

# 核驗房主身份和房源真實性

## 畢業租房季來臨,我市印發《住房租賃風險提示》



眼下正值畢業租房季,越來越多的外地入青人員和大學畢業生在青島通過租賃住房方式實現安居樂業。但是,由於廣大租房市民朋友偏聽偏信房屋出租人(房主或者住房租賃企業和房地產經紀機構)的口头承諾,或者偏聽偏信相關網絡平台發布的虛假房源,租客普遍缺乏租賃風險法律意識,造成近期我市出現大量的提前退租違約、延遲或者不予退還租金和押金,租房承諾前後不一致等信訪投訴案件,致使承租人和出租人利益受損。面對這樣的問題,青島市住房和城鄉建設局印發《住房租賃風險提示》,提醒廣大租房市民,租房前一定要關注以下風險。

租房時不能只信口头承諾,應簽訂正規租賃合同。 資料圖片



相關鏈接

### 青島租房哪裏更便宜?

近日,諸葛找房數據研究中心發布的租金週報顯示,2024年第31週(7月29日—8月4日)青島租金均價為27.21元/平方米/月,環比下跌0.04%。此外,各城區租金差異較為顯著。其中,市南區以47.4元/平方米/月的租金價格高居首位,其次是嶗山區,租金均價為43.55元/平方米/月,即墨區租金價格最低,為15.08元/平方米/月。從各城區的租金漲跌變化來看,市南區漲幅最大,為0.49%;其次是李滄區,租金上升0.21%;跌幅最大的是城陽區,環比下降0.24%。

另外,諸葛找房數據研究中心發布的租金數據顯示,2024年7月全國大中城市租金掛牌均價為34.81元/平方米/月,環比微降0.01%;同比下跌1.83%,同比已連續9個月下跌。7月仍處於畢業季,但總體租金並沒有繼續升高,反而在6月的基礎上下降,整體價格基本維持平穩。分等級城市來看,一線城市平均租金為84.82元/平方米/月,環比上漲0.06%,同比下跌3.81%;二線城市平均租金為30.71元/平方米/月,環比微降0.01%,同比下跌2.3%;三四線城市平均租金為24.87元/平方米/月,環比下跌0.11%,同比上漲3.23%。7月全國40個大中城市中,租金環比漲跌城市個數參半,有20個城市租金均價環比上漲,較上月減少1個城市,其餘20個城市租金環比下跌。其中,天津租金環比上漲1.91%居首;威海、鄭州位居第二、第三,環比分別上漲1.39%、0.82%。

廣告,信實效”“不信口头承諾,信合同約定”。

個人收款賬戶)。轉賬支付應保留轉賬憑證,現金支付應要求收款方出具收據,切實維護個人合法權益。

### 簽訂合同支付定金要謹慎

如果確定要租房,就需要簽訂租賃合同,而在簽訂租賃合同和支付定金前,務必在實地查驗、確定房源的前提下,才能簽訂房屋租賃合同。簽訂合同時,同樣可以登錄“青島市住房租賃市場公共服務系統”,下載使用《山東省住房租賃合同(示范文本)》。另外,合同內容要以實物為準,堅決不能在合同簽訂前以任何形式交納定金、中介費和房租,其中,合同约定的定金數額不得超過合同金額的20%,切實做到“不著急交錢、不貪圖便宜、不輕易簽約”。簽訂住房租賃合同時,租客還要清楚了解在定金、租金以外有無其他費用,了解清楚如物業費、電梯費、車位費、水電暖費、中介費等費用明細、交納方式、轉租退租、租賃期限、押金退還、續約方式和違約責任等內容,避免霸王條款、隱形條款導致合法權益受到損害。

另外,租客在簽訂租賃合同時,要特別注意租賃期限,做到實際租賃期限應與合同期限一致,還要注意租金支付期限和方式、押金退還等條款,盡可能在合同中約定按月或最長不超過3個月(按季)支付租金,避免一次性支付較大額度房租,防止住房租賃企業利用房租支付週期差搞“長收短付”可能帶來的風險。支付房租和押金時,租客應向合同约定的企業賬戶(出租方為企業)、個人賬戶(出租方為個人)支付款項,切勿向合同约定之外的企業賬戶、業務員個人賬戶或其他個人賬戶支付款項(包括支付寶、微信等

### 簽完租賃合同別忘去備案

房屋租賃合同訂立後,租客和相關租賃當事人應在30日內到房屋所在地市民中心窗口或區(市)不動產登記中心窗口辦理房屋租賃登記備案,也可以通過“青島市住房租賃市場公共服務系統”和愛山東手機APP端辦理。依法辦理的《房屋租賃合同登記備案證明》,可以按規定享受子女義務教育入學、公積金繳存提取、租房落戶等惠民政策,還可享有公共衛生、社會保險、證照辦理等基本公共服務。

另外,《住房租賃風險提示》還提醒大家,應當租住以原設計房間為最小出租單位的住房,不要承租原始設計為臥室或者起居室再次分割搭建後的住房,更不要租住原始設計為廚房、衛生間、陽台、地下儲藏室、車庫等非居住空間房屋和違法、法規規定禁止出租的其他情形房屋。租客若在房屋租賃過程中發生相關矛盾糾紛,可以直接向房屋所在地相關部門進行精準投訴。對於違規開展住房租賃業務或者租賃禁止出租情形房屋的,可向住房城鄉建設部門進行投訴;對於發現無照經營、中介佣金等價格違法、虛假廣告等行為的,可向市場監管部門進行投訴;對於涉嫌合同詐騙、噪音擾民、消防隱患等違法違規行為的,可向公安部門進行投訴;對於發現違規發布虛假房源信息的網絡信息平臺,可向網信部門進行投訴。對於確實屬於住房租賃雙方當事人的民事糾紛問題,原則上應通過仲裁、訴訟等方式解決,切實維護好自身合法權益。

小鵬看房



### 查驗房屋和房主真實信息

在此次發布的《住房租賃風險提示》中,首先提及要謹慎選擇住房租賃企業或房地產經紀機構,在租住房屋前,建議租客先登錄“青島市住房租賃市場公共服務系統”(https://zfzl.qin-gdao.gov.cn/),查驗住房租賃企業或房地產經紀機構是否在系統中備案公布,並同時查看企業信用、風險提示等信息,對未在備案公布範圍、投訴糾紛較多的企業要謹慎選擇,避免遭遇“不良機構”。

除此之外,租客還應認真核驗房主的身份證件和擬出租房屋不動產權證(或房產證)。出租人若為住房租賃企業或房地產經紀機構,務必查驗房主(含共有產權人)與該機構簽訂的書面委託協議書或房地產中介服務合同,確認房主和出租人及房地產經紀人的關係,確保租賃關係的真實性、合法性。另外,租客還不能聽信出租人的口头描述,務必實地查看擬出租房屋的實際狀況,認真查看房屋裝修、電梯等配套設施設備、家具家電等物品的完好狀況,是否存在明顯的甲醛異味等室內環境污染問題,若發現問題務必在合同中詳細註明並明確維修責任,預留證據印證材料,做到“不信

買房驗房有問題  
早報熱線幫你忙  
82888000

新家“體檢”  
早報驗房團幫你把關

一直以來,早報公益驗房團接受廣大業主的委託,深入交房第一線,風雨無阻,長期堅持驗房,為業主“把脈”居住質量。

在“先驗房再收房”的背景之下,島城購房者的驗房維權意識越來越強,再加上早報公益驗房團的推動,開發商、物業公司、裝修方的責任由於第三方驗房機構的介入也趨於明朗化,讓眾多業主收房後不再為含糊不清的糾紛勞神費力,開發商也能及時就房屋問題整改,有效保障了業主的權益。

為了幫助更多購房者解決在收房中遇到的問題,早報驗房團在保持原有公益驗房活動的基礎上,繼續推出團購驗房活動。業主可以在正式交房前至少兩週的時間,撥打早報驗房熱線82888000,或者關注“青島早報地產”微信公眾號,點擊菜單欄“驗房報名”預約驗房時間。