



## 民生关注

# 现在起租房将发生哪些变化

本报记者 杨超 马忠文/图

对那些怀揣梦想、背井离乡,渴望在城市扎根的人来说,租房这件事,常常成了揪心事、操心事。恶意克扣押金、房东随意单方面终止合同、合同里暗藏“霸王条款”、网络平台上充斥虚假房源等乱象,不仅严重扰乱住房租赁市场的正常秩序,更让不少租房族频频“踩坑”,遭遇权益受损,陷入维权无门的尴尬境地。

9月15日,我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规《住房租赁条例》正式落地实施。这部承载着千万租房族期待的新规,究竟能如何精准破解租房过程中的各类痛点?又能为市民提供哪些具体指引,帮助大家避开租房陷阱、守住合法权益?记者就此展开了深入走访调查。

## 租房“坑”不断 租客维权难

“以前租房子像在踩雷,漏水没人修、押金随便扣,特别闹心。”说起租房经历,同心县豫海镇幸福社区北五巷的租客马晓燕非常无奈。

“住了3年,光漏水问题就糟心了两年。”马晓燕坐在租住的平房里,指着墙面因漏雨残留的斑驳痕迹说。2022年,她通过熟人介绍租下这套房子,房东口头承诺“租住期间有问题随时找我”。可当年雨季一来,屋顶和墙面就开始渗水,雨水顺着墙缝流进卧室,被子、家具全被浸湿,根本没法住。马晓燕第一时间联系房东,对方却以“老房子都这样,忍忍就过去了”推脱,后来更是连电话也很少接。没办法,马晓燕只能自己掏钱做防水,而房东始终不肯分摊这笔费用。

“我们租房,都是为了娃娃上学,大多是熟人介绍,很少有人签正式合同。”同样在附近租房的马东坦言,大家总觉得“乡里乡亲的不会出问题”,可真遇到纠纷,连个说理的依据都没有。

“类似马晓燕、马东这样的遭遇,并非个例。”幸福社区党支部书记马小娟介绍,社区地处城乡接合部,辖区全是平房区,近40%人口是租户,基本都是为孩子就近上学。“不签合同、克扣押金,房东拒不承担房屋修缮责任,这些问题不仅让租客操心,还引发了一系列矛盾纠纷,一直是我们社区治理中的‘老大难’。”

不只是城乡接合部,城市里的租客也常陷“租房坑”。近日,银川市兴庆区解放西街海宝社区调解员安宏珍就成功化解了一起中介与租户的纠纷。大学毕业不久的禹钢,在某房屋中介公司看房时,被热情推荐的房源吸引,没签任何合同就当场交了押金。可实地查看后他傻眼了:出租房里霉味刺鼻,厨房狭小昏暗,连天然气都没法正常使用,他当即提出退租。但中介公司却以“押金收取后不予退还”的“内部规定”为由,拒绝退款。好在调解时,安宏珍明确指

## 权益有保障 《条例》亮点多

“以前不知道还有专门管租房的法规,现在听工作人员一讲,才知道自己很多权益都能得到保障。”11月3日,吴忠市租客张强拿着《住房租赁条例》宣传手册,仔细阅读。

随着我国首部住房租赁行政法规《住房租赁条例》正式实施,虚假房源、克扣押金、随意涨价等长期困扰租房族的“痛点”,正被逐一破解,我区住房租赁市场也迎来了一场深刻变革。针对租房市场长期存在的各类顽疾,《条例》用明确条款给出回应,为租户提供了全方位的法律保障。

押金难退?《条例》明确规定:出租人约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金。“这一条款能有效遏制房东或中介无故克扣押金的行为。”宁夏大学法学院教授朱爱农说。

隔断房有隐患?《条例》明确划定红线: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。租赁住房单间居住人数上限和人均最低租住面积,应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。“这意味着,今后擅自改变房屋结构,分割出租的行为,被明令禁止。”朱爱农说。

遇上“黑中介”、假房源怎么办?《条例》要求:住房租赁企业应当自领取营业执照之日起30日内,向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送开业信息。房产管理部门应当将住房租赁企业开业信息向社会公开。住房租赁企业应当在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等。《条例》对住房租赁企业进行规范,要求不得以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段从事租赁经营活动,这为打击“黑中介”提供了明确法律依据。”朱爱农说。

针对“高收低租”“长收短付”等经营模式带来的风险,《条例》规定:从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,并通过该账户办理住房租赁资金收付业务,具体办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定。“这能有效防止租赁企业利用资金池盲目扩张,避免因资金链断裂损害租户权益。”朱爱农说。

维权无门?《条例》明确,国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门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。县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息

未签订合同且房屋存在明显质量问题的情况下,中介拒绝退押金没有法律依据。经过3天沟通,中介才同意全额退款。

比“糟心房”更让人头疼的,还有群租房带来的困扰。在银川市金凤区满城北街立交桥社区,群租房问题一直让社区工作人员头疼。“我们经常接到居民投诉噪声扰民,上门查看时发现,房子里每个房间都装了单独的密码锁,客厅、餐厅全被改成卧室出租,租户之间都不认识。”该社区党委书记张紫娟无奈地说,“更麻烦的是,很多房东把房子委托给中介后,就做起了‘甩手掌柜’的,甚至不知道自己的房子里住了多少人、是什么身份。”

让张紫娟犯难的是,社区曾就群租房问题向相关部门报备,但因为没查到具体违法行为,没办法处罚,“租户流动性大,每次入户排查遇到的都是不同的人,只能反复提醒租户注意安全,除此之外,没有更有效的办法。”

与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制,“备案将使租赁关系更加透明,有效减少合同纠纷。”朱爱农说。此外,《条例》还明确在住房租赁活动中,因押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠纷的,由出租人和承租人协商解决;协商不成的,可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼,让租客遇到问题时“有处可找、有法可依”。

《条例》的落地,让我区不少群众切实感受到了租房安全感的提升。“我关注到,《条例》对看房、租房及退租全过程的权益都进行了保障,心里踏实多了。”石嘴山市民陈易婷说。在银川市租房子的陈潇媛也深有体会:“以前总担心房东突然涨租金、合同藏‘陷阱’,现在法规有了明确规定,租金不能乱涨,合同也有规范文本,租房终于能放心了。”

“我之前租房时遇到过权益受损的情况,当时不知道找哪个部门,也怕维权太麻烦,最后只能自认倒霉。”盐池县群众李晓冬说,《条例》施行后,不仅明确了维权途径,也降低了维权成本。银川市民余晓芬则期待:“希望各地能进一步细化落实措施,比如建立起由住房城乡建设部门牵头、多部门配合的工作机制,有效化解租房过程中的矛盾和问题。”

《条例》的落地,不仅为租客撑起“保护伞”,更给住房租赁行业安上了“红绿灯”。针对中介机构的经营行为,《条例》明确了严格的规范标准:住房租赁经纪机构发布房源信息前,应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,实地查看房源,与委托人签订住房租赁经纪服务合同,编制住房状况说明书。

连日来,记者走访我区一些房屋租赁企业发现,各大租房平台及佳运、星宸等多家房地产租赁企业也纷纷行动,对照新规优化业务流程、自查整改,下架不合规房源。作为银川市规模最大的房屋租赁企业,宁夏佳运房地产经纪有限责任公司的变化尤为明显。“现在每个租客签约时,我们都会详细解读合同条款,把双方权责讲得明明白白。”该公司负责人李云志告诉记者,“新规实施后,行业更规范了,我们工作开展反而更顺畅了。”

李云志介绍,该公司已按照新规要求完成全流程整改:下架了所有不符合规定的隔断房,建立了押金专用账户,更新了标准化的租赁合同,最关键的是租金支付方式的调整,“过去,部分企业采取‘高进低出’‘长收短付’的高风险经营模式。但现在,新规明确要求租金必须纳入监管账户,这有效防范了企业‘爆雷’的风险。”李云志说。

李云志坦言,过去行业确实存在不少乱象:“个别同行为了促成交易,会刻意隐瞒房屋瑕疵或夸大房源优势。”而现在,新规明确禁止此类欺诈行为,反而让正规企业能把精力集中在提升服务质量上。

这样的变化,在基层中介人员身上也能清晰感受到。在银川市从事房屋中介服务的张磊告诉记者,其所在公司已经建立起从房源核实、合同签订到售后服务的全流程服务体系,仅售后维护就要求24小时内响应租客报修;同时,对出租房源的信息审核比以前严格了不少,还把《条例》中关于强制备案、居住安全、押金管理等要求,张贴在门店醒目位置。《条例》清晰界定了租赁双方的权利和义务,减少租赁争议的产生,大家都按章办事,租赁关系更稳定,中介生意也就更好。”张磊说。

“《条例》的实施,正在推动我区租房市场从量变到质变的转型。”宁夏一位房地产研究专家指出,新规不仅明确了租客、房东、中介三方的权责,更给市场划定了清晰的运行边界,为租赁市场的长期健康发展奠定了法治基础,“随着后续更多地方细化措施的出台,一个更规范、更透明、更稳定的租房市场,正在加速形成。”

行业更规范 市场焕新颜



同心县豫海镇幸福社区工作人员开展《住房租赁条例》宣传

## 互动方式

18909599990  
18909599991

nxrbdzlx@163.com



扫码进入宁夏日报读者来信微信公众号

## 以案说法

## “刷流水”能领“扶贫款”?警惕!

本报记者 杨超

“刷流水”能领“扶贫款”?近日,石嘴山市惠农区人民检察院依法办理了一起帮助信息网络犯罪活动罪(以下简称“帮信罪”)刑行反向衔接案件。

2024年5月,贺某某经他人介绍下载了名为“中国乡村发展基金会”的App,并被拉入“2024中国乡村发展基金会总群”。群内人员以“可申领147万元扶贫款”为诱饵,一步步诱导贺某某配合“刷流水”。在高额利益诱惑下,贺某某放松了警惕,不仅将自己名下的3张银行卡及身份证信息拍照发送至群内,还按照对方指令,取出多张银行卡内的涉诈资金,通过无卡转存的方式转入对方指定账户,沦为电信网络诈骗的“工具人”。

经调查,2024年5月14日至17日,贺某某的3张银行卡累计产生异常流水达33万余元,其中明确的涉诈资金20万元,更关联了全国范围内的2起电信网络诈骗案件,其行为已经涉嫌“帮信罪”。

在案件审查过程中,惠农区人民法院综合考虑案件情节,贺某某虽构成了帮信罪,但犯罪情节较轻,且到案后如实供述自己的行为,自愿认罪认罚,符合不起诉的法定条件。最终,检察机关依法对贺某某作出不起诉决定。

但不起诉并不意味着不处罚。检察机关启动刑行反向衔接程序,向公安机关制发检察意见书,建议依法对贺某某给予行政处罚。公安机关接到检察意见书后,迅速依法处理,对贺某某处以行政拘留10日、罚款1000元,并依法收缴3部作案工具手机,让违法行为得到了应有的惩戒。

## 这事儿帮您问了

## C1驾驶证能开房车吗

银川市民王女士咨询:近期我计划租辆房车与家人自驾游,目前我已考取了C1驾驶证,想了解持C1证能否直接驾驶房车?

银川市公安局交通管理局答复:能否驾驶房车需根据房车类型判定。房车分为轻型牵引挂类房车和非轻型牵引挂类房车。非轻型牵引挂类房车:若车辆长度6米以内(不含6米)、总质量4.5吨以内(不含4.5吨)且9座以下(含9座),持有C1驾驶证可直接驾驶;轻型牵引挂类房车:需持有C6驾驶证方可驾驶。根据相关规定,C6驾驶证仅允许C1、C2驾驶证持有者满足特定条件后,通过增驾申请及专门考试获取。(跑腿记者 陈思)

## “银川智巴士”能否延伸运营片区

银川市民间王女士咨询:能否将正源街以东、沈阳路以南、凤凰街以西、大连路以北的区域纳入“银川智巴士”网约公交车运行范围,以满足北师大银川学校及中梁印、九樾等新建小区居民的出行需求?

银川市交通局答复:“银川智巴士”开通以来,为部分区域的市民提供了灵活便捷的出行选择,有效填补了常规公交的服务盲区,但目前“银川智巴士”系统仍处于升级改造阶段,后续银川市公共交通有限公司会重点摸排北师大银川学校区域的出行需求,结合道路通行条件、停车配套设施、运力调配能力等因素,持续优化运行线路,更好地满足市民出行需求。(跑腿记者 张涛)

## 小学周边售卖“香烟糖”能否查处

银川市民张女士咨询:我发现部分小学周边有售卖形似香烟的糖果,担心这类商品会对未成年人产生不良诱导,想了解该类商品是否符合合规,相关部门能否进行查处?

银川市金凤区长城中路市场监管所回复:“香烟糖”类商品刻意模糊糖果与烟草的界限,极易误导心智尚未成熟的未成年人,弱化其对烟草危害的警惕性,甚至诱发好奇心,埋下不良嗜好的隐患。日前,市场监管部门对校园周边商品开展风险识别与综合整治,重点清查外形、包装酷似香烟的糖果类商品;同时加强普法宣传教育,明确划定“严禁向未成年人销售此类商品”的法律红线,督促商户自觉下架问题商品,严格落实主体责任,从源头杜绝该类商品的采购与销售行为,切实守护未成年人身心健康。(跑腿记者 智慧)

## 图说百态



## 野泳,危险!

日前,银川市兴庆区海宝公园里,“拒绝河道(湖泊)游泳,杜绝溺水事故”的警示牌竖立在显眼位置,但仍有部分市民不顾警示牌提醒,贸然在湖中野泳,安全隐患突出。本报记者 张涛 摄

## 新闻热线

近日,银川市兴庆区中山北街某商铺经营者谢先生拨通宁夏日报新闻热线18909599990反映,自10月以来,该店铺已经两次遭遇污水渗漏,至今问题未解决,经营受到很大影响。

经了解,谢先生反映的污水渗漏问题在10月18日已经出现。当时,谢先生店铺内墙壁上发现了一道自上而下的污水痕迹,仔细检查后确认,问题根源是墙内一根连接楼上住户的下水管道——只要楼上住户用水,污水就会顺着管道缝隙渗到楼下店铺。

为弄清漏水原因,谢先生第一时间联系二楼住户沟通。10月25日,二楼住户请来维修工人开挖小区地下管道,发现其中一段下水管道已断裂,而断裂位置的正上方,正是今年新铺设的天然气管道。“我们判断,是当时铺设天然气管道时,把原有的下水管道压塌了,污水排不出去才反渗到我的店里。”谢先生认为,负责铺天然气管道的宁夏二建集团第二建筑有限公司(以下简称“宁夏二建”)应承担全责,不仅要负责维修破损管道及回复屋内管道,还得赔偿店铺因此产生的损失。可面对这一诉求,宁夏二建只同意修复断裂的下水管道及商铺内管道,拒绝承担其他费用,双方协商陷入僵局。

为避免污水持续渗漏,谢先生自行截断



↑ 谢先生的店铺内因污水渗漏而受损严重的墙体。

→ 断裂的下水管道正上方,是一根横向往铺设的天然气管道。

并堵住了墙内的出水管。10月30日,宁夏二建工作人员上门准备接通管道,却被谢先生拦了下来。“之前漏水导致店里满是刺



鼻异味,生意大受影响,修复墙面、天花板的污迹就得几千元。更让他担忧的是,一旦接通管道,以后再漏水谁负责?谢先生态度坚

决,“要先赔我的损失,要么保证彻底解决漏水问题,否则绝不能动工。”

但没等双方就维修与赔偿问题达成一致,更糟的情况发生了。11月1日,谢先生的店铺天花板突然像“下雨”一样往下漏污水。经了解,此次漏水起因是宁夏二建在未提前告知谢先生的情况下,就为二楼住户更改管道,导致管道内积存的污水直接泄入楼下店铺。“对于改管可能会漏污水的问题,我之前协商时就提醒过他们。”谢先生又气又急,持续的污水渗漏,影响店铺正常营业,生意受损。

针对谢先生的维权诉求,记者联系宁夏二建相关工作人员采访,对方未予回应。银川市兴庆区玉皇阁北街司法所工作人员说:目前正在组织谢先生、二楼及三楼住户、宁夏二建施工方、市政单位相关负责人,以及社区法律顾问,共同围绕谢先生店铺损失赔偿、污水渗漏问题解决方案等展开调解。对于事件进展及调解结果,记者将持续关注。