

2024年4月9日 星期二 编辑:姬国庆 校对:卢岩 版式:申宝超

近日,外地一起“租房纠纷”引发社会高度关注,也暴露租房市场中的一些乱象,引发大家对于租房问题的深思。那么,我市的租房市场如何?房东和租户相处得如何?房东和租户在租赁过程中需要注意哪些问题呢?为此,本报进行深入调查了解。

房东租户本是“一家人” 和睦相处可以“两好搁一好”

本报记者深入调查我市房屋租赁市场

□策划 姬国庆 记者 陈曙光

【贴心服务】

大学生来到新乡急需租房,中介当天帮助找到“家”

小刘是一名从外地来新乡实习的大学生,为了上下班方便,他从网上看中了一处离市中心医院较近的房子,然后就给在三禾房产的工作人员赵佳佳打电话要求看房。

赵佳佳和小刘约好时间、地点前去看房,赵佳佳看到风尘仆仆的小刘提着大包小包的行李,一问才知道小刘刚下火车就打车过来看房,如果当天找不到合适的房子,晚上就得住酒店。

赵佳佳为小刘介绍了小区周边的环境,楼下生活区的购物环境及附近的公交站后,小刘感觉非常满意,而且价格也合适,便立即支付了房租。还没等赵佳佳离开,就收拾行李

直接铺床了。赵佳佳说,一个举目无亲的大学生从外地来新乡,就像看到了曾经无助的自己。那个单子,赵佳佳经公司同意只收取了小刘很少的中介费。后来,小刘实习结束去郑州工作,退房时还对赵佳佳一再表示感谢,并一再说:“新乡人真好!”

【违约退房】

签订合同后没有居住就提出退房,经协调租户支付违约金

小亮房产的老板叫宋东亮,他从事房产行业已有10多年。2019年,根据市场需求,宋东亮联合同行成立了新乡市房产中介百家联盟,所有人协会会员皆可资源共享,信息互通。

前段时间,50多岁的王先生急需租房,宋东亮根据对方的需要,给王先生提供了一套他非常满意的房子。所有租赁手续办好,王先生并没有立即搬进去居住。

几天后,王先生突然说不

租房了,问其缘由,说是他亲戚家里有套空房子可以提供给他使用。

对于王先生的反悔,房东以签订的合同为由,要求王先生赔偿损失。王先生对此说,房屋一天没住,却要赔偿那么多钱,双方为此僵持不下,便找到宋东亮调解。

经过宋东亮耐心协调,房东作出“让步”,降低了违约金。王先生也认识到了自己的错误,愿意按协商的结果支付

违约金。

事情妥善解决后,双方都非常满意,房东继续让宋东亮出租他的房屋。

“现在,人的素质都比较高,我干房产这么多年,基本上没有发生过因租赁房屋出现的纠纷。”宋东亮说,年轻人一般线上找房子,年纪大的线下找中介公司的多,不管哪种方式他都会根据房东与客户的需求,去寻找合适的房源,而不是为了做成生意相互欺瞒。

【和睦共处】

房东和租户有事“好商量”,其乐融融“亲如一家人”

在新乡,有宋东亮、赵佳佳这样的“好中介”,当然也有好房东和好租户。

林先生一家因为旧城改造,成了拆迁户,一家老小的居住成了问题。通过房屋中介公司,他租了一套100多平方米的老房子,虽然说房屋装修陈旧,但布局合理,小区绿化、生活环境都挺不错,而且出门乘车、买菜非常便利。

看过房子后的第二天,林先生便以每月1000元的价格将房子租了下来,这一租就是几年。因为租住的是老旧小区,期间小区道路翻新、燃气重装、线路改造等,每次都是林先生和房东商量后,拿出解决方案,然后林先生负责入户安装,然后林先生再把所需钱数报给房东。

“几年来,我们和房东相处

得非常和睦融洽,就像好朋友一样,从来没有发生过任何矛盾和纠纷。”林先生说,其实这几年房子也出过小问题,比如地板松动、墙皮脱落、线路老化等,他都自己掏钱解决了。房东对于林先生的小改造,也没觉得有任何不妥,事后反而感谢林先生,并主动将费用还给林先生。

【租房类别】

租户要根据自己的经济条件和实际情况,选择适合自己的房子

记者在走访中发现,目前新乡房屋租赁市场,主要有这样几类人群租房:来新或者留新工作的大学生、外来务工人员,还有一部分是拆迁户。

刚参加工作的大学生租房,因为他们刚步入社会,经济条件相对比较差,单独租房大部分选择10平方米至30平方米的小房子。或者选择多人合租,这样既可以节省成本也可

以相互照顾。

外来务工人员有经济收入,工作强度比较大,他们往往选择离上班近的地方租房,避免交通拥堵,方便上下班,节省时间。

此外,拆迁户一般是全家人一起居住,选择房子的要求相对较高,比如会将居住环境、生活是否便利等放在首位。

记者了解到,目前,我市房

屋租赁市场的供应环节主要分为两类:一类是家中拥有多套房屋,有空余房子;二类是买房投资出租,这类人群一般选择在地段繁华、经济发达、成熟的居住小区购买,或者在名校附近投资买房。

据了解,我市老城区的租房房价相对较低,商业圈和学区附近的租赁价格较高。

【互相理解】

租户退房时要打扫干净,房东收房时不要太苛刻

“租赁房子的细节问题比较多,房东和租户的需求不同,我们就提前和双方沟通好,这样后期就会减少很多不必要的麻烦。”宋东亮说,10多年来,经他公司租赁的房屋已有几千套。他为人真诚,性格好,许多客户都和他成了朋友。

作为一名新乡人,宋东亮不仅对本地的地段熟悉,对各个小区房屋的优劣势也了如指掌。在他所经手的房子中,一部分都是朋友的朋友介绍过来的。

宋东亮说,不管是房东,还是租户,双方都必须讲究诚信,租赁前讲明情况。租用人在租用期间要像在自己家里居住一样,爱护房子里的所有东西。解除租约退房前,租户一定要把房屋打扫干净,这样不但可以减少不必要麻烦,而且还可以给出租人留下好印象。否则,如果房子乱得“不像话”,甚至造成房子损毁,出租人就会扣除一部分押金。

作为房东,既然把房子租赁出去了,也不要太为难租户,解除租约退房时,检查房子是非常必要的,但是也不要太苛刻。只要房屋没有造成大的损毁,尽量顺利收房。如果认为房子太乱或被损毁,可以提出标准让租用人改进,以避免产生矛盾纠纷。

【建议提醒】

租房前须持相关证明,到相关部门办理手续

一般情况下,商用门店按月缴纳租金,普通住宅“押一付三”,违约方要按照租赁合同支付违约金。那么,大家在租赁房屋时如何避免矛盾纠纷呢?

宋东亮给出了建议,他说,大家在租赁房屋时租房协议上一定要写清楚,甲方(出租方)和乙方(承租方)的个人信息,租金及交租的方式,房内的水电费、水表数、电表数、有线电视费、燃气费、暖气费、物业费等。当乙方退房时在不拖欠房租、水电费以及其他费用,并且所用物品及室内设施无损坏时,甲方应如数退还押金于乙方。另外,乙方在居住时应注意保护房屋的主体结构,不得擅自改动。甲方在出租期间不得提高房租标准,不得把此房转租给他人使用。还要清点出租房屋室内的家具、家电等,而且家电要现场试用。

宋东亮说,根据规定,私有房屋出租的,出租人须持房屋所有权证或者其他合法证明、居民身份证、户口簿,到房屋所在地公安派出所申请登记;单位房屋出租的,出租人须持房屋所有权证、单位介绍信,到房屋所在地公安派出所申请登记,经审核符合本规定出租条件的,由出租人向公安派出所签订治安责任书。