

《住房租赁条例》将于9月15日起施行

# 出租人无正当理由不得扣减押金

广东建设报讯 记者陈小珊报道：

日前，《住房租赁条例》（以下简称《条例》）正式出台，自2025年9月15日起施行。《条例》旨在全面规范住房租赁活动，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。

## 房东：无正当理由不得扣减押金

在住房安全方面，《条例》规定，用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。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。

在签约备案方面，《条例》规定，出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式，将住房租赁合同向租赁住房所在地房

产管理部门备案。

《条例》明确规定，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、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。出租人依法解除住房租赁合同的，应当通知承租人，并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

## 企业：不得发布虚假房源信息

针对房源信息虚假乱象，《条例》提出，住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

## 新增4000余套房源

# 珠海两个人才房项目即将投用

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市在人才安居领域再传捷报。珠海首个新型工业邻里中心——金航·沙美产业荟即将建成投用，该项目可提供1120套人才住房。同时，横琴科学城首批3000余套人才住房也顺利竣工并开放申请。

金航·沙美产业荟项目位于金湾区平沙镇，总用地面积约1.99万平方米，包含4栋人才公寓楼（含1120套房源）、3栋公共服务楼以及社区/文体/综合服务中心，集居住、商业、文化、体育、卫生、教育、产业服务于一体，服务范围将辐射沙美工业区的十余家企业3万多名产业员工。其中，人才公寓规划有单间、一房一厅、两房一厅三种户型。单间为四人间、上床下桌设计，适合多人合租；套房则更适合家庭租户。所有公寓均标配装修与基础家电设施，可实现“拎包入住”。目前，多个人才公寓样板间已开放供企业与个人参观，项目计划于今年12月建成使用。



横琴科学城（一期）项目（来源：珠海政府网）

横琴科学城（一期）项目是全国最大的房建类EPC项目，总建筑面积约116.48万平方米，分八个区域同步建设，涵盖多种功能建筑及配套设施。本次竣工交付的C区是人才安居核心承载区，包含2栋人才住房、5栋

对于从事转租经营的住房租赁企业，《条例》提出，应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

对于从事住房租赁业务的房地产经纪机构，《条例》规定，其在发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，与委托人签订住房租赁经纪服务合同，编制住房状况说明书。住房租赁经纪服务合同、住房状况说明书应当加盖住房租赁经纪机构印章，并按照有关规定保存。同时，住房租赁经纪机构应当对收费服务项目明码标价，不得在标价之外加价或者收取未予标明的费用。

在监督管理方面，《条例》要求建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度，将相关违法违规行为记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台，并根据信用状况实施分级分类监管。



岭南论建

## 有法可依，租房族不再担心“提灯定损”

□赵文霞

当“6万月租甲醛房”“提灯定损”等租房乱象，让租房人心有余悸之时，《住房租赁条例》的出台恰逢其时。这部将于今年9月15日施行的法规，为治理“串串房”“群租房”等沉疴痼疾提供了法治武器。

根据克而瑞长租不完全统计，2025年上半年全国22个重点城市的集中式长租公寓，共计约288个新项目入市，新增房源数量约为11.73万套（间），同比增长2.97%，租房甚至长租已经成为许多人的生活常态。

但长期以来，租赁市场野蛮生长：非居住空间改造成隔断房存在安全隐患，“高收低租”的二房东卷款跑路，甲醛超标房披上“美颜”外衣流入市场……这些乱象时有发生，既打击了租客的居住安全感，也让诚信做事的房东和正规租赁企业望而却步。出台国家层面的住房租赁法规势在必行。

《住房租赁条例》非常有针对性。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬指出，“群租房”“高收低租”“虚假房源”等住房租赁市场乱象，都能在《住房租赁条例》里找到针对性的条款进行规范。例如，明确厨房、地下储藏室等非居住空间不得出租，从源头遏制“隔断房”安全隐患；要求租赁企业设立资金监管账户，为“高收低租”骗局上了“紧箍咒”；强化装饰装修安全标准，让“甲醛房”在法律层面无容身之地。

更值得关注的是，它跳出“重约束、轻平衡”的思维，既规定出租人不得无故扣减押金、需为腾退留足时间，也明确承租人不得损坏房屋结构，通过权利义务的对等设计，构建稳定的租赁关系。

这种平衡将重塑市场生态。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，该条例将提升租赁市场稳定性，激励房企从建设到运营的转型，推动REITs（不动产投资信托基金）等新模式发展。虞晓芬更是将其视为“我国住房租赁市场规范化、法治化进程的里程碑”。

从“处处踩坑”到有法可依，《住房租赁条例》的价值不仅在于规范当下，更在于为“租购并举”制度筑牢根基。当租房成为一种稳定选择，城市的居住温度与发展活力，都将获得更坚实的支撑。

## 中山市出台11条措施促进房地产市场高质量发展

# “新中山人安家中山”享分级补贴

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：7月22日，中山市住房和城乡建设局、中山市住房公积金管理中心等单位联合印发《中山市进一步促进房地产市场高质量发展若干措施》（以下简称《措施》）。《措施》共11条，涵盖购房补贴、公积金政策优化、税收减免等关键领域，为居民购房提供支持。

针对存量住房交易与人才引入，《措施》推出两项针对性补贴政策。

其一为“以旧换新”购房消费券活动。即日起至2025年12月31日，凡在中山市出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，可获得每套

2000元购房消费券，卖旧房买新房时间不分先后。

其二为“新中山人安家中山”活动。即日起至2025年10月31日，外地户籍人员在中山购买新建商品住房并就业的，可享受分级补贴。补贴标准包括：特聘人才或高层次人才一至三层次，市财政补贴购房发票金额2.5%；高层次人才四至八层次，补贴2%；全日制本科以上学历或中级职称以上人才，补贴1.5%；其他外地户籍人员，补贴1%。补贴按“就高不就低”原则执行，且可与“以旧换新”活动叠加申领。

公积金政策方面，《措施》优化了

贷款条件。公积金贷款期限延长至申请人法定退休年龄后5年，同时下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。调整后，5年以下（含5年）和5年以上首套贷款利率分别为2.1%和2.6%，第二套贷款利率分别不低于2.525%和3.075%。

税收政策方面，《措施》取消普通住宅和非普通住宅标准，相关税费按国家法规执行。同时，降低个人二手房交易成本，落实增值税、个人所得税等优惠政策，并优化存量房纳税评估价动态调整机制。此外，继续实施土地增值税优惠政策，降低二手房交易成本。