



06

内蒙古法制报

法治播报

2025/09/12

责任编辑:李海涛 制版编辑:包晓颖

国家规范住房租赁市场新规将于近日施行

“串串房”“隔断房”；“高收低租”“提灯定损”……不少有过租房经历的人，遇到过各式各样的烦心事。

近日，国家规范住房租赁市场的《住房租赁条例》（以下简称《条例》）发布，并将于9月15日起施行。困扰租客、房东的种种租房乱象，有了针对性治理规范。

A

新规服务超2亿租房人口

提起租房的糟心事儿，在北京工作的刘女士表示“一肚子苦水”。

“我之前在中介平台上看过一套房子，照片特别漂亮，装修看起来很新，采光也好。结果中介实地带看，才发现真实房源和照片完全不一样，不仅家具陈旧，房间大小也和描述不符。”回忆起那次经历，刘女士仍觉得自己被欺骗了。她坦言，这样的“虚假房源”在找房过程中并不少见，“有时候一天跑好几趟，结果一套都不合适，时间和精力都被白白浪费了”。

在上海一家互联网企业工作的王利勇，自开启租房生活以来，已经换过3次房子，每次都因“合同不稳定”而头疼。相比找房的辛苦，更让他焦虑的，是入住后房东随意涨价或中途毁约的情况。

“我之前租过一套房子，环境不错，交通也方便。刚住了1年，合同快到期的时候，房东突然提出房租涨10%，还要求我马上做决定，否则就把房子租给别人。我当时觉得特别被动，最后只能搬走。”王利勇回忆道，“对我们这些上班族来说，频繁搬家不仅浪费时间，还严重影响工作状态。”

还有的租客遇到过租房合同纠纷。

有的租客表示，合同约定洗衣机、冰箱等大家电如有损坏，中介负责更换。实际上往往要反复交涉、拖延好久，或者换过的电器还是坏的。有的合同约定租约到期后，目前的租客优先续租，但房东

常常借口要把房子收回，却很快又租给别人。有的合同对于租客和房东需各自承担的费用规定不清晰，导致后续出现水电费、物业费、网络费等费用分摊不明的情况……

类似的烦心事还有不少。租房矛盾看似个例，但若放大至整个租房市场，这个问题并不小。当前，中国的城镇租房人口达到了2亿多。在北京、上海、广州、深圳、杭州等大城市，租房人口占常住人口比例已达到40%以上。面对庞大的租房群体，规范住房租赁市场十分必要。

住房和城乡建设部有关负责人介绍，近年来，中国住房租赁市场不断发展，对实现住有所居、改善住房条件、推进新型城镇化、促进城乡融合发展发挥了重要作用。“与此同时，住房租赁市场发展也面临一些问题。”该负责人说。比如，市场秩序有待规范，对租赁双方合法权益的保障还不充分；住房租赁市场供给主体以个人为主，市场化、专业化的机构主体发展不足；住房租赁经纪机构在房源信息发布、费用收取等方面还存在不规范行为；对住房租赁活动的监督管理仍需强化等。

“解决上述问题，有必要制定专门行政法规，更加有力有效规范和引导住房租赁市场，促进住房租赁市场高质量发展，为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。”该负责人说。

C

促进实现“住有所居、租有宜居”

《条例》颁行后，具体规则如何落地，受到普遍关注。

今年50岁的李伟，家中有两套住房对外出租。他坦言，提到租房，人们通常认为房东掌握主动权，实际上，出租人也有很多烦心事。“以前，租房市场缺乏统一、清楚的法律依据，遇到纠纷难解决，双方只好扯皮，还不一定有结果。”李伟说，即将正式施行的《条例》，明晰了出租人、承租人双方的权利义务，给租赁行为加了一层保障，今后如何据此规范市场，值得关注。

围绕租房市场监管，住房和城乡建设部有关负责人表示，《条例》将从几方面强化对住房租赁市场的监督管理。首先，有关部门将制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本；其次，规定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，定期公布租金水平信息；此外，房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理和服务，并与有关部门建立信息共享机制。行业方面，住房租赁相关行业组织也要加强行业自律管理。

业内人士分析，新规加强了对租赁市场的全流程监管，将明显促进住房租赁市场健康发展。“短期内，部分依赖‘隔断房’‘资金池’的中小租赁企业可能因为合规成本上升而退出市场，房源可能因此向头部企业集中；长期看，将推动租金透明化、提升居住安全感，租赁市场将从‘野蛮生长’迈向规范发展，进而实现‘住有所居、租有宜居’的目标。”王一帆说。

在李宇嘉看来，《条例》实施后，可能会促进一些租金较低的非住宅租赁房源、二房东筹集房源、“隔断房”等退出市场，导致部分区域租金波动，低收入群体租赁选择减少。对此，要加大保障性租赁住房供给，同时加大规划、用地、融资、税费等扶持，积极盘活存量房源，增加市场供应。

“长远看，《条例》的实施有利于保障各方权益，将提升租房意愿，提高房屋租赁的稳定性，让租赁现金流趋于稳定，从而激励市场主体积极投资住房租赁。这有利于促进房地产开发企业从增量向存量、从建设到运营的转型，对行业新模式的构建有积极意义。”李宇嘉说。

（据新华社报道）

B

治理“串串房”“隔断房”“虚假房源”

新规对哪些麻烦事儿“对症下药”？

一方面，聚焦用于出租的住房。

比如租客们常吐槽的“串串房”，也就是将旧房子或毛坯房，以极低成本装修后出租的房子。这类房屋装修质量差，通常有甲醛，严重影响租户健康。对此，《条例》明确，用于出租的住房，应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。

还有“隔断房”，这在一些大城市内较为常见，一些房东为了多收租，将住房“隔断”为几个房间，或出租一些不适宜居住的空间，存在较大安全隐患。从9月15日起，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。

再如虚假房源，《条例》规定，住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整；发布虚假或误导性房源信息的，处2万元以上10万元以下罚款。

另一方面，聚焦房屋签约环节。

租客们普遍关注的无故扣押金、租金不透明、房东不签合同等问题，在新规中都有涉及。

“《条例》相关规定涵盖租赁前、租赁后两个环

节。”北京链家研究院分析师王一帆说。在租赁前阶段，《条例》从合同签订、备案及资金监管等环节明确了规则，为租赁关系奠定了合规基础，包括细化了押金的相关规定，要求租赁合同必须明确押金数额、退还时间及扣减情形，禁止无正当理由扣减；在租赁后阶段，通过明确权责边界和监管手段，提升租赁体验的“安全感”“透明度”。

“比如，明确出租人需经承租人同意或依法可进入出租房屋。在此之前，部分房东存在‘未经现任租客同意，擅自带人看房’等侵权行为，新规强化了承租人对租赁空间的控制权，减少‘被打扰’的纠纷，提升租客的居住安全感，让租房生活更加稳定。”王一帆说。

房东的权益也将得到更好保障。过去在租赁过程中，一些租客擅自改装房屋结构，或当起二房东私自转租房源，从中赚取差价。《条例》提出规范：不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线等。

“同时保护出租人和承租人的权益，才能推动租赁行业、租赁关系稳定，助推租赁市场健康发展。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。