

超级黄金周  
住宿

# 游客住我家要签合同吗

每逢黄金周,酒店价格居高不下是不争的事实。随着中秋、“十一”超级黄金周的到来,“国庆住我家”“换宿”成为当下热门话题,有人表示愿意在“十一”期间短租自家房屋给游客居住。这种新型房屋租赁模式是否可行?又存在哪些法律风险和安全隐患呢?记者采访了律师。

资源置换

## 邀请网友“住我家”

记者发现,在北京、上海、厦门、长沙、杭州等热门旅游城市,“十一”期间,无论是经济型还是商务型酒店,均涨价2倍甚至3倍以上。基于此,“国庆住我家”悄然兴起。“十一”假期,一些热门城市的居民愿意将自己空置的房屋提供给外地游客,有偿收取一些费用,但远低于酒店价格。

记者在社交平台上搜索“国庆住我家”“换宿”等关键词,出现不少相应的帖子,发布地多为北京、上海、厦门、长沙等热门旅游地。一位来自杭州的网友9月5日发帖称,她家一共三室两卫,“十一”假期,主卧自住,两个次卧可以出租,只接受女生入住,日租金为140元。帖子上还配有次卧的房间图片。

类似的帖子非常多,有将房屋整租的,也有日租次卧的。网友朱女士告诉记者:“我们这次也要出游,正好家里空着,我就想着以较低的价格日租出去,让更多的游客可以负担得起住宿费,更好地享受旅行。”在朱女士看来,本着“你情我愿,诚信日租”的原则,自己不仅能在出行旅游期间获得一定收益,还能交到来自其他城市的朋友,吸引更多的人来当地旅游,间接促进当地的旅游业发展。

除了有偿“住我家”外,记者还发现有无偿“住我家”的帖子。发帖人表示自己“十一”假期要出去玩,希望住在他家的外地游客可以帮忙照看一下家里的宠物。

## 互住对方家中

记者发现,“国庆交换旅游,上海换昆明”“国庆北京换上海”,无偿换宿旅游的现象也存在。

换宿旅游指的是交换住所旅游,交换者双方都有意向去对方的城市旅游,住在对方的家中。

在换宿旅游的帖子中,记者发现以年轻人居多,他们通过提供住宿服务节省了旅行住宿费用,住得还比酒店舒服,更好地享受旅行。

有不少网友分享了自己的换宿经验、换宿攻略,供想要换宿的网友参考。

## > 网友看法

### 有人欢喜有人愁

换宿旅游迎合了一些旅游爱好者的需求,经济实惠,但与此同时,也令人担忧。

网友“陈嘟嘟”认为,换宿旅游的成本低廉,是年轻人的新型社交方式,双方本着诚信原则,交友为主,不会有太大的问题。但也有网友提醒,个性化享受美好出行生活固然好,但也不要忽视自身安全。

网友“露喜喜”告诉记者,非酒店、民宿承接的住宿,会给相关管理部门的监管增加难度,给一些违法犯罪活动提供场地和可乘之机。



#### 国庆我家人均100+

听说南昌国庆民宿酒店价格疯涨,我家民宿欢迎全国各地特种兵人均只需100哦  
平日或者周末人均50+也欢迎大家来住  
主打的就是经济实惠,干净又卫生  
开业至今0差评  
位于经开区乐盈广场,紫荆夜市旁  
#南昌民宿 #紫荆夜市 #特种兵旅游 #大学生 #特种兵之南昌之旅 #南昌旅游

09-05 江西



#### 上海松江国庆住我家

时间: 9/28-10/1 四天  
两室一厅, 松江大学城地铁站附近, 有两只猫, 能帮忙喂猫, #英国长毛猫 #长毛蓝金渐层 #金渐层 #蓝金渐层 #猫咪找新家 一天200元



国庆人太多, 国庆后来西安住我家呀 地址: 地铁3号线石...



1天前

赞

网友发布的“换宿旅游”帖子 网络截图

对话律师

## 自住房能否短租 出现问题谁担责

自住房能否出租给游客居住? 如果短住期间发生财物丢失、家具损坏事件,谁来担责? 对于网友关心的一些问题,记者采访了北京大成(昆明)律师事务所律师代晨和龙渊。

记者:“国庆住我家”短租行为是否违法? 我国的相关法律法规是如何规定的?

代晨:在未取得同小区其他业主的同意,且没有取得行政主管部门审批的情况下,将自住房出租给游客居住涉嫌触犯法律。

首先,《民法典》第二百七十九条规定:“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主一致同意。”

其次,《旅馆业治安管理办法》第二条规定:“凡经营接待旅客住宿的旅馆、饭店、宾馆、招待所、客货栈、车马店、浴池等,不论是国营、集体经营,还是合伙经营、个体经营、外商投资经营,不论是专营还是兼营,不论是常年经营,还是季节性经营,都必须遵守本办法。”

因此,将自住房出租给游客前,至少要取得一个同意和一个审批:同小区其他业主的同意及行政主管部门审批,否则涉嫌违法。

记者:短租方式是否存在安全隐患? 是否需要签订租房合同? 如需要,需注意些什么?

龙渊:这种短租方式存在安全隐患,容易侵犯小区其他业主的隐私。根据《城市房地产管理法》第五十四条规定:“房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。”因此,无论基于法律规定,还是从保护短租双方的权利考虑,短租双方都应签订租房合同。签订合同时,除了核实双方的身份及明确费用、期限外,还应就设施设备的损坏、安全事件的发生等进行约定。

记者:网友之间无偿换宿,属于短租吗? 是否需要签订合同?

龙渊:无偿换宿的本质是通过提供自己房屋给另一方使用的方式,换取使用另一方的房屋,因此也属于短租,同样需要签订合同。

记者:短租期间,如果出租的房子内发生财物损坏、丢失等纠纷,该由谁负责?

代晨:应根据是否有租赁合同、损坏及确认的丢失责任人区分处理。如果有租赁合同,则优先按照租赁合同约定办理;对财物损坏、丢失没有约定,如承租人导致财物损坏、丢失,可依据承租人的过错情况确认其应当承担的赔偿责任。

记者:如果租客在出租房内发生摔伤、碰伤等情况,该由谁担责?

龙渊:租赁本身就是经营行为,《民法典》第一千一百九十八条规定:“宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。”

因此,出租人在出租房屋前应尽到安全保障义务,如对家具、家电等进行安全标准检查,及时维修不符合安全标准的公共设施。租客在出租房内受伤,如果是出租人未尽到安全保障义务导致,出租人就要承担相应的责任。

虽然“国庆住我家”的模式在一定程度上满足了游客的需求,但其合法性和安全性仍然存在问题。建议游客在选择住宿方式时,应尽量遵守法律法规,选择合法合规的住宿场所,确保自身权益和安全。 本报记者 马艺宁 林舒佳