

2月1日,《上海市住房租赁条例》正式实施,旨在从立法层面明确禁止“群租”,并加大对“二房东”的监管力度,进一步规范住房租赁市场主体的各项行为,促进建立稳定的租赁关系。

条例第十五条规定,以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位;厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住;每个房间的居住人数和人均居住面积均需符合上海市相关规定。

“原来,一间房住多少人、一套房分隔成什么样,群租的准确定义是什么,在实际执法中尚存模糊地带。”专家指出,条例的实施让基层社区治理有了清晰的执法依据。

条例加大了对租赁企业和中介机构及其人员的监管力度,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。同时,住房租赁企业、房地产经纪机构应当依法办理市场主体登记。经营范围应当注明“住房租赁”或者“房地产经纪”。

“二房东”跑路,是租房市场常见的乱象之一。条例加大了对“二房东”的规范力度,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。

上海市房屋管理局有关负责人表示,不属于任何机构的个人“二房东”,随着个人转租业务扩大,具备了经营行为特点,在管理中不能将其视作简单的民事行为,下一步监管部门也会强制要求他们成立市场主体,登记备案,纳入住房租赁行业整体监管中。

除了个人经营外,自如、青客、蛋壳等分散式长租公寓运营机构被认为是机构“二房东”,运营模式大体相似。条例明确对住房租赁企业实施“资金监管”,住房租赁企业承租个人住房从事转租业务,须在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户,并通过官方住房租赁平台向社会公示。一次性收取租金超过三个月以及收取押金超过一个月租金的,其超出部分应当存入资金监管专用账户。

“这极大杜绝了‘高收低租’‘长收短付’的运营和扩张模式,规避了房租或者租金贷被挪作他用的可能性。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进说。