房屋租赁管理存在的问题及优化建议

余 宙

上海航空工业（集团）有限公司 上海 200232

【摘 要】：近些年来，房屋租赁市场日渐红火，以北上广为例，随着互联网行业兴起，快递、外卖和网约车等服务类需求激增，而此类工作大多由外来人员承担。大量外来务工人员的涌入导致租房需求日益增多，但与之相匹配的房屋租赁管理却没能完全跟上，导致管理脱节并产生一系列问题，本文试图探索房屋租赁管理存在的问题并提出优化建议。

【关键词】：房屋租赁；登记系统；制度；监管

1 深化房屋租赁管理工作的重要意义

目前，随着我国收入水平的不断提高，人们有了多元化的投资渠道，有着高投入、高回报投资结构房屋租赁行业受到了越来越多的人的青睐。房屋租赁作为提升房屋价值的有效办法，能够帮助投资者实现部分资本的回收，促进房屋实现资产的保值。因此，加强房屋租赁管理工作可以有效保护这部分人的利益，规范房屋租赁市场，打击恶意交易等不良行为，从而促使更多的人加入到房屋租赁的投资中，繁荣我国房地产市场，满足人们租房的需求，拉动我国内需。

当前房屋租赁在房地产市场中的比重越来越大，越来越多的房地产中介不仅提供房屋买卖业务，同时也提供房屋租赁业务，甚至房屋租赁业务的数量已超过了房屋买卖。房屋租赁业务的激增给管理带来了新的挑战，所以，如果不深化房屋租赁管理工作，就会产生信息不对称、哄抬房租价格等等有损租赁市场的现象产生，影响出租方和承租方的权益，导致户主无法把房屋租给合适的租客，租客也租不到满意的房屋，整个供需市场无法合适地匹配。

2 房屋租赁管理工作中的问题分析

如上文所说，我国收入水平的不断提高以及大量外来务工人员涌入城市导致房屋租赁市场的需求日益提升，从而暴露出了一系列新的问题，通过总结，主要表现在以下三个方面。

2.1 房屋租赁登记系统建设还不够完善

进行出租行为的房屋都应该进行房源登记，而目前市场中仍有不少房屋在没有登记的情况下就租了出去，不经系统登记的房源往往会存在信息错误或虚假宣传的情况。例如坐落地址和使用面积有出入、已出租的房源仍在挂牌出租等问题。甚至某些出租方绕过房屋租赁登记系统刻意对房屋进行转租、群租，不仅增加了社会治安综合治理的风险，损害承租方的利益，当租赁过程中发生问题时也难以确定责任人。

2.2 房屋租赁活动中的责任和义务还不够明确。

应完善相应的法律法规和管理制度明确各项条款约束租赁双方的行为，保障双方合法权益。2021 年 1 月 1 日我国颁布实施的《中华人民共和国民法典》就对房屋租赁合同的签订制定了相关要求，但另一方面《民法典》作为社会生活百科全书，普遍性和共性的东西较多，不可能对房屋租赁各项细则面面俱到。各地只有因地制宜，根据当地社会经济发展的情况，制定和颁布相应实施细则和配套性法规，建立起一套相对健全完善配套的租赁房屋管理制度与办法，才能明确房屋租赁活动中的责任和义务，有效提升房屋租赁管理水平。

2.3 目前租赁市场中仍存在不少无良中介

房屋租赁市场的不断扩张也同时导致这个行业的门槛降低，各房地产中介机构如雨后春笋般出现在房屋租赁市场中。其中不乏信誉较差和缺乏专业素养的中介，此类中介无论是联手经营还是恶意竞争，都存在随意标定租金价格及中介费，甚至为了获取更多的利益，垄断信息传播，进而造成信息失真，流通不畅，给出租方和承租方造成困扰。许多房屋在租金和中介费定价缺乏正确指导、房屋存在债权问题等情况下带着问题出租，不仅使租赁双方蒙受经济损失，同时也对租赁市场造成混乱。

3 加强房屋租赁管理的优化建议

3.1 增强房屋租赁登记系统建设

随着当今信息科技的发展，电子化信息化集成化的房屋租赁登记系统将成为大势所趋，系统登记平台不仅可以便于相关人员收集、调取、管理、共享房源信息，承租人足不出户真实有效地了解房屋情况，掌握最新动态，更能够在新时代信息技术的加持下对房屋租赁市场的信息进行动态监管。房屋租赁登记系统由政府管理，职能部门与中介机构协同合作，从而确保房源信息的准确无误，保障承租方利益。

3.2 完善房屋租赁管理的法律法规和相关制度

目前房屋租赁活动中的权利和义务仍不够明确，当问题发生前，必须有相应的法规和制度约束租赁双方的行为，当租赁过程中产生问题时，也必须有章可循，有法可依，保障利益受损方的权益。房屋租赁的法律法规和相关制度不仅仅体现在房屋租赁活动中，更要防微杜渐，从源头规范房屋租赁行为。完善房屋租赁管理的法律法规和相关制度意义重大且任重道远。2021 年 6 月 1 日《上海市租赁住房房源核验业务规则》正式发布实施，上海市住房租赁公共服务平台也随之上线，此举可以确保找到真实有效房源，避免遇到黑中介，值得全国借鉴推广。

3.3 强化房地产中介机构监管机制

中介机构在房屋租赁中有承上启下，连接租赁双方桥梁的作用，重要性不言而喻。政府职能部门与中介机构对接是对中介机构进行管控的一个行之有效的方法。一方面能够有效遏制不良中介机构的违规行为，保障出租方和承租方双方的利益。另一方面当中介机构在房屋租赁活动中有不合规的行为发生时，政府可以适当加大对其未来的监管力度，制定惩罚机制，对中介机构采取不限于罚款、信用等级降低、取消资质等措施，确保房屋租赁市场的和谐稳定，健康发展。

4 结束语

综上所述，我国房屋租赁市场的繁荣发展增加了市场的管理难度也暴露出了一些问题。相关职能部门要以问题为导向，通过增强房屋租赁登记系统建设、完善房屋租赁管理的法律法规和相关制度以及强化中介机构监管机制等措施来优化房屋租赁管理工作。确保房屋租赁市场在我国稳健前行，实现房地产行业的蓬勃发展。

参考文献:

[1] 张国洋.房屋租赁管理缺陷及应对策略分析[J].建筑与预算,2018.

[2] 吴迪,高鹏,董纪昌.保障性住房违规出租问题的博弈分析和治理研究[J].管理评论,2011(02):3-10.