

周口住房租赁市场迎来“条例时代”

租客有了“硬保障” 行业有了“硬规定”

□记者 何晴

9月15日,《住房租赁条例》(简称《条例》)正式施行,为全国住房租赁市场划定“行为红线”、筑牢“权益底线”,标志着我国租房管理迈入法治化、规范化新阶段。

周口作为人口大市,聚集着大量务工人员、高校毕业生及外来经商者,租房需求常年旺盛,而其中存在的租金乱涨、押金难退、中介乱象等问题曾困扰着部分租房群体,如今《条例》落地,不仅为当地租客送上了“硬保障”,更将推动房东规范经营、中介行业洗牌,深刻影响周口住房租赁市场格局。

租客:权益有了“保护伞”

在川汇区工作的陈妍(化名)此前一直为租房的事头疼。她在中心城区一家传媒公司上班。为了通勤方便,便在公司附近租了一间小公寓。入住后才发现,房间的隔音效果极差,楼道里的脚步声、邻居的说话声都听得一清二楚,严重影响她的睡眠。她曾多次向房东反映,房东却以各种理由推脱,让她自行解决。更让她气愤的是,合同到期后,房东以房间墙壁有磨损为由,克扣了她一半的押金。

《条例》施行后,像陈妍这样的租客有了更多保障。“在外租房最担心的就是房东无缘无故克扣押金,有了《条例》的支持,以后再遇到这种情况,腰杆子更硬了。”陈妍说。《条例》明确规定,出租房屋应当符合建筑、消防、燃气等方面的安全标准,保障承租人的居住安全和基本生活需求。同时,对于押金退还问题也有了详细规范,房东不得无故克扣押金。

周口师范学院大四学生王洋(化名)也感受到了新规带来的变化。“之前租的房子,房东承诺的家具、家电一应俱全,但实际入住后发现,冰箱是坏的,空调制冷效果也很差。”王洋联系房东维修时,房东却坚称家电无质量问题。现在,按照《条例》,房东有义务保证出租房屋的设施设备正常使用,维修责任也有明确划分。

房东:积极适应新规则

居民王大爷在川汇区拥有一套闲置住房,一直用于出租。过去,他和租客之间的租赁关系比较随意,大多是口头约定租金,很少签订正式合同。得知《条例》正式施行后,王大爷当即表示要认真学习相关政策,主动与租客签订租赁合同。他说:“虽然流程比之前麻烦了,但这样对双方都有好处,能避免很多不必要的纠纷,以后再也不用跟租客磨嘴了。”

然而,也有部分房东对《条例》存在一些担忧。在城乡一体化示范区拥有多套房产的孙先生表示,《条例》对房东的责任和义务要求更严格,比如要保证房屋符合安全标准、不得擅自提高租金等,这在一定程度上增加了他的管理成本和经营风险。他直言,如果遇到一些不讲理的租客,故意损坏房屋设施或者拖欠租金,自己的权益难以得到有效保障。

对此,市住房和城乡建设局相关工作人员表示,《条例》在保障租客权益的同时,也充分考虑了房东的合法权益。对于租客恶意损坏房屋设施、拖欠租金等行为,房东可以依据合同和相关法律法规,通过合法途径维护自己的权益。



(本报记者 周彦 作)

中介:行业洗牌,规范前行

在周口从事房产中介多年的张雪(化名),见证了当地租房市场的起起落落。她告诉记者,《条例》的实施对中介行业是一次重大的洗牌,以前,部分中介为了追求利益,发布虚假房源信息,吸引租客看房,然后再推荐其他房源,还有一些中介在签订合同过程中,设置各种陷阱,侵害租客和房东的权益。《条例》明确规定,住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力,发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或误导性房源信息。

自《条例》落地后,张雪所在的中介公司积极

响应,加强了对房源信息的审核,确保每一条发布的房源信息真实有效。同时,为提高服务质量,他们还还为租客和房东提供专业的咨询和指导。“虽然短期内业务量可能会受到一些影响,但从长远来看,规范的市场环境有利于行业的健康发展。”张雪说。

然而,记者走访时发现,仍有一些中介存在发布虚假房源、违规收取高于市场的中介费等问题。对此,市住房和城乡建设局相关工作人员表示,将加大对中介机构的监管力度,开展专项整治行动,严厉打击违规行为,维护住房租赁市场的正常秩序。

展望:构建租购并举的安居图景

《条例》的落地,绝非简单的“维权工具”,更是一把推动住房租赁市场告别“乱象丛生”、迈向“规范有序”的“金钥匙”。对于租客来说,居住权益得到了更好的保障;对于房东来说,虽需要适应新的规则,但也能减少不必要的纠纷;对于中介行业来

说,虽面临着洗牌,但也迎来了规范发展的机遇。

相信随着政府持续强化监管、行业主体主动转型、市场各方形成合力,未来周口的住房租赁市场必将更加健康透明,为城市发展注入更多“安居动力”。