

## 住房租赁首部地方性法规将施行——

# 让租房者租得放心住得安心

本报记者 乔彩

### 核心阅读

租约结束房东不愿退押金、刚交完房租中介就拿钱跑路、房屋内残存的甲醛危及租户健康……近年来，租房市场出现一些乱象，不仅损害承租者的合法权益，也扰乱了市场秩序。

不久前，《北京市住房租赁条例》正式公布，并将从今年9月1日起正式实施。这是住房租赁的首部地方性法规，明确提出坚持租购并举，保护租赁关系，推动租赁市场监管制度化。《条例》将带来哪些影响？记者就此进行了走访。

### 坚决发展住房租赁市场

“太坑了。”提起第一次在北京租房的经历，刚刚大学毕业的小王不禁感叹。去年，小王和朋友来北京实习，为了省钱，选择在社交平台上寻找直租房。看到一个声称“价格便宜，家具齐全”的帖子后，小王迅速联系房东。为了能到北京后马上入住，小王和朋友没有实地查看，就通过“押一付三”形式定了房间。

然而，等小王和朋友实习结束准备退租时，房东却以他们损坏了空调为由拒绝退还押金，而小王表示两人根本没有用过空调。经维修师傅查看，空调是由于缺氟导致芯片烧坏无法使用。房东坚持不肯退押金，甚至还要求小王缴纳房间空置费，以弥补耽误租房造成的损失……

和小王一样，不少人在租房中都有过被坑的经历。近年来，北京庞大的住房租赁规模和复杂的租赁关系引发了一些矛盾纠纷。“黑中介”、甲醛超标、违规使用租金贷、哄抬租金、抢占房源等乱象时有发生。加强住房租赁市场管理，保证承租者住房权益，成为北京社会治理面临的一道现实课题。

今年9月1日，历时8年修订出台的《北京市住房租赁条例》（以下简称《条例》）即将正式施行，内容共包括六章、七十五条，囊括了房屋租赁的多个方面，为规范住房租赁市场指明了方向。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥指出，《条例》有很多特点：适应新形势，将“房住不炒”“职住平衡”“住有所居”等中央精神写入法条。

在北京出台此次《条例》之前，国家就一直致力于对住房租赁市场的规范和约束。早在2017年和2020年，住房和城乡建设部就分别对《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》《住房租赁条例（征求意见稿）》公开征求过意见。既然全国性的《住房租赁条例》已在酝酿，为何还要专门出台北京市版的《条例》？

“作为首都，北京的住房租赁市场有其特殊性。”在北京大学房地产法研究中心主任楼建波看来，一方面，北京住房租赁市

场存在结构性的供需失衡，小户型房屋较少，租金价格较高；另一方面，北京的城市功能定位和人口资源环境情况与其他城市不同，须结合本市实际进行操作性的细化。

“大力发展住房租赁市场，法律法规层面的保障不可或缺，通过出台地方性住房保障条例、住房租赁条例才能有效规范租赁市场，更好解决新市民的居住需求，在全国起到示范和引领的作用。”58安居客房产研究院分院院长张波说。

### 保护承租人合法权益

梳理《条例》，很多规定旨在精准解决租赁双方的诸多难题，不少表述令人眼前一亮。

专家指出，《条例》的一大亮点是坚持以人民为中心，加强对承租人合法权益的保护。比如，规定出租人不得以停水停电、暴力威胁等非正常手段驱赶租客提前收回租赁住房；出租住房不得打隔断改变房屋内部结构，起居室、厨房、阳台等不得单独出租用于居住；房屋要符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准。

人们关心的租金上涨问题也有了明确规定。《条例》建立了极端情况下对租赁市场的应急处置和租金干预机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时，政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施；房地产经纪机构不得哄抬租金，其提供中介服务收取的佣金一般不得超过一个月租金。

此前“暴雷”的长租公寓运营企业，也是《条例》重视的对象。“《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，最大化规避了企业挪用租客押金等可能产生的风险。”张波表示，《条例》对于居住环境也提出了细化要求，加大了长租公寓运营企业的责任，促进长租公寓后续运营的规范性。

依托住房租赁管理服务平台，实现租赁合同网签备案、押金托管、租金监管和租赁数据在住房和城乡建设、市场监督管理、公安、教育等部门间的共享，是此次《条例》的又一大亮点。“通过平台完成在



程硕作（新华社发）

线签约后，出租人不必再到公安部门办理出租登记，承租人可以凭租赁合同登记备案编号申领居住证，办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项，真正实现了数据多跑路、群众少跑腿，这也是提升监管效果的一大创新。”楼建波表示。

监督管理有了，培育发展也不能少。《条例》突出监管和服务并重理念，一方面建立了住房租赁行业的准入管理制度，加强对违法违规住房租赁行为的处罚，另一方面也鼓励多渠道增加租赁住房供给。

赵庆祥还列举出《条例》的其他创新之处：实现了对住房转租经营和住房租赁经纪的分业监管、分业发展；创新了管理制度，明确将住房租赁活动纳入基层治理体系，建立市区统筹、街乡负责、条块结合、居村协同的治理机制；根据目前住房租赁矛盾纠纷多发、主体分散、形式多样、金额不高、调处解决不畅的特点和问题，建立了住房租赁纠纷多元化解机制等。

### 推动住房租赁市场监管常态化

《条例》推动了住房租赁市场监管的常态化，但作为一个新生的市场，住房租赁市场的经营模式还在不断探索之中，很多问题还需继续完善。

专家认为，住房租赁市场存在问题的根源，是租房市场的供不应求，解决这些问题最根本的还是增加市场上租赁住房的供给量。

目前，北京市大力支持保障性租赁住房建设、推动实现宜居安居环境的决心，筹集建设保障性租赁住房15万套，竣工各类保障房8万套。此次《条例》也提出，鼓励保障性租赁住房建设，扩大保障性租赁住房供给。

《条例》真正落实到位还需要配套制度共同推进。专家建议，尽快出台相关实施

细则、监管措施细则等一系列配套规定，完善政策体系，促进《条例》落地。

《条例》对一些需要另行制定的细则作出了明确规定。比如，北京市住房和城乡建设部门负责制定和完善住房租赁合同示范文本、房屋状况说明书示范文本等，供租赁当事人、住房租赁企业、房地产经纪机构参考使用，并制定押金托管和租金监管的具体规定。

有专家表示，《条例》中的有些表述还不够明确。比如，《条例》提出，住房租赁和房地产经纪分业经营，在第三章中，对住房租赁企业应该具备的自有资金、专业人员和管理人员等提出了要求，而对房地产经纪机构的准入条件和另行规定却没有明确说明。

《条例》提出了增加房源供给的方式，但具体如何实施，还需随着租赁实践的推进，进一步修订完善。“比如，对农租房如何盘活利用、非居住存量房屋如何规范改建为租赁住房等问题还需进行摸索总结，把通过实践证明的成功经验和做法上升为法条，吸收为《条例》的内容。”赵庆祥说。

《条例》提到，租期内不得随意调整租金，并倡导租赁当事人签订长期租赁合同。对此，楼建波表示，在实际情况中，租金一年一变是常态，租期内不允许随意调整租金可以保护承租人利益，但是不利于形成长期租赁关系。他建议建立租金调节机制，随着通货膨胀和CPI变化适当调整租金，从而建立稳定的长期租赁关系。

“《条例》基本上对现存的、比较集中的住房租赁痛点和难点问题都开出了药方，特别是对人民群众租房的揪心事、闹心事、烦心事给出了解决方案。《条例》出台后，关键还要出台配套政策，只有贯彻落实到位，才能进一步补齐租赁市场短板，让租房者租得放心、住得安心。”赵庆祥说。

城市，是许多新市民、青年人开启奋斗之路的地方。当找工作的事情尘埃落定，很多人面临的第一个问题就是——住哪儿。和其他在城市打拼的奋斗者一样，他们中的多数人选择租房。有数据统计，目前在大城市有70%的新市民和青年人靠租房来解决住的问题。不过，随着住房租赁市场规模不断发展，虚假房源、违规涨价、退押金难等问题不时出现。这些问题不仅让租房者“堵心”，增加了生活成本，也影响了住房租赁市场的健康发展。

对城市而言，创造良好的居住空间以留住新市民、奋斗者，既是当务之急，职责所在，也是提高城市竞争力和可持续发展的必然要求，加快补齐住房租赁短板势在必行。

要提供长期稳定的租赁房源。市场机构调查显示，58%的城市租户愿意通过租房结婚，51%的租户接受租房5年以上。不过，当前小户型、低价位的房源总体占比

## 短板若补齐 租房也不错

彭训文

较少，造成很多新市民、青年人“买不起房、租不好房”。因此，由政府支持发展租金相对低廉的保障性租赁住房极为必要。“十四五”期间，各个重点城市都提高了新增保障性租赁住房的占比，这将极大缓解当前可供选择房源较少的问题。从市场角度看，专业化、机构化的长租房也颇具潜力。这种由企业提供的规模化、标准化的住房租赁服务，能在很大程度上解决此前个人散租过程中引发的一些矛盾纠纷，不过由于前期投资大、回报周期长，如何提升企业经营服务的规范性、资金管理安全性等尚需进一步探索和努力。

要以立法保护相关方合法权益。住房

租赁涉及承租人、中介、出租方等主体，各方合法权益和诉求如何维护，需要法律法规规范。《北京市住房租赁条例》的出台无疑开了一个好头。住有所居、租购并举、职住平衡……《条例》中的一系列具体表述，都体现了北京鼓励保障性租赁住房建设、推动实现宜居安居环境的决心。在全国层面，住房和城乡建设部也已就《住房租赁条例》征求意见。相信随着越来越多法律法规的出台，住房租赁市场发展将变得更规范。

要提供更多配套政策。当前，由于房子本身附带多重属性，如何逐步为租房者提供和购房者同等的公共服务，是让人们

逐渐接受“租房也不错”观念的关键环节。国家发展和改革委员会发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》提出，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利；上海加快完善住房租赁公共服务平台功能；广东深圳提出推动租、购房享有同等基本公共服务……随着更多政策提供有力保障，租房者将能实现更有尊严、更有幸福感的租住生活。

房子是用来住的、不是用来炒的。要实现住有所居，呼唤一个法治健全、规范运行的住房租赁市场，确保其既维护好当事方各项权利，又督促各方履行好相应义务。唯有如此，租房才能成为更有获得感幸福感安全感的生活选择。

### 新视角

### 他山之石

#### ● 德国 推出“租金刹车机制”

德国《经济周刊》曾刊文对多个城市买房与租房的相关费用进行分析比较，认为在德国多数地区，租房比买房更加划算。根据一家德国房产网站的调研，在南部城市慕尼黑，租住一套80—120平方米之间的房子，租金中位数约为每月1740欧元；但贷款购买同样面积的房产，每月需偿还的本息总数约为2400欧元。对于许多德国民众来说，租房成为普遍选择。

德国政府在房屋租金方面有着明确的限制规定。租金价格指标以及“租金刹车机制”是该国在控制房租上涨方面的两项重要工具。租金价格指标一般由各地政府和房东及租户双方的权益代表协会共同制定发布。根据德国《经济刑法》，如果房东在房屋租赁合同中索要的租金高于该指标的20%，可面临最高5万欧元的罚款；如果超出50%，则可能被认定为犯罪。

根据“租金刹车机制”，2014年10月1日前新建或翻新的住房，新租户的租金不能超过当地租金价格指标的110%。如果房东想要上涨租金，必须满足现行租金在过去15个月内没有涨价并低于当地租金价格指标平均值的条件。一旦涨价，3年内的房租涨幅不能高于20%。

#### ● 法国 新楼盘须含一定比例廉租房

为最大程度保障廉租房供给量，法国政府制定了一系列法律法规，对城镇廉租房比例进行了严格规定。2000年，法国通过《社会团结和城市革新法》，规定在人口超过3500人的城镇中，廉租房占全部住房的比例不能低于20%；2006年出台的《国家住房承诺法》则强调要持续加大保障性住房的供给量。

法国廉租房的建设资金主要由中央和地方政府、相关企业及事业单位共同筹集。2003年，法国政府推出“城市更新计划”，规定房地产商在新建大型楼盘时，必须包含一定比例的廉租房。法国政府对这些房地产商予以资金补助，楼盘完工后，所含的廉租房由政府部门分配。这一举措旨在避免廉租房政策可能引发的贫富对立等社会问题。

目前，法国几乎所有的市镇都建有廉租房。在一些移民人口较多的地区，廉租房比例达30%以上。根据政府规定，廉租房租金约为市场价格的1/3，所有人均收入不超过一定标准的家庭都可申请。地方政府根据各地情况以及租户的家庭成员人数，有权自主设置人均收入标准。对于一些多子女家庭，政府还提供额外补助。

#### ● 新加坡 政府对组屋出租有严格规定

2013年，新加坡政府推出育儿短期住屋计划，最初是为了让有孩子的无房家庭在等待新组屋竣工期间，以低于市场价的租金得到暂时安置。目前，该计划的目标群体逐步扩大到了新婚夫妇、单亲家庭等。想要通过该计划租住组屋的家庭，必须满足名下没有任何组屋且已经申请购买组屋等条件。

在新加坡，约80%的居民都居住在组屋，组屋也是常见的出租房型。对于组屋出租，新加坡政府有着严格的规定。具备出租资格的房东必须是新加坡公民，且在待租房屋至少居住3—5年时间。想要出租组屋的房东必须向建屋局提交申请，提供租户的详细信息，并得到建屋局的书面批准。如果变更租户，房东同样需要得到建屋局的批准。如果私自出租，房东可能会面临收回组屋的处罚。

为了确保租户的居住质量，出租组屋必须保障生活空间、用餐区域和厨房等基本配置的齐全。为保障居民的稳定性，让人们拥有安全的居住环境，新加坡政府不允许短期出租组屋。根据规定，组屋的最短出租时间为6个月，最长期限为2—3年不等。如果到期租户想要续租，组屋房东需要重新向建屋局申请。

#### ● 日本 “9平方米住房”受青睐

近年来，“9平方米住房”成为日本租房市场的一个热门词语。这类住房大多位于东京市中心地段，每月租金较低。房屋虽然狭小，但设施齐全，拥有独立的卫生间和淋浴室，受到不少年轻上班族的青睐。

由于日本人口稠密，东京等大城市长期存在着房价高、买房难等问题。对绝大多数日本年轻人来说，租房是一个必选项。在日本租房，除租金以外，还有押金、保险金、保证金等名目繁多的附加款项。在租房首月，租户要缴纳的费用甚至达到房租的五六倍，这对很多年轻人来说是一笔不小的开销。

1991年，日本国会制定《租地租房法》，成为处理房屋租赁纠纷的主要法律依据。日本房屋租赁合同有两种，一种是到期不能续租的定期租赁合同，另一种是到期可以续租的普通租赁合同。根据规定，禁止房东在合同期限内单方面终止合同，如果没有正当理由，签订普通租房合同的房东也不能拒绝续租。此外，只有在房屋价格或房屋所在土地价格上涨、周围房租普遍提升等情况下，房东才能要求上涨房租。

（综合本报记者花放、刘慧、刘玲玲、刘军国报道）