



《住房租赁条例》将于九月十五日起施行 「租」事安心

□河南日报社全媒体记者 王园园 本报记者 周晓荷

住房事关保障和改善民生；当下，租房是新市民、青年人等群体解决住房问题的重要途径。

从非法中介卷款消失，到部分房东无理涨租，再到押金乱扣、强制清退……这些长期困扰租房族的难题，有望随着一部条例的落地而有新解法。

9月15日起，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将正式施行。作为我国首部专门针对住房租赁的行政法规，它的落地，将推动住房租赁市场迈向法治化、规范化新阶段，为加快建立租购并举的住房制度、推动实现“住有所居”提供有力的法治支撑。

《条例》对住房租赁各相关主体行为有哪些要求？对住房租赁市场会产生哪些影响？我省又将怎样保障《条例》更好施行？连日来，记者走访多家房屋中介，与房东、租客、律师、专家深入交流，看新规如何托举城市建设者的“安家梦”。



▲在网络平台寻找出租房源，是年轻人租房的主要方式。
▶郑州市管城回族区升级改造老旧小区，提升居住品质。
河南日报社全媒体记者 王富晓 摄



租赁房屋，这些规定要留意

用于出租的住房有要求

- 应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准，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
- 租赁住房单间租住人数上限和人均最低居住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准

要用实名签订合同

- 住房租赁合同应当向所在地房地产管理部门备案
- 出租人未办理备案的，承租人可以办理

收取押金要约定数额、返还时间以及扣减押金情形
依法解除合同要为腾退租赁住房留出合理时间

(本报记者 周晓荷 整理)

专家观点

租房市场 迎来法治化新阶段

□河南财经政法大学法学院院长、教授 冉富强

9月15日，《住房租赁条例》正式施行，从多个维度全面规范住房租赁活动，不仅有助于稳定租赁关系、促进市场健康发展，更为加快建立“租购并举”的住房制度提供重要支撑。

这部《条例》最主要的突破在于立法层级的提升和全链条制度体系的构建。此前我国住房租赁领域主要依赖民法典、城市房地产管理法等相关规定，缺少住房租赁专门法律法规。《条例》明确了住房租赁合同备案、资金监管、房源备案、租金监测等多项权益保障制度，直击市场痛点、回应群众诉求。

从“无法可依”到“良法善治”，让《条例》从法规条文转变为百姓实惠，还有几个方面工作要做。

一是要全面深入开展普法宣传。帮助有关部门工作人员、社会公众等更好地掌握内容，营造浓厚氛围，提升自觉守法意识。

二是要加强统筹协调、政策配套。有关主管部门要切实加强组织领导和监督管理，地方人民政府要统筹做好具体实施工作，制定符合地区实际的配套政策。

三是要以《条例》为抓手，推动租房市场从“量”的保障向“质”的提升跨越。法治化的最终目的，是促进健康有序的市场环境，是为了更高层次的居住品质。要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，引导市场提供更多高品质、可长期租赁的“安心房源”，让“租购并举”中的“租”真正成为一种稳定可靠的生活选择。

(河南日报社全媒体记者 王园园 整理)

记者手记

法规“撑腰”，愿“闹心租”不再有

□河南日报社全媒体记者 王园园

在我们身边，有许多拎着行李搬家的人，他们身份各异，在“迁徙”中建设城市、追求梦想。

《住房租赁条例》来了，作为我国首部专门针对住房租赁的行政法规，它向押金难退、强制退房、暴力驱赶等行为亮剑。同时，这部法规不是单方面对租客的保护，而是为租赁双方撑起一把“平衡伞”、促进市场良性有序发展。

房东赵女士说：“以前也怕遇到不良租客，现在备案制让双方都放心”；租客小王说：“不用再担心房东临时变卦，随时搬家了”……法规正在悄然改变市场生态。越来越多的企业、房东意识到，讲诚信才是长久之计；而租户们也发现，依法维权并没有想象中那么难。

立法只是起点，真正的挑战在于施行，这需要每一级政府部门的耐心推进，需要每一个执法者的坚定执行，需要每一个房东的理解配合，也需要每一个租客的理性维权。

房子是租的，但生活不是。希望这些城市建设者能从“忧居”到“优居”，下一次搬家怀揣着更轻松、愉快的心情，有法“撑腰”，“闹心租”不再有。

租房乱象 押金难退、单方违约等有待规范

刚毕业的刘婷(化名)遇到了一件烦心事：她租住的房子到期，房东以“墙面划痕”“家具磨损”等为由拒绝退还2000元押金。“我才租了一年，损耗也是正常使用带来的，他却要求我承担全部重新装修费，这不是坑人嘛。”刘婷委屈地说，她将遭遇发到网上，引发广泛共鸣。

网友将房东提着灯、照着墙，查看出租房被损坏情况的行为戏称为“提灯定损”，这个词，直戳租房者痛点，也在某种程度上折射着，房屋租赁纠纷缺乏权威依据定分止争的现实。

随着城镇化进程加速和人口流动常态化，我国租房群体持续扩大。有媒体报道，据《2025年全国城市长租

市场发展蓝皮书》，中国有近2.6亿租房人。

庞大的租赁规模和复杂的租赁关系也带来了一些新情况、新问题，住房租赁市场秩序有待规范，不少租客、房东在租房过程中或多或少遭遇过烦心事——

小赵租约还剩半年，突然接到房东电话，要求她一周内搬离，原因是“儿子结婚要用房”，还声称“不搬就要更换门锁、强制清退”。无奈之下，她只能拖着大包、小包住进小旅店，慢慢找新家。

小吴在网上看上了一处“单间”。图片中的房屋装修精美，中介还说水电费，小吴果断向他租了租金。可

到实地看房时才发现，所谓“单间”竟是厨房改造的，“就连阳台上摆放了上下铺”。

强制退房、霸王条款、押金难退……小赵、小吴等的经历，并非个例。

30元一平方米的强化地板、50元一套的复合门、上午装修工退场下午就挂牌出租……和经济损失相比，更让租客担忧的，是甲醛超标的“串串房”。从北京冯先生耗时近两年追讨租金、中介费，到上海夏女士被出租者提供的假检测报告蒙蔽，关于“串串房”的新闻多次登上网络热搜。

在信息不透明的住房租赁市场上，房东也有烦恼。

小孙向“二房东”丙哥租了一套公

寓，一次性支付半年租金1.2万元。居住不到两个月，真正房东王女士前来收房，双方才知道丙哥已卷款跑路。王女士不忍将刚毕业的年轻人立马赶出去，只能先承担部分损失。

“住房租赁市场快速发展的同时，暴露出供需不平衡、管理机制不完善等深层次问题，成为制约租购并举住房制度发挥实际成效的一个瓶颈。”北京海润天睿(郑州)律师事务所律师冷长剑说，近年来，各地各部门出台相关举措，引导市场健康有序发展，但在法律层面仍主要依据民法典、城市房地产管理法等相关规定，迫切需要国家层面的专项法律法规进一步规范。

回应痛点 保权益、强监管打造规则市场

为了规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，国务院出台《条例》，共7章50条，系统构建了涵盖住房租赁市场全主体的监管框架，涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。

自《条例》7月份发布至今的这段时间，我省住房租赁市场正发生着积极变化。

9月12日，在郑州市郑东新区一家房产中介门店，记者看到工作人员正在重新梳理租房房源。“依据《条例》要求，我们已经在下架了所有隔断房房源和一些不实宣传的房源。”店长李先生指着电脑系统告诉记者。

根据《条例》，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；房源信息应当真实、准确、完整，不得发布虚假信息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。

备受租客关注的退押金、强制收房问题，有了更详细要求。

《条例》明确，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；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或者腾退租赁住房。这意味着，合同中必须“明确约定”押金扣减情形，且房东不得随意扩大解释。

“让我放心的，是关于资金监管的条款。”家住郑州市惠济区的房东王建华告诉记者。根据《条例》，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。违反者，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。“只要找到正规企业，就不用怕卷款跑路了。”他说。

在河南工匠律师事务所律师胡浩看来，《条例》赋予租客单方面解约权很有价值。“‘出租人未办理住房租赁合同备案的，承租人可以办理备案’，这意味着即使房东不配合，租客也可凭合同、转账记录申请备案，作为维权和享受公共服务的凭证。”他提醒租客要强化证据意识，尽量通过银行转账并备注用途。

《条例》不仅约束房东、中介，也对租客行为提出要求，明确：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；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等。

“加强住房租赁行业诚信建设”也被写入《条例》，明确要求建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度，将相关违法违规行为记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台，并根据信用状况实施分级分类监管。“一次违法，全国受限。一旦失信，许多行为都会被约束，这是强有力的监管。”冷长剑点评道。

“过去租房纠纷，主要靠民法典合同编兜底，属于事后救济的‘道德市场’；现在《条例》直接设定强制义务，监管部门可以主动处罚，是‘规则市场’。”冷长剑认为，租金监管账户资金破产取回等新型诉讼案或将随着《条例》施行出现，租购并举的住房制度也将在一次次判决与执法中进一步得到落实。

有序发展 托起城市建设者安居梦

居无虑，心自安。推动住房租赁市场规范化，我省一直在行动。

“前两年，六个人挤在一个房间，现在每个房间不超过俩人，住得舒服多了。”老家在信阳的务工人员赵师傅带记者参观了他在郑州市郑东新区租住的房屋。

郑州作为省会城市，吸引了大量外来人口就业创业。今年1月1日起，《郑州市住房租赁管理条例》施行，明确提出建立健全住房租赁治理体系，进一步规范住房租赁行为，强化合同备案、企业备案、资金监管等制度设计。

4月，郑州市人民政府办公室发

布通知，进一步加强郑州市房屋租赁市场管理工作。通知明确，原则上，每个房间的居住人数不超过2人，居住使用人均居住面积不低于4.5平方米，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系等特殊情况的除外。同时，进一步细化租金、押金收取原则：企业向承租人单次收取的租金金额一般不得超过3个月，收取的押金金额一般不得超过1个月租金，并按照规定通过资金监管专用账户纳入监管。

郑州市住房保障和房地产管理局还公布了14家违规住房租赁企业名单，印发《郑州市住房租赁合同范本》，

提醒签订合同务必仔细阅读条款，不可轻信任何口头承诺。

“我们将指导各地完善住房租赁法规政策，在符合当地实际的基础上，及时出台、修订、废止相关法规、政策，确保《条例》相关规定有效落地实施。”9月10日，省住房城乡建设厅相关负责人接受记者采访时，将进一步强化举措，确保《条例》有效施行，真正托起城市建设者的“安居梦”。

省住房城乡建设厅将指导各地房地产主管部门对住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员开展专业培训，通过通俗易懂的方式向社会公众普及《条例》主要内容，确保《条例》内

容深入人心；指导各地加快住房租赁管理服务平台建设，实现企业备案、合同备案、信息管理、统计监测等功能一体化，为市场监管提供技术支撑；进一步加强信用体系建设，研究制定住房租赁企业信用评价制度，开展企业、经纪机构及其从业人员信用评价，根据信用状况分级实施分级分类监管；指导各地开展住房租赁市场乱象整治，会同发展改革、公安、市场监管、自然资源等部门建立住房租赁监管联动执法工作机制，实现信息共享和联动监管，形成规范租赁市场秩序的监管合力。