



编者按

群租房里，狭小空间被生硬切割，人均面积极致缩水，拥挤的床铺像积木般堆叠；串串房内，廉价材料掩盖着安全隐患，随意改动的格局藏着电路风险，光鲜外表下是对居住安全的漠视；不退押金时，承诺成了空头支票，沟通成了拉锯战，租客的合理诉求被一拖再拖、置之不理……住房租赁市场上的种种乱象，让不少租房人踩过“坑”。

这些乱象将被明确禁止。国务院近日公布《住房租赁条例》，从租赁主体、房源供给、合同规范、权益保障等方面作出系统性规定。该条例将于9月15日起正式施行。

在《住房租赁条例》颁布之际，记者调查住房租赁存在的诸多乱象，期待随着条例的正式施行，住房租赁市场将逐渐走向规范，租客们也能迎来更加安心、舒心的租房生活。

客厅隔成“3间房”阳台厨房都住人

记者调查民房违规改造群租现象

一线调查

□ 本报记者 陈 磊 赵丽
□ 本报实习生 殷增梓

一间十几平方米的客厅里，并排摆着3张大床，床与床之间以置物架隔开，阳台上也摆着一张大约1米宽的床，除去这些，房间里仅剩下一“L”形的通道供人走动，大床日租100元，阳台床位日租60元。

这是《法治日报》记者近日在北京市石景山区某小区的一套民房内看到的情景。

7月25日中午，记者在北京市石景山区一小区门口见到了身着黑色休闲装的王娇(化名)。王娇在该小区里租下两套房，再作为“二房东”对外出租。

记者表示想租一个床位，租期大概两个月。王娇说“没问题”，然后带着记者进入小区。

几分钟后，王娇来到其中一栋单元楼前，乘坐电梯上到3楼，掏出钥匙打开一间东向房屋。这是一套两室一厅的房子，大门正对着厨房，一名年轻男子正在做饭，两个卧室的门都关着，大门左手边是十几平方米大小的客厅。

王娇介绍，暑期是小区租房的旺季，因为周围有两家医院，租客多是到医院看病患者的家属，住在这里还能做饭送到医院。目前对外出租的只有客厅中间的一个床位，包月价格(含水电气暖费用)是3000元。

记者看到，客厅里并排摆着3张大床，床与床之间用置物架隔开。王娇所说能够出租的床位，是3张大床中间的一张床。“床旁边的置物架，还能存点东西，我觉得挺适合你。”她说。

记者看到阳台上也放着铺盖卷。王娇说，如果租客愿意住，这里也能当作一个铺位出租，包月价格1800元，如果没有人住，就空着，“咱们租房子不就是为了节省点，是吧？”

这意味着，如果这个客厅的4个铺位都出租，一个月的收入达10800元。

记者接着问起单间的价格。王娇介绍说，单间里是长租客，目前包月是4800元。

看记者还在犹豫，王娇劝说道，如果现在确定租房，“可以照顾你”，租住单间的价格是一天150元，租住客厅床位的价格是一天90元。

这种群租现象并非个例。记者随后联系附近一小区居民李女士，其有两套自有房屋用于出租。记

者看到，在其中一套两室一厅的房子里，南面的阳台被改造成单间对外出租，一天120元，夏天需要单加每天30元的空调费。

“我去年租房时发现，一间顶层复式阁楼被分出10间房，除了主卧与北卧外，其余房间变成了可供单人居住的改装房间。”来自山东青岛的樊女士回忆，一楼的厨房和客厅隔成了单间，二楼的阁楼甚至也能分出4间单间。由于当时手头比较紧，她无奈选择租住其中一个单间。

她告诉记者，在这种居住条件下，有时上厕所需要排队等候。在作息时间方面，由于租客们的生活习惯与工作方式不同，凌晨三四点钟也能听到开关门、洗漱及收拾东西的噪声，日常休息难免受到打扰。

最令人担心的还是居住安全问题。厨房被改装成了一个供人居住的单间并被租客上锁，连燃气公司都无法及时检查燃气。

采访中，有过住过隔断群租房的租客告诉记者，几

十平方米的室内被隔出好几个房间，一到晚上，六七个人

同时用电，多次跳闸断电，用电安全问题令人担忧。

记者调查发现，非居住空间改装的出租屋情况在租房市场上并不少见，顺着一些租房App界面翻几页，便会发现许多“奇形怪状”、空间逼仄的出租房型。

对此现象，《住房租赁条例》作出了禁止性规定，厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，该规定增加了出租方的违法成本，出租方必须严格遵守规定，避免违规出租，否则将面临罚款等处罚；对于承租方而言，有利于其选择合规房源，避免租用非居住空间和群租房，保护了自身权益。

在北京市物协法学研究会副会长毕文强看来，

《住房租赁条例》关于非居住空间出租与居住标准的规定，对出租方而言，直接压缩了通过违规改造牟利的空间，倒逼其回归合规经营。对承租方则意味着基本居住尊严的保障，避免陷入“阳台蜗居”“十人群租”等安全隐患。

赵秀池建议，监管部门可通过信息平台、信用体系建设、定期检查等手段加强监管，确保执法落到实处。可以建立有奖热线举报电话，完善租赁信息平台的房源发布管理，加强房源备案管理和合同管理，通过信用体系建设，使合规出租方在税收、融资方面得到优惠等手段，实现有效监管。

毕文强呼吁，落实《住房租赁条例》该条规定需创新监管机制，特别是建立动态监管机制，通过建立全国统一租赁备案平台，要求出租方上传房源实景照片与户型图，通过AI图像识别自动筛查违规改造。还要实行信用惩戒联动，将违规出租纳入个人征信，限制其房产交易、贷款等金融活动。

漫画/李晓军

出租屋甲醛超标住进去就头晕恶心

□ 本报记者 陈 磊 赵丽
□ 本报实习生 殷增梓

刚粉刷过的墙壁表面光鲜亮丽，家具却散发出刺鼻的气味。《法治日报》记者近日调查发现，这类名为“串串房”的出租屋常混杂于租赁市场，成为潜伏在城市租客身边的“健康杀手”，导致租客出现喉咙痛、头晕、精神不振等身体问题。

大学毕业两年，现居福建省厦门市的陈园(化名)就是深受其害的租客之一。刚毕业时，陈园从家乡远赴厦门工作，在某租房App上选中了一套通勤方便、价格合适的房源。在现场看房的过程中，他发现房间的门窗大开，房东和中介解释称，该房长期无人居住，需要通风。他没有过多怀疑，看房当晚便与房东在小程序上签订电子租房合同。

然而，就在入住第一天的后半夜，陈园出现了头晕、恶心、胸闷等一系列身体不适症状，他回想白天观察到的房屋状态，当即从网上下单了甲醛自测盒，测试结果显示房间的甲醛含量远高于正常值。

次日，陈园向中介提出了出租屋甲醛超标的问题，中介给出的解决方案是“提供绿萝、活性炭等消甲醛商品的部分费用报销”，或带他去看别的合适房源。陈园坚持退房，却没有得到中介的正面回应。

在被中介一次次“踢皮球”后，陈园联系房东。但是，无论他将检测证据或法律依据呈现给房东，还是向中介提出要求，两方均采取消极态度，甚至出言不逊。

无奈之下，陈园尝试沟通同一栋楼房的其他租客，发现大家或多或少都出现过身体不适的症状。

多次沟通未果，陈园和租客们决定采取法律手段维权，然而，维权过程却漫长而坎坷。陈园自费请具有CMA(检验检测机构资质认定)资质的专业机构进行甲醛检测，检测结果显示，屋内甲醛含量达0.168mg/m³，远超国家标准限值0.08mg/m³。他整理相关证据并写好诉状，但当他拿出手机准备调出合同内容进行检查时，却发现当初的租房小程序已无法打开合同界面，房东也将陈园的联系方方式删除。

当时，作为刚毕业的大学生，又是在陌生的城市，他的押金及预交房租一直被房东扣着，并没有

足够的资金支撑他短时间内另寻房子，他只能在公司附近的青年旅舍八人房内一连住了十多天。“熬人”，是那段维权时间带给他的感受。

今年4月，陈园与租客们终于收到了法院的判决，他们胜诉了。

陈园的遭遇并非个例。今年7月初，在湖北武汉实习的大学生小肖租下了一套房屋。小肖住下没几天便感到喉咙痛、房间异味严重，经检测为甲醛含量超标。目前，与中介沟通未果后，他正在考虑是否起诉维权。

记者梳理公开资料发现，“串串房”现象长期存在，引发了不少纠纷。

根据《住房租赁条例》的规定，出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房的，依照有关法律、法规、规章的规定处罚。为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房提供经纪服务，由县级以上地方人民政府房产管理部门对住房租赁经纪机构责令改正，给予警告，处2万元以上10万元以下的罚款；有违法所得的，

没收违法所得；拒不改正的，责令停业整顿。

北京市物协法学研究会副会长毕文强认为，《住房租赁条例》关于住房安全环保要求显示，出租方须承担房屋“全生命周期安全责任”，特别是在租赁期间也有义务定期检测(建议至少每两年一次)。而承租方获得健康居住的法定保障权，可要求查看CMA认证的空气质量检测报告。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，杜绝“甲醛房”等不安全房屋需要建立相应的配套措施。需要建立出租住房室内装修强制标准制度，还需要建立室内装修检测制度，另外，要将甲醛房等相关内容纳入租赁合同和出租方信用体系建设，强化相关法律责任和激励制度。

“杜绝‘甲醛房’可考虑三管齐下。源头管控，对装修材料供应商实施环保追溯制度，要求出租方保留材料采购凭证；强制保险，推行租赁住房安全责任险，一旦发生甲醛超标等事故，由保险公司先行赔付；技术赋能，推广智能甲醛监测设备联网监管平台，出现超标自动触发预警。”毕文强说。

内解冻。建立履约保险替代制度，鼓励房东购买押金保险替代收取现金，租客违约由保险公司理赔。推动经纪机构从赚差价转向服务收费，提供验房、合同备案等增值服务。

“《住房租赁条例》的落地执行，需要建立‘三位一体’机制，即以全国租赁信息平台为技术底座，以信用惩戒为约束手段，以社会共治为补充力量。这就需要住建、市场监管、银保监等多部门协同，通过《住房租赁条例》实施细则明确操作规范，让纸面条款转化为切实保障。”毕文强说。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池建议，应该通过加强宣传，让出租人、承租人和中介机构自觉遵守各自的规范义务，提高遵纪守法的自觉性；通过示范合同和合同备案管理，明确押金相关规定；通过租赁信息平台，强化承租人的反馈和举报机制，对违规行为及时曝光；建立政府监管账户，实现租金和押金的监督管理。

□ 本报记者 陈磊

为了规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，国务院近日公布《住房租赁条例》(以下简称《条例》)，自2025年9月15日起施行。

《条例》将给租赁市场各方带来怎样的深远影响？新规需要怎样的配套制度？围绕这些问题，《法治日报》记者采访了北京市房地产法学会副会长田磊、北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜。

记者：根据《条例》规定，住房租赁合同备案是出租人的强制性义务。这将给租赁市场各方带来怎样的影响？需要建立怎样的配套制度，才能确保住房租赁合同备案的落实？

孟丽娜：对出租人来说，强化了出租人的备案义务，有利于规范租赁行为，提升租赁市场透明度；对承租人来说，为其享受当地政府的基本公共服务提供了保障前提，如有的地方办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项需要提交住房租赁合同的，可以提交住房租赁合同登记备案编号，替代纸质合同；对行政主管部门来说，通过备案实现对租赁数据动态监测，为政府制定政策提供较为充分的依据，提高监管的针对性和有效性。

为确保备案工作的有效落实，可建立多项配套制度。如建立信息共享机制，与公安、市场监督管理、教育、人力资源和社会保障、金融监管、住房公积金等相关部門建立信息互联互通等共享机制，加强联合监管。加强备案平台建设，简化备案流程，实现租赁合同备案的规范化，方便出租人足不出户完成备案工作。完善监督处罚机制。目前，《条例》对住房租赁企业，住房租赁经纪机构未按照规定办理住房租赁合同备案要求进行处罚，但出租人是个人的未设定罚则。下一步，需要完善行政处罚的裁量标准与处罚程序，采取有效措施加强对出租人备案行为的监管。

田磊：为了更好地落实住房租赁合同强制备案，可以出台相关激励引导制度，对主动备案的出租人给予一定的政策优惠，通过降低其他成本等方式弥补备案流程增加的程序、手续成本，提高其备案积极性，还可以出台相关信用监管制度。如构建住房租赁市场信用评价体系，将出租人的备案情况纳入信用记录。对违反备案要求的出租人进行信用扣分，限制其市场准入、金融信贷等活动。

从长远发展看，还可以建立全国统一的住房租赁合同备案平台，实现全国范围内住房租赁信息的集中管理和共享。同时，考虑到数据迁移、系统对接等复杂技术难题，应充分考虑各地实际情况，采取循序渐进的方式推进，并且注重与各地现有平台的衔接和融合，避免重复建设、浪费资源。

记者：《条例》规定的实名制和租赁双方互相核验身份证明，将对住房租赁市场产生怎样的影响？

田磊：实名制和租赁双方互相核验身份证明的积极影响在于，能够保障交易安全，规范市场秩序，提高监管力度。承租人可据此核实房屋产权，一定程度上避免一房多租、虚假房源等乱象，同时出租人也能确认承租人身份，降低房屋被用于违法活动的风险。实名制交易压缩了“地下租赁”“阴阳合同”的空间，有利于交易透明化。实名数据为监管提供依据，有助于精准打击群租违规，租金诈骗等行为。

落实实名制可以利用技术手段操作流程，如依托租赁平台对接公安、不动产系统，实现身份、产权信息在线自动核验，减少线下操作成本。另外，监管部门可定期抽查租赁企业、中介的核验记录，对伪造核验材料、明知身份不符仍签约的，给予罚款、停业整顿等处罚。

记者：《条例》规定，设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，此类账户应该如何建立？

田磊：设立住房租赁资金监管账户制度，其核心是通过资金监管堵住相应漏洞。一方面，限制住房租赁企业随意支配租金押金，防止滥用“资金池”，从源头防范企业经营风险；另一方面，通过账户公示和全程监管，确保租金能按时支付给房东、押金可退还租客，直接保障租赁企业交易对手方的合法权益。

设立住房租赁资金监管账户，可以要求住房租赁企业在开业后一定期限内到商业银行设立专用住房租赁资金监管账户。企业需与承办银行签订住房租赁资金监管协议，明确资金监管范围、方式及流程等核心内容。企业还需要将账户信息推送至当地房屋租赁信息服务平台并向社会公开。

账户使用与监管是重点。企业通过该账户办理租金和押金收付，单次收租超一定期限或押金超一定期限的，相关资金需纳入监管，并通过账户向房东支付租金，向租客退还押金。银行需与政府租赁信息平台对接，按规定及协议监管资金，并及时推送账户信息。

《住房租赁条例》对租赁主体资金监管等方面作出规定 专家称
以实名制压缩『地下租赁』『阴阳合同』空间