

■本期嘉宾：

余 艺 市第二中级人民法院民庭副院长
沈奕珺 市第二中级人民法院民庭法官助理
龚杨帆 市第二中级人民法院民庭法官助理
孙幸冬 杨浦区人民法院民庭审判团队负责人
主 持：上海法治报 陈宏光

9 月 15 日，我国首部住房租赁领域行政法规——《住房租赁条例》正式施行，标志着住房租赁市场进入了法治化、规范化的新阶段。

本期“圆桌论法”本报特邀市第二中级人民法院和杨浦区人民法院民庭的法官与法官助理，谈一谈《住房租赁条例》出台的背景、意义以及其中值得关注之处。

住房租赁市场 进入法治化、规范化的新阶段

余艺：住房问题事关保障和改善民生，住房租赁是居民解决居住问题的重要途径。党的二十大报告亦指出，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。近年来，我国住房租赁市场呈现快速发展的态势，但也暴露出承租人合法权益保障不到位、市场主体专业化程度不足、监管措施力度不够等问题。虽然通过贯彻实施相关民事法律制度能够较好地调整进入诉讼程序的租赁双方的民事权利义务关系，但住房租赁市场整体的有

序发展仍需要更有力有效的规范和引导。在此背景下，国务院出台了《住房租赁条例》，这是我国首部专门规范住房租赁的行政法规，标志着我国住房租赁市场进入法治化、规范化的新阶段。《住房租赁条例》对出租人、承租人、住房租赁企业、经纪机构、提供住房信息发布服务的网络平台经营者等市场主体的行为规范提出了更明确的要求，并构建了体系完备、机制合理、方式优化的监管体系，必将更好维护租赁当事人的合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展。

培育租赁企业 规范经纪机构

龚杨帆：“住房租赁企业”是指以自有住房或依法取得经营管理权的其他人住房开展住房租赁经营业务的企业，是房屋租赁市场化、标准化、产业化的产物，对于房屋租赁市场发展具有重要意义。《住房租赁条例》为此特别设立“住房租赁企业”一章，对其予以规范及管理。

首先，住房租赁企业应依法登记，需自行公开服务规范及标准等相关信息。住房租赁企业所发布的信息应当真实，不得发布虚假房源信息。

其次，住房租赁企业应当设立专门账户对租金进行监管，避免因资金链断裂影响承租人合法权益。最后，尤其应当注意的是，专门从事转租业务的自然人，其住房租赁经营业务规模达到一定标准

的，适用有关住房租赁企业的规定。

经纪机构是房屋租赁中的另一重要参与方，对于房屋租赁交易的形成具有促进作用。《住房租赁条例》对其亦专门设立一章予以规制及管理。

首先，与住房租赁企业要求一致，经纪机构在发布房源前有义务对房源信息进行核查，以确保发布的为真实房源信息。

其次，《住房租赁条例》对于经纪机构规定了一些禁止性行为，例如不得为非居住空间、群租房屋等不符合法律法规的房屋提供经纪服务，不得代收代付租金及押金，不得未经当事人同意代为签订租赁合同等。最后，经纪机构应当对收费服务项目明码标价，并签订住房经纪服务合同予以保存。通过经纪机构签订住房租赁合同的，经纪机构则应负责办理该合同的备案手续。

强化租房管理， 规范各方权益



资料图片

保障承租人合法权益 加强协同监管

沈奕珺：《住房租赁条例》第二章对近年来租房市场出现的一些乱象，如“甲醛房”“群租房”“提灯定损”式恶意克扣押金等作出有力回应，为规范租赁市场秩序提供强有力的法律保障。

《住房租赁条例》第七条第一款明确规定，用于出租的住房应当符合室内装饰装修等方面的法律法规和强制性标准，强化了出租人对租赁物的安全责任，体现了立法对承租人健康权保护的高度重视。同时也为司法提供了清晰指引，转变当前司法实践中只能依据合同约定或原则性规定进行裁判的局面。第七条第二款直指“群租房”“隔断房”等乱象，此类住房租赁合同可能因标的物违法而被法院认定为无效或部分无效，不仅有助于保障租客的基本居住尊严和生命安全，同时也维护了小区其他业主的合法权益和社区整体环境，体现了立法对居住安全和社会公共利益的统筹考量。

《住房租赁条例》第十条针对押金的规定，在保障承租人合法权益的同时，也赋予法院在具体

案件中行使自由裁量权，根据合同约定、在案证据、日常经验法则等，对出租人扣减押金的理由是否属于“正当理由”进行综合判断。正当理由通常包括：拖欠租金、物业费、水电费等应由承租人承担的费用，房屋及其设施造成超出正常使用范围的损坏，未按合同约定恢复房屋原状等。同时，该条强调了合同的重要性，引导租赁双方在合同中明确约定押金的相关事项，减少潜在纠纷。

孙幸冬：《住房租赁条例》在如何做好市场监管层面有诸多创新做法，为住房租赁市场的健康发展提供了有力的保障。

《住房租赁条例》规定国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本。通过示范文本的制定规范合同内容，明确权利义务，也为监管提供便利。

《住房租赁条例》打破了传统监管中的部门壁垒，实现了数据的互联互通与执法的高效联动，将“多头管理”转变为“一体协同”，极大提升了监管效能。

《住房租赁条例》还规定了信用监管机制，这不仅有助于提高住房租赁市场的透明度和公信力，还可以引导消费者选择信用良好的租赁企业和从业人员，保障消费者的合法权益。