11个“禁区”，房产中介不准碰

我国首个住房租赁和销售法规公开征意见，拟规定房企获预售许可后十日内公开住房价格

据新华社北京5月19日电 住房城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见。这是我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿。

征求意见稿规定，租赁住房当事人应当依法签订书面形式的住房租赁合同，规定出租人应当确保出租住房符合安全要求，承租人应当合理使用租赁住房。为稳定住房租赁关系，保护租赁双方权益，征求意见稿在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定。

征求意见稿还对住房销售在销售条件、销售程序等作了一般性规定，特别是强化了对房地产开发企业销售住房行为的监管。

房地产中介作为服务行业，在住房租赁和销售方面发挥了重要作用。征求意见稿对房地产中介行业管理也作了具体规定，包括规范机构设立和从业人员管理、规范房源信息发布、规范收费行为、明确从业禁止行为。

此外，征求意见稿还注重保护当事人的交易安全，强化住房租赁和销售的监督管理，包括实行实名交易制度，实行交易资金监管制度，实行机构备案管理制度，强化政府服务，加强信用体系建设。

征求意见稿要求，房地产开发企业预售住房的，取得预售许可后，应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格，并对外销售。

根据征求意见稿，出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。

出租人在租赁期限内不得解除住房租赁合同，但承租人有下列情形之一的除外：其一，无正当理由未支付或者迟延支付租金，出租人要求承租人在合理期限内支付，承租人逾期不支付的；其二，未经出租人同意将住房转租或者出借给他人的；其三，擅自改变住房用途、结构或者实施其他违法建设行为的；其四，利用租赁住房从事违法犯罪活动的；其五，法律、行政法规规定或者租赁合同约定的其他情形。

制图/张怀博

■延伸

条例多角度 落实“房住不炒”

《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开向社会征求意见。专家表示，条例将填补我国住房租赁、销售、经纪等法规领域的空白，并通过行政法规多角度落实“房住不炒”。

清华大学法学院教授程啸说，要真正实现“房子是用来住的，不是用来炒的”，必须加强立法，而条例出台的意义在于让住房法律具体化，法律要靠行政法规来完善和具体落地。

专家认为，加快住房租赁市场立法，建立购租并举的住房制度是解决目前住房租赁和销售中存在的当事人权益保障不充分、市场秩序不规范、监管制度不完善等问题的重要举措。同时，这体现了国家政府机关坚持开门立法、科学立法、民主立法和提高立法质量、实现良法善治的决心。

在去年底召开的中央经济工作会议上，明确提出要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化住房租赁企业发展，加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。今年初，国务院将住房租赁市场立法作为深化改革急需的项目，列入今年的立法工作计划。 **据新华社**

■解读

黑心开发商和中介将受罚

住有所居才能安居乐业，但不论买房还是租房，总会遭遇种种“烦恼”，被中介忽悠，遭遇开发商捂盘惜售，房东随意提价、随意撵人……住房城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见。意见稿回应了百姓买房租房中最关心的问题，直击原有住房租售市场中常见的一系列“痛点”。

租金规定变透明 扣留押金或被罚

如果能开心租房，年轻时何必早早背负巨大的买房压力?可问题是，租房中遇到房东随意提价、“一言不合”就被赶、押金说扣就扣的情况并不少见，这房租得有点“艰难”。针对这些租房“乱象”，意见稿提出，住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，出租人不得单方面提高租金。出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除住房租赁合同约定的情形外，出租人不得扣留押金。

“意见稿强调对住房租赁出租方和承租方所负法律责任和义务的界定，特别注重对承租人的保护。”住建部政策研究中心副主任周江说。

意见稿提出，出租人扣留押金的，应当承担举证责任。出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。对租赁期限约定不明确，出租人解除住房租赁合同的，应当提前三个月通知承租人。

稳定长租被鼓励 具体责任落到位

要使租房成为人们推崇的生活方式，建立长期而稳定的住房租赁市场是必要基础。如何保障良好的租房环境?如何建立稳定的租住关系?当前个人租赁现象多怎么办?意见稿一一做了明确。

——厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。出租人出租住房，应当符合单间租住人数和人均租住面积的标准。

——鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同。住房租赁企业出租自有住房的，除承租人另有要求外，租赁期限不得低于三年。

——国家鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策，可依法将住房租赁相关收益设立质权。

卖房“挖坑”要受罚 中介“禁区”全覆盖

买房“陷阱”防不胜防：有捂盘惜售、散布涨价谣言的“炒作”；有发布虚假房源信息和广告的“欺瞒”；有捆绑搭售、分割拆零销售的“变相要价”。

意见稿明确列出了十一条房地产开发企业销售禁止行为，并对“法律、法规禁止的其他销售行为”进行了“兜底”覆盖。如果开发商在利益诱惑下踩了“红线”怎么办？意见稿明确，依法可以暂停合同网上签约权限；有违法所得的，没收违法所得，并可处以违法所得5倍以下罚款；没有违法所得的，可以并处50万元以上200万元以下罚款；降低资质等级或者吊销资质证书；构成犯罪的，还要依法追究刑事责任。

炒卖房号、发布虚假房源信息、赚取差价、违规提供购房融资等住房租售市场上的“乱象”，中介或为始作俑者，或推波助澜。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强说，意见稿对执法检查中常见的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违规行为进行了全覆盖，并规定了给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等较为严厉的处罚措施。

针对近年快速发展的住房租赁、销售网络平台，征求意见稿也明确了平台对信息真实性承担的相应管理责任。诸如链家等房地产经纪机构通过其网站发布信息的，应当对信息的真实性负责；诸如58同城等第三方网络交易平台，应当对信息发布者的身份进行审核和登记。 **据新华社**