

《住房租赁条例》9月15日起施行

非居住空间不得单独出租居住

21日,国务院签署发布《住房租赁条例》,自今年9月15日起施行。该条例旨在规范住房租赁活动,明确出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构的行为规范,对违规行为最高可处50万元罚款。

作为我国第一部专门规范住房租赁的行政法规,本次《条例》正式出台,标志着住房租赁市场进入到法治化、规范化的新阶段。

不得随意扣押金

规范出租和承租行为,保护出租人和承租人的合法权益,是规范住房租赁市场秩序的重要方面,也是《条例》的重要内容。针对实践中存在的突出问题,《条例》从多个方面作了明确规定:

对用于出租的住房提出明确要求。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准,不得危及人身安全和健康;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;租赁住房单间租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。

加强合同管理。规定出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同,住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。

明确出租人与承租人的行为规范。针对承租人合法权益保护不到位问题,规定住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项,出租人无正当理由不得扣减押金;出租人解除住房租赁合同应当通知承租人并为承租人腾退租赁住房留出合理时间,不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。

房源信息须真实

对于住房租赁企业,《条例》提出培育市场化、专业化的住房租赁企业,同时强调加强规范。《条例》规定,住房租赁企业应当发布真实、准确、完整的房源信息;建立住房租赁档案,健全内部管理制度;从事转租经营的,按规定设立住房租赁资金监管账户。

考虑到实践中存在自然人从事转租业务且规模较大的情况,《条例》还规定,自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务,经营规模达到有关部门规定标准的,适用有关住房租赁企业的规定。

住房租赁经纪机构是住房租赁市场的重要参与者,其行为直接关系市场秩序和当事人合法权益。《条例》明确,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,实地查看房源并编制住房状况说明书;对收费服务项目明码标价。

违规行为最高可罚50万元

针对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构的违规行为,《条例》作出了严格规定。住房租赁企业、住房租赁经纪机构,如未按照规定报送开业信息、未在其经营场所醒目位置公示开业信息或未按照规定办理住房租赁合同备案等,将被责令改正,给予警告;拒不改正的,处2万元以上10万元以下的罚款。隐瞒或者拒绝提供拟出租住房有关重要信息的,将被责令改正,给予警告,处2万元以上10万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;拒不改正的,责令停业整顿;情节严重者可吊销营业执照。

对于出租方,将非居住空间单独出租用于居住,或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的,将被责令改正,给予警

告;拒不改正的,对单位处2万元以上10万元以下的罚款,对个人处2000元以上1万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得。

同时,住房租赁经纪机构从业人员同时在两个或者两个以上机构从业或以个人名义承接住房租赁经纪业务的,可以处1万元以下的罚款;拒不改正的,1年内不得从事住房租赁经纪业务;情节严重的,5年内不得从事住房租赁经纪业务。

从事转租经营的住房租赁企业未按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,或者未按照规定通过该账户办理住房租赁资金收付业务的,将被责令改正,给予警告,处2万元以上10万元以下的罚款;拒不改正的,处10万元以上50万元以下的罚款。

推动“租购同权”

监管方面,根据《条例》,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;县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员等实施分级分类监管;行业组织应当加强行业自律管理。

在强化监督管理、严格责任追究的

同时,《条例》中也提及一些鼓励性举措,如鼓励居民家庭将自有房源用于租赁,支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁,多渠道增加租赁住房供给。此外,“租购同权”也被明确列入,鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系,推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

逐步扭转“重售轻租”观念

《条例》在总则中明确,国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁,支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁,多渠道增加租赁住房供给。“这为住房租赁市场供给提供了法治保障,有助于增加租赁住房的供给量。”北京大学法学院教授常鹏翱表示。

同时,《条例》“鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系”,明确双方各得其所,如出租人享受政策支持,承租人享受基本公共服务。常鹏翱认为,这能激发住房租赁市场活力,逐步扭转“重售轻租”“租不如买”的传统

观念。

中国房地产估价师与房地产经纪人员学会会长柴强表示,发展和规范住房租赁市场将促进房地产市场平稳健康发展。住房租赁市场因租房需求均是为了自己居住的真实需求,没有“买涨不买跌”甚至“追涨杀跌”等非理性行为,比住房买卖市场平稳,对房地产市场有“减震”作用。“租住消费通常是租房居民最大的连续性消费。”柴强说,随着住房租赁市场规范健康发展,特别是市场化、专业化的住房租赁企业发展,消费规模将进一步扩大,并将推动职住平衡。(综合新华社、央视、《北京晚报》)