

住房租赁新规来了,律师划重点:

租房有“法”可依
房东无正当理由
不能扣减押金

随着我国城市化发展,众多群众前往城市打工,需要租房而生活,偶尔会碰到隔断房、押金不退等事。2025年9月15日,我国第一部专门规范住房租赁的行政法规《住房租赁条例》(以下简称《条例》)开始正式实施,《条例》的实施将会对租房行业带来哪些变化?海南长同律师事务所律师郭佳雪解读《条例》中大家关心的问题。

南国都市报记者 林文泉

●《条例》实施的意义

律师郭佳雪介绍,《条例》的实施,从租客角度来说,权益有了更坚实的保障。以前遇到黑心房东,租客常常束手无策,现在不同了,《条例》规定出租房得符合建筑、消防、燃气等安全标准,非居住空间不能单独出租住人,这保障了居住的安全;出租人不得擅自进入租赁住房,无正当理由不得扣减押金,以后租房更安心。

从市场角度来看,《条例》促进了住房租赁市场的规范发展。以前市场上虚假房源多,“二房东”随意转租现象频发,扰乱市场秩序。现在《条例》要求住房租赁企业和经纪机构发布真实、准确、完整的房源信息,从事转租经营的企业要设立住房租赁资金监管账户,自然人转租规模达到标准的,也按企业规定来,这能有效减少市场乱象,让租房市场更健康、更有序。

从社会层面来说,它推动租购同权的实现。以前租房和买房在享受公共服务上差距大,现在《条例》鼓励出租人和承租人建立稳定租赁关系,合同连续履行达规定期限,承租人能按规定享受相应基本公共服务,这对促进社会公平、稳定有很大帮助。

《条例》的出台,给住房租赁市场带来了一场大变革,让租房这件事变得更规范、更有保障。

●《条例》对居住环境有明确要求

律师郭佳雪介绍,《条例》要求出租房必须符合建筑、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,这就从根本上保证租客的安全。

另外,像厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库这些非居住空间,是绝对不允许单独出租用于居住的。之前有人把阳台改造成卧室出租很不安全,而且生活也不方便。以后违反规定的话,个人会被处2000元以上1万元以下的罚款,单位要被罚2万元以上10万元以下,有违法所得的还会被没收。

《条例》还规定,租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积,得符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。例如,有的城市规定每个房间居住人数不能超过2人,人均居住面积不能低于5平方米,这样就能避免一个房间挤太多人,保证居住的舒适度。要是你发现租的房子不符合这些规定,完全可以维护自己的权益,要求房东整改或者退租。

●遇到租房纠纷该如何维权?

律师郭佳雪介绍,遇到租房纠纷,双方可以尝试进行协商处理,依据合同约定和实际情况,心平气和地进行有效沟通,还是有很大概率能解决问题;要是协商无果,可以找第三方进行调解,可以找居委会、村委会或者人民调解委员会,工作人员能帮忙化解矛盾。

如果租赁合同里有仲裁条款,或者事后双方达成仲裁协议,可以把纠纷提交给仲裁机构进行仲裁。要是没有仲裁协议,只能向法院提起诉讼,这是最有保障的方式,只要证据充足,法院会依据法律和事实做

出公正的判决。

律师郭佳雪提醒广大租客,在整个维权过程中,证据可是关键,一定要保存好租赁合同、转账记录、聊天记录、房屋交接清单、现场照片或者视频等,这些都是关键证据。

针对大众最关心的押金难退问题,《条例》做了明确规定:合同里必须写清楚押金的数额、返还时间,还有扣减押金的情形。比如,约定好退房时房屋设施无损坏,押金就得全额退还。除了合同里明确约定的情形,房东没正当理由,不能随便扣押金。要是房东一意孤行扣押金,那就是违法行为。

此外,住房租赁经纪机构和网络平台经营者不能代收、代付住房租金和押金,避免这些机构和人员卷款跑路的风险。

●租房不备案将会被如何处罚?

律师郭佳雪介绍,按照《条例》规定,住房租赁合同订立后3个工作日内,出租人就得通过住房租赁平台办理登记备案;要是出租人没有办理,承租人可自愿办理,住房租赁平台也得受理。

租房备案可在网上操作,各地一般都有住房租赁管理服务平台。在海南租房,可以到“海易办”平台申请办理,按照提示提交材料,就可申请办理。线下办理可以去房屋所在地的房产管理部门、政务服务中心或者社区事务受理服务中心,填写备案申请表进行上交,工作人员审核没问题,就可以办理备案了。

《条例》对出租房屋的企业和房产中介不办理备案的情形,做出了处罚规定,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。个人不办理备案的处罚,依据2012年实施的《商品房屋租赁管理办法》,个人逾期不改正的,处1000元以下罚款。

●住房租赁企业和经纪机构需规范经营

律师郭佳雪介绍,以前住房租赁企业和经纪机构问题不少,出现虚假房源、乱收费、代收租金押金卷款跑路等现象,现在《条例》其进行了规范。

住房租赁企业从事转租经营,需按规定设立住房租赁资金监管账户,还得向社会公示,所有住房租赁资金收付都得通过这个账户,防止企业私自挪用资金,保障咱们租客租金和押金的安全。如果没按规定做,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。

住房租赁经纪机构发布房源信息前,需仔细核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,还得实地查看房源,编制住房状况说明书,保证房源信息真实准确,不能做虚假宣传;另外,严禁代收、代付住房租金、押金,也不能未经当事人同意,以当事人名义签订住房租赁合同。违反规定的,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,严重的可能直接被吊销营业执照。

问政海南

记者帮办

海口海文南路



道路存在多处损坏。

道路改造多年未完工
周边路面坑洼无路灯

回应:针对损坏点进行修补,道路两侧已安装爆闪灯及警示标语提醒

南国都市报9月15日讯(记者 李文韬 文/图)近日,有市民反映称,位于海口白驹大道高架桥下的海文南路项目多年未完工,周边路面坑洼较多且没有路灯,给沿路居民出行带来诸多不便。

记者走访该路段发现,白驹大道高架下方的路面正处于围挡施工状态。其中,泰华祖庙到桂林洋互通这段路,存在多处破损,部分区域损坏较为严重,车辆行驶时颠簸明显,通行缓慢。

“以前这段路还是很好走的,自从几年前高架桥项目启动后,道路就开始安装了围挡,到处挖路。通车后,桥下常有大卡车、水泥罐车等大型车辆通行,路面被碾压的坑坑洼洼,下雨时积水,不下雨尘土飞扬。我们骑电动车、开小型车经过这条路时颠簸不断,体验感很差。”住在周边的张女士说,不仅如此,该路段还没有路灯,夜间出行也很不方便。

对此,海文南路市政化改造工程项目承建方做出了详细回应。据承建方相关负责人介绍,海文南路市政化改造工程项目内容涵盖管廊工程、雨污管网及道路工程,2021年底进场开展一期工程,二期工程受工作面及资金等因素制约,暂未启动。2022年10月,机场快速路项目进场施工,导致海文南路管廊工作面被占用,一期工程被迫停工,直至2023年12月,机场快速路项目基本完工,海文南路一期管廊工程得以二次进场施工。2024年6月底进场施工二期管廊,目前已经完成2.3公里,剩余1.1公里管廊正在有序推进。期间雨污水管道受电力迁改及资金影响暂时无法施工,现一、二期工程均暂未完工。

对于高架桥下方地面开裂、坑洼较多的问题,承建方相关负责人表示,这主要是因为机场快速路施工期间对路面造成了大面积破坏,且恢复不到位。“目前,该路段在我们项目范围内,我们将针对损坏点的具体情况进行修补,确保市民行车安全。”该负责人说,路灯在建设机场快速路项目时已经被拆除,道路现状没有路灯,为了保障通行安全,他们已在道路两侧安装爆闪灯及警示标语进行提醒,后续项目完工后会安装路灯保证道路照明。