

关于毕业季学生租房相关法律问题提示

拿到 Offer 的喜悦还在心头，签合同是否又生出一丝忐忑？

从课堂到职场、从宿舍到出租屋，除了憧憬新生活，更要警惕身边的“法律陷阱”

面对合同里的“文字游戏”、房东的“提灯定损”……
又该如何从容应对？

这一份超实用法律指南，助你练就火眼金睛，自信开启人生新篇章！

一、警惕“未看房先收费”

对方要求先交“看房费”或“诚意金”才可以看房，结果交完钱，对方带自己看的根本不是那套房，或者直接消失在人海……

TIPS

坚决不提前给钱。正规中介和房东一般不会在看房前收取“看房费”“诚意金”等任何费用，未看房就收取费用，要注意，很大概率会有“坑”。

小心“照骗”。看房前多沟通，与出租人确认房产实际情况，通过实景拍摄视频或 VR 等形式查看房屋真实情况（小区环境、楼层、装修、家具等），避免被虚假图片忽悠。

交定金要谨慎。签约前应审慎支付定金，以降低风险。切记：“定金”≠“订金”！“定金”具有担保性质，不能超过合同金额的 20%，租客交定金后如果违约，无权要求退还；若房东反悔不租，则需要双倍返还。“订金”可与出租人协商退还，但建议事先在收据上写明退还条件等。

【警示案例】

毕业生小李在某平台看到月租 1500 元的精装公寓，联系“房东”后被要求先交 500 元“诚意金”锁定房源。转账后对方拉黑失联，房源图片实为盗用。警方调查发现，该账号以同样手法诈骗 10 余名毕业生，涉案金额数万元。

二、辨清“房东与房源”

看中一套房急着住，房东却说“房产证原件在家”，只发来一张模糊的照片……签还是不签？

TIPS

必须看原件。要求房东出示房产证 / 不动产权证原件和身份证原件，仔细核对房东身份信息是否一致。这是确认房东身份、避免“二房东”或“假房东”的关键。

警惕转租。如果是“二房东”转租，必须查看原租赁合同，确认：

① 是否包含允许转租的条款；

② 原合同租期是否到期。

中介租房要授权。通过中介租房，需查验中介机构营业执照，并要求查看房东出具的书面授权委托材料，确保中介机构具备相应资质，并有权代理出租这套房。

【警示案例】

毕业生小王通过某中介租房，对方出示了“房产证复印件”和“房东委托书”。入住3个月后，真正的房东找上门来——原来中介伪造了证件，将已出租房屋再次转租，卷款跑路。小王被迫搬离，已付的半年租金和押金难以追回。

三、避开“租金贷”陷阱

被“押一付一”“价格优惠”吸引，签了电子合同，事后才发现签的是贷款合同。每月“租金”其实在还贷，一旦逾期，影响的是你的个人征信！

TIPS

优选正规托管机构。选择在当地住建部门备案且租金接受资金监管的长租公寓。租房前，使用“国家企业信用信息公示系统”查询企业信用，警惕“高收低租”（高价收房低价出租）模式的公司，这种公司风险大、易“暴雷”。

合同细节要注意。仔细确认自己签订的是《房屋租赁合同》，签约前要逐字逐句阅读条款，特别警惕“金融机构”“贷款”“分期”“融资”“信用”等字眼，防止签署嵌入其中的“租金贷”合同，并且拒绝签署空白合同或性质不明的电子协议。

仔细核对收款账户。租金必须支付到房东本人账户或中介机构的对公账户，绝不转给中介个人账户或不明第三方账户，并且要求中介机构提供租金发票。

不幸“掉坑”怎么办。保留所有沟通记录（如电话录音、微信聊天、邮件等），依法向法院或仲裁机构申请撤销合同。

【警示案例】

某长租公寓平台以“押一付一”吸引毕业生签约，实则诱导租客与第三方金融机构签订贷款合同。平台一次性收取全年租金后暴雷跑路，租客既被房东赶出门，又需继续偿还贷款。部分租客征信受损，影响后续购房贷款申请。

四、细读“合同关键条款”

房东递来一叠合同，密密麻麻全是字，你硬着头皮签了，事后才发现关键条款全是坑……

TIPS

签合同时，以下关键信息不可少：

【人&房】：

出租人 / 承租人姓名、身份证号；

房屋地址、面积、产权证号；

家具家电等设施清单（最好拍照附后）。

【钱&费】：

明确租金金额、支付方式（微信 / 支付宝 / 银行卡……），以及支付时间（优先选月付 / 季付，避免年付！）。

明确水费、电费、燃气费、物业费、网费由谁承担、怎么结算，记得让房东结清之前的所有费用哦。

押金需要支付多少，明确押金退还条件及方式。（例：租期结束，房屋设施无损坏，7日内原路退还）。

【期&约】：

租期具体从什么时间算起，到哪天截止。

提前退租需提前多少天通知以及是否需要支付违约金、房租如何计算等，均需明确。

到期续租，需要再次订立书面合同，避免口头约定引发纠纷，可以就租金及其他细节重新商定。

【权&责】：

需提前与房东确认房屋是否能装修、是否能更换物品以及退租时是否可以带走，相关事项要在合同中进行约定。

如对于未形成附合的装饰、装饰物，如沙发、餐桌等，可以约定租赁期届满时由承租人带走或由出租人处置，拆除过程中不可给房屋造成损毁；

对于已形成附合的装饰、装饰物，如地板、墙纸等，则需特别明确其处理方式，建议在合同中详细约定装修审批程序、退租时的处置方案（保留或恢复原状）以及可能产生的补偿计算标准，以避免后续纠纷。

所有约定均应以书面形式确认，并建议对房屋现状进行拍照留存作为凭证。

对任何条款有疑问或不同意，立刻和房东协商修改，达成一致再签字！

五、拒绝“甲醛串串房”

装修崭新、家具漂亮、价格超低，以为是“梦中情房”，住进去才发现华而不实、味道刺鼻，可能是甲醛等有害物超标的“串串房”！

TIPS

看房时多留心。遇到装修家具崭新、价格却低于市场价的房屋，警惕“串串房”！看房时可用简易甲醛检测盒 / 仪对房屋空气质量进行检测。签订租赁合同时，可对空气质量等事项及违约责任进行书面约定。

租到“串串房”怎么办？

保留证据：收集好证据，必要时可委托有资质的专业机构对房屋空气质量进行检测。

先协商：拿着证据，与房东或中介机构协商退租或换房。

再投诉：协商不成可向当地住建部门、市场监管部门、房管局进行投诉。

最后手段：起诉！要求解除合同、退还租金押金、赔偿损失。

六、合租要“先小人后君子”

和室友合租图个热闹，结果因为水电费分摊、公共区域卫生吵得不可开交，友谊的小船说翻就翻……

TIPS

理想模式：建议每个合租人直接和房东签订独立租赁合同，租金分别直接交给房东，这样能避免室友私自转租或欠租产生连带责任。

合同内容要详细！

明确合租规则：客厅、厨房、卫生间等公共区域使用规则及维护责任要明确，物业费、水费、电费、燃气费、网费均要约定分摊规则，可明确按房间或按人数进行分摊。

明确转租规则：明确是否允许转租，以及转租条件、程序等，如：可约定合同期内若有人转租，需提前多久告知其他合租人及房东等。

七、写清“房屋维修责任”

卫生间水管漏水、灯坏了、空调不制冷，跟房东说了无数次，对方要么不回消息，要么永远“明天来”……

TIPS

合同约定优先！签订房屋租赁合同时，需对维修责任进行约定，建议写明哪些情况房东修，哪些情况租客修。

房东修：非承租人过错导致的损坏，如屋顶漏水、水管老化、电器老化等，应由出租人承担维修责任。承租人可书面（微信 / 短信）通知出租人，并给出合理维修期限，同时注意保留证据。

如果房东不修或拖延维修，可以自行维修并保留发票，再向房东追偿维修费。如果维修影响居住，可要求减少租金或延长租期。

租客修：因承租人使用不当或故意导致的损坏，如不当操作造成房屋泡水、家具家电损坏等，应该由承租人进行维修。

八、捍卫“押金退还权益”

搬走的时候打扫得干干净净，房东却指着地板上的轻微划痕、墙面的正常泛黄，说要扣掉全部押金……

TIPS

合同界定责任归属！分清损耗与损坏：明确正常使用房屋内物品产生的损耗，如地板轻微磨损、家电合理老化、厨房正常油渍等，无需承租人承担赔偿责任！只有采取不合理方式造成的损坏，如暴力方式造成家具破损、宠物咬坏等，才需要赔偿。

明确押金怎么退。务必明确押金的退还条件及退还方式，如“承租人退租，房屋及设施无人为损坏，房东应在租期结束后 X 日内（建议 7 天）通过微信 / 支付宝 / 银行卡退还全部押金。”

住前走后留证据。入住前，详细拍照 + 录像记录房屋及所有设施状态（尤其是现有瑕疵），最好双方签字确认清单，以便日后有据可查。退租时，同样拍照 + 录像记录搬走时房屋及相关设施的状态，与出租人现场确认。

被乱扣押金怎么办。要求房东提供详细、合理的扣款依据，若房东无法提供，或仅提供物品正常磨损、氧化等各类“正常损耗”问题，可向住建部门、市场监管部门投诉或采取法律手段进行维权。

【警示案例】

毕业生小吴退租时，房东以“墙面有钉眼”“沙发有使用痕迹”为由扣留全部押金3000元。小吴出示了入住时拍摄的完整视频，证明钉眼和沙发痕迹在入住前已存在。经市场监管部门调解，房东全额退还押金。

注：本文【租房篇】主要内容来源于江苏高院微信文章

【写在最后】

从象牙塔到社会，第一步总是最难的。
这份指南，是我们为你准备的一份小小行囊。
愿你能用上，更愿你用不上。
祝你毕业快乐，前程似锦！
愿你带着母校的祝福与叮嘱，走得更稳、更远！