

出租房乱象何时休?

加强管理规范市场还需探索新模式

社区话题

◆ 陈晓玲 文/摄

7月16日凌晨,常熟一出租屋发生火灾,造成22人死亡、3人受伤。据调查,该出租屋为当地某饭店租用,作为员工宿舍。近年来,随着社会经济的快速发展,外来务工人员逐年增多,大量出租房涌现,然而,出租房管理却成了老大难问题,如消防问题、群租问题、治安问题、文明素质问题等都比较突出,如何进行有效管理?近日,我省相关部门联合发布《关于加强出租房屋管理消除安全隐患的通告》,出台新规加强出租房屋管理。那么,我市住房租赁市场情况如何,记者为此进行了调查。

出租房乱象重重 扰民频现居民苦不堪言

乱象一: 小区车库被改为出租屋

记者在开发区一小区看到,该小区一楼的很多车库被改为出租屋,成为外来务工人员的卧室和厨房,室内杂乱不堪,电线私拉乱接,而且多个瓶装煤气罐被随意安放。“这些租客都没有办理合法的租房手续,不少是做小吃、煎饼等生意的,他们每天都推着挂着煤气瓶的电动车进出,声音嘈杂不说,万一使用煤气瓶不慎,就可能爆炸殃及小区居民,存在着很大的安全隐患。”一些居民告诉记者,有的租客一大早就在车库里翻炒煎饼馅料,油烟都飘到楼上住户家中,味道特别浓烈刺鼻,对人的身体健康也有影响。

乱象二: 出租房成了员工“宿舍”

傍晚到家,看见有五、六个陌生人拎着行李进楼,市民胡女士立马猜到,新的租客来了。胡女士所住的小区位于南门,是一个老小区,小区里流动的租客占了不小的比例。

“我们这栋楼不少房子都被租出去了。”胡女士观察过,其他每个单元里都有几户群租房。“我们顶楼的那户就是一家美发店的员工宿舍,因为有阁楼,所以一共有八个房间,就算每个房间住两人,一间房子里就住了

16个人。”胡女士说,美发店的员工流动性也大,可能刚有点面熟,过段时间就又换人了,所以根本搞不清楚他是不是住在这栋楼里的。加上有时候租客再带一些人过来,就更混乱了。“虽然知道这些租房的人不容易,但这么多形形色色的人出入,万一有不法分子混住在一栋楼里,我们的安全谁来管呢?”

乱象三: 各式噪音让人夜不能寐

“哎,昨天又是半夜2点被吵醒的。”市民李小姐带着黑眼圈走进了办公室。楼上的租客,已经成为她生活中的“梦魇”。从去年开始,家住开发区一小区的李小姐家楼上搬来了新租客。该户业主是按房间出租的,连客厅也住上了人。“不过,这是邻居的权利,我也不好过问。”可是最近这段时间,李小姐发现了问题。由于每个租客的工作时间都不固定,最晚的大概要到半夜才到家,进屋时就砰砰摔门,穿着高跟鞋在地板上走来走去,开着电视大声说话,有时半夜1点了还开洗衣机洗衣服。“偶尔一次还能理解,可天天晚上都是如此,12点前就没消停过。”李小姐多次上楼协商,也曾找物业公司投诉,可租客们依然我行我素。被噪音包围的她,只能盼望租约早点到期。

管理成老大难问题 盼多方共同探索管理新模式

住房租赁交易中的种种不规范,让承租者租得不放心,住得不安心。合同上有明确的租赁期限,但出租者可能会以各种各样的理由要求承租者搬出,住房出租者缺少约束,承租者除了租金支出之外,还可能遇到押金不能全额拿回的问题。另外,中介在住房租赁市场中扮演了重要角色,没有中介,住房租赁市场也不可能全面兴起。但是,与此同时,一些中介鱼目混珠,占尽承租方和出租方两边便宜,甚至还有中介卷走租金,让各方承受损失。

市场的不规范使出租房管理成了老大难问题,像消防问题,群租问题,治安问题,文明素质问题等都比较突出,怎么样来有效地管理?市住建局相关负责人表示,虽然2011年2月起施行的《商品房屋租赁管理办法》中要求房屋租赁合同当事人应当到房管部门办理房屋租赁合同登记备案,不备案的给予行政处罚,但对于房屋是否为出租房取证较难。而对于“租房备案”记者也随机采访了一些

中介和房东及租房者,很多人并不知道“租房备案”政策,在大多租赁合同签订的合同中,更不会体现这一点,因此也导致不少纠纷难以解决。

除了出租房屋备案这一方法外,在与该负责人交谈的过程中,他觉得可以“因地制宜”探索一些对出租房屋的新型管理模式。“像杭州,最近政府就和阿里巴巴共建了智慧租房平台,智慧租房平台的最大特点是通过电子版的身份信息及人脸识别技术对租客、房东、中介身份进行验证,实现了租赁环境、租赁房源、租赁信息‘三个全’的目标,有利于遏制租房乱象。此外,浙江嘉兴市探索出租房管理新模式,把‘人来登记、人走注销’的旅馆业管理模式用到了出租房管理中。”该负责人表示,既然现在“互联网+”这么发达,完全可以借此建立一个安全可靠的租房平台,虽然实现起来还有一定困难,但却能避免很多隐患。



中介在住房租赁市场中扮演了重要角色

制度还需规范完善 一大波租房新政密集袭来!

在房地产市场中,很多法律条款都是针对房屋买卖行为,在房屋租赁方面却存在立法不足问题。可喜的是,记者注意到,今年以来,国家层面在房屋租赁市场方面的立法脚步已明显加快,一大波租房新政密集袭来。5月19日,国务院发布了住建部《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,其中涉及租金、合同制定、押金收取、居住空间标准等多个方面,鼓励出租人与承租人签订3年以上的租赁合同,房租按月支付;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;明确出租人扣留押金的,应当承担举证责任等。这对目前房东随意涨价,押金不能顺利拿回甚至被房东强制赶人等无疑是一次

有针对性的监管强化,让租房者得到应有的权利保障。

近期,住房租赁市场改革也成为社会关注热点。先是上海开启只租不售住宅用地,又是广州提出租购同权,再到不久前国家9部委联合发文在深圳等12个城市试点租赁市场改革……从各地实施办法来看,有关部门除集中增加租赁房供应外,还把加强管理和规范租房市场等问题列为重中之重,以此遏制各种租房乱象。

随后记者也从我市相关部门了解到,近日,省公安厅、住建厅和工商局联合发布《关于加强出租房屋管理消除安全隐患的通告》,出台新规加强出租房屋管理,其中包括出租住房应当以原设计的房间为最小出租单位,

人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住;出租合同订立后三十日内,出租人应当到租赁房屋所在地的建设(房产)部门办理房屋租赁登记备案等。15日,我省还召开出租房屋安全隐患集中整改电视电话会议,要求对出租房屋普遍存在设施简陋、居住人员流动性大等问题加强监管,及时、准确采集出租房屋和居住人员信息,从现在起至今年底,将开展出租房屋安全隐患集中整治,进一步加强和规范出租房屋管理,彻底消除安全隐患。

业内人士分析认为,这一系列政策的出台,是对房屋租赁市场的规范发展释放出重大信号。

租房应注意什么? 这些“招数”你必须GET!

一、尽量选择安全渠道。最好通过知名、连锁的房屋中介公司租住房屋。如果通过小中介公司、私人关系介绍或直接在网站上搜索等方式找房,无疑增加了风险成本。在这种情况下,甄别的时候更应谨慎,面对“房东直租”“朋友介绍”“未到期转租”等关键词时,务必提高警惕。

二、提高信息甄别能力。在租住房屋时一定要对房屋及房东信息进行仔细核实,以防被骗。最理想的方式是在确定

要租住某套房源时,去房屋登记产权中心等单位查询房屋状况,获取最准确的资料。

三、签订合同保障权益。租房一定要签《房屋租赁合同》,学会保护自己的权益,对双方都有约束。如果是与房东直接签合同,应仔细查验房东出示的身份证是否与房产证上的信息一致。如果是共有房产,房产证上的房屋所有者不止房东一人,应要求房东提供其他人同意的书面授权证明,避免纠纷。签订前一定要仔细阅读合同内容,要将房

屋租赁所在位置、间数、面积、租赁期限、租金及支付方式等写得清清楚楚。切记不要做口头约定,防止出现故障或者纠纷后空口无凭,有理说不清。

四、租客提交身份证等重要证件的复印件时,应在复印件上注明“租房专用”字样,保护自己的合法权益,规避风险。

五、遇事及时报警。如果市民在租房过程中被骗,应第一时间报警,保存好相关的证据,尽可能地配合警方工作。