

# 2021年新规正式实施， 房地产6大变化，买房卖房都要清楚

我们过去的习惯可能在2021年需要改变一下了，因为《民法典》已于2021年1月1日正式实施，跟房产买卖相关的法律也进行了重大修改，这就很可能在房价、买房意愿或者其他风险方面有所影响，毕竟房子是大宗交易，影响的可不是一点半点，跟我们的生活直接相关。到底有哪些变化呢？我们还是要做到心里有点数，不管你是买房还是卖房。

**1、“居住权”与“所有权”分离，这是好事，但买房时要分清楚，别弄错了。**

过去买房就是所有权，居住权是包含在内的，但是从2021年1月1日起，两者分离了。“民法典时代”来了，自2021年1月1日起正式施行。其中提到的“居住权”我有必要说一说。先举例吧，过去保姆在雇主家干活，房子被其他人继承后，大概率被赶出房门，这也是合乎情理的。但今后有可能就不行了。《民法典》第370条规定，可以约定居住权的时间也可以是居住权人死亡为止，也就是说可以居住到其百年。

可能更人性化了，如果你明白了这些，买房时就知道你买的是什么了。我认为这是在落实“房住不炒”中对居住的最大尊重，是对人最基本居住需求的最大尊重。

以后你买房可以拆开买。买房难，你就为了住，可以单买居住权，你想获得收益你就买所有权。但是你不能住，你得尊重居住权人。当然，居住权人不会因为房价上涨去分一杯羹。

你说好还是不好，不管好还是不好，买房的人都要看清楚想清

楚。有居住权的房屋要慎买，除非你不想买来住。

**2、住宅70年到期后可以自动续期，这个定了，但是费用还没有定。**

大家过去最关心的就是房子产权70年后该怎么办呢？住宅建设用地使用权期限届满的；自动续期。续期费用的缴纳或者减免；依照法律、行政法规的规定办理。

但对于商办40年产权到期后是否可续期，目前好像还没有明文规定。买房的时候一定要注意年限。

**3、抵押当中的房子，不用解押便可以直接过户了。**

过去，大部分人买房是需要贷款，那么就意味着基本上是跟银行做了抵押的。如果房屋抵押给银行，银行若不同意转让则不能转让。除非你把贷款还清，否则银行不同意你转让你也没办法。但是从2021年开始，在押房产可直接交易并过户，不需要缴清全款或提前征得银行同意。

说的是啊，自己的房子自己做不了主。这下好了，以后交易市场可能会更活跃了。但你要注意啊，

过户后还是要尽快偿还银行贷款，否则银行可能还有权申请处置这套房屋。

**4、想跳单很难了，必须尊重中介的劳动成果，否则会被起诉。**

根据新规规定，如果是用了中介服务并获得了交易资源，如果逃单的话，中介有权起诉。过去可不一样，毕竟中介费还是挺多的，让谁谁都心疼，可是人家付出了劳动，就必须尊重劳动成果，至于大家经历的中介太黑那是另一个层面的事。

利用中介提供机会绕开中介买房的，应当支付报酬。中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。

**5、外甥、外甥女、侄儿、侄女都可以继承房产了。**

《民法典》从2021年1月1日开始实行，其中就对遗产继承作出了不少新规定。遗产当中很大一项就包括房产。新规增加了有效继承人范围，外甥、外甥女、侄儿、侄女都位列其中，都可以依法继承

房产了。

这是与时代相适应的，毕竟现在很多人都不要孩子，导致很多人没有第一第二合法有效继承人，所以才想了这一招。

**6、租房租期最长不得超过20年，不能单方面提高租金，不能驱赶承租人。**

过去很大程度上，人们不愿租房，除了房价上涨太快觉得租房不划算外，就是因为租房不安定，没有家的感觉。今后在租房方面有了更人性化的规定。

根据民法典规定，任何物权租赁期限不得超过20年，超过部分自动失效。当然包括房子，也包括车位，有些开发商租给你40年，那是不合法的，你也要注意了。小心后20年打水漂。

以前房东经常随意涨房租，以后有规定了，房东不得再单方面提高租金，必须得到承租人的认可。即便合同到期了，租客不肯搬走的话，房东也不能驱赶，当然租客需要承担违约责任，你有权利也有义务，租客不能擅自改造、装修房屋，除非征得房东同意。

(和讯房产)

## 江苏修订版《住宅设计标准》发布 7月1日实施

2020年12月30日，江苏省住房和城乡建设厅组织修订的地方标准《住宅设计标准》正式发布，这是新冠肺炎疫情发生后，针对住宅设计暴露出来的短板及城镇老旧小区改造过程中群众反映强烈的突出问题，全国首部完成修订的住宅设计标准。

修订后的标准重点从安全健康、全龄友好、智能智慧、应急防控等四个方面对相应的技术条款进行了再完善、再优化、再提升。

在安全健康方面，要求住宅设置新风系统或新风装置，以提升室内空气品质。提倡采用后排式同层排水系统，以解决卫生间返臭、渗漏、维修难等突出问题。要求生活饮用水水池(箱)设置消毒装置，二次供水的水池(水箱)设置水质在线监测装置或预留安装水质在线监测装置条件，以确保生活用水安全。

在全龄友好方面，聚焦老人和儿童两大群体，要求进行适老化设计和无障碍设计。在电梯设置标准中，提高担架电梯设置要求，便于居家养老和急救救护。明确设

置社区居家养老服务用房，以适应老龄化社会发展的需要。要求住区设置兼顾不同年龄段人群的活动场地，打造全龄友好住区。

在智能智慧方面，提倡非接触式智慧通行，新增设置智慧家居系统、智能信报箱等设施的要求，全面提升住宅数字化、信息化应用水平，为今后住宅与各种智能智慧新技术留下融合的接口。

在应急防控方面，要求利用物业管理用房或地下车库等部位合理设计应急、防灾物资用房、空间或设施，加强管井桥架防火封堵和超高层住宅防火分隔，增强住区应对灾害能力。

标准共有强制性条文55条，必须严格执行。其中49条引用现行国家标准或行业标准中的强制性条文，新增的6条是在借鉴国家标准有关条款的基础上结合江苏实际制定，涉及电梯设置、采光、隔声、防火、消防救援等要求：新建四层及四层以上住宅或住户入口层在楼面距室外设计地面的高度超过10m时，必须设置电梯并满足无障碍使用

要求；卧室、书房、起居室(厅)、厨房采光窗洞口的窗地面积比不应低于1.1/7；管道井、水泵房、风机房、电梯机房应采取有效的隔声措施，水泵、风机、电梯电动机应采取减振、降噪措施；住宅的屋面、地面、外墙、外窗、电梯井道口应采取防止雨水和冰雪融化水侵入室内或井道内的措施；建筑和井道内的电缆桥架等在穿越楼板、防火墙、井道墙处，应采用防火封堵材料封堵。

建筑高度大于100m的高层住宅建筑应设置避难层(间)，且应符合下列规定：第一个避难层(间)的楼地面至灭火救援场地地面的高度不应大于50m，不应低于24m，两个避难层(间)之间的高度不应超过50m。避难间与避难区应设在消防登高操作场地一侧；避难层(间)的净面积应能满足设计避难人数避难的要求，并按5人/m<sup>2</sup>计算，且使用面积不应小于50m<sup>2</sup>；避难区的净高不应低于2.20m；避难层(间)上下窗槛墙的高度不应

低于1.20m；避难间应采用耐火极限不低于3.00h且无门窗洞口的防火墙与住宅部分完全分隔。避难区与相邻住宅外墙开口部位的水平间距不应小于2.00m，内转角两侧的窗口之间最近边缘的水平距离不应小于4.00m。

国内知名专家对修订后的标准给予了高度评价。中国工程院院士、深圳市建筑设计研究总院有限公司总建筑师孟建民认为，江苏为应对新冠肺炎疫情，保障人民群众生命健康安全，在国内率先启动了《住宅设计标准》修编，科学破解新形势下住宅设计、使用中的难题，具有前瞻性，在全国开了好头，非常值得肯定。具体章节中增加了“安全健康”等章节，体现了以人为本、生命至上的理念。

标准将于2021年7月1日实施。届时，必将大大提高江苏住宅设计和建设水平，满足人民日益增长的美好生活需要，推动江苏从“住有所居”向“住有宜居”迈进。

(江苏省住建厅)