

隔断房、押金难退、虚假房源……乱象丛生令租房族头疼不已—— 新规施行,对症施治让“租”事安心

在城镇化进程加速和人口流动常态化的今天,租房是居民解决居住问题的重要途径。然而,近年来,随着住房租赁市场的不断发展,不少市场乱象层出不穷,给广大租客和房东带来了不少困扰。

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》正式施行,这意味着此前住房租赁中存在的一些“痛点”将通过对症施治而逐步化解,房屋租赁市场将迈向法治化、规范化。

遭遇种种,房东租客皆烦恼

作为房屋租赁的一方,租客总是希望能租到环境好、配置高、价格合理的房子,但现实总是将他们的梦想击碎。

15日,在我市一家外企工作的小吴说起租房经历依然郁闷。读研期间,由于学校不提供宿舍,她只能在学校周边租房。“在很多个租房App上反复筛选,看中几套装修不错、价格合适的房子,通过微信联系房东约了线下看房。没想到,房源实况与线上描述不符,平台标价只有实际的一半。很显然,中介就是在玩低价引流那一套,先以高品质、低价格房源信息吸引租客咨询,再借机推荐其他房源。”

小吴的遭遇并非个例。

记者在社交平台上看到,有不少租客反映类似情况。好不容易租到房,后续的一些问题让人措手不及。租户张先生与房东陈师傅签订租赁合同,约定承租位于新景苑的一所住宅的北侧卧室,月租600元。合同签订后,陈师傅交付钥匙并告知入户密码。未料,张先生准备入住时却意外发现密码被修改无法进入,联系后得知对方因合同条款争议要求解除合同。张先生一怒之下提起诉讼。法院认为陈师傅作为出租人应保持租赁物符合约定用途,擅自修改密码构成违约,判决陈师傅退还租金及押金2400元,并赔偿违约金600元。

租客遇到了种种麻烦,而

房东有时也面临着一些说不出的烦恼。

夏某租用位于崇川区境内龚老先生的一处住宅,租期3年,约定每月租金1200元,水、电、煤气等费用按实结算。岂料租住满1年后,夏某不仅不支付房租,也不缴纳水、电、煤气等费用。经龚老先生再三催促,她才支付了一段时间的租金并补缴了水、电、煤气等费用。此后,夏某的电话、微信均失联。一天,龚老先生发现屋内洗衣机、电冰箱、彩电都消失不见,遂要求夏某搬离,但其拒不搬离,社区多次协调无果后,龚老先生向崇川法院提起诉讼。最终,法院依法判决双方租赁合同解除,夏某限期搬离……



CFP

依法履职,职能部门强监管

9月15日起,住房租赁市场上出现的一些乱象,有望随着一部条例的落地而有新的解法。作为我国首部专门针对住房租赁的行政法规,《住房租赁条例》共7章50条,系统构建了涵盖住房租赁市场全主体的监管框架,涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。

譬如,以小吴所介绍的租房经历为例,新出台的《住房租赁条例》第十六条明确指出,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,在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致,发布的房源图片应当与实物房源一致,不得发布虚假或者误导性房源信息,不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

巧的是,市住房和城乡建设局在本月11日对人大代表陆燕红所提《关于建立健全房屋租赁合同备案管理》的建议,即市十六届人大五次会议第0512号建议的答复中,也结合《住房租赁条例》进行权威解释。

近年来,我市房屋租赁市场总体运行平稳,租金维持较低水平,为解决居民居住、推动经济发展作出了重要贡献,但仍存在租赁合同不规范、房屋手续不全、层层转租、矛盾突出化解难等问题。为规范我市房屋租赁市场秩序,市住房和城乡建设局将强化房屋租赁合同备案管理及信息共享机制等举措。而《住房租赁条例》的实施进一步完善了住房租赁法规制度,为城市建设者实现安居梦提供了法律保障,标志着住房租赁市场从粗放发展迈向法治化、规范化新阶段。

下一步,市住房和城乡建设局将结合贯彻落实《住房租赁条例》,加快建立健全住房租赁管理服务平台,积极培育市场化专业化住房租赁企业,探索设立住房租赁资金监管账户制度,协同推进矛盾纠纷源头治理。

本报记者周朝晖 张园

实地探访,中介机构说详情

在租房过程中,房屋中介是非常重要的环节,是房东和租客之间的桥梁,与双方利益息息相关。

“别看店面不大,但我们从1998年开始就从事房屋出租出售中介业务,算得上是全市最早的专业机构之一了。”15日下午,在虹桥社区中介的营业室内,接待我们的工作人员、今年62岁的谢青笑言,“南通房地产市场的起起伏伏,我们全经历过。”谢青说,房屋租赁最火之时,他们一天能谈成十几笔业务,“现在,最多时一天只能谈成两三单,这个成交量已经很不错了”。

结合自己将近30年的从业经历,谢青分析,房屋租

赁中房东和租客两者之间的纠纷,最常见的有如下几种。对于租客,矛盾最多的是损毁住房内的一些设备设施、拖欠房租、当“二房东”转租、群租;将租用性质改成棋牌室等;忽视水、电、燃气安全,造成安全隐患等等。而个别房东擅自违约毁约上涨租金、未到合同期擅自转租他人等等,造成了本不该发生的矛盾。“还有一些中介机构不及时将住房租赁合同向房产管理部门或公安部门备案,也带来了不少潜在的问题。”谢青说,一些住房租赁的纠纷就是因为这些不规范的操作而引起的。

在南通开发区几家房屋租赁中介机构采访,相关工

作人员所介绍的情况也大差不差。12345政府热线平台接到的关于住房租赁矛盾纠纷也大多集中在这几个方面。本报新闻热线此前曾接到不少市民反映住房租赁问题,与谢青所介绍的情况也基本吻合。

“从我们接手的一些诉讼案来看,从非法中介卷款消失,到部分房东无理涨租,再到押金乱扣、强制清退……这些困扰正常住房租赁行业的一些难题时有发生。”我市一名法律专业人士向记者介绍,“其中一个重要的原因就是涉事双方缺少契约精神,一旦发生经济方面的问题,就违约毁约,导致一些诉讼事件的发生。”

