

新规“亮剑”整治租房乱象

群租房安全难保障、出租人租金随意涨、合同押金难退还、出租屋条件脏乱差……近年来,随着住房租赁市场持续发展,相关法律纠纷也日益增多。2025年9月15日起,《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行,以行政法规的形式为住房租赁市场监管制度化筑起一道法治堤坝,更加有效地保护当事人的合法权益。

乱象1 押金只交不给退 新规:无正当理由不得扣减押金

押金退还难一直是住房租赁市场的顽疾,也是司法实务中常见的争议焦点。在法庭上经常可以看到这样的情形:租期结束后,出租人以房屋存在损耗为名克扣押金,或者房屋中介因资金链断裂而无法退还押金,致使承租人陷入维权困境。

《条例》设立押金监管制度,针对这一痛点开出一剂良方。《条例》第十条规定,出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外,出租人无正当理由不得扣减押金。《条例》第十九条规定,从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。《条例》第二十五条规定,住房租赁经纪机构不得代收、代付住房租金、押金,切断资金挪用风险。

对于承租人而言,这些规定无疑是保障财产权利的利器:在签署租赁合同时,可要求出租人对押金不予退还的情形予以明确。退房时,可要求出租人共同查验房屋并签署交接单,留存证据。如遇无故克扣,可依据《条例》向监管部门投诉或向法院起诉。在向住房租赁企业支付押金时,承租人需留心确认押金是否存入监管账户。

《条例》对押金收取、保管、返还及扣减情形的规范,为租赁双方构筑了清晰的权利义务边界和坚实的制度保障,不仅为承租人提供了可操作的维权武器,也为住房租赁企业划定了规范经营的红线。明确禁止住房租赁经纪机构代收代付、强制押金规则透明化、设立监

管账户及明确法律责任,可以更加有效地为租赁市场的平稳运行保驾护航。

乱象2 阴阳合同风险多 新规:租赁合同需实名签订并备案

在租赁合同纠纷发生时,备案合同是纠纷发生时最有力的“定海神针”。日常生活中,租赁合同双方当事人常因未签订书面合同或者合同约定不明,致使双方对于合同主体、租金支付、期限认定、房屋交付状态等争议较大,一份经过官方平台备案的合同,可以有效降低“阴阳合同”“一房多租”等风险。

《条例》对于合同备案的推行起到了促进和保障作用。《条例》第八条规定,出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。出租人应当按照规定,通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。关于实名签订和强制备案的规定,是将租赁合同备案从行业倡导的“应然”状态,提升为约束力强的“实然”要求,不仅为租赁纠纷的公正高效解决提供了更坚实的制度保障,也为住房租赁市场的规范化、透明化发展提供了动力。

乱象3 轻租重售不平等 新规:用行政法规推动“租售同权”

长期以来,“轻租重售”现象较为突出,承租人在享受公共服务、政策扶持等方面,所受保障不如购房人全面。

此次,《条例》首次以行政法规的形式推动了租购住房在享受公共服务上享有同等权利。《条例》第五条明确规定,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。国家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。同时,《条例》第十三条规定,住房租赁合同连续履行达到规定期限的,出租人按照有关规定享受相应的政策支持,承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。可以说,《条例》保障了承租人的居住安全感。

除此之外,《条例》第十二条还规定,出租人依法解除住房租赁合同的,应当通知承租人,并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同



同或者腾退租赁住房。

乱象4 租金盲涨太离谱 新规:定期公布权威市场租金信息

“租金说涨就涨”“续租即涨价”……“租金盲涨”是租赁市场上信息不对称的集中体现,这种现象不仅加重了承租人的生活负担,也严重扰乱了市场秩序,损害了租赁关系的稳定性。

《条例》第二十九条规定,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,定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。这一规定将有力推动租金信息的阳光化、透明化。对于租赁合同当事人来说,可依据官方数据确定租金是否需要变更。对承租人而言,官方发布的权威租金数据将成为衡量租金合理性的重要标尺。可以说,权威市场租金信息的公开,平等保障了承租人和出租人双方的议价能力与经济权益,进一步促进住房租赁市场从“出租人强势定价”向“供需双方理性协商”的健康生态转变,为构建稳定、可预期的租赁市场环境奠定了重要的数据基石。

乱象5 “魔改”群租隐患大 新规:非居住空间不得出租

群租房曾是住房租赁市场上难以根除的安全盲区。据媒体报道,曾有业主将厨房、阳台甚至车库违规改造为卧室,或在狭小空间内塞进大量床位,不仅严重侵害承租人的安全权、健康权和居住尊严,更因私拉乱接、消防缺失、人员混杂等问题,成为威胁公共安全的重大隐患。

针对这一顽疾,《条例》第七条明确规定,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。根据《条例》规定,住房租赁经纪机构不得为出租非居住空间、群租房提供经纪服务。同时,

《条例》第三十九条还规定了处罚条款:将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等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,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,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。

可以说,《条例》对非居住空间出租的明令禁止与最低租住面积的授权设定,为居住安全和居住尊严划定了红线。

乱象6 房东随意进出屋 新规:禁止出租人擅自进入租赁房屋

家本应是安全的港湾,然而,对于许多承租人而言,不少出租人经常以“检查房屋”为名随意进入租赁住房,还有部分住房租赁经纪机构肆意收集、滥用承租人的敏感信息,这些行为都侵犯了承租人的隐私权、安宁权。

针对这些问题,《条例》中也都有所回应。《条例》首次以行政法规的形式明确禁止出租人擅自进入租赁房屋,若出租人未经承租人同意进入租赁住房给他人造成损失的,需依法承担赔偿责任。该规定体现了对于承租人隐私权和安宁权的保护。同时,就个人信息保护而言,《条例》第十七条规定,住房租赁企业不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。这与我国个人信息保护法相衔接,若住房租赁企业违反个人信息保护义务,承租人可依据个人信息保护法维权。违法违规处理个人信息的行为将被记入信用记录,实施分级分类监管。

乱象7 中介跑路常“爆雷” 新规:设立住房租赁资金监管账户

虚假房源“引君入瓮”、长租公寓“高收低出”后卷款跑路……近年来,住房租赁企业及

经纪机构的“爆雷”事件时有发生,不仅导致承租人面临押金、租金血本无归的境地,更扰乱了行业秩序。此次,《条例》给出了系统性的解决方案。

为解决房源虚假的问题,《条例》第十六条规定,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。第四十四条规定,住房租赁经纪机构发布房源信息前未核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,或者未实地查看房源的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,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。

资金监管亟待完善也是住房租赁市场管理的一大问题。在产权人将房屋委托给住房租赁企业运营及出租的情况下,住房租赁企业与承租方签订合同意味着双方之间成立房屋租赁合同关系,若住房租赁企业未将收取的押金及超收的租金纳入监管账户且事后失联,基于合同相对性,产权人不能直接向实际承租方主张违约责任。同时,住房租赁企业收取钱款失联后,承租方也难以讨回所付押金。

因此,《条例》强调监管账户的重要性,要求从事转租经营的住房租赁企业必须设立住房租赁资金监管账户,租金、押金全部纳入监管。根据《条例》第四十三条,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,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,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。这些规定极大降低了房屋中介公司“高收低出”“卷款跑路”等“爆雷”风险。

《条例》以系统性的制度设计回应了民生关切,为租赁市场的可持续健康发展与社会稳定注入制度信心。随着《条例》的深入实施,一个信息更真、资金更稳、运行更安全的住房租赁生态将会加速形成,让“安居无忧”成为更加可触可及的切实保障。

全奕颖 卢圆圆 李佩徽
(作者单位:北京市第三中级人民法院)

摘自《北京日报》