

近年来，租房成为新市民、青年人等群体解决住房问题的重要途径之一，但违约涨租、克扣押金、“隔断房”和“甲醛房”等行业乱象仍时有发生。大力发展住房租赁市场，法律法规层面的保障不可或缺。

今年以来，全国多地出台政策措施规范住房租赁，明确行业规范，加强市场监管。11月23日，上海市人大常委会通过《上海市住房租赁条例》，将于2023年2月1日起施行；此前，以解决市场问题为导向的《北京市住房租赁条例》已于9月1日正式施行，有效抑制了租房市场乱象；另外，广州、青岛、石家庄、佛山、深圳、常州等地也纷纷出台相关细则，对维护承租人权益提出明确要求。

【遏制租房乱象】

记者梳理发现，北京和上海的《条例》均明确了租赁双方的权利和责任。在房屋出租要求方面，明确了建筑、治安、面积、室内空气质量或卫生、环保等方面的要求；在企业经营方面，对住房租赁企业主体登记、房源信息发布、合同登记备案以及资金监管等提出要求，明确将二房东纳入监管，同时保障租户的资金安全。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥表示，作为全国首部规范住房租赁的地方性法规，《北京市住房租赁条例》为市场管理创新留足了空间、奠定了基础。“具体来看，《条例》为市场主体设置了门槛，相当于为个人二房东戴上了紧箍，为经营服务行为打造了模板，为租赁资金加上了保险锁，为市场管理打造了操控台，为市场调控设置了调节阀。”赵庆祥说。

“自《北京市住房租赁条例》实施以来，经纪机构和租赁企业等市场主体积极开展自查自纠和宣传培训工作，在监管范围内调整企业经营策略，包括收房标准、租金定价、房源推广以及业主、租客服务等。”贝壳研究院高级分析师黄卉告诉记者，《条例》从居住条件、安全保障、稳定租金等方面强化承租人的权益保障，遏制虚假房源、违约涨租、克扣押金等现象，同时通过多种纠纷调解机制，切实保护承租人权益。

针对安全风险隐患巨大的“隔断房”，北京和上海均明确禁止。《北京市住房租赁条例》明确规定，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；起居室不得单独出租，厨房、卫生间、阳台、储藏室以及其他非居住空间不得出租用于居住。“市场关注度较高的是客厅的分割和出租，对此，北京的规定非常严格，不但客厅不得单独出租，阳台和储藏室等区域也不得出租，这对于很多做分散式长租公寓运营的企业来说，经营空间将被压缩。”58安居客房产研究院分院院长张波表示。

【完善监管政策】

为了避免租金水平过快上涨，增加租客负担，多地出台政策加强租金水平监管。北京和上海规定，住房租金显著上涨或者有可能显著上涨时，可以依法采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平；深圳则是继去年公布二手房参考价之后，今年10月份公布了覆盖该市各区的房屋租赁参考价格，为市场租金提供引导。

同时，对于租赁市场的金融风险隐患，多地要求租赁企业将押金及租金通过第三方账户托管，避免资金被随意挪用。比如，北京规定，住房租赁企业收取的押金和租金一般不得超过1个月和3个月，并需要通过第三方专用账户托管，超收的租金应当纳入监管；上海规定，住房租赁企业应在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户，并向社会公示，租赁企业一次性收取租金超过3个月及收取押金超过1个月，租金应存入专用账户；广州在《关于规范住房租赁市场的通知》中提倡出租人按月收取租金，明确“1个账户、一致周期、有条件解冻”的监管方式。

“今年以来，完善住房租赁市场监管政策是各地方政府在住房租赁领域的一项重点工作。各地陆续出台了多项政策，北京、上海更是出台了住房租赁条例，以立法形式加强租赁市场监管。”中指研究院指数事业部研究总监徐跃进建议，为了充分落实市场监管，规范市场运行，要加快政府住房租赁信息化平台建设，运用信息化手段强化合同备案管理，并加强租赁合同备案与各项社会公共服务的关联，以夯实市场监管的数据与信息基础。

业内人士认为，随着各地住房租赁政策的出台，下一步的关键是落实各方责任、加强动态管控，建议调动基层治理体系与行业自律的力量，同时加强租赁信息平台建设，夯实市场监管基础。

【加强动态管控】

与商品房从地块出让、规划报建、预售审批、物业管理等全链条、全过程监管不同，租赁涉及的管理范围更为广泛。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议，一方面要将街道、社区、村居等基层治理力量调动起来，另一方面还要将行业自律的力量发挥出来，形成政府监管、行业自律、微观主体监督或举报的体系。“上海此次发布的《条例》就是明确了条块结合、街镇（乡）负责、村居协助、行业自律的治理机制，有望形成有效的综合治理体系。”李宇嘉说。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示，首先，相关政府部门要排查清楚社区租赁状况，统计住户信息，列入网格化管理；其次，对于出现不退押金等违规行为即刻处理，明确惩罚措施，保证租赁群体的合法权益；再次，各部门之间要加强协调、合力行动，多方面着手排查不良中介机构等主体。

实际上，除了规范住房租赁行业发展，中央及地方政府在加强保障性租赁住房方面也在不断探索。比如，2021年保障性租赁住房政策推出，围绕其建设配套出台了一系列支持政策，逐渐形成了住房租赁“融投管退”的商业模式闭环。

据中国指数研究院统计，截至2022年6月份，全国有超80个省市出台了关于推动保障性租赁住房发展的地方性文件。“十四五”期间，全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房650万套（间），其中，2021年已完成94.2万套（间），2022年计划筹集240万套（间）。除40个重点城市之外，另有34个城市公布了“十四五”期间保障性租赁住房筹集计划，共约123万套（间）。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，今年，兼顾短租管控与长期保障性租赁住房筹建等相关政策密集出台，住房租赁市场发展力度明显增强。“在北京、上海的示范带动下，未来或有更多城市出台住房租赁相关政策，进一步规范行业发展，推动形成‘租购并举’的住房格局。”严跃进说。

原题：多地出台住房租赁相关政策：规范租房市场 保障租户权益

转自：经济日报

记者：李方

来源：瞭望