

住建部开展专项行动

整治房屋租赁市场乱象



发布虚假房源、设置各种合同陷阱、逼迫租客签订霸王条款、坐地涨价、克扣押金、暴力恐吓强令撤离……这些房屋租赁市场的乱象,让不少租房人感叹,如今租房“套路”实在防不胜防,稍不注意就有可能掉进陷阱里。

随着楼市调控力度的加强,有关部门对房屋租赁市场的监管也趋于严厉,不少知名中介公司被约谈。今年以来,针对房屋租赁市场的乱象治理,中央和地方强强联手,将矛头直指房屋租赁市场中最大的“痼疾”——黑中介。

9月19日,住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议强调了在“不忘初心、牢记使命”主题教育中开展专项整治工作的重要性和紧迫性,要求集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治,严厉打击侵犯住房租赁当事人合法权益的行为。

9月26日,住建部部长王蒙徽公开称,要大力发展和培育住房租赁市场,落实各项支持政策,增加租赁住房有效供应,着力解决新市民等群体的住房问题。

记者了解到,陕西、北京、深圳、广州、合肥、南京、珠海、长春、南宁等地已相继出台住房租赁新规,通过增加房源供给、规范市场管理、打击黑中介等措施,促进住房租赁市场健康发展。

专项整治持续推进 长效机制正在建立

近年来,有关部门加大了对此类乱象的整顿治理力度。特别是近两年,住建部专门针对黑中介的打击治理使出了“雷霆手段”。

2018年6月底,住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委,于2018年7月初至12月底,在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。重点打击包括房地产经纪机构等房市乱象问题,具体包括打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产黑中介。

事后,住建部分批向全国通报违法违规房地产中介机构名单。以北京为例,2019年以来,北京住建委深入推进房地产市场领域扫黑除恶专项斗争,共对221家房地产经纪机构的违法违规行为进行查处。其中,重点整治发布委托手续不全、违规租赁、违法群租、虚假房源信息、商改住以及炒学区房等房地产市场乱象。

9月19日,住建部专门召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议强调要通过专项整治,纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为,坚决取缔一批黑中介,在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时,加快长效机制建设,不断优化住房租赁市场环境,让群众租房更安心。

同时,对于租赁房屋中的乱象,一些地方政府也加快治理整顿的步伐。比如对于住房租赁中的个人居住面积以及隔断房,珠海和北京有了明确规定。

7月8日,北京市住建委等部门发布《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》3个合同示范文本。规定不得改变房屋内部结构分割出租,出租房屋人均居住面积不得低于5平方米,每个房间居住的人数不得超过2人,禁止违法群租。

而珠海则规定,出租人应当按照幢、层、套、间为单位出租住房,原住房的间是最小出租单位,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得单独出租;保证出租屋具备基本的生活和安全设施,套内空间面积应符合国家《住宅设计规范》的要求,提供的居住面积须达到人均建筑面积15平方米。

对此,朱树英律师认为,这些规定体现了租赁市场严格管控的导向。群租房在实际过程中受到很多低收入群体的认可,但是却存在很多安全隐患,这样的管控可以较好地整顿房屋租赁隐藏的风险。

来源:新华社

1 黑中介玩套路坑人 受害者多为应届生

九月底的北京炎热依旧,丝毫没有秋天凉爽的感觉。

晚上八点,小宇(化名)刚从公司加完班,来不及吃晚饭,就匆匆坐地铁赶去看房子。这已经是他工作近3个月来第六次看房子。回想起两个月前第一次租房时遇到黑中介的经历,小宇说“真像噩梦一样”。

今年七月初,小宇大学毕业后来到北京工作,马上加入找房大军中。正好有同学租了一套三居室,同学和他的老乡各一间,还空出一间卧室,就找小宇一起合租。没想到这么顺利就租到了房子,小宇感到很高兴。

但没想到的是,住了不到两个月,他们就快被“整哭了”。中介在电话里通知他们,“当地街道办要搞社区环境治理,所有有安全隐患、违建嫌疑的房子都要清退租赁”,因为检查时间临近,所以限定小宇他们3天内搬离。刚开始中介还比较客气,可是谈到退押金的问题时,中介的态度明显变了,开始各种找茬。

中介先是说电视的遥控器丢了,然后又指着客厅房顶的几处黑斑点,说是他们弄脏的。此外,卫生间的地板裂了缝,煤气灶开关坏了,这些问题都要扣钱。最后,“损失”加在一起,押金和剩余的租金就被扣没了。

“我们都刚开始上班,还经常加班,就晚上回来睡个觉而已,平时不看电视也不做饭。入住的时候,房子里面只有一部电视,并没有看到遥控器。至于说房顶的黑斑点,那么高的地方我们根本不可能去弄脏。”小宇说,可是无论怎么解释都没有用,对方根本不讲理,只能怪自己没有经验,租房时没有仔细核对房屋物品设施情况。

最初,小宇等人据理力争。中介见形势不妙,竟叫来一伙壮汉,声称要把他们赶出去。“因为第二天我们还要上班,最后只好选择妥协,放弃了押金。当时已经耗到凌晨两点多,外面黑漆漆的,我们拉着行李到楼下,都忍不住哭了。”

事后,小宇想找有关部门反映,可是再找到当初的中介门店时,已是人去楼空,这才知道原来是遇上了黑中介。

其实,小宇的遭遇并非个例。现实中,黑中介所“黑”的受害者,大部分是大学应届毕业生和外地来京找工作的民工。他们刚刚入职或刚进入社会,没有太多积蓄,也没有相关经验,特别容易被黑中介盯上。

曾经供职于某知名房屋中介公司的余先生告诉记者:“我们所说的黑中介其实分为两种,一种是没有取得相关资质而经营业务的黑户中介,另一种是专门坑人的黑中介,这种黑中介的套路很多,让租客和房东防不胜防。比如说,恶意将房东不再出租的房子租给租户,等待房东上门将租户赶走,而中介却侵吞住户的房租及押金。”

其中,最常见的套路就是违法群租,即在房间里违法隔断进行出租,所租的人数远远超过住建部门规定的每户租住人数。然后黑中介又去向有关部门举报,让有关部门查处。等到房东把租客赶走,再向被赶走的租客介绍房源,进行二次收费,至于之前租客所交的押金和租金便不了了之。

有的租户入住一段时间后,中介还会不断索要物业费、服务费、管理费,如果不从就电话骚扰、半夜敲门,以断水、断电等手段威胁,强迫租户搬离,或者谎称房东要提前收回房屋、房屋漏水需要维修等强迫租户搬离,趁机将租户的剩余租金、押金强行据为己有。

此外,如果租户入住后,因自身原因想退租,中介便对其进行威胁恐吓,强行占有剩余租金、押金。有的黑中介还会在合同中设置不平等条款,比如租赁期限届满,租户未腾空房屋的,视为放弃屋内物品所有权。

2 痼疾难治原因种种 亟待加强规范治理

某网络媒体曾对各大房产信息服务平台发起一项调查,结果显示,大约75%的用户都曾经遭遇过不同情况的假房源欺骗,将近50%的用户认为网上真实信息的房源不超过一半。

党的十九大之后,我国开始推行房屋租售并举的政策,只有规范房地产租赁市场中的中介行为,才能保证所有人能“居者有其屋”。但是黑中介的治理并非一蹴而就,规范整顿的难度很高,其原因何在?

上海建纬律师事务所创始主任、中国房地产业协会常务理事兼法律事务专业委员会执行主任朱树英分析认为,这主要是由于我国房地产租赁市场的中介行业发展不完善所致。中介行业多以小企业为主,大公司数量较少,而且房屋租赁中介市场成本、竞争技术门槛较低,导致出现低价竞争的不良状态,最终都由消费者买单。

“此外,市场中介行业的准入门槛太低,随着我国简政放权政策推行,很多小中介公司先去注册营业执照,只需在住建部门备案即可。准入门槛低,很容易让某些小中介公司处在政府职能部门的监管之外。”朱树英说。

中国人民大学法学院教授刘俊海认为,目前中介公司的违法成本低,也是造成黑中介治理难的重要原因。现在公司注册成本低,如果出了问题,小中介公司可以很快注销。等风声一过,原班人马重起炉灶,继续从事违法的中介租赁服务,增加了打击难度。

与此同时,中介服务人员的素质参差不齐。中介公司对于中介服务人员的专业素养培养也重视不够,单纯追求经济利益,对于员工的学历、修养和专业背景等等要求不高。而且中介服务人员流动极大,工作底薪很少,导致整个行业服务水平比较低,行业发展得不到规范。

那么该如何加强治理呢?朱树英建议,应该完善房屋租赁市场机制,增加供应,壮大市场主体做大规模,稳定租赁关系,加强权益保障提高服务质量。同时,加强中介服务人员的培训,提升素质,推行从业人员登记备案制度和职业培训制度,鼓励房地产经纪从业人员参加全国评价类考级考试,施行服务等级分类。

刘俊海认为,还是要完善信用体系建设,逐步建立房地产经纪机构信用档案管理平台,落实中介机构备案管理。定期发布房地产中介机构的信用档案、受理举报投诉及处理结果反馈机制。同时还要建立失信联合惩戒制度和多部门联动监管机制,加大对房地产经纪机构的监督检查。

