

房东不得随意扣减租房押金

《住房租赁条例》为“安心租住”保驾护航

任意中止合同、霸王条款、合同陷阱、虚假房源、押金退还难……我国住房租赁市场蓬勃发展,但也出现一些乱象扰乱市场秩序。

下周一(9月15日),我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规——《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将正式施行。《条例》对出租承租活动,住房租赁企业和经纪机构的行为等都做了明确的要求。



近日,浙江省宁波市首个共有产权住房项目和樾湾正式交付,1438户家庭将陆续住进新房。

新华社发



近日,宁波市首个共有产权住房项目和樾湾交付现场。

新华社发

【解读】

新规如何为“安心租住”保驾护航?

北京大学法学院教授常鹏翱表示,《条例》针对住房租赁的现实痛点难点,在平衡租赁双方利益的基础上,适度倾斜保护承租人合法权益,凸显了民生底色。

——针对出租房不适居的现象,《条例》既明确了出租房的基本标准,即符合建筑、消防等方面的标准和要求,还禁止厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住,并要求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。

“这些要求能确保承租人的基本居住质量,在此基础上,为了保障承租人安宁的居住环境,特别规定出租人不得擅自进入租赁住房。”常鹏翱说。

——针对租赁押金纠纷多发的现象,《条例》提示“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”,并明确规定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。

——针对租赁关系不稳定的现象,《条例》规定出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

——针对租赁合同备案少的现象,《条例》除了为出租人提供办理备案的通道,即通过住房

租赁管理服务平台等方式向房产管理部门备案,还在出租人未办理时,给予承租人办理备案的权利,以满足承租人的现实需求。

经营主体“要做什么”“不能做什么”?

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说,对于住房租赁企业,要求发布房源信息应真实、准确、完整,不得发布虚假或误导性房源信息;从事转租经营的住房租赁企业,应设住房租赁资金监管账户并向社会公示。对于经纪机构,要求发布房源信息前要履行相关核对信息和实地查看房源责任,收费服务项目要明码标价等。对于网络平台经营者,要求应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息 etc.

在监管层面,清华大学房地产研究中心主任吴璟说,《条例》从租赁市场监测和信息公布、对住房租赁活动流程的管理以及对住房租赁活动的监督执法等三个方面明确了地方政府的具体职责。在最受关注的租金方面,《条例》要求“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”。

专家表示,我国已多次强调“租购并举”的住房发展方向,此次从法制层面进一步明确,为“租购并举”住房制度的建立提供了法律保障。

综合新华社、央视报道

【发布】

出租房应是什么样

对用于出租的住房提出明确要求

用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准,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。

加强合同管理

出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同,住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。

针对承租人合法权益保护不到位的问题

《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;

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。

租赁企业该怎么做

《条例》明确规定——

住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,向所在地房产管理部门报送开业信息;

发布的房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或者误导性房源信息或者隐瞒、拒绝提供拟出租住房重要信息;

住房租赁企业应建立住房租赁档案,健全内部管理制度,不得非法收集、使用、加工、传输或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息;

住房租赁企业应向房产管理部门报送其经营的租赁住房信息;

从事转租经营的按规定设立住房租赁资金监管账户并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

此外,考虑到实践中存在自然人从事转租业务且规模较大的情况,《条例》还规定,自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务,经营规模达到国务院住房和城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的,适用本条例有关住房租赁企业的规定。