

住建部就《住房租赁条例》征求意见

出租地下室等非居住空间拟最高罚 50 万元

住建部官网发布通知,就《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见,反馈日期截至2020年10月8日。这是我国第一部专门规范住房租赁的国家级行政法规。征求意见稿特别提出,住房租赁企业若存在“高进低出、长收短付”等高风险经营行为,将被列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。



1 厨房阳台等不得出租用于居住

征求意见稿提出,住房租赁实行实名交易制度,当事人在住房租赁活动中,应当提供真实身份信息。在住房租赁活动中采集的信息受法律保护,任何组织和个人需要获取他人信息的,应当依法取得并确保信息安全,不得非法收集、使用、加工、传输他人信息,不得非法买卖、提供或者公开他人信息。

居住空间方面,征求意见稿提出,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。设区的市级以上地方人民政府应当规定必要的居住空间标准,明确符合

当地实际的单间租住人数和人均租住面积。

出租人将不符合有关标准的住房出租,或将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租的,由房产管理部门给予警告,责令限期改正;情节严重的,对个人处1万元以上5万元以下的罚款,对单位处10万元以上50万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

2 租金上涨过快可采取措施稳定

值得关注的是,征求意见稿提出,住房租赁企业存在支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的,房产管理部门应当将其列入经营异常名录,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。

租金方面,由直辖市、设区的市

级人民政府建立住房租赁指导价格发布制度,定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。对于租金上涨过快的,可以采取必要措施稳定租金水平。出租人和承租人签订住房租赁合同的,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。承租人按照有关规定申请享受基本公共服务和便利的,相关部门应当通过房屋网签备案系统查询住房租赁合同信息。

3 不得以租金优惠诱导租房租赁

征求意见稿提出,住房租赁企业等市场主体在从事住房租赁有关经营活动时,禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为。

征求意见稿明确,住房租赁企业及其从业人员不得违规提供金融产品和服务;利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金;克扣或者延迟返还租金押金;以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段,诱骗或者迫使当事人接受服务。

记者注意到,征求意见稿还明

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贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。商业银行发放住房租金贷款,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款期限不得超过住房租赁合同期限。

征求意见稿还特别提出,国家鼓励住房租赁企业与承租人签订租赁期限为3年以上的住房租赁合同。

4 续租时房产中介不得再收佣金

对于房地产经纪机构及其从业人员,征求意见稿要求,房地产经纪机构不得赚取租金差价,不得在出租人和承租人续租时再次收取佣金。

征求意见稿提出,房地产经纪机构应当对住房租赁服务项目实行明码标价,在住房租赁经纪活动中不得收取任何未予列明的费用。房地产经纪机构发布的住房地址、面积、租金和图片等房源信息应当真实、准确,在经营场所、网站等不同渠道发布的房源信息应当一致。

值得注意的是,通过房地产经纪机构签订的住房租赁合同,租赁期届

满,出租人和承租人续订或者重新签订住房租赁合同的,房地产经纪机构不得再次收取佣金等费用。

征求意见稿还明确,房地产经纪机构及其从业人员不得发布虚假房源信息;隐瞒影响住房租赁的重要信息;强制代办住房公积金提取等服务并额外收取费用;泄露或者不当使用客户信息。

同时,房地产经纪机构不得赚取租金差价;违规提供金融产品和服务;为依法不得出租的住房提供经纪服务;未经当事人同意,以当事人名义签订住房租赁合同。

5 平台对信息发布者真实身份负责

征求意见稿明确,网络交易平台经营者要对信息发布者的真实身份信息负责,不得允许未备案、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息。若违反上述规定,网络信息管理部门可对其采取暂停相关业务、停业整顿等措施。

网络交易平台经营者知道或者

应当知道信息发布者有提供虚假材料、虚假信息等违法情形的,应当采取删除等必要措施,保存相关记录,并向有关部门报告;未采取必要措施造成他人损失的,依法与信息发布者承担连带责任。

住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员违规发布房源信息的,网络信息管理部门可限制其在网络交易平台发布房源信息。

6 鼓励新增用地专门建租赁住房

《条例》还拟针对发展住房租赁市场提出一系列扶持措施。

《条例》征求意见稿提出,设区的市级以上地方人民政府应当结合本地租赁住房供需状况等因素,将新建租赁住房纳入住房发展规划,合理确定租赁住房建设规模,并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。

同时,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,利用整幢既有房屋用于出租,将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房等方式,多渠道增加租赁住房供应。

国家鼓励单位和个人将依法符合

出租条件的住房出租,鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同。签订长期住房租赁合同且合同履行达到一定年限的,按照设区的市级以上地方人民政府的规定享受相应的政策支持。

此外,国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则创新针对住房租赁的金融产品和服务,支持发展房地产投资信托基金,支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券,专门用于发展住房租赁业务。住房租赁企业可以依法质押住房租赁租金收益权。

(吴娇颖)