

租房市场划红线 违规乱象管起来

——《住房租赁条例(征求意见稿)》热点聚焦

□ 程思琪 王优玲

9月7日,《住房租赁条例(征求意见稿)》(以下简称“条例”)开始向社会公开征求意见。针对住房租赁领域存在的“爆雷”风险,杀“租”盘陷阱、租客安全、哄抬房租、捆绑消费等问题,条例作出哪些规定?各方人士对条例相关内容有何期待与建议?新华社记者就此走访了监管部门、市场主体和行业专家。

防范长租平台“爆雷”风险

今年8月底,原名巢客的上海寓意长租平台陆续在上海、成都、杭州等多地“爆雷”。大量业主与房东蒙受大额经济损失。据监管部门介绍,部分企业为高速扩张、抢占市场,往往采用“高进低出”“长收短付”等高风险经营手段。

对此,条例规定,住房租赁企业存在“长收短付”“高进低出”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。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,以往很多企业进入住房租赁市场没有门槛,几乎没有成本投入;同时,住房租赁企业可以在各地开设分支机构,而地方监管的分散不利于掌握其整体情况。条例明确了建立住房租赁企业登记制度,设置了行业准入门槛,加强了监管。

北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人郭雳律师建议尽快出台相关实施细则、地方性条例、监管措施细则等一系列配套规定,促进条例落地。

打击“杀‘租’盘”陷阱

“虚假房源和租金贷是黑中介的两把杀‘租’刀!”上海租客孟小姐被黑中介的虚假房源信息引诱,落入圈套,遭受经济损失。

“对方说租房需要绑定银行卡,每月自动扣款,要求我下载一款‘会分期’App。”不久前,大学毕业生小孙在大连租房,被一租房平台诱骗办理了租金贷,遭受损失。

针对黑中介、虚假房源、违规租金贷形成的“杀‘租’盘”陷阱,条例规定:住房租赁企业、房地产经纪机构以及相关从业人员不得出现发布虚假房源信息、违规提供金融产品和服务等行为。

中国消费者权益保护法学研究会副秘书长陈音江指出,在对虚假房源等违规行为的管理细节上还需要进一步明确。“监管部门除规定查验信息和实地看房,还应规定,已成交房屋信息应在限定时间内完成合同备案,并在限定时间内从宣传展板及网站上撤下,避免不法中介以‘刚成交’当借口。”

自如首席运营官梁占华表示,条例对租金贷规范监管十分必要,此举将有利于引导行业长期稳定发展,保障房客与业主的正当利益,也有利于租赁机构自

身的安全稳健发展。

郭雳认为,在租房市场中,租客相对比较弱势,通常难以对企业主体的违法、违规行为进行举证。“建议对相关行为采取举证责任倒置,发生争议时,由住房租赁企业、经纪公司自证清白。”

更好保障租客安全

记者发现,对部分住房租赁企业工作人员破坏承重墙违规改造、将地下室等非居住空间出租的投诉屡见不鲜。成都租客徐女士称,中介在她之前租住的住房里随意搭建,“二居”变“四居”,安全隐患突出。

另外还有部分租客反映,曾遭房东或中介擅自带人进入租赁房屋。

对此,条例规定,出租的住房应符合建筑、消防等方面的标准和要求;出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危及承租人的身心健康;未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。

租客徐女士表示,出于隐私考虑,除非应自己的邀请或要求,租客一般都不希望房东随意进出租赁房屋,特别是在发生争议的情况下,这也是避免矛盾激化的需要。

成都房地产经纪协会常务副会长刘翔认为,相关规定对市场的作用是积极的,不过落实甲醌污染治理仍有一定难度。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,条例内容有利于倒逼住房租赁企业进一步核查自

身经营行为的合规性,但由于市场主体和租赁房源数量大、种类多,监管如何落实全面覆盖将是监管的难点。建议各城市建立纠纷处理和举报公示制度,畅通投诉举报渠道,对公众反馈的问题积极进行问询、约谈、整治。

敦促企业诚信经营

今年初,部分长租公寓平台疫情期间在一些城市突然普涨房租的情况受到舆论关注。另外,长期以来不少租客对通过租赁平台租房时捆绑签订服务合同,但“服务费”不少交,服务却找不到”的情况普遍不满。

北京一名知名房产中介公司管理人员还透露,部分大型房产中介公司通过自身市场优势垄断区域房源,操纵房租从中牟利已成行业“潜规则”。

条例规定,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,应当遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等的有关规定,禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为;房地产经纪机构及其从业人员不得有“赚取租金差价”的行为。

中国消费者协会专家委员会专家邱宝昌指出,条例对囤积居奇、操控房租等行为进行有效调控,有利于进一步规范市场,是此次征求意见的一个亮点。

中原地产首席分析师张大伟表示,条例规定企业不能既收“中介费”又当“二房东”,但当前市场上,租赁企业和中介企业往往通过资本运作结合在一起,条例应对此现实有所考虑。此外,一些企业将“中介费”更名为“服务费”重复收取的情况也值得注意。

梁占华表示,多项举措支持长租行业发展,是国家“租购并举”方针的落地和深化。自如今后将继续在合规经营、信用建设与信用应用等方面积极与相关部门对接,助推行业发展。

住房和城乡建设部相关工作负责人表示,条例加大了对群众权益的保护,将发布虚假房源信息、克扣或延迟退还租金押金等列入禁止行为中,对大企业哄抬租金等行为加强了打击力度,此外,在法律责任方面加大了违法惩处力度,明晰了相关的违法情节。住房租赁市场是一个新生的市场,发展时间还不长,经营模式仍在不断探索之中,随着监管逐步到位,市场将得到规范。

广交会组建专家团队 线上线下“护航”知识产权

日前,广州市市场监督管理局(知识产权局)通报称,目前,广交会知识产权和贸易纠纷投诉接待站共有专家团队近50人,为网上举办的第127届广交会知识产权保护提供专业指导和技术保障。图为专家们正在处理广交会知识产权投诉。

程景伟 摄



言之有信

让租房市场不再任性

□ 南方

提起租房,很多城市里的“漂一族”都有一把辛酸泪:房子里残存的甲醛危及租户健康,租约未结束房东就涨租金,租赁合同还藏着一份租金贷款合同……为解决这个“老大难”,住建部日前发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,拟对租赁市场主体行为进行规范和约束。

这并非住房租赁市场的第一份相关条例,却是第一份专门性的条例性文件。2017年,住建部就曾发布《住房租赁和销售管理条例

(征求意见稿)》,但把租赁和销售放在一起,只作了一些原则性规定,迄今也没有出台正式文件。这次条例单独成文,涉及出租与承租、租赁企业、扶持措施、法律责任等方面,系统性之强前所未有,体现了相关部门的重视。

从实际生活看,租房市场有法可依是民心所向。据统计,目前我国在城镇租房居住的人口约为1.6亿,占城镇常住人口的21%。在大城市,这一比例更高。但是,许多人都曾遭遇强势房东、黑心中介以及各种屈辱条款,租房生活面临维权难的困

境。他们迫切希望,租房能够少一些套路、多一些真诚,别再让漂泊的自己倍感无力。

从政策方向看,租房市场建章立制是大势所趋。党的十九大报告明确提出:“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”从这个意义上,培育发展住房租赁市场不是一时之计、一时之策,而是满足人民美好生活需要的民生工程,也是实现房地产市场健康发展的长远制度安排。制定一项专门条例性文件,有利于为租房市场厘清方向。

具体到内容上,这次出台的条例有很多亮点。“厨房、卫生间等非居住空间不得出租用于居住”“出租人不得单方面提高或者降低租金”“出租人不得擅自进入租赁住房”等,对出租人进行了明确规范。对租赁公司、地产企业、房产中介,条例也分门别类进行了细致规定。此外,条例还聚焦近期租房乱象,对“高进低出”和“长收短付”等给予了重点关注。

徒法不足以自行,关键还得靠落实。租房市场难点、堵点、痛点多,某些痼疾由来已久,要敢于动真格,建立有效的投诉机

制和提供有力的追责手段。在这方面,条例做得相当到位。出租人违规出租最高罚50万元,中介违规可处5倍罚款并限制从事中介活动……只有责任够实,才能形成千钧之力。

在房价高企的市场环境下,条例也可以起到提振信心、温暖人心的作用。现在,许多人都有重购轻租心理,但如果租房也能过上高品质生活,愿意租房的人就会越来越多,人们的购房焦虑也会有所纾解。相信随着我国租房市场进一步规范,租客的美好时代终有一日会到来。

红黑榜

2019年度湖南省 守合同重信用企业名单(1)

中国建筑第五工程局有限公司
湖南建工集团有限公司
湖南高岭建设集团股份有限公司
五矿二十三冶建设集团有限公司
湖南长沙丁字建筑(集团)有限公司
湖南望新建设集团股份有限公司
湖南省西湖建筑集团有限公司
湖南建工集团装饰工程有限公司
核工业长沙中南建设工程集团公司
湖南省第二工程有限公司
湖南柏加建筑园林(集团)有限公司
中航建筑工程有限公司
湖南星大建设集团有限公司
湖南建工七星物业管理有限公司
长沙市壕铭文教用品有限公司
湖南省第一工程有限公司
湖南创高建设有限公司
湖南省农林工业勘察设计研究总院
长沙泰安保安服务有限公司
长沙市湘飞电器用品贸易有限公司
湖南鹏腾信息技术有限公司
湖南惟楚有才教育科技有限公司
湖南锦和园林建设工程有限公司
湖南省通信建设有限公司
长沙向辉建筑劳务有限公司
湖南瑞航信息系统测评服务有限公司
创元建工集团有限公司
湖南圆方建设有限责任公司
湖南志鹏建设集团有限公司
湖南省鸿洋水利水电工程有限公司
湖南铭仁教育装备集团有限公司
长沙富然工程建设有限公司
湖南鼎盛泰投资有限公司
湖南省交通规划勘察设计院有限公司
湖南中柱建设有限公司
长沙市中智信息技术有限公司
湖南新旗舰文化传播有限公司
长沙市紫荆花涂料有限公司
湖南省润枫生态环境工程有限公司
湖南龙新净水科技有限公司
长沙新康建筑工程有限公司
湖南华望熏蒸消毒有限公司
湖南砭艺市政工程建设有限公司
湖南阳光电力科技有限公司
湖南朗圣实验室技术股份有限公司
宁乡市房地产开发经营有限公司
湖南四建华银工程有限公司
长沙电子口岸有限公司
长沙强顺沥青混凝土有限公司
湖南立能工程有限责任公司
湖南省金达工程建设有限公司
湖南湘恒工程检测有限公司
湖南豪布斯卡物业管理股份有限公司
湖南达威信息工程有限公司
湖南建工德顺电子科技有限公司
长沙鑫胜电力器材有限公司
长沙市规划设计院有限责任公司
中通服创发科技有限责任公司
湖南瑞恒科技产品有限公司
湖南建科园林有限公司
湖南兴万佳家居有限公司
湖南敏达建设工程有限公司
现代投资股份有限公司
湖南蓝盾建设工程有限公司
湖南万寿建设有限公司
湖南顺联建设工程有限公司
长沙迪特交通设施有限公司
湖南源杰安全系统工程有限公司
湖南湘盛建筑科技有限公司
华自科技股份有限公司
力合科技(湖南)股份有限公司
湖南耀达建设有限公司
湖南伟达文化传播有限公司
湖南普瑞物业服务股份有限公司
湖南湘旭交安光电高科技股份有限公司
湖南美匠橙温室技术有限公司
长沙市顺颂体育用品有限公司
湖南长海现代实验室设备有限公司
长沙市万厦园丁物业管理有限公司
湖南省洪湘建设发展有限公司
湖南华信通信信息技术有限公司
长沙华佳智能科技有限责任公司
中国中安消防安全工程湖南有限公司
长沙时代消防设备工程有限公司

(未完待续)

——信息来源:湖南省守合同重信用企业协会