

广州:厨房阳台不得租给人居住



“胶囊公寓”、房中房、“床位房”等群租房乱象,今后或将得到遏制。12月25日,广州市第十五届人大常委会第二十次会议听取《广州市房屋租赁管理规定(草案)》(下称“草案”)说明。草案规定,出租屋承租人均使用面积不得少于五平方米,否则出租人将面临5000元至3万元的罚款。

此外,草案还提出,承租人子女享受义务教育的权利,承租人还可按规定提取和使用住房公积金支付租金。

备案提交虚假资料出租人将被罚
据悉,现行的《广州市房屋租赁管理规定》自2005年起实施,但目前房屋租赁市场出现需求不断上升、新的租赁形式不断涌现等情况,且房屋租赁备案率低,部分内容已不能适应实际需要。

特别是“备案率低”这一痛点,由于房屋租赁隐形市场活跃,私下租赁交易频繁,导致房屋租赁备案率低,管理部门无法全面掌握房屋租赁市场的动态信息。广州市人民政府法制办公室主任邢翔即指出,现行规章规定房屋租赁当事人只能到乡(镇、街道)出租屋管理服务中心办理备案手续,备案方式单一,且受理点少。

对此,草案建立了多渠道房屋租赁备案模式。一方面,扩大备案受理点的范围,增加了房地产中介机构以及已接入房屋租赁信息服务平台的企业等备案受理点;另一方面亦创立了备案受理点与互联网服务平台“线上线下”相结合的备案模式。此外,还明确规定对于住建部门已通过政府信息共享获取房屋租赁信息的,出租人可以不再办理房屋租赁备案。

对于备案时隐瞒真实情况或者提交虚假材料的出租人,逾期未补正材料

的,对自然人处1000元罚款,对法人或者其他组织处1万元罚款。而房地产中介服务机构未为出租人办理租赁合同备案手续的,将处2000元以上1万元以下罚款。

阳台卫生间等空间不得租给人居住

受旧城区改造、房价提高、市场需求推动等因素的影响,“群租房”“时租房”“日租房”在广州有抬头蔓延之势,并以“房中房”“床位房”“时租日租房”“胶囊公寓”“太空舱”等形式单一或混合存在。这些“群租房”的出现,不仅影响附近居民的日常生活,更带来了治安、消防、卫生等安全隐患。然而,现行法规对新的租赁形式却缺乏相应的管理措施。

草案对这一法规空白进行了填补。草案明确,出租用于居住的房屋,应当以居住空间的一间卧室或者起居室(厅)为最小出租单位,且每个卧室或者起居室(厅)居住使用人的人均使用面积不得少于五平方米,但居住使用人之间有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。同时,厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间,不得出租供人居住。

对于违反上述两项规定的出租人,即最小出租单位或者人均使用面积不符合要求的,将厨房、阳台等空间出租的,将由区住房城乡建设行政主管部门处5000元以上3万元以下罚款。

此外,关于出租人的义务,草案还规定,集中出租房间达到十间以上或者出租的房间内床位总数达到十五个以上的,应当建立相应的安全管理制度,明确专门的管理人员,设置视频监控、消防设备设施和安全通道,并建立

信息登记簿或者信息登记系统。

若没有建立相应的安全管理制度、设置视频监控、建立信息登记簿或者信息登记系统的,出租人将面临来自公安机关所处的5000元以上1万元以下罚款。

同时,草案也特别说明,未取得旅馆业许可,任何单位和个人不得以旅馆业的名义从事经营活动。

承租人子女可享受义务教育等公共服务

去年,广州推出了“租购同权”政策,符合条件的承租人子女可以拥有就近入学等公共服务权益。如何保障措施落实到位,是广大来穗人员关心的题中之意。

关于这点,此次草案亦明确规定,承租人享有按照《居住证暂行条例》等有关规定享受义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务和计划生育服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务等国家规定的基本公共服务的权利。

与此同时,草案提出,承租人可以按照规定提取和使用住房公积金支付租金。据悉,目前职工提供房屋租赁备案证明和发票申请提取住房公积金,月提取最高限额由原来的不超过上年度广州市职工月平均工资2倍的30%,提高至不超过上年度广州市职工月平均工资2倍的40%。

而对于二次转租的“二房东”,一旦房屋出事责任该由哪个房东负责?草案明确,经出租人同意后,承租人在租赁期间将房屋依法转租的,应当与次承租人按照本规定签订房屋租赁合同,且转租期间与出租人共同承担出租人的义务。(何瑞琪)

房企花样突破限价令:精装变“惊装”

赶上房地产不景气,有一些买房人很遭罪:降价维权、装修减配维权、物业不作为维权、虚假宣传维权……没维过权都不好意思说自己买过房。近期,“精装维权”成了关键词。

在多方沟通无果之后,南京仁恒桃园世纪的业主们按捺不住自己的愤怒,打出了“还我毛坯房”的条幅。据业主称,4800元的精装标准算是精装修领域的“顶配”,然而开发商所选材料皆为低端品牌,材料也不环保,业主自费请第三方机构来抽检公证,也被开发商拒绝。

事实上,近期“精装”变“惊装”的事件确实频繁出现。

江苏省消费者权益保护委员会法援部傅铮介绍,2017年全省受理的3184件房屋装修投诉中,很大一部分都涉及精装修问题。2018年前三季的统计显示,房产装修纠纷仍是近期消费投诉热点。

频繁遭遇维权的“精装修”到底出了什么问题?业内人士分析,归根结底在于限价令之下,“精装修”不再只等同于高品质装修,而成了房企突破限价、成本优化的一条捷径,甚至是向有关部门施压的一种手段。

业内人士分析,在区域房限价的情况下,房企压低成本减配是主要原因。据了解,南京的限价令实施两年多以来,所有开发商推出的房源均被物价局严格限价,河西中部4.5万元/平方米、河西南3.5万元/平方米、城北4万元/平方米、江宁百家湖3万元/平方米等。然而,仁恒桃园世纪却顺利成为首个突破区域“限价”的楼盘,今年8月,这家楼盘领取首批526套房源的预售证,均价约为43800元/平方米,其中含“装修整体评估均价”4800元/平方米。

限价之下,不少开发商喊出了“成本优化”的口号。一位房地产业内人士分析,如何优化?就是先利用精装修变相提高备案价格,再进行减配交付,以此完成实际上的“涨价”,逃避政策监控。

2018年4月,国内首个“精装减配”案例索赔成功。南京市中级人民法院民事判决书显示:该房源4500元/平方米的装修标准,实际每平方米造价鉴定金额为2526元。业主表示,2014年年底收房时,发现装修标准只值合同价的一半,装修标准“缩水”近一半,甚至连“墙纸都是开裂的”,于是一怒之下将开发商告上法庭。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远说:“近两年开发商拿的地,有的楼面价已逼近甚至超过周边新房价格。很多开发商要么延迟开发,要么通过毛坯改精装提价,要么就通过减配交付等方式来赚取利润。”

尽管精装修维权事件频发,但有关专家表示,维权业主们要求的“还我毛坯房”并不现实,精装住宅是未来趋势。

江苏省政府2017年11月出台的《关于促进建筑业改革发展的意见》要求,扩大全装修成品住房比例。至2020年,新建商品房全装修比例达到50%以上,装配式住宅建筑和政府投资新建的公共租赁住房全部实现成品住房交付。

“精装修管理标准要尽快出台,不能让装多装少,装好装坏看运气,让消费者利益得不到保障。”孟祥远表示,相当一部分城市目前在该领域仍然没有具体的政策可循,即便是已出台政策的城市,此前遗留的问题房也将于近两年集中上市。

记者了解到,南京市住房保障和房产局正在研究相关方案,加强对精装修商品房的监督和管理。一方面,精装修商品房的监管将更严,另一方面,购房合同条款对精装修的约束也有望进一步细化。

(蒋芳 杨绍功)

深圳推出“先租后让”工业用地

本报讯 记者从深圳市规划和国土资源委员会(简称深圳市规划国土委)获悉,深圳市12月24日出让一宗“先租后让”工业用地,企业竞得该地块后取得承租权,租赁期满通过履约考核后可以续租或出让,出让金扣除已缴纳租金,将大大降低企业用地成本。

12月24日,深圳市永联科技股份有限公司以3270万元竞得位于深圳市龙岗区宝龙工业城的“先租后让”地块。该宗地用地面积7394.36平方米,根据规划

指标,容积率40,总建筑面积29577平方米。深圳市规划国土委有关负责人介绍,该宗地成为在高度城市化的北上广深一线城市率先探索“先租后让”供应模式出让的工业用地。

根据要求,企业竞得该地块,取得5年承租权,租赁期间不得转让、转租或抵押。企业需与政府签订土地使用权租赁合同及产业发展监管协议,租赁期限内,企业的产值、税收等各项指标通过履约考核,则上述土地使用权由租赁

转为出让;如果未能通过履约考核,租赁期满将收回土地使用权。

该宗地的竞拍准入行业类别为新能源产业或新一代信息技术,且租赁申请人从事该地块准入行业不少于5年,租金按年缴纳,租赁期满后既可以选择续租也可以选择出让,出让金扣除已缴纳租金。深圳市规划国土委有关负责人介绍,这将大大降低企业用地成本,有助于企业将资金用于科技投入,促进实体经济发展。(新华)