

## 《住房租赁条例（征求意见稿）》公开征求社会意见

# 给全国两亿租客一个安稳的“家”

本报记者 王晶玥

租住房间内人数过多、房屋内甲醛等有毒物质含量超标、入住仅一周就被房东轰出、未退租房押金……在某线上消费者投诉平台搜索“住房租赁”，相关帖子不胜枚举。乱象丛生的房屋租赁市场，不仅损害承租者的合法权益，也影响着行业健康发展。

在这一背景下，住房和城乡建设部9月7日发布通知，就《住房租赁条例（征求意见

稿）》（以下简称《条例》）向社会公开征求意见。这份被称作“史上最严”的住房租赁领域规范性文件涉及保障承租人合法权益，加强对租赁机构的监管等内容，将对住房租赁市场秩序进行规范，促进住房租赁市场健康发展。

借此，住房租赁市场有望继续优化，保障人们住有所居、居有所安。

贷款。“让租赁和借贷桥归桥、路归路。”刘洪章告诉记者，要为租金贷戴上“紧箍咒”，让缴纳租金向更合规的方向发展。

同时，《条例》要求加强对租金、押金使用等经营情况的监管。直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

总的来看，条例出台后，将有效整顿租赁市场乱象，保障住房租赁相关方的合法权益。

### 明确方向：托起民众安居梦

“从《条例》征集意见结束到最终由国务院颁布实施，按照立法程序，还需一段时间的历程。”刘洪章认为，虽然《条例》目前尚不具有法律效力，但仍可以从中看到促进住房租赁市场健康发展的方向。

盘活房源，增加租赁住房供给。国务院发展中心市场研究所研究员任兴洲指出，随着城市化进程不断加快，在人口集中涌入的大中城市，租赁住房供应显著不足。租赁住房需求增加，可能导致房屋租金攀升，意味着仅靠居民出租自有房屋维持市场供给远远不够。

《条例》第5章第32条提出，国家鼓励通过新增用地专门建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房，利用既有房屋用于出租，将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房。这表明国家政策从“开源”入手增加租赁住房供给，可以缓解供给紧张状况，避免租价被哄抬炒高。

打造服务平台，信息互通更透明。房产管理部门应当建立住房租赁管理服务平台，提供广泛服务。刘洪章指出，平台为承租人提供更多房屋、房东、房屋中介及其他相关信息，就能够保证租客知情权、选择权。

要使管理服务平台发挥更大作用，只依靠房产管理部门难以实现，联合多部门建立信息共享机制是大势所趋，对此《条例》亦有所提及。刘洪章举例分析称，如果房东或中介涉嫌欺诈，平台公示后，可以提醒并警示后来者“避雷”。如此，违法租赁企业便会慢慢退出市场，起到良币驱逐劣币的作用。

长远看，信息互通共享更是提升管控效率、强化信息有序应用的重要手段。在张波看来，打通信息沟通渠道，租赁相关当事人不必重复提供各部分掌握的相关资料，这样就可以极大提升政府部门办理相关业务的行政效率。

打造这样的管理服务平台涉及多个部门和单位，因此后续还要出台更多管理办法，保证制度配套，促进信息共同共享落到实处。

享受消费者待遇，更好保护承租人权益。目前来看，住房租赁市场中，承租者的影响力、经济实力弱于房东和房屋中介，一旦遇到纠纷，往往难以获得相应赔偿。

刘洪章认为，承租者出于居住需要从房屋中介手中租得房屋，是在“接受租赁服务”，如果能通过出台相关法律法规，把承租者视为消费者，那么他们就有依据《中华人民共和国消费者权益保护法》要求中介承担欺诈、违约等的赔偿责任，从而改善承租者的相对弱势地位，增加房屋中介违法违规的成本。

住房租赁市场健康长久发展，需要各方配合发力，也需要政府惩戒与扶持并行。长此以往，必能净化住房租赁市场环境，稳稳托起民众的安居梦。



在魔方公寓上海宁国路店，一些租客下班后在公寓公共活动区内聊天。新华社记者 方 喆摄

### 野蛮生长：租客权益受损

“没想到条件那么差。”谈起实习时租住的房子，黄女士依然感慨。因为手头不宽裕，即将前往异地实习的她，选择从社交平台上寻找直租房，并看中其中一处。联系上房东后，对方表示房子“交通便利，价格好”，直言有意就尽快租下来。为避免他人抢先，黄女士没有实地查看，就押一付三，定下了房子。

没想到，到达住处后，她发现所谓的“房间”，其实就是个储物室，和租房广告上的图片有天壤之别。六七平方米的房间内，左手边立着衣柜，右手边是一张双层床，中间过道仅能容一人通过。房东指了指下铺说，“你睡这儿”。

遭遇租房“陷阱”的不止黄女士一人。8月，南京租客张女士入住仅2天就感到头晕恶心，自费进行环境检测后发现卧室内甲醛、TVOC（总挥发性有机化合物）超标，而租房合同却显示“房屋空气质量合格”。她向中介反映情况，却只得到300元检测费补偿和3天的租金退款。更令人诧异的是，这起房屋纠纷还未解决，中介又将房子以更高价格租给他人。

租房生活本就不易，再遇到黑房东、黑中介“埋雷”，更是苦不堪言。与此同时，市场的快速发展，又导致诸如租金贷、长租公寓平台“爆雷”等潜在新隐患随之产生。凡此种种，暴露了住房租赁市场监管的欠缺，不利于住房租赁市场的健康发展。

据了解，目前中国房屋租赁人数已超2亿人。新华网和自如友家公寓共同发布的《2020中国青年租住生活蓝皮书》预测，这一数字两年后将达到2.4亿。不断攀升的住房租赁人口数量，就像一面放大镜，放大了以往并不突出的各类“小众”问题。如何保证承租者住房权益，既是房屋租赁行业可持续发展的题中应有之义，也是全社会面临的一道现实课题。

9月7日，住房和城乡建设部公布《住房租赁条例（征求意见稿）》，共计8章66条，内容涵盖加强对承租人的权益保障、对租赁机构的监管以及对租赁企业的扶持力度等内容。该《条例》向社会公开征集意见，意见反馈截止到2020年10月8日。

北京盈科律师事务所执业律师刘洪章告诉记者，《条例》公开征求意见，体现了国家整治行业乱象、为承租者扫除“埋雷”的决心。

### 问题导向：规范行业乱象

在本次《条例》公布之前，各级政府已经陆续出台多项政策和文件，对住房租赁市场进行规范和约束。

2016年6月国务院办公厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出，“培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容”；2019年住建部等六部门联合印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，旨在保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。一些地方政府近年也推出一系列政策文件，规范住房租赁市场的发展。

既然此前已出台相关政策文件或法规，为何还要再专门出台《住房租赁条例（征求意见稿）》？

“此次《条例》的出台，是过去一段时间中央和地方出台各类住房租赁相关政策的延续，

并将为后续各类房屋租赁政策的出台起到指引作用。”58安居客房产研究院分院院长张波告诉记者，《国务院2019年立法工作计划》将“住房租赁条例”纳入立法项目中，本次《条例》的出台是立法工作计划的落地保障，意味着住房租赁会得到上位法的规范和保障。

细细梳理《条例》，不难发现，其中很多规定立足于住房租赁市场中存在的现实问题，精准解决了租赁双方的很多难题。

为保护承租人合法权益，《条例》包括出租房屋内装修应符合国家有关标准、非居住空间不得出租用于居住、不得单方面涨降租金、出租人不得采取暴力威胁或其他非法方式迫使承租人腾退房屋等诸多内容。

《条例》规定：“出租人应当为承租人提供必要的居住空间。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住”。这就确保了承租人的居住条件，也能够有效打击群租等不规范租赁行为。

相较于房产交易不进行网签备案，就无法实现产权转移，住房租赁不办理网签备案对于租赁关系人双方没有实质影响，因此长期以来后者备案情况相对缺失。对此，《条例》明确规定：“出租人和承租人签订住房租赁合同，应当通过房屋网签备案系统进行备案”“住房租赁合同网签备案，不得收取任何费用”。

备案是系统整合租赁市场大数据的先决条件。张波指出，一旦完善网签备案，政府就可以完善租赁市场管控，获得租赁市场供需的一手数据，从而建立起动态市场化的租金指导价格体系，有效遏制房租上涨过快。

近几个月，杭州、深圳等地一些房屋中介在建议租客使用租金贷支付多月房租后，未达租期期限就“爆雷”跑路，导致房东、租客双方蒙受经济损失，“谈租金贷色变”。此次《条例》也专门规范了租赁中涉及金融的事项。

《条例》明确，住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金



▶规范经营的长租公寓可以为在大城市闯荡的年轻人提供温暖的栖身之所。

图为在某长租公寓内，租客正在自己的房间内吃早饭。

新华社记者 谭慧婷摄



▲每逢毕业季，很多大学毕业生还未开始工作，就已经开始为租房四处奔忙。

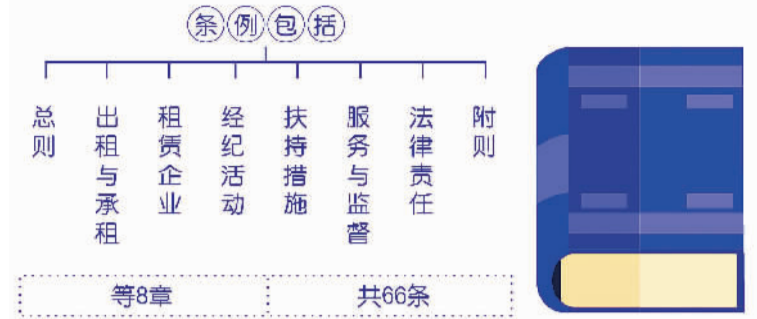
图为即将走入社会的毕业生被长租公寓吸引，了解住房租赁情况。

资料图片

## 《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见

《住房租赁条例（征求意见稿）》9月7日向社会公开征求意见

意见反馈截止日期为2020年10月8日



李 栋制图（新华社发）

### 新视角

居住问题是关乎人民福祉和经济社会发展的大问题。前不久，住房和城乡建设部发布通知，就《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见。征求意见稿从出租与承租、租赁企业、经纪活动等多方面对住房租赁活动进行规范，维护住房租赁当事人的合法权益，顺应了人民群众“住有所居、居有所安”的美好生活需要。

近年来，中国住房租赁市场稳步发展，但实践中仍存在市场秩序不规范、监督管理不到位等问题。比如，有的房屋装修质量不过关，甲醛、苯等致污染物超标；有的租客被虚假房源信息欺骗，白白蒙受经济损失；有的中介机构哄抬租金、捆绑销售，不诚信经营扰乱市场秩序……可以说，租房难、租房贵、租产权益得不到保障等仍是亟待解决的社会痛点问题。如此情形，不仅威胁租赁相关方的合法权益，更给住房租赁市场的长远发展埋下隐患。在这种背景下，通过出台专门条例来促进住房租赁市场健康发展，可谓正当其时。

重在建章立制。一段时间以来，住建部在全国范围内开展整治住房租赁中介机构乱象工作，有力打击了住房租赁市场的违法违规行为。不过，培育健康的住房租赁市场，既要解决眼下的现实问题，更需要作出长远的制度安排。就此而言，此次征求意见稿对住房租赁市场主体的承租双方、租赁企业、地方政府等主体的责任进行了明确，同时在租赁合同网签备案、增加租赁住房供应、建立管理服务平台等方面提供了指导性意见，为住房租赁市场的发展提供了法规遵循，有利于构建稳定的住房租赁关系，促进良好市场秩序的建立。

要在“租购并举”。长期以来，国内住宅市场“重售轻租”、广大消费群体“重购轻租”，导致住房租赁市场发展不充分、不健全。反过来，住房租赁市场存在的短板和不足，又直接影响承租人的居住体验，加剧了住房租赁市场的供需不平衡。因此，要解决住房租赁市场的沉疴痼疾，必须改变这种“重售轻租”“重购轻租”的观念。从这个角度看，出台《住房租赁条例（征求意见稿）》等相关法律法规，有利于推动“租”与“购”、“租”与“售”享有同等的公共服务权利，从而真正实现“租购并举”和“租售并举”。

尤其是要凝聚合力。培育发展住房租赁市场是一个系统工程，各方必须同步做好配套的制度建设。除了依靠法律法规保驾护航外，还需要政府、企业、社会等多方主体协同发力、共同参与，进一步织密监管网络、加大扶持力度。比如，主管机关要强化监管，推动法律规范从纸面落到实处；市场主体加强自律，培育租赁时代的商业伦理；各级政府认真落实，做好行政区域内的监督管理工作，等等。只有凝聚众力、多管齐下，才能让更多人的安居梦照进现实，提升人们的获得感、幸福感和安全感。

住房租赁市场是一个新生市场，经营模式仍在不断探索之中。随着相关法律法规日益完善，监督管理工作逐步到位，住房租赁市场必将得到有效管理和规范，真正让老百姓租得放心、住得安心。

## 让老百姓租得放心住得安心

姜忠奇



王 鹏作（新华社发）