

让租房者租得放心住得安心

乔彩



租约结束房东不愿退押金、刚交完房租中介就拿钱跑路、房屋内残存的甲醛危及租户健康……近年来,租房市场出现一些乱象,不仅损害承租者的合法权益,也扰乱了市场秩序。

不久前,《北京市住房租赁条例》正式公布,并将从今年9月1日起正式实施。这是住房租赁的首部地方性法规,明确提出坚持租购并举,保护租赁关系,推动租赁市场监管制度化。《条例》将带来哪些影响?

坚决发展住房租赁市场

“太坑了!”提起第一次在北京租房的经历,刚刚大学毕业的小王不禁感叹。去年,小王和朋友到北京实习,为了省钱,选择在社交平台上寻找直租房。看到一个声称“价格便宜,家具齐全”的帖子后,小王迅速联系房东。为了能到北京后马上入住,小王和朋友没有实地查看,就通过“押一付三”的形式定了房间。

然而,等小王和朋友实习结束准备退租时,房东却以他们损坏了空调为由拒绝退还押金,而小王表示两人根本没有用过空调。经维修师傅查看,空调是由于缺氟导致芯片损坏无法使用。房东坚持不肯退押金,甚至还要求小王缴纳房间空置费,以弥补耽误租房造成的损失……

和小王一样,不少人在租房中都有过被坑的经历。近年来,北京庞大的住房租赁规模和复杂的租赁关系引发了一些矛盾纠纷。“黑中介”、甲醛超标、违规使用租金贷、哄抬租金、抢占房源等乱象时有发生。加强住房租赁市场管理,保证承租者住房权益,成为北京社会治理面临的一道现实课题。

今年9月1日,历时8年修订出台的《北京市住房租赁条例》即将正式施行,内容共包括六章、七十五条,囊括了房屋租赁的多个方面,为规范住房租赁市场指明了方向。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥指出,《条例》有很多特点:适应新形势,将“房住不炒”“职住平衡”“住有所居”等中央精神写进法条。

在北京出台此《条例》之前,国家就一直致力对于住房租赁市场的规范和约束。早在2017年和2020年,住房和城乡建设部就分别对《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求过意见。既然全国性的《住房租赁条例》已在酝酿,为何还要专门出台北京市版的《条例》?

“作为首都,北京的住房租赁市场有其特殊性。”在北京大学房地产法研究中心主任楼建波看来,一方面,北京住房租赁市场存在结构性的供需失衡,小户型房屋较少,租金价格较高;另一方面,北京的城市功能定位和人口资源环境情况与其他城市不同,须结合本市实际进行操作性的细化。

“大力发展住房租赁市场,法律法规层面的保障不可或缺,通过出台地方性住房保障条例、住房租赁条例才能有效规范租赁市场,更好解决新市民的居住需求,在全国起到示范和引领的作用。”58安居客房产研究院分院院长张波说。

保护承租人合法权益

梳理《条例》,很多规定旨在精准解决租赁双方的诸多难题,不少表述让人眼前一亮。

专家指出,《条例》的一大亮点是坚持以人民为中心,加强对承租人合法权益的保护。比如,规定出租人不得以停水停电、暴力威胁等非正常手段驱赶租客提前收回租赁住房;出租住房不得打隔断改变房屋内部结构,起居室、厨房、阳台等不得单独出租用于居住;房屋要符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准。

人们关心的租金上涨问题也有了明确规定,《条例》建立了极端情况下对租赁市场的应急处置和租金干预机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时,政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施;房地产经纪机构不得哄抬租金,其提供中介服务的收取的佣金一般不得超过一个月租金。

此前“暴雷”的长租公寓运营企业,也是《条例》重视的对象。“《条例》规定,住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金,并按照规定通过第三方专用账户托管,最大化规避了企业挪用租客押金等可能产生的风险。”张波表示,“《条例》对于居住环境也提出了细化要求,加大了长租公寓运营企业的责任,促进长租公寓后续运营的规范性。”

依托住房租赁管理服务平台,实现租赁合同网签备案、押金托管、租金监管和租赁数据在住房和城乡建设、市场监督管理、公安、教育等部门间的共享,是此次《条例》的又一大亮点。“通过平台完成在线签约后,出租人不必再到公安部门办理出租登记,承租人可以凭租赁合同登记备案编号申领居住证,办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项,真正实现了数据多跑路、群众少跑腿,这也是提升监管效果的一大创新。”楼建波表示。

监督管理有了,培育发展也不能少。《条例》突出监管和服务并重理念,一方面建立了住房租赁行业的准入管理制度,加强对违法违规住房租赁行为的处罚,另一方面也鼓励多渠道增加租赁住房供给。

赵庆祥还列举出《条例》的其他创新之处:实现了对住房转租经营和住房租赁经纪的分业监管、分业发展;创新了管理制度,明确将住房租赁活动纳入基层治理体系,建立市区统筹、街乡负责、条块结合、居村协助的治理机制;根据目前住房租赁矛盾纠纷多发、主体分散、形式多样、金额不高、调处解决不畅的特点和问题,建立了住房租赁纠纷多元化解机制等。

推动住房租赁市场监管常态化

《条例》推动了住房租赁市场监管的常态化,但作为一个新生的市场,住房租赁市场的经营方式还在不断探索之中,很多问题还需继续完善。

专家认为,住房租赁市场存在问题的根源,是租房市场的供不应求,解决这些问题最根本的还是增加市场上租赁住房的供给量。

目前,北京市大力支持保障性租赁住房建设。北京在今年的政府工作报告中提出,筹集建设保障性租赁住房15万套,竣工各类保障房8万套。此次《条例》也提出,鼓励保障性租赁住房建设,扩大保障性租赁住房供给。

《条例》真正落实到位还需要配套制度共同推进。专家建议,尽快出台相关实施细则、监管措施细则等一系列配套规定,完善政策体系,促进《条例》落地。

《条例》对一些需要另行制定的细则作出了明确规定。比如,北京市住房和城乡建设部门负责制定和完善住房租赁合同示范文本、房屋状况说明书示范文本等,供租赁当事人、住房租赁企业、房地产经纪机构参考使用,并制定押金托管和租金监管的具体规定。

有专家表示,《条例》中的有些表述还不够明确。比如,《条例》提出,住房租赁和房地产经纪分业经营,在第三章中,对住房租赁企业应该具备的自有资金、专业人员和管理能力等提出了要求,而对房地产经纪机构的准入条件和另行规定却没有明确说明。

《条例》提出了增加房源供给的方式,但具体如何实施,还需随着租赁实践的推进,进一步修订完善。“比如,对农租房如何盘活利用、非居住存量房屋如何规范改建为租赁住房等问题还需进行摸索总结,把通过实践证明的成功经验和做法上升为法条,吸收为《条例》的内容。”赵庆祥说。

《条例》提到,租期内不得随意调整租金,并倡导租赁当事人签订长期租赁合同。对此,楼建波表示,在实际情况下,租金一年一变是常态,租期内不允许随意调整租金可以保护承租人利益,但是不利于形成长期租赁关系。他建议建立租金调节机制,随着通货膨胀和CPI变化适当调整租金,从而建立稳定的长期租赁关系。

“《条例》基本上对现存的、比较集中的住房租赁痛点和难点问题都开出了药方,特别是对人民群众租房的揪心事、闹心事、烦心事给出了解决方案。《条例》出台后,关键还要出台配套政策,只有贯彻落实到位,才能进一步补齐租赁市场短板,让租房者租得放心、住得安心。”赵庆祥说。

据《人民日报海外版》

毕业生租房要避开哪些“坑”

已找到心仪工作的毕业生王同学,为减少每日通勤时间,想在工作地附近租个房。由于当时人在外地,他只能通过线上看房。可没想到,王同学签了合同、拿到钥匙,才发觉被“照骗”:实际租到的房,多处发霉,很多家具家电无法使用。

被“套路”的远不止王同学。近年来,毕业生租房时常面临虚假房源、被“黑中介”“二房东”欺骗等问题。“走过最长的路,恐怕是租房的套路。”许多毕业生租房时常感慨。

暑期正值毕业生租房高峰期,如何避“坑”、租到满意的房屋?上海市青浦区人民法院法官为大家支招。

实地看房警惕虚假房源

如今,AR看房等方式为远程看房提供了便利,可以模拟实地看房的效果,多数毕业生通常会优先选择各类网络平台寻找合适房源。然而,网络平台上房屋的图片并不能真实完整地呈现房屋实际情况,可能会出现“张冠李戴”情况。

法官建议,除通过网络平台看房,还应实地看房,切实了解房屋内情况,观察房屋是否存在消防隐患、群租等问题。

“还要警惕虚假房源。”法官建议,找房时要到正规的租房平台上寻找房源,避免一些虚假的、没有保障的房源掺杂其中。租房之初,租户最好能够要求出租方提供房屋产权证,并将复印件作为合同附件,一次性保证房源的真实性。

书面签约保证双方权益

我国民法典第七百零七条规定,租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。法官提醒广大毕业生,将口头约定的内容形成书面形式,是保证双方当事人权利的一种方式,有助于敦促各方恪守契约精神。毕业生在签订租房合同前,需仔细确认对方身份、明确对方是否为房地产证登记的产权人。若对方是转租,则要了解对方与房屋所有产权人的租赁合同期限,以及是否有权转租。

法官还给出了一个“小妙招”:在房租转账时要备注明确钱款去向。例如,在转账备注中添加:“20××年×月××月房租及押金”,或在转账后及时联系出租人,明确表示“××月房租已付”,避免事后对账不明。

除去房屋租金、支付方式等基本条款外,租户还要注意对于房屋内的相关设施情况进行约定并办理交接,例如是否配有冰箱、洗衣机等,防止出租方为签订租赁合同而作出虚假承诺,损害己方利益的情况。

按约履行合同避免纠纷

租房对绝大多数毕业生而言,是进入社会之后的第一课。法官提醒毕业生,不仅要按约履行合同义务,在发生纠纷之时,也要冷静处理。

“毕业生要妥善使用屋内设施。”法官还提醒,妥善、适当地使用房屋及屋内设施,是承租人应尽的法定义务。租户对房屋内设施不能随意损坏。当然在使用过程中,设备的折旧和磨损是必然的,应及时告知出租方,双方协商处理。

为防止不必要的纠纷发生,毕业生对房屋改造要慎重,不仅要征得房东的许可,还要符合相关行政管理要求。租期结束之后,是否续租取决于各方协商,协商不成势必会进入退租环节。相关设施及房屋状况核对无误之后,通常押金会全额退还。

法官提醒,出租人以房屋和屋内设施的折旧为由拒绝退还押金或者要求赔偿,则需要判断房屋和屋内设施折旧是否超过正常使用限度。如有必要,建议可以在入住和退租时分别对房屋重要部位和设施进行拍照,方便退租时进行对比。

房屋腾退也容易引发纠纷,腾退的时间点直接影响后续是否会有占有使用费的产生。法官提醒,在司法实践中,双方往往对于搬离时间产生争议,而确定该时间点的关键是物品是否搬离以及房屋钥匙是否交接。

据《法治日报》

请本版稿件作者与本报联系,以付稿酬。

人民法院公告

西部法制报总第3896期
2022年8月9日

(2022)陕0426民初281号
葛钊:本院受理苗蕾诉你离婚纠纷一案,已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达(2022)陕0426民初281号民事判决书。自公告发出之日起经过30日,即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状,上诉于陕西省咸阳市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

陕西省永寿县人民法院
李向东:本院受理原告陈顺凯诉你租赁合同纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2022)陕0924民初948号民事判决书。自公告之日起30日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于陕西省安康市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

陕西省紫阳县人民法院
胡红梅:本院受理原告裴爱平诉你民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2022)陕0924民初1058号民事判决书。自公告之日起30日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于陕西省安康市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

陕西省紫阳县人民法院
景仰飞、张冬芳:本院受理原告马林祥诉你们民间借贷纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、举证通知、开庭传票、廉政监督卡、司法公开告知书。自公告之日起经过30日即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告期

满后次日起15日内,逾期视为放弃答辩和举证。并定于答辩期和举证期满后第三日上午8时30分(遇法定节假日顺延)在本院家事审判庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

榆林市榆阳区人民法院
姬亮、常浩浩、封涛涛、刘利军、谢腾:本院受理原告陕西榆林农村商业银行股份有限公司诉你们金融借款合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、举证通知、开庭传票、廉政监督卡、司法公开告知书。自公告之日起经过30日即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告期满后次日起15日内,逾期视为放弃答辩和举证。并定于答辩期和举证期满后第三日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院家事审判庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

榆林市榆阳区人民法院
白晓虎、张三梅、叶磊鑫、刘涛、何伟:本院受理原告陕西榆林农村商业银行股份有限公司诉你们金融借款合同纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本、举证通知、开庭传票、廉政监督卡、司法公开告知书。自公告之日起经过30日即视为送达。提出答辩状和举证的期限为公告期满后次日起15日内,逾期视为放弃答辩和举证。并定于答辩期和举证期满后第三日上午9时30分(遇法定节假日顺延)在本院家事审判庭开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

榆林市榆阳区人民法院
彭辉:本院审理原告郑小辉与被告彭辉买卖合同纠纷一案。现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书、司法公开告知书、廉政监督卡、开庭传票。自本公告发出之日起30日视为送达。提出答辩状及举证的期限是公告期满后15日内,并定于举证期限后的第三日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第五审判法庭公开开庭审理此案,逾期本案将依法缺席判决。

陕西省洛川县人民法院
彭辉:本院审理原告李海军与被告彭辉买卖合同纠纷一案。现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书、司

法公开告知书、廉政监督卡、开庭传票。自本公告发出之日起30日视为送达。提出答辩状及举证的期限是公告期满后15日内,并定于举证期限后的第三日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第五审判法庭公开开庭审理此案,逾期本案将依法缺席判决。

陕西省洛川县人民法院
刘世成:本院受理原告任男与被告刘世成民间借贷纠纷一案,案号为(2022)陕0602民初4983号。现依法向你公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证须知及开庭传票。自本公告发出之日起经过30日即视为送达。提出答辩状及举证的期限为公告期满后15日内。并定于举证期限后的次日上午9时(遇节假日顺延)在本院民事速裁庭第十五审判庭依法公开审理此案,逾期将缺席判决。

咸阳市秦都区人民法院
双旗诉你公司买卖合同纠纷一案已审理终结,现依法向你公司公告送达(2022)陕0423民初1611号民事判决书。自公告之日起30日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内提出上诉,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于陕西省咸阳市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

陕西省泾阳县人民法院
徐东祥:本院受理原告高永飞与被告徐东祥追偿权纠纷一案,案号为(2022)陕0602民初5238号。现依法向你公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证须知及开庭传票。自本公告发出之日起经过30日即视为送达。提出答辩状及举证的期限为公告送达期满后15日内。并定于答辩期后的次日上午9时(遇节假日顺延)在本院民事速裁庭第十五审判庭依法公开审理此案,逾期将缺席判决。

咸阳市秦都区人民法院
安康鼎峰艺匠装修工程有限公司:本院受理杜鹏诉你公司装饰装修合同纠纷一案,因以

其他方式无法向你公司公告送达,现依法向你公司公告送达起诉状副本、应诉通知书、司法公开告知书、证据副本、当事人举证责任须知、当事人权利义务须知及开庭传票。上述材料自公告之日起,经过30日即视为送达。提出答辩状和举证期限为公告期满后15日内。并定于举证期限后的第三日上午9时30分(遇节假日顺延)在本院高新技术产业开发区人民法院公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

安康市汉滨区人民法院
王保成:本院受理原告王鹏飞与被告孙少平离婚纠纷一案,案号为(2022)陕0602民初4983号。现依法向你公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书、司法公开告知书、廉政监督卡、开庭传票。自公告之日起经过30日,即视为送达。提出答辩状及举证的期限为公告期满后15日内。并定于举证期限后的第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第五审判法庭公开开庭审理此案,逾期将依法缺席判决。

陕西省洛川县人民法院
吴晓菊:本院受理原告王鹏飞与被告吴晓菊买卖合同纠纷一案,案号为(2022)陕0602民初5591号。现依法向你公告送达民事起诉状副本、应诉通知书、举证须知及开庭传票。自本公告发出之日起经过30日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后15日内。并定于答辩期后的次日上午9时(遇节假日顺延)在本院民事速裁庭第十五审判庭依法公开审理此案,逾期将缺席判决。

陕西省宝塔区人民法院
丁胜(612732×××××××5236):原告马晓霞与被告丁胜(2022)陕0802民初5116号民事借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公告送达民事判决书。限你自公告之日起30日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于陕西省咸阳市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

榆林市榆阳区人民法院
石玉召(公民身份证号612429196609104633):本院受理原告梁煜明与被告石玉召民间借贷纠纷一案已审理终结,现依法向你公司公告送达本院(2022)陕0928民初1497号民事判决书。自本公告发出之日起30日内来本院领取民事判决书,逾期视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于陕西省榆林市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

陕西省旬阳市人民法院
仲裁公告
曾梁:本会受理陕西达昌工贸有限公司与你方关于合同纠纷一案,现依法向你方送达西仲字(2022)第964号参加仲裁通知书、举证通知及仲裁申请书副本、仲裁员名册、仲裁规则等仲裁文书。自本公告发布之日起60日期满即视为送达。答辩期为公告期满后15日内,选定仲裁员时间为公告期满后5日内。并定于答辩期满后第10日上午9时在本案(西安市北关正街16号仲裁大厦)开庭,逾期将依法缺席审理。

西安仲裁委员会
段本良:本会受理陕西达昌工贸有限公司与你方关于合同纠纷一案,现依法向你方送达西仲字(2022)第961号参加仲裁通知书、举证通知及仲裁申请书副本、仲裁员名册、仲裁规则等仲裁文书。自本公告发布之日起60日期满即视为送达。答辩期为公告期满后15日内,选定仲裁员时间为公告期满后5日内,并定于答辩期满后第10日上午9时在本会

(西安市北关正街16号仲裁大厦)开庭,逾期将依法缺席审理。

西安仲裁委员会

公告
宝鸡市中级人民法院于2022年6月29日作出(2022)陕03清申2号民事裁定书,裁定受理申请人刘露对陕西志德云通网络科技有限公司强制清算的申请,并于2022年7月28日指定陕西商森律师事务所为清算组。

现清算组就本案相关事宜公告如下:一、陕西志德云通网络科技有限公司的债权人应自公告之日起45日内,向清算组申报债权。债权人应对债权金额、债权有无财产担保以及是否属于连带债权进行说明并提供相关证据材料。未在上述期间内申报债权的,可在清算财产分配完毕前补充申报,但对此前已进行的分配无权要求补充分配,同时应承担审查和确认补充申报债权所产生的费用。

二、陕西志德云通网络科技有限公司的债务人或财产持有人,自本公告刊登之日起30日内向清算组清偿债务或交付财产,逾期未清偿债务或交付财产的,清算组将采取相应的法律措施。三、陕西志德云通网络科技有限公司股东及有关人员(法定代表人、董事、监事、高级管理人员、财务管理人员及其他经营管理人员)应妥善保管并向清算组移交其占有和管理的财产、印章、账簿、文书、债权清册、债务清册及相关证据等资料。同时,应配合清算组工作,完成清算组交办事项。上述人员拒不配合导致人民法院无法清算或无法全面清算为由,裁定终结强制清算程序的,应承担相应法律责任。

清算组联系方式:
地址:西安市高新区唐延路51号中国人寿壹中心B座16F
邮政编码:710000
联系人:孙宇皓,13891938480
陕西志德云通网络科技有限公司清算组
2022年8月9日