词,检索到13000多条投诉。此外,出租房“打隔断”、合同设置“霸王条款”等方面的投诉案例也比较多。

今年7月底,青岛市住建局发布《关于2022年上半年住房租赁企业投诉情况的通报》,公布了今年上半年投诉量排名前十的住房租赁企业。通报指出,这些企业经营过程中主要存在恶意克扣押金、租金及其他保证金,租赁附加服务不规范,服务态度差,处理当事人投诉不及时等问题,严重扰乱市场秩序。

针对住房租赁市场存在的问题,今年以来,不少地方纷纷出台、实施住房租赁方面的地方性法规或相关监管规定。

今年1月1日,上海市房屋管理局、中国银保监会上海监管局联合印发的《上海市住房租赁交易资金监管实施细则(试行)》开始施行;今年下半年,上海市人大常委会还将推进住房租赁条例等立法项目。4月,广州市住建局发布《广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知》。5月,北京市人大常委会审议通过《北京市住房租赁条例》,于9月1日开始施行。8月,武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市住房租赁资金监管实施细则(试行)》。

此外,今年以来,青岛、石家庄、合肥、郑州、福州、无锡等地也都出台了住房租赁方面的相关政策。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,各地加强对住房租赁市场的整顿、规范,旨在遏制由于租赁机构违规经营而侵害租客和房东权益的现象,是治理住房租赁市场的有力举措。

保障租户权益 规范租房市场

记者梳理发现,各地出台的住房租赁规定,大都针对不退押金或租金、中介“打隔断”等群众反映较多的一些问题,注重保障租客权益,规范住房租赁市场秩序。

——加强资金监管,保障租户资金安全。

近期,郑州市房屋租赁平台上线“住房租赁资金监管”功能,各住房租赁企业应选择一家与该平台对接的监管银行,开设唯一的监管专用账户,并要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。

《北京市住房租赁条例》规定,住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金,并按照规定通过第三方专用账户托管。上海市规定,住房

租赁经营机构向承租人收取的租金、押金,应当由承租人直接存入监管账户;利用个人“租金贷”获得的资金,由贷款机构直接放款至监管账户。深圳市要求,在深圳从事住房租赁经营的企业,应开立银行专户,用于收取承租人押金及租金,被监管资金不得随意使用。

——治理“打隔断”群租房,保障公共安全。

不少地方明文规定,不允许擅自改变房屋结构,以保障公共安全。如《北京市住房租赁条例》规定,出租住房应当“以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔断改变房屋内部结构”,并对相关违法行为规定了具体的处罚措施。新修订的《广

东省城镇房屋租赁条例》明确规定,“租赁期间,承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的,必须经出租人同意。”

——加强合同备案管理,规范租房市场。

《北京市住房租赁条例》规定,“出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内按照规定到租赁住房所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门办理住房租赁登记备案。”上海市规定,上海行政区域内的住房租赁活动,均应按相关规定进行合同网签备案。南京、杭州、广州等城市基于租赁平台开展合同网签备案,实时掌握企业租赁经营情况,并督促租赁企业、经纪机构进行备案。

落实各方责任 加强动态管控

业内人士认为,出租房量大面广,加强住房租赁市场监管,需要各地各部门进一步加大执法力度,压实责任,沉入社区实地摸排,建立管理台账,加强动态管控。

据悉,《北京市住房租赁条例》正式实施后,北京市住建委将全面开展条例执法,尤其针对长租、短租、群租、互联网平台等首次纳入立法事项的,开展专项执法,严肃处理市场主体违法违规行。

李传文认为,《北京市住房租赁条例》对很多不规范行为规定了罚则,在保护租赁关系、规范租赁市场、保护群众权益等方面具有较强的示范作用。下一

步,随着各地加速立法及出台规章制度,将有效促进住房租赁行业的健康发展,合同备案率低、租客退押金难等问题将会逐步得到解决。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池建议,针对扣留押金等违法行为,各地监管部门应畅通投诉渠道,及时曝光,主动作为,降低租房者的维权成本。针对“打隔断”群租问题,各地住建、公安、消防等部门要加强联动,密切配合,查处违规行为,消除安全隐患。针对租房合同备案率低等问题,各地可因地制宜制定一些奖惩措施,规范合同使用,促进备案率提

升,解决市场长期存在的“底数不清”等问题。

此外,黄卉认为,要进一步完善住房租赁行业信用体系,加强对出租人、承租人和租赁企业的信用管理。

专家表示,从行业发展来看,目前租赁行业发展模式仍然较为单一。同时,由于从业人员的职业认证和人才培养体系仍不够完善,专业化服务供给不足。应进一步推动住房租赁市场机构化、专业化运营,培养相关专业人才,在产品结构、服务体验、租后服务等方面建立、完善行业标准,推动住房租赁行业向标准化、精细化、职业化方向发展。(据新华社)