|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 7 | 、提案第 | 20230225 | 号 |
| 标 题： | 关于加强和规范我市住房租赁市场的提案 |
| 提 出 人： | 民革深圳市委会 |
| 办理类型： | 主办会办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： | 市司法局,市财政局,市人力资源和社会保障局 |
| 案由及需要说明的情况： |
|  根据七普公报，过去10年深圳常住人口持续增加，增量达714万人，成为全国人口增量最大城市。而且外来人口与总人口的比例为69%，实际管理人口约2100万，租赁人口约占70%，但住房供给并没有跟上人口增加，租赁住房需求急剧增长。2016年以来，国家、省、市出台了一系列培育和发展住房租赁市场的支持政策，在此引领下，我市住房租赁市场迅速发展，目前已备案的住房租赁企业达到340多家，运营房源约55万套（间）。由于新业态缺乏有效规范，叠加疫情影响，出现了住房租赁企业资金链断裂、群体性租赁纠纷数量激增、房屋装修甲醛严重超标、强制捆绑“租金贷”等乱象。为此有必要采取措施规范住房租赁市场。
　　一、存在问题
　　一是租赁管理法规缺失。国家目前尚没有专项法律，仅有住建部2011年出台的《商品房屋租赁管理办法》，内容简单，效力较低。《深圳经济特区房屋租赁条例》2015年废止后，我市租房租赁市场缺乏统一的地方规范，租赁企业、城中村住房租赁等处于无法可依的状态。目前我国将租赁关系作为平等民事主体之间的合同关系，主要依靠业主和租客之间的合同约定来规范彼此的权利和义务。但由于我市流动人口多，房源有限，导致业主和租客之间无法进行平等协商，业主处于强势一方，租客一般都只有离开或接受。
　　二是房屋租赁盈利困难。深圳外来人口多，房价高，全国租金回报率最低的城市之一，2019年我市净租金回报率为1.49%。但房屋租赁企业前期投入大、运营成本高、资金压力大，税收和金融政策，属于国家事权，需要采取措施降低住房租赁企业经营成本，维护租赁市场长期稳定发展。
　　三是现代科技应用不够。2018年深圳市统一住房租赁交易服务平台正式上线，实现了“微信城市服务第一个住房租赁服务”。进入平台后，可在服务界面中点选租房，进入深圳智慧租房平台，通过关键词搜索、地图找房、推荐房源等方式寻找整租、合租、品牌公寓等房源，其中部分品牌公寓相关房源已开放在线签约，同时开放个人房源出租的完整线上签约流程，个人可发布出租房源信息，平台提供租赁合同模板。但目前上线房源有限，很多功能尚没有完全开展。
　　四是城中村租赁市场乱象多。我市城中村体量较大，可供租赁577万套，占住房总量的51%，户型小、租金低、交通方便，成为很多来人年轻人的租房首选。由于城中村配套和管理不到位，存在较多问题。一是水电气供应设施管理混乱，很多租客反映城中村水电气费收费过高，质疑收费不合理；二是业主或二房东随意涨租金、没收押金或终止租赁合同，转租情况严重，纠纷较多；三是房屋质量无法保证，存在安全隐患；四是居住人员复杂，居住、商业、工业等混用，存在治安问题等。
　　五是政府监管不足。目前住房租赁主管部门是住建部门，但市区住建部门都没有租赁执法的人员，租赁市场处于放任状态。只有出现投诉，引发治安或刑事纠纷时，才有执法力量介入，无法维护租赁市场的长期稳定。
　　二、主要建议 |
| 意见建议： |
|  建议一、利用特区立法权，建立完善的住房租赁管理制度。
 补充说明：为了平衡业主和租客之间法律地位，需要通过特区立法保障租客权利，赋予租客更多保护，限制业主擅自解除合同权力，以维持租赁关系稳定。同时，通过立法赋予行政机关对租赁关系进行监督管理的权力，对损害租客行为设置一定的行政处罚，减少随意驱赶租客、不合理增加租金、押金或保证金等现象，要求出租房屋符合房屋结构、消防、地质等安全要求，具备供水、供电等条件，符合国家室内空气污染物控制标准，保证租客居住安全。通过立法规范租赁活动，维护当事人合法权益，构建稳定的租赁关系，促进市场和行业加快发展。
 建议二、充分争取国家扶持政策，保证租赁市场的可持续发展。
 补充说明：国家启动了中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，通过中央财政资金奖补方式支持地方发展住房租赁市场，各试点城市也在大力发展住房租赁行业。深圳作为试点城市之一，应该向国家争取更多的支持，因地制宜、因时制宜制定科学合理的住房租赁市场发展规划，做到稳步推进。推进住房租赁企业、特别是分散式包租模式住房租赁企业的发展观念和经营模式向更稳健的方式转变；对于经营稳健、拥有优质租赁房源、受疫情影响暂时遇到困难的住房租赁企业，要给予包容理解和适当支持，可采用财政奖补资金适当提高空置房源补贴、财政贴息、不拆除或缓拆除“N+1”及暂缓缴纳有关罚款等手段加大对企业流动性的支持。
 建议三、发挥深圳科技优势，住房租赁运营和管理中打好“科技牌”。
 补充说明：进一步发挥政府统一住房租赁交易服务平台的功能，实现直连社保、公积金、保障房等公共服务，实现政府业务“一键式”办理，引入金融、大数据、信用免押等功能，提供全面的金融保障和智慧生活；鼓励企业开发和利用区块链、大数据、VR、AI等技术手段，提高住房租赁运营管理效率。通过VR看房，提高看房效率、住房出租率；基于大数据开发的集选址、收房、出房、定租、安全管理、租客服务等功能为一体的运营管理系统，实现精准选址、定租、装修设计、租客信息管理和及时响应等，提高工作效率、减少人为操作、节约管理成本；基于AI等人工智能的租赁住房管理系统，通过实现人脸识别门禁、智能门锁、智能水电表、智能消防、监控设施等功能，智慧化、精细化管理方式提高运营管理能力。
 建议四、加强城中村租赁住房管理，扩充房源和保证居住安全舒适。
 补充说明：建议将城中村租赁住房纳入监管范围，规范租赁合同，收集房屋和租赁信息。按照房屋安全管理相关规定，督促物业管理人及时改造和加固有安全隐患的房屋，保证居住安全；打击水电气加价行为，严格执行政府定价；引导当事人采用示范租赁合同文本，保证稳定租赁关系，减少随意提高租金和终止合同。
 建议五、加强租赁执法，建议将租赁执法纳入街道综合行政执法范畴的，由街道办行使房屋租赁行政执法权。
 补充说明：以违法行为是否符合“易发生、易发现、易判断、易处理”标准来判断，部分房屋租赁违法行为可纳入街道综合行政执法范畴由街道实施，这有利于提升行政执法效率和针对性。目前街道现有职责未包含房屋租赁执法事项，也未配备专门的执法队伍，应考虑基层执行实际，在明确街道租赁执法职责后，进一步研究执法队伍的编制问题，充实执法力量。
 |