

# 毕业租房,如何省心又安心



对许多高校毕业生而言,租房是独立生活的第一课。找房子、签合同、退租3个关键阶段,都有哪些注意事项?如何租得省心、住得安心?房屋物品出现损坏,责任怎样划分?



网络图

## 找房子 正规平台,实地看房

租房,找房子是第一步。

“建议高校毕业生优先选择正规住房租赁服务平台。”北京市华泰律师事务所律师于阳春解释,正规平台在房源审核、合同规范、纠纷处理等方面相对有保障,能有效降低后续风险。

除了中介平台外,一些学校也会有专门的合作或推荐渠道,部分小区物业公司也有业主出租信息,他们对本小区房源熟悉,在房屋问题解决上更具优势。

如果选择个人直租,应重点关注

房屋产权。“毕业生应重点关注出租人是否为房主本人,是否存在产权纠纷,避免后续风险。”于阳春表示,建议毕业生务必查阅房产证、书面授权材料等,必要时可走访居委会、物业或邻居核实。

此外,选房阶段,还需关注以下事项:

一是房源真实情况。网上图片与实际房屋可能存在出入,毕业生务必要实地看房。若出租人以“亲友或上任租户在住,签约后马上搬走”为由拒绝看房,务必提高警惕,避免签

约后居住人拒不搬离等纠纷。此外,关于房源交通位置的描述,如“靠近地铁站”等表述,也需要实地查看。

二是警惕异常低价房源。于阳春表示,租价显著低于同小区其他房源且无正当理由,往往暗藏陷阱。

三是警惕以“分期优惠”为名的租金贷套路。凡是要求办贷款的分期服务,一定要谨慎。同时,毕业生应尽量避免一次性支付长期房租。

实地看房重点关注哪些方面?

房屋硬件方面,应重点检查水电、厨卫、家电、门窗、墙面等是否破

损、漏水、跳闸。

居住环境方面,应测试采光、隔音情况,查看楼道安保、周边噪声、消防设施等。

在配套设施方面,应确认物业费、网费、停车费的缴纳情况,并逐一约定。

“此外,还需要重点查看房间有无异味、霉斑、虫患,排查电路安全问题。”行业租赁分析师黄卉说,对新装修房屋,还可要求提供环保检测报告,同时看房时最好全程录像,留存证据,以免日后产生纠纷。

## 签合同 逐条审核,确认细节

签订合同时,毕业生可牢记一个原则:见到真房东、看到真房子之前,不交一分钱。

首先,要确保房屋有合法出租权。

毕业生可要求查阅房东的房产证、身份证、书面授权材料等,还需要了解房子有无查封、冻结等情形及其是否影响租赁。

“如果出租人为‘二房东’,一定要查看原租赁合同中的转租权限,确认房东允许转租且租期未到期。”于阳春建议,最好原房东、承租人、承租人当面沟通确认,明确租金押金交接方式。若条件允许,建议直接与房东签订新合同。

其次,保证细节约定清晰。

签订合同时,建议使用租赁示范

文本,应重点关注押金退还条件、违约金标准、退租规则等方面内容。示范文本外的内容,可以通过补充协议进行明确。

“签订合同时,务必保证所有约定落实到书面,否则不具备法律效力。”于阳春表示,“应拒绝签署空白合同,所有条款填写完整后再签字。”

如果毕业生选择合租,则要重点关注房租、水电费、网费、物业费的分摊方式和缴费周期。同时,可以约定好作息、卫生、访客、养宠、公共区域使用等事项规则。

“建议毕业生确认合租人身份,明确中途有人退租时,剩余费用、转租责任如何划分。”于阳春建议。

## 退租 有理有据,维护权益

租房期间,若遇到房屋物品损坏,维修责任如何划分?

“除当事人另有约定外,房东有法定义务保证出租房屋及附属设施符合居住要求。因房屋本身质量问题或自然老化导致的维修,费用通常由房东承担。”于阳春介绍,如墙体开裂、屋顶漏水、墙面渗水等,水电管线老化导致的漏水或断电,以及家电、家具因使用年限过长或正常使用产生的自然故障等,一般由房东负责维修。

而租客作为实际使用者,需妥善保管房屋及设施。因自身过错或日

常使用习惯产生的维修费用,需由租客自行承担。如因暴力使用致家具变形、忘关水龙头导致房间泡水、随意打孔拆卸造成不可逆损坏等。

若出现纠纷,建议租户通过带有具体日期时间的视频、照片等来固定房屋损坏情况出现的时间、地点,将视频、照片通过微信、短信等方式向房东发送,依据合同要求房东履行义务。若协商无果,可向社区居委会、街道办、住建部门投诉调解;若调解无果可向法院提起小额诉讼。

退租时,如何辨析房东常见的扣费理由呢?

于阳春介绍,合理的扣费理由主要包括:租户逾期腾退房屋或迟延交租产生的违约金,未结清水电气网等费用及因此产生的损失,房屋卫生状况极差而需要清洁的费用,租户人为原因造成的房屋损坏,以及不当或违法行为导致的房屋贬值等。

有的房东以自然老化、正常磨损为由主张房屋损坏赔偿,有的声称物品丢失却拿不出有效证据,有的对干净房屋仍索要保洁费、粉刷费,还有的以轻微灰尘、正常墙体磨损为由扣押金。对此,黄卉建议租户可做好以下几方面:首先,退租当场全屋拍照

录像,双方核对物品、结清费用并签字;其次,如遇纠纷先友好协商,出示合同、证据要求全额退还押金,协商失败可找物业、社区介入调解。若调解无效,可携带证据向12345政务服务热线投诉,或走司法途径。

租房关乎居住安全与切身利益。从选择正规渠道、实地细致看房,到合同逐条审核、证据全程留存,再到退租有理有据维权,每一个环节都需要擦亮双眼。希望每一名打拚奋斗的年轻人,都能租到省心、安心、舒心的房子,实现安居乐业。

(据《人民日报》)