

□法治报记者 季张颖

2022 年，一部《上海市住房租赁条例》的出台，对“黑中介”、二房东、群租房等住房租赁市场普遍存在的问题——问责、将治理路径系统写入立法。

上海，由此也成为北京之后，我国第二个从地方层面对“住房租赁”相关问题予以明确法律规定的城市。

这部受到市场关注的“年度法条”，在过去一年经历着怎样的从无到有？未来又会对规范整个住房租赁市场起到怎样正向的推动作用？在《上海市住房租赁条例》于 2023 年 2 月 1 日正式施行之际，近日，记者采访了 3 名与“法”触网的亲历者，听他们讲述法条里的故事和照亮的希望。

人大工作者

225 条建议里 细听民声民意

与地处上海近郊的行政区类似，在闵行，近年来规模性租赁场所遍地开花。形形色色的长租公寓以不同的定位满足着这个城市里不同类型的打工者的同时，也日益成为超大型城市治理的一大难点。

在《上海市住房租赁条例》征询阶段，闵行区人大法制委副主任唐骏就从区里多个基层法治观测点听到了诸多这样的声音。

“长租公寓实际上就是一个企业，它不像社区一样管理有抓手，进出的人员比较杂，在管理的主体以及职责方面也都不是很明确，这样的问题尤其在今年上海疫情期间表现得特别突出。”

唐骏告诉记者，另一方面，基层还反映出一个问题，就是一些商办楼因为历史遗留问题改变成了居住用途，有些甚至转手了二房东、三房东，导致如今管理起来比较吃力。

“还有一种情况就是一些二房东规模性地从一些农村拆迁的农民手中租赁一批房屋，再成片地出租出去，这其中引发的一些问题也是我们在征询意见的过程中，基层诟病比较多的。”

此后，作为牵头单位，闵行区人大法制委召集了区房管局等相关委办局多次开会研究，并汇总了相关意见，最终向市人大上报建议达 225 条。

“如今的《条例》可以说是汇集了很多亮点，比如从市场主体方面，对于原先没有纳入管理的一些市场主体，即便你不是一个企业，但经手的二手房达到一定数量的，你也应当依法办理市场主体登记。”

《上海市住房租赁条例》正式施行在即，将如何正向推动整个住房租赁市场？ 三名亲历者讲述法条『背后的故事』



唐骏提到，从规则方面《条例》也补上了一些市场的漏洞，比如针对房屋出租的条件以及管理方面相应所需具备的东西，《条例》中都有提到，“等于讲清楚了未来的游戏规则。”与此同时，唐骏认为，相对于过去政府部门的职责分工如今也更加明确了，有利于打好未来住房租赁市场治理的组合拳。

法官

期待配套细则 尽快落地

在司法审判的实践中，近年来，因住房租赁市场问题而引发的各类诉讼也是层出不穷。

徐汇区人民法院民事审判庭法官何诒弥主审房产纠纷多年，对此深有感受。“像前两年，长租公寓频频‘暴雷’，部分公寓出租平台因为自身经营等原因，导致公司破产或负责人‘跑路’，给租客带来巨大损失的同时，也引发了诸多上下游案件。”

何诒弥告诉记者，在近年疫情背景下，商业地产租赁纠纷出现了明显上升趋势，以住家为主的房屋租赁纠纷虽然相对较为平稳，但群租、非改居等引发的人员清退、费用结算纠纷屡见不鲜。

“像群租这类纠纷，过去在界定上就不是很明晰，因为它准确说来不是一个法律概念，具体案件中又往往会牵扯出解除权的问题，双方争议就会比较大。”在何诒弥看

来，这也由此成为审理此类案件的一大难点。

“比较欣喜的是，这次新出台的《上海市住房租赁条例》中，从地方性法规的层面将群租的情况梳理得非常清楚了。”何诒弥告诉记者，尽管在司法实务中，地方性法规较少会直接援引，但至少在上海，对于群租有了一个规范化的指引。

让何诒弥同时觉得未来可期的，还有《条例》中所明确的住房租赁企业承租个人住房从事转租业务的“二房东”收取的相关租金要纳入监管专用账户这一条。“这里可以看到政府部门源头治理的决心。我们相信，在规范住房租赁市场秩序后，长租公寓‘暴雷’的问题将会大大减少，其中存在的金融风险等情况也将会通过法治途径得到遏制。”

何诒弥期待，未来配合这一制度的相关细则能尽快落地，以期实现诉源治理的最终成效。

行业主管部门

对于规范整个租赁 市场有很大助力

新出台的《条例》为未来规模化租赁住宿场所管理提供了可行的治理方案。而在徐汇区，规模化租赁的整治工作其实早在 2021 年就已全面推开。

“当时，区里关注到住房租赁需求旺盛之下，部分改建后的住宿

场所存在消防、治安、防疫等各种风险隐患，为了防患于未然，在区委政法委和区房管局的牵头之下，我们在全区范围内开启了一次系统性的整治行动。”

徐汇区房管局相关工作人员师鸽告诉记者，前期的准备工作是非常充分的，区里不仅动员了 13 个委办局、13 个街镇全面参与进来，还就 20 部法规内 24 种违法行为汇集成册，确保整治工作依法推进。“最终，我们深入排查了 84 个规模化租赁场所，完成安全隐患整改 400 多项，并且通过整治，取缔了 38 个存在严重安全隐患的场所，拆除违章搭建 16 处，整治成效颇为明显，被评选为 2022 年上海市法治为民办实事活动最受群众期待的十大区级项目之一。”

而作为行业主管部门工作人员，师鸽切实地感受到，《条例》的出台对于未来规范整个住房租赁市场有很大的助力。

“近年来住房租赁市场衍生出了很多新业态，以前我们是哪里出了问题就整治哪里，比如蛋壳这类住房租赁企业出了问题，就针对这类问题发布一个整治指导文件。而此次出台的《条例》其实汇集了过去几年很多个规范性文件和工作经验，并从行业治理的角度切入，对企业加入了很多约束行为，让整个住房租赁市场变得更加信息化、专业化。”

另一层面，师鸽也谈到，从“罚”的成本来看，新出台的《条例》也在加重。“以前我们整治，是先责令整改，拒不整改的再视情节罚款，这就让很多企业产生了侥幸心理，因为违规是没有成本的。如今是责令整改阶段就可以罚款，并且责令整改之后还是不改正的，罚则也相应加重，比如针对群租从过去最高 10 万元罚款提升到如今 25 万元，起到了一个增强警示性、提高震慑力的效果。”

目前，徐汇区的规模化租赁场所的整治工作已进入常态化管理阶段，未来，通过借力《条例》，街道层面也将定期排查，如发现不合法的情况将及时介入整治，促进住房租赁市场规范有序发展。



相关链接 >>>

《上海市住房租赁条例》2月1日起施行

去年 11 月 23 日，上海市人大常委会通过《上海市住房租赁条例》，《条例》将于 2023 年 2 月 1 日起施行。

根据《条例》，上海将加大对个人“二房东”监管力度，要求其开立租金监管专用账户，并按规定将相关资金存入该账户。同时，从事住房租赁经营活动的“二房东”转租房屋达到规定数量，必须办理市场主体登记。

《条例》进一步明确了住房出租要求，禁止群租，禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租，并设定规范租赁行为的条款，平衡租赁双方权利义务关系。

记者获悉，此次《条例》重点从加强市场主体监管角度，形成了有针对性的制度措施设计。首先，上海将加大对个人“二房东”监管力度，规定个人以营利为目的转租房屋达到规定数量，从事住房租赁经营活动的，应当依法办理市场主体登记。

其次，《条例》强化对企业和从业人员管理。要求建立企业备案制度，并要求住房租赁企业、房地产经纪机构为从业人员办理从业信息卡，从业人员需持卡实名从业。

而针对租赁市场出现的虚假房源信息，《条例》也设定相关规定，要求发布的房源信息必须真实

有效，通过网络信息平台发布房源信息的，要求平台经营者核实发布者提交的材料并建档保存。

近年来，国家和上海大力发展保障性租赁住房，缓解住房租赁市场结构性供给不足。此次《条例》还明确了上海要扩大供需适配、租期稳定、租金优惠、公共服务配套的保障性租赁住房供给，发挥保障性租赁住房在租赁市场中的示范引领作用，并要求在租赁需求集中、生产生活便利、交通便捷的区域予以重点布局。此外，上海还要建立全市统一的住房租赁公共服务平台，提供房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等“一站式”服务。



城管执法队员对一处群租房现场勘查取证

本版摄影 记者 王湧