

深圳市福田区住房和建设局

福田区住房和建设局关于发送 住房租赁风险提示的函

各街道办事处，各房屋租赁企业，各房地产中介机构，各物业服务企业：

为切实防范租赁风险，现将《关于住房租赁的风险提示》（见附件）发送给你们，请将风险提示发至各物业小区、各住房租赁企业及房地产中介门店，张贴于显要位置，并在办理住房租赁业务前对房东、租户进行告知。未履行告知的，视为违规行为，房东、租户可向主管部门投诉举报，由主管部门对相关责任企业和人员进行处理。

附件：关于住房租赁的风险提示



（联系人：杨工，82918174）

附件：

关于住房租赁的风险提示

近期，我市住房租赁市场中有长租公寓企业采取“高进低出、长收短付”的高风险经营模式，陆续出现“爆雷”、“失联跑路”，造成业主收不到租金，也无法从实际租户手中收回房屋；实际租户可能已经将后续一年或者半年的租金付清，但又面临业主收房的局面；部分租户不想继续租房时，又无法顺利从住房租赁企业处拿回租金和押金，个别情况下可能需要承担违约责任。为加强风险防范，避免经济损失，请住房租赁有关当事人在租赁活动中注意以下事项：

一、住房租赁企业常见履约风险

住房租赁企业与业主、租户均存在合同关系，住房租赁企业的经营行为与业主、租户息息相关，其履约风险主要有：

- 1、住房租赁企业不按时支付租金；
- 2、住房租赁企业不按时支付物业、水电等费用；
- 3、住房租赁企业违规改建，导致房屋受损；
- 4、住房租赁企业违规转租，如将商业改成住房出租、或出租用于非法用途，超过与业主的租赁期限转租等；
- 5、住房租赁企业不注意物业维护，导致发生人身伤害事故；
- 6、住房租赁企业经营不善面临“爆雷”或直接失联，导致业主、租户利益损失；

7、一些住房租赁企业承租房屋后，将房屋改建后以长期租赁替代销售的方式转租给租户，并一次性向租户收取较长年限的租金，一旦企业经营不善，会导致业主与租户经济损失；

8、其他违反具体租赁合同义务的行为。

二、业主出租环节

选择企业要谨慎。选择规范且市场信誉度高的住房租赁机构，避免选择无证经营或超范围经营、存在“高收低租”或者严重违法违规记录的企业。多渠道了解企业的风险状况，切勿贪高租金而盲目签署合同，防范其利用租金收付周期时间差、建立资金池所可能带来的风险。

委托协议防“陷阱”。房东应当尽量避免以财产委托管理的方式出租房屋。合同中要详细约定房屋延迟交房、提前收回、延迟支付租金、提前退租等违约责任的情形，注意约定违约条款具体明确，违约责任要对等，避免落入违约陷阱。

三、租客承租环节

企业房源要核验。租客选择住房租赁机构时，应提前了解其市场口碑和其他客户的评价反映，查看营业执照、房源不动产权证或房地产证、与业主签署的租赁合同或委托协议书。租户签约前应全面了解签约主体的履约能力，注意防范“高收低租”“长收短付”租赁风险。

个人房源需细查。租客选择个人房东时，要查验房东身份证是否与不动产权证或房地产证记载的信息一致；与“二房东”

签约的，还应要求其提供业主同意转租的书面证明。

合租隐患应知晓。部分住房租赁机构及个人房东将整套房屋通过隔断或搭建的方式，分割成若干小空间用于分租。此类房屋虽然租金价格较低，但可能存在较大安全隐患，应尽量避免选择。

房源选择当慎重。我市房屋租赁市场存在一些无不动产权证或房地产证的房屋。此类房屋无法办理房屋租赁登记备案证明，可能会给积分入户、积分入学带来不便，在租房前应充分了解相关政策规定。

四、确定价格环节

市场租金要调查。业主和租客要多方了解周边租赁房屋租金价格，对存在“高收低租”“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁机构要提高警惕，避免因企业“爆雷”“跑路”遭受损失。对于租金明显低于市场价格的，莫贪图便宜，小心落入“套路租”陷阱。

各项收费需明确。租赁双方当事人在确定租金的同时，还要约定其他需要支付的事项及计费标准、支付方式，并写入合同。

五、签订合同环节

合同文本应规范。通过深圳市住房和建设局官网下载和使用深圳市房屋租赁合同示范文本（下载网址：http://zjj.sz.gov.cn/xxgk/tzgg/content/post_6564773.html），可有效预防

和减少房屋租赁过程中出现的风险，维护租赁双方当事人合法权益。签署合同前，务必充分理解合同内容，切勿在空白合同上签字盖章。

“租金贷”风险需防范。租客在承租房屋时，要注意租赁合同中是否有“租金贷”“租房贷”“分期付款”等相关条款，是否要额外签订相关贷款补充协议等。了解“租金贷”规则后自愿办理租金分期贷款的，要选择具有相应资质的金融机构。

口头承诺当落实。租赁双方当事人在达成租赁意向后，建议将现场作出的口头承诺写进书面合同，有利于在合同履行过程中维护租赁双方当事人合法权益。

押金退还应确认。租赁双方当事人应在合同中明确退还押金的条件，租客应保留押金收据，防止日后因押金退还问题产生纠纷。

合同备案要及时。在订立合同后，租赁双方当事人应在 30 日内到房屋所在辖区街道行政服务大厅办理登记备案手续，切实维护自身合法权益。

六、支付租金环节

支付周期需考量。不少住房租赁企业为了储备更多资金用于发展扩张，采取优惠或降价的方式，鼓励租户年付或半年付，但支付周期越长风险越大。为了规避风险，租户应注意争取短租方式，尽量避免一次性预付较大额度的房租或押金。

租金支付要稳妥。租客在支付租金及押金时，应向合同约

定的企业账户或房东个人账户支付款项，切勿向业务人员及其他个人账户支付款项。转账支付应保留转账凭证，现金支付应要求出租方出具收据。

七、纠纷调处环节

合法权益要维护。出租方如采取威胁恐吓等暴力手段驱逐租客、恶意克扣押金款项及存在其他不良行为的，租客可向物业管理处、街道社区工作站、街道办事处或租赁主管部门寻求帮助。发现住房租赁机构存在“爆雷”“跑路”情形的，要及时报警，并通过向法院起诉或向仲裁机构申请仲裁等方式，要求其承担违约责任。

共担风险好协商。在住房租赁企业“爆雷”的极端情况下，业主、租户都是受害方，在住房租赁企业暂无资金偿付能力的情况下，建议业主与租户互相体谅、友好协商、共担风险，并通过法律途径解决问题。

深圳市福田区住房和建设局

2020年11月18日