



9月15日,我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行。《条例》强化对住房租赁市场的监督管理,规范出租和承租活动、住房租赁企业行为和经纪机构行为,保护出租人和承租人的合法权益。标志着住房租赁市场将从“野蛮生长”迈入依法规范成长的新阶段。

《住房租赁条例》正式施行 租客维权有了“硬靠山”

□ 华西社区报记者 田旭 整理报道

记者从成都市住建局获悉,目前在成都住房租赁交易服务平台上共有630家租赁企业。今年以来,房屋租赁合同备案534170件。《条例》实施后,成都的房屋租赁市场将迎来哪些变化?正在考虑租房的市民应注意哪些问题?

哪些空间不得单独出租用于居住?

用于出租的住房,《条例》规定,应当符合建筑、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,不得危及人身安全和健康。

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。

此外,《条例》明确,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。

为什么要办理住房租赁合同备案?

《条例》规定,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。房产管理部门应当提高住房租赁合同备案服务水平,不得就住房租赁合同备案收取任何费用。

《条例》明确规定,出租人需办理房屋租赁备案,中介机构若未按要求完成备案将面临罚款。以前租房,租房双方通过自主协商,拿着固定模板的合同,直接签字就可以。如果没备案,一旦出现纠纷很容易扯皮。合同备案,是为了更好保障租赁双方的合法权益,让租赁交易和合同有备可查。如果房东不去备案怎么办?《条例》专门赋予承租人一定的自主权,明确规定,如果出租人



图片由AI生成

服务热线、消费者协会,也是有效的投诉渠道。在投诉前,一定要准备好租赁合同、聊天记录、支付凭证等相关证据。

要把房子租出去,出租人要遵守哪些规定?

(一)向承租人出示身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料,并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息;

(二)核验承租人的身份证明材料,不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人;

(三)不得擅自进入租赁住房,但是经承租人同意或者依法可以进入的除外。

要租房子,承租人要遵守哪些规定?

(一)向出租人出示身份证明材料;

(二)安全、合理使用租赁住房,不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构,不得私拉乱接水、电、燃气管线;

(三)未经出租人同意,不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构;

(四)遵守物业管理规约,不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为;

(五)对出租人依法确需进入租赁住房的,予以配合。

未办理合同备案的,承租人可以办理备案。此外,租客有了备案合同可以更方便办理居住证和提取公积金。长期来看,备案有助于推动租金透明化,整治市场长期存在的“二房东”现象。

租房遇到违法或侵权行为时怎么办?

当租房遇到违法或者侵权行为时,租户可以根据不同的状况,向住建、消防、市场监管和公安机关投诉或举报——

和住房租赁企业、房地产经纪机构有纠纷,或者遇到擅自改造房屋结构或违规隔断出租等违反建筑安全、房屋用途变更等行为的,找住建部门;

治安管理类违法行为,找公安部门;

出租房消防设施不达标、消防通道堵塞等安全隐患,找消防部门;

租赁过程中的价格欺诈、虚假宣传等不正当经营行为,找市场监管部门。

此外,基层调解组织或法院、12345政务