



毕业季临近,租房市场又逐渐升温。前不久,住房和城乡建设部等6部门发布了《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(简称《意见》),为引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源、防范化解金融风险、促进住房租赁市场健康发展提供了有针对性的指导。

这一新政受到租客、房东与行业机构的高度关注。各方普遍认为,《意见》直接回应了民生关切,不仅提高了对租房者的保护力度,也有利于住房租赁行业规范发展。■ 据《人民日报》



# 房屋租赁



## 规范住房租赁经营行为 新政策让租房者租得放心、住得安心

### 聚焦租房痛点

租购并举,是当前住房制度的重要内容。不过,房地产市场上一直存在着“重购轻租”的局面。租赁市场的短板,影响了租户的获得感,放大了供需的不平衡。

租房的痛点有哪些?无外乎频繁搬家、住得不踏实;沟通困难、“小摩擦”变成“大问题”;信息不畅、房东抱怨也不少等。从事传媒工作的赵菲一直租房住。在她看来,租房过程中的不稳定性是最大的痛点。“经常要搬家。有时候是因为自己工作变动,想换个近一些的住处。多数情况下,是房东另有安排,或者房租上涨太多,不得不搬家。搬一次家很累人,也增加了不安全感,让人觉得租来的房子不是家。”

对于有房屋出租意愿的李先生来说,想把房子顺利租出去也并非那么容易。“我家有一套空闲的毛坯房想出租。如果交给中介,往往会面临租客轮替带来的空档期和压价问题。如果转包给长租公寓,又会在装修标准、房租水平随行就市调整方面出现分歧,真头疼!说到底还是要有一个完善的市场才行啊!”

“部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业,利用租金支付期限错配建立资金池,控制房源、哄抬租金。”“少数住房租赁企业资金链断裂,严重影响住房租赁当事人合法权益。”……此次发布的《意见》,在开篇就明确了要推动解决的问题,可谓对准市场痛点。

### 规范租金收取

贝壳研究院最近发布的《2021 新青年居住消费报告》显示,约49.2%的受访者目前正租房居住,租房是青年人解决居住问题的主流选项。其中,经济、方便是年轻人主要考虑因素。而工作不稳定导致更换住处,虚假房源信息多,安全隐患、维修责任无人承担,房屋质量差及克扣押金等,是年轻人租房时遇到最多的问题。

如何让租房者“挺直腰杆”,愿意租房、租得安心?《意见》围绕“租金”环节给出了多项具体措施。

——制止“高收低出”“长收短付”。《意见》明确住房租赁企业单次收取租金超过3个月的,或单次收取押金超过1

个月的,应当将收取的租金、押金纳入监管账户,并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

自如首席运营官梁占华表示,《意见》的出台,将直接推动“高收低出”“长收短付”这一行业历史问题的解决,推动行业转向高质量发展。租客与房东都将成为规范市场环境的参与者、需求者与受益者。

——对租赁企业“管资金、管贷款”。贝壳研究院分析师黄卉介绍,为了更好地促进房屋向居住属性回归,《意见》明确提出“杜绝租赁企业挪用租客租金来扩张规模”“严禁违规利用杠杆扩张,不得变相开展金融业务,规范租金贷使用,防止企业以租金贷资金形成资金池”等等。“这是对过去租赁企业粗放式发展的纠偏,将提升租客和业主对租赁企业的信心,同时有效推动轻资产租赁企业规范化经营,改善各大城市新市民特别是年轻人的居住环境。”黄卉说。

——租金变动不能太随意。《意见》强调发挥住房租赁企业,尤其是大中型住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用,对于租金上涨过快的可以采取必要措施稳定租金水平。

### 严格租赁监管

好的政策,不仅是解难题,还在于为市场长期健康发展建制度、立规矩。

今后,住房租赁从业管理将更严格。《意见》提出,住房租赁企业应当具有专门经营场所,开展经营前,通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设主管部门推送开业信息,由所在城市住房和城乡建设主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公示。

同策研究院资深分析师张吉辉表示,轻资产住房租赁行业,进入门槛低、行业参与者众多,质量参差不齐,长期以来缺乏有效的抓手和方式,监管有所不足。此次《意见》的出台可谓有的放矢,体现了政府部门整治租赁市场乱象的决心。

“此外,通过租赁服务管理平台信息化的建设,使物业、租赁经营企业、承租人情况、资金账户、市场价格等信息公开化、透明化,这有助于解决租赁市场信息不对称的问题,并落实了责任主体。”张吉辉说。

### 合肥市区 今年将改造89个老旧小区

近日,合肥市住房保障和房产管理局、合肥市城乡建设局、合肥市发展和改革委员会、合肥市财政局等部门联合确定了合肥市2021年城镇老旧小区改造提升工作实施方案。

今年,合肥市区将对89个老旧小区进行改造。方案提出,2021年底前,完成老旧小区改造提升项目266个(包含民生工程项目80个),其中,蜀山区12个、庐阳区26个、包河区10个、瑶海区32个、高新区2个、新站高新区7个、肥东县118个、肥西县49个、庐江县5个、长丰县3个、巢湖市2个。改造工程涉及建设总建筑面积854.58万平方米,涉及2295栋、96139户。

按照要求,改造工程将于5月底前开工。6月至12月,组织实施老旧

小区改造提升工作,主要完成治理私搭乱建、管线入地、水电气表出户、道路翻建、屋面防水、绿化补植等工作。其中省、市级民生工程项目在10月底前竣工。12月底前完成所有项目的竣工验收。

改造工程要着力消除老旧小区安全隐患,完善基本功能和公共配套设施,完善小区功能,提升居住品质。要梳理老旧小区及周边资源,通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式,将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房进行归并整合。

此外,鼓励拟改造老旧小区与城市建设、旧城改造、棚户区改造等项目捆绑打包,进行跨片区组合改造。加强历史文化的保护,注重风貌的协调和人居环境的改善。 ■ 综合

### 合肥土拍竞配建租赁住房细则公布: 租赁住房交付前 商品住房交付面积不得高于80%

近日,合肥市自然资源和规划局发布了国有建设用地使用权出让公告,公告了市区和肥东县、肥西县、长丰县范围内居住用地的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”。

公告发布后,部分企业咨询竞配建租赁住房的相关问题。经市政府批准,合肥市自然资源和规划局就有关问题答复如下:

在规划设计方面,一是竞配建保障性租赁住房应当相对集中、成幢连片、整体建设,并以整幢或整单元为基本单位,不足一单元的应在同一单元内按连续楼层集中布置,与商品住房统一建设标准,共享小区配套设施,统一物业管理。独立成幢的保障性租赁住房规划层数不得超过同项目商品住房的最高层数。

二是竞配建保障性租赁住房户型设计,建筑面积60~80平方米的两居室应当占70%左右、40~50平

方米的一居室应当占20%左右、100~120平方米的三居室应当占10%左右。

三是竞配建保障性租赁住房项目的规划设计方案,应包含保障性租赁住房所在楼幢的平面设计图。

在配套车位方面,竞配建保障性租赁住房享有按照商品住房规划比例的车位使用权,本着就近安排的原则划定,在竞配建保障性租赁住房回购合同中明确。

在保障性租赁住房回购款支付方面,竞配建保障性租赁住房所在楼幢主体结构封顶后,支付至相应回购款的50%;竣工验收备案后,支付至相应回购款的80%;办理产权转移登记并移交后,支付至相应回购款的100%。值得注意的是,竞得人应当优先安排保障性租赁住房建设,在保障性租赁住房竣工交付前,商品住房销售面积不得超过可销售商品住房面积的80%。 ■ 综合