

住房租赁新规将加速长沙行业洗牌

告别“租房坑”，群租房或将进行全面整治 倒逼市场升级，居住品质将明显提升

近日，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式公布，并将于2025年9月15日起施行。其中明确，严禁将厨房、阳台等非居住空间出租，政府也将定期公布租金指导价。

这一重磅法规的出台，在全国范围内引起广泛关注。据悉，这是我国第一部专门规范住房租赁的行政法规，这也意味着住房租赁市场进入了法治化、规范化的新阶段。而对于长沙租赁市场而言，又将迎来哪些变化？

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚
通讯员 张尧钰



扫码看视频

湖南三地跻身 2025年全国百强县

长沙县是中西部唯一全国十强县

三湘都市报7月23日讯 23日，赛迪顾问发布2025年中国县域经济百强榜单(简称“百强县”榜)，湖南长沙县、浏阳市、宁乡市上榜，分别占据第10位、第21位和第25位。湖南此次上榜县市数量与2024年持平，长沙县是中西部唯一全国十强县。

湖南三县市凭借雄厚的产业基础与紧邻长沙的区位优势，在先进制造业、工程机械配套、电子信息及新材料等领域持续发力。长沙县连续多年跻身该榜全国前十，其工程机械、汽车制造产业集群产值去年已突破4000亿元。浏阳市在巩固全球花炮产业龙头地位的同时，发力生物医药、智能装备制造和电子信息产业，2024年三条产业增速均超15%；宁乡加快打造先进储能材料产业高地，光伏材料、锂电池正极材料产能居全国前列，拥有邦普循环、弗迪电池、中伟新能源等龙头企业。

■湖南日报全媒体记者 谢卓芳

炎陵黄桃陆续开园上市 “黄桃采摘大PK”等活动等你体验



扫码看视频

三湘都市报7月

23日讯 “今年的炎陵黄桃呈现出桃型正、桃香浓、甜度高等特点，品质极佳，非常值得期待。”7月23日，第三届炎陵黄桃文化季

新闻发布会在长沙举行，炎陵县委书记尹朝晖介绍，今年炎陵黄桃种植面积达9.5万亩，预计产量8.9万吨，现已陆续开园上市。

炎陵是“中国优质黄桃之乡”。近年来，炎陵黄桃先后获评国家地理标志证明商标产品、国家农产品地理标志产品，入选“国家商标品牌建设优秀案例”，成为湖南省“一县一特”优秀农产品。

今年，炎陵严格按照《地理标志产品炎陵黄桃》团体标准组织生产，积极引导“果树上山、老树退出”，持续淘汰衰势、劣势果园。经农业部门委托第三方检测机构检测，果品符合国家农产品检测标准。

为确保黄桃新鲜“出山”，该县搭建县、乡、村三级物流体系，涵盖2600多个物流揽收点、27条物流专线，为炎陵黄桃提供高效寄递服务，让炎陵黄桃“今天在树上，明后天就到消费者手上”。

7月28日，在炎陵黄桃主产区之一的中村瑶族乡平乐村将举办第十一届炎陵黄桃大会；国家5A级景区炎帝陵将举办“炎帝+黄桃”文化展示月活动，7月20日至8月20日实行门票5折优惠，对今年中高考毕业生推出“讲炎帝功绩或传说免票”特惠；“炎陵黄桃采摘游系列活动”，招募“炎陵清凉体验官”，打造“桃气夜市”美食街，举办“黄桃采摘大PK”，增强广大游客的参与感、体验感和获得感。

■文/视频 全媒体记者 杨洁规

现状

“照骗房”“提灯定损”等乱象时有发生

因为信息不对称等原因，租房市场上，虚假房源、“提灯定损”和群租房等乱象时有发生。

“6月14日，我在网上准备找个房子短租一个月，后来在中介带领下到了长沙望兴家园小区，看了房子感觉合适，当时就答应签租房合同。”长沙一网友在湖南一问政平台上投诉表示，签约时她看到合同上写的租期是一年，便提出了质疑，“当时中介说，这是统一模板，保证金也能退。到了7月14日，我却被告知，因为提前退租保证金不退”。

该网友的遭遇并非孤例。7月23日，在黑猫投诉平台，记者以“租房”为关键词搜索，共有5万多条投诉，其中租赁机构不退押金的投诉尤其多，以

“租房押金”为关键词，检索到15168条投诉，可见租客在押金退还方面权益受损情况较为普遍。

“现在租赁市场虚假的‘照骗房’和扣减押金的乱象出现较多。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾透露，“在某些社交平台，会用一些低价房源引流，等客户来访，就告知其该房源已经租出，实际这套房源根本不存在。还有一些包租公司，变相吞掉客户的押金，因为标的一般是一个月租金，1000—2000元左右，因为维权周期长也复杂，很多人只能无奈选择忍让，这让一些不法分子更加有恃无恐。”

政策

定期公布不同区域住房的租金水平信息

为规范租赁市场发展，这次出台的《条例》首先对用于出租的住房提出了明确要求，规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准，不得危及人身安全和健康；厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住等。

同时，《条例》明确，除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金；未经出租人同意，承租人不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构。

在房源发布方面，规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源并编制住房状况说明书；对收费服务项目明码标价；明确住房租赁经纪机构适用本条例关于住房租赁企业报送开业信息、公示本企业相关信息、发布房源信息、健全内部管理制度等方面的规定。

在租金方面，《条例》指出，设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。

影响

租赁市场将进入法治化、规范化的新阶段

《条例》的发布，标志着住房租赁市场迎来关键变革节点。

“过去关于租金调控多停留在政策层面或地方试点阶段，如今正式纳入国家法规。《条例》明确由设区市级政府建立监测机制并定期公布租金水平，为遏制哄抬租金、引导市场预期、防范系统性风险提供制度保障。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然指出，这一机制的落地，有望重塑“数据驱动”的租赁治理新格局。

“整体来看，《条例》的正式出台，标志着我国住房租赁市场进入了法治化、规范化的新阶段。《条例》通过规范租赁活动、约束住房租赁企业和经纪机构行为、强化监督管理并严格责任追究等措施，将有力促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。同时，该条例的出台也将

对盘活存量资产以及培育住房租赁企业等发挥重要作用。”中国指数研究院指出。

长沙一中介公司负责人指出，随着《条例》实施，长沙租赁市场将迎来更彻底的变革。首先《条例》强调，租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。这将促使长沙对群租房进行全面整治，改善租客的居住环境，保障居住安全。

“同时，此次《条例》还明确规定，住房租赁合同应当清晰约定押金的数额等事项，若出租人无正当理由，不得扣减押金。这一规定将有力遏制‘提灯定损’这类恶意克扣押金的行为，为租客权益提供坚实保障。”该业内人士认为，从长期来看，随着政策的逐步落实，长沙居住品质将明显提升，这也将倒逼市场升级，加速新一轮的行业洗牌。