

房租不得随意涨 押金不能随便扣

我国首个住房租售法规公开征求意见

□据 新华社北京5月19日电

住有所居才能安居乐业,但不论买房还是租房,总会遭遇种种“烦恼”,被中介忽悠,遭遇开发商捂盘惜售,房东随意提价、随意撵人……

住房城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见。意见稿回应了百姓买租房中最关心的问题,直击原有住房租售市场中常见的一系列“痛点”。

1 租金规定变透明 乱扣押金或被罚

如果能开心租房,年轻时必须早早背负巨大的买房压力?可问题是,租房中遇到房东随意提价、“一言不合”就被赶、押金说扣就扣的情况并不少见,这房租得有点“艰难”。

针对这些租房“乱象”,意见稿提出,住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得单方面提高租金。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和返还时间。除住房租赁合同约定的情形外,出租人不得扣留押金。

“意见稿强调对住房租赁出租方和承租方所负法律责任和义务的界定,特别注重对承租人的保护。”住建部政策研究中心副主任周江说。

意见稿提出,出租人扣留押金的,应当承担举证责任。出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人,收回住房。对租赁期限约定不明确,出租人解除住房租赁合同的,应当提前三个月通知承租人。

2 稳定长租被鼓励 具体责任落到位

要使租房成为人们推崇的生活方式,建立长期而稳定的住房租赁市场是必要基础。如何保障良好的租房环境?如何建立稳定的租住关系?当前个人租赁现象多怎么办?意见稿一一做了明确。

——厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于居住。出租人出租住房,应当符合单间租住人数和人均租住面积的标准。

——鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同。住房租赁企业出租自有住房的,除承租

人另有要求外,租赁期限不得低于三年。

——国家鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策,可依法将住房租赁相关收益设立质权。

周江说,住房具体标准、住房租金发布制度的建立、长期租房的政策支持、限制“二房东”现象、住房交易资金监管等具体责任都落实到了各级地方政府。这意味着各地要出台相应的实施细则。

3 明确销售禁止行为 开发商不得踩“红线”

买房“陷阱”防不胜防:有捂盘惜售、散布涨价谣言的“炒作”;有发布虚假房源信息和广告的“欺瞒”;有捆绑搭售、分割拆零销售的“变相要价”。

意见稿明确列出了十一条房地产开发企业销售禁止行为,并对“法律、法规禁止的其他销售行为”进行了“兜底”覆盖。

如果开发商在利益诱惑下踩了“红线”怎么办?意见稿明确,依法可以暂停合同网上签约权限;有违法所得的,没收违法所得,并可处以违法所得5倍以下罚款;没有违法所得的,可以并处50万元以上200万元以下罚款;降低资质等级或者吊销资质证书;构成犯罪的,还要依法追究刑事责任。

炒卖房号、发布虚假房源信息、赚取差价、违规提供购房融资等住房租售市场上的“乱象”,中介或为始作俑者,或推波助澜。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强说,意见稿对执法检查中常见的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违规行为进行了全覆盖,并规定了给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等较为严厉的处罚措施。

针对近年快速发展的住房租赁、销售网络平台,征求意见稿也明确了平台对信息真实性承担的相应管理责任。诸如链家等房地产经纪机构通过其网站发布信息的,应当对信息的真实性负责;诸如58同城等第三方网络交易平台,应当对信息发布者的身份进行审核和登记。

下载 掌上洛阳

手机客户端

洛报集团荣誉出品

移动新媒体时代
中原传播最强者



掌上洛阳手机客户端

30万用户

