



駐北京辦事處

《內地生活資訊》

2018 年第 17 期（總第 135 期）

2018 年 7 月 31 日

編者按：駐北京辦事處自 2014 年 4 月起，把一些在內地生活的香港人可能關注的政策，通過《內地生活資訊》形式不定期發放予在駐北京辦事處服務範圍內相關省、直轄市、自治區的港人，為他們提供最新的內地生活資訊。今期的資訊是關於北京市的。

新版北京租房合同徵意見 租期內房東不得單方面漲租

7月27日，北京市住房和城鄉建設委員會、北京市工商行政管理局就《北京市住房租賃合同》及配套使用的《北京市房屋出租經紀服務合同》、《北京市房屋承租經紀服務合同》示範文本，正式向社會公開徵求意見。

新版住房租賃合同不再按成交方式區分不同版本，將2008年版的自行成交、經紀機構居間成交、經紀機構代理成交的租賃統一到同一版合同，將涉及經紀服務的內容納入到經紀服務合同。更重要的是，租房時常遇到的假房源、漲房租、押金難退、維修難等問題，新版合同均有約束條款。

徵求意見稿明確，簽訂本合同前，雙方當事人應當出示有效身份證件，房東還應當向租戶出示房屋所有權證書或其他房屋合法來源證明原件；房屋登記為共有的，應當提供共有人同意出租的證明；轉租房屋的，應當提供原房東同意轉租的證明；接受委託出租房屋的，應當提供房東的授權委託書。

需要提醒租戶的是，簽合同時要仔細看其中涉及房源的關鍵信息，包括位置、面積、戶型、權屬等基本情況。房東在將房子委託給仲介進行出租時，也需要嚴格說明房子的位置、面積、登記用途等；租戶在委託仲介幫忙找房子時，也可以明確有意向的房屋要求，比如房子的位置、戶型、面積、建成年份，甚至是有沒有裝修、有沒有電梯。

更重要的是，合同在約定的權利義務上也有說明：房東在把房源委託給仲介時，也要保證對委託出租房屋具有合法出租的權利，並確保出租意願的真實性，提供房屋所有

權證書或其他房屋合法來源證明等有關資料。

租房過程中，未經雙方當事人協商一致，房東不得在租賃期限內單方面提高租金；合同提前解除的，房東應在合同解除後約定期限內退還已收但尚未發生的租金。

另一筆錢是押金。住房租賃合同明確，押金除用於抵扣租戶應交而未交的租金、費用以及租戶應當承擔的違約金、賠償金外，剩餘部分應在房屋交還之日起3個工作日內如數返還租戶。

根據《關於公佈本市出租房屋人均居住面積標準等有關問題的通知》的規定，房屋用於居住的，人均居住面積不低於5平方米，每個房間居住的人數不超過2人(有法定贍養、撫養、扶養義務關係的除外)。

徵求意見稿顯示，租賃期滿，房東不再繼續出租住房的，應當至少提前30日書面通知租戶；繼續出租的，同等條件下原租戶享有優先承租權，原租戶存在重大違約行為的除外。

詳細內容請參閱以下網址：

<http://zhengwu.beijing.gov.cn/gzdt/t1550464.htm>

免責聲明

有關生活資訊搜集自相關網站、報刊媒體及有關機構等管道，僅供參考之用。雖然香港特別行政區政府駐北京辦事處在編輯過程中已力求準確，惟本辦對於因使用、複製或發佈有關資訊而招致的任何損失，一概不負任何責任。