

押金难退、隔断房风险、“二房东”套路多——

避开租房“坑” 让年轻人“安心租、放心住”

租房,是许多年轻人踏入社会的第一步。租赁市场存在的押金难退、隔断房风险、“二房东”套路等乱象,让经验尚浅、预算有限的年轻人防不胜防。《住房租赁条例》于2025年9月15日正式施行,这是我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规,意味着国家对租赁市场开展系统性监管,各地陆续出台具体措施,有针对性地为租房者权益保障筑牢防线,这一系列举措旨在让年轻人“安心租、放心住”。

中青报·中青网见习记者 邹峻麟
记者 刘胤衡

“您说对清洁度不满意,我们把房屋从里到外都打扫了一遍;您说下水道堵了,我们也找人给疏通了;现在又说浴室地砖裂了缝……这500元押金您什么时候才能退给我们?”9月25日,在四川省成都市锦江区狮子山街道某小区,刚找到工作的应届毕业生晓文(化名)和室友在出租屋内与房东发生争执。晓文说,为了这500元押金,她们前前后后与房东拉扯了一个多月。

当下,不少刚踏入社会的年轻人,在租房问题上遇到各种烦心事。有人不小心租到违规改造的“隔断房”,有人碰上层层转租的“二房东”,交了租金却面临被清退风险,“串串房”“高收低租”“提灯定损”……对于年轻人而言,如何避开各种租房的“坑”,租到真正物美价廉、住着安心的好房子,成为当务之急。

押金难退、客厅成“卧室”

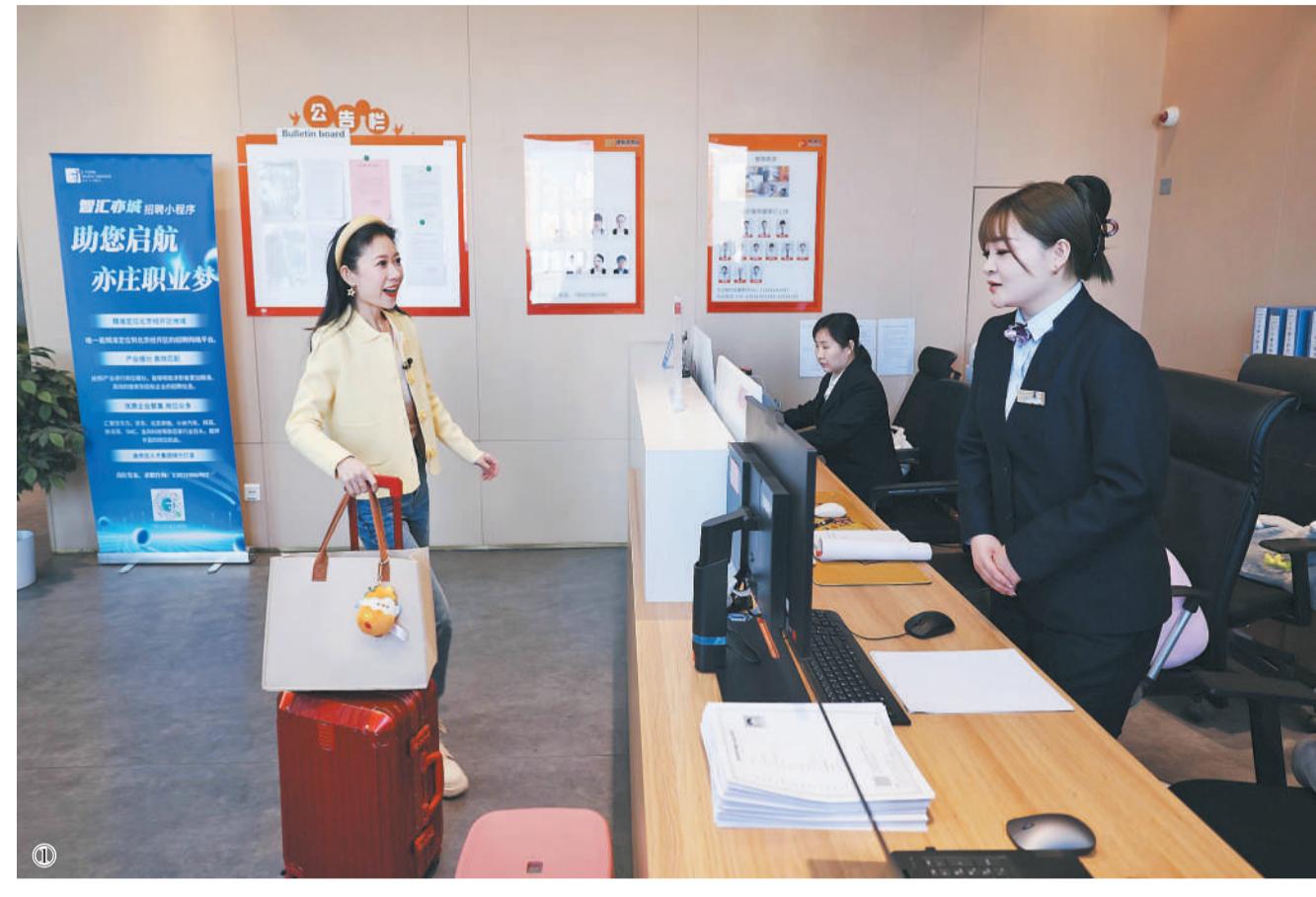
2024年3月,晓文和同学合租了这套位于某高校附近的两居室,住了近一年半时间,如今两人都找到了工作,打算搬离。就在她们准备退租时,房东却拒绝退还部分押金。

晓文说,她和房东签订的合同中,并未提及不能提前退租,仅要求退租提前一个月告知,她按合同约定履行了提前告知义务。但房东认为她们违反了租约,并找出各种理由不退还押金。

近年来,我国住房租赁市场快速发展。清华大学房地产研究中心等于2025年4月发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,北京、上海、广州、深圳四大一线城市租房人口规模近4000万,占常住人口总数近50%。

记者在采访中发现,隔断房、甲醛等问题突出,部分租赁房屋存在设施陈旧、卫生条件差等情况,成为困扰租客的主要痛点。

26岁的陈亮(化名)2023年来到北京工作,在望京附近租到一间“隔断房”。“那原本是客厅,被房东改造成一个单独房间。敲击房间的墙,能明显感到墙体是空心的。房间比较暗、采光不



好,通风也较差。没多久我就搬走了。”陈亮得知,这种房间又被称为“厅卧”,改造破坏了房屋原有结构,尤其是隔断墙体多为易燃材料,一旦发生火灾会加速火势蔓延,存在安全隐患。

29岁的许静(化名)在北京市东城区某小区与两位室友合租一套三居室,2024年7月起租,约定租期两年。今年8月,负责该房屋租赁的中介突然要求许静三人在两天内搬走,“中介说因为房东夫妻离婚闹矛盾,其中一方举报这套房打了隔断”。

许静说,中介要求她们搬走时态度很差,“我们联系不上房东,只能跟中介沟通。好不容易打通他的电话,一直在‘扯皮’,不肯赔钱,本该退的押金也拖着不给”。后来,她们三人只能临时在单位附近租了其他房子,租金高了不少。

“那段时间每天既要上班,还得跟中介拉扯。想过打官司要赔偿,成本高、又抽不出时间。”

北京市通州区人民法院于9月24日发布的《住房租赁案件审判白皮书》显示,在房屋租赁合同纠纷案件中,当事人的诉讼请求主要集中在租金、押金、违约金、合同解除、水电费、清洁费、装饰装修、房屋腾退等方面。随着经济发展,诉讼请求的类型亦趋多元化、复杂化。在中介公司托管租赁的案件中,涉及甲醛房认定、群租房认定、租金标准认定、押金退还、房屋腾退、违约金支付等多方面问题。

记者在此采访中发现,隔断房、甲醛等问题突出,部分租赁房屋存在设施陈旧、卫生条件差等情况,成为困扰租客的主要痛点。

26岁的陈亮(化名)2023年来到北京工作,在望京附近租到一间“隔断房”。“那原本是客厅,被房东改造成一个单独房间。敲击房间的墙,能明显感到墙体是空心的。房间比较暗、采光不

好,通风也较差。没多久我就搬走了。”陈亮得知,这种房间又被称为“厅卧”,改造破坏了房屋原有结构,尤其是隔断墙体多为易燃材料,一旦发生火灾会加速火势蔓延,存在安全隐患。

然而签合同时,对接人并不是之前联系的“房东”,而是所谓的“二房东”。签约之后,张宇被告知房间已经有主人入住,“原来这房屋有两名‘二房东’,因为没有提前沟通,导致同一套房有两个人签约。”张宇再仔细看合同,发现条款也有问题,“不仅没有注明水电收费标准是民用还是商用,还增加了一项每月额外支付的‘服务费’。”

察觉到自己被“坑”,张宇要求解约并全额退款,但仍被“二房东”扣除1000元定金。“‘二房东’说定金已经打到‘房东’账上,‘房东’人在国外,没法退。”张宇无奈地说。

在当下的房屋租赁市场中,“二房东”转租是比较常见的现象,由此引发的纠纷屡见不鲜。记者在调查中发现,有些“二房东”以个人名义承租大量房源再转租,操作不透明、行为不规范,扰乱了住房租赁市场秩序。还有一些“二房东”采用“向租客按年收取租金,向房东或中介按月支付费用”的模式运作,这种模式存在资金链断裂风险,一旦“二房东”卷款跑路,会导致多方权益受损。

租住在成都市天府三街的陈硕(化名)在某互联网企业从事后端开发工作。他告诉记者,自己租住的小区附近有多家互联网企业,很多互联网员工在这里租住。“为了避免租房被‘坑’,我们公司内部专门整理了一份共享文档,供大家分享避‘坑’经验。”

在陈硕分享的文档中,记者看到多起涉及“二房东”的租赁纠纷案例。在一个案例中,“二房东”冒用物业中介名义对外出租房屋,租客付款后,对方却临时以各种理由要求更换房源;另一个案例中,在收房当天,“二房东”才告知租客自己的真实身份,拒绝承担中介相关责任,也不退还租客已缴纳的中介费;还有案例显示,“二房东”个人信息模糊不清,且实际收取房租的账户与此

前对接租客的账户并非同一主体,存在资金流向不明的问题。

成都市某租房中介公司房产经纪人陆先生有9年从业经验。据他介绍,当前市场上的合租单间,不少房源由“二房东”掌控,其运作模式存在一些潜在风险。

“比如一套两室一厅的房源,‘二房东’会以每月7000元的价格从原房东手中承租。若不改动房屋结构,他需将整套房源以每月8500元的价格转租出去,才有利可图,这样难度比较大。为了扩大收益空间,‘二房东’的常见做法是改造房屋,比如,把原本的客厅隔成单间,让两室一厅变成3个可出租单间。这样一来,每个单间的租金能定得更低,以此吸引租客,而总租价则更高。”

他提醒说,这类改装房源存在两大风险:“二房东”可能因资金链断裂等问题卷款跑路,违规改造的房屋经相关部门认定为违建并要求拆除。

年轻人期待“安心租住”

瞄准“二房东”“隔断房”等乱象,北京于2022年9月1日实施规范住房租赁的地方性法规《北京市住房租赁条例》,明确将“个人二房东”纳入监管,规定转租住房超过一定数量须申请设立住房租赁企业。同时,针对易引发纠纷和“爆雷”风险的押金和租金,实施“押金托管”和“租金监管”制度。

2025年9月15日起施行的《住房租赁条例》(以下简称《条例》),是我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规,共包含50条,分别从出租与承租、住房租赁企业、经纪机构、监督管理、法律责任等方面提出明确要求,对出租房屋的合同备案、押金、安全问题、权益保障等方面作出进一步规范,推动住房租赁市场迈向高质量发展。

在陈硕分享的文档中,记者看到多起涉及“二房东”的租赁纠纷案例。在一个案例中,“二房东”冒用物业中介名义对外出租房屋,租客付款后,对方却临时以各种理由要求更换房源;另一个案例中,在收房当天,“二房东”才告知租客自己的真实身份,拒绝承担中介相关责任,也不退还租客已缴纳的中介费;还有案例显示,“二房东”个人信息模糊不清,且实际收取房租的账户与此

前对接租客的账户并非同一主体,存在资金流向不明的问题。

成都市某租房中介公司房产经纪人陆先生有9年从业经验。据他介绍,当前市场上的合租单间,不少房源由“二房东”掌控,其运作模式存在一些潜在风险。

“比如一套两室一厅的房源,‘二房东’会以每月7000元的价格从原房东手中承租。若不改动房屋结构,他需将整套房源以每月8500元的价格转租出去,才有利可图,这样难度比较大。为了扩大收益空间,‘二房东’的常见做法是改造房屋,比如,把原本的客厅隔成单间,让两室一厅变成3个可出租单间。这样一来,每个单间的租金能定得更低,以此吸引租客,而总租价则更高。”

他提醒说,这类改装房源存在两大风险:“二房东”可能因资金链断裂等问题卷款跑路,违规改造的房屋经相关部门认定为违建并要求拆除。

陈硕认为,《条例》的施行能有效帮助年轻人避开租房陷阱,他期待未来能出台更多维护租房者权益的政策法规。

“用法律法规的刚性规范住房租赁市场,让租住的房子成为年轻人的‘避风港’。”

陆先生表示,《条例》清晰界定了租赁双方的权利和义务,减少租赁争议的产生,“租售双方都按章办事,能够使租赁关系更稳定,中介服务更加踏实;同时,市场的规范性进一步增强,租赁产品能够更好地发挥供给功能”。

“《条例》的施行,关键在于落实落细。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任潘湛接受媒体采访时表示,规范和引导住房租赁市场是一个需要久久为功的系统工程,新规落地是一个好的开始。下一步,要加快推动各地配套政策出台和落实,有效治理租房市场乱象,为“安心租住”保驾护航。



①3月12日,北京亦庄大学生住宿保障项目迎来首批入住应届大学生。图为一名年轻人在办理入住手续。

②3月12日,北京亦庄,刚刚入住亦嘉·新青年小镇的侯姝华在整理房间。

③3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

④3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑤3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑥3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑦3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑧3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑨3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑩3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑪3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑫3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑬3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑭3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑮3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑯3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑰3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑱3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑲3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

⑳3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉑3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉒3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉓3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉔3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉕3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉖3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉗3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉘3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉙3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉚3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉛3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉜3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉝3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉞3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉟3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉟3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

㉟3月21日,湖北武汉,光谷软件园周边的绿化带围栏贴满了租房小广告。

视觉中国供图

<p