

无锡租房新规昨起实施—— 事关每一个房东和租客！

新的《无锡市房屋租赁管理办法》(以下简称《办法》)从2月15日起施行。新规相比以往有哪些不同,将给租房管理带来哪些变化,市民和相关部门是如何看待的?记者就此做了采访。

亮点一:金融等多部门参与监管

从市司法局立法处了解到,新《办法》2020年开始修订,共历时18个月,实施同时老的《办法》废止。立法处处长荣俊德告诉记者,老的《办法》主要针对的是房屋租赁市场的管理,主管单位为住建部门,此次施行的新《办法》则在此基础上对房屋安全、治安、消防、违法占地等问题作了规定,因此有住建、公安、消防、市场监管、市政园林、金融监管等多个职能部门参与。

房屋租赁为何会有金融监督管理部门的参与?荣俊德解释,在此前调研中,他们发现有租赁平台“暴雷”的现象发生。平台向房东租下房子后,以低于承租价的价格出租给房东,“比如平台每月3000元租下房子,每3个

月向房东支付一次房租;接着以每月2000的价格出租给他人,但是要求对方一次性支付一年的房租,通过长收短付,高进低出的方式短时间聚拢大量流动资金。”荣俊德介绍,这些平台往往会用这些资金去放贷或进行其他经营,一旦经营不善就很可能“暴雷跑路”,房东东西则因此闹得一地鸡毛。

有鉴于此,参与本次《办法》的职能部门中增加了地方金融监督管理部门,负责“查处房屋租赁市场非法金融业务活动,打击房屋租赁市场非法金融行为”。同时,住建等部门也会对“低于承租价格或长期承租周期转租多套以上承租住房等风险经营行为进行重点监管”。

亮点二:出租遵循“N+1”原则

对于房屋租赁,群租房是一个绕不开的话题,也是这次《办法》着力要解决的一个问题。锡山区消防救援大队工作人员告诉记者,以往检查中发现有房东“精打细算”将客厅分隔成多个房间用于出租,并且预留的通道既狭窄又没有消防设施,一旦发生火灾等情况,住户逃生难,消防救援人员救援也难。

亮点三:引导“二房东”合法经营

房屋租赁市场中,因为以往相关法规的不完善,使得二房东处于监管的盲区内,“这次《办法》一个重点就是要规范‘二房东’市场,引导其合法经营”。

据了解,出租房屋供他人集中居住,出租居室总共“达到10间以上或者出租床位达到10个以上、租住人群达到10人以上的”就属于群租行为,并不要求这些居室在同一套屋内。荣俊德介绍,只要达到这个

亮点四:将“安全理念”贯彻始终

荣俊德提到,新《办法》将安全理念贯彻始终。对于群租的房屋,出租人应当在每间居室以及公共区域安装火灾探测报警器或者智能火灾预警装置,在公共区域安装应急照明灯,并在每间居室张贴应急疏散路线图,电气线路排布整齐规范,不能有私拉乱接现象等。此外,《办法》还对治安、用电用气安全等方面做了规定。

房屋租赁中的另一个话题则是“车库住人”,据统计,目前全市被改建用于住人的车库大约有2.5万个,涉及人群约5万人,是一个不容回避的难题:“一个车库里,有煤气罐、厕所、卧室,为了居住还存在私拉乱接电线的情况,安全隐患极

“客厅分隔房间来出租是一个极为普遍的现象,面广量大,一刀切的禁止影响大,也不人性化。”荣俊德表示,《办法》实施后,出租房屋需要遵循“N+1”原则。需要注意的是,卧室是允许出租的最小单位,是不允许再分隔更多房间的,客厅也不能分隔出卫生间、厨房等会影响房屋结构的空间来。

标准的机构和个人,都应当依法办理市场主体登记,在领取营业执照之日起30日内到注册地住房和城乡建设部门备案,“简而言之,就是以公司的名义进行租赁工作,受市场监管部门的监督。”同时,出租人和承租人在这期间组成了类似社会团体的关系,还需要建立相应的管理制度、确定管理人员、落实安全责任、登记有关信息,并依法向公安部门报备。

大,因此《办法》明确车库不允许用于出租住人。”荣俊德表示,由于车库住人是一个涉及人员多、历史长的问题,因此不会直接“一刀切”,会在接下来逐步整改。

租客声音

不光考虑租金和地段 对软环境也有要求

春合苑小区的一栋居民楼内,顶楼一户为出租房。已住了3年的租客陈先生从事橱柜安装工作,前天刚从老家回到住所,正趁空给自己烧两道元宵宵节小菜。这所房子里住了四户租客,虽然是合租,但房子公共区域收拾得很整洁,客厅地砖上贴着“安全出口”标志,墙角放置着灭火器和防烟面具,天花板上有一个烟感报警器,门口电表箱上还装了应急照明灯。与记者同行的辅警介绍,这些物品都是房东按照要求置备的。

“我们希望房子干净又安全,同一屋檐下的租客相处和睦”,租客吴女士说,现在租房子不光考虑租金和地段,对各种软环境也有要求。她认为无锡实施新规加强租房管理,对租客大有裨益。吴女士一年前搬到这里,选中的房间是原结构房屋的主卧,带着内卫和阳台,所以租金比其他房间高。房间里除了床铺,还有家具家电等,桌上装点着绿植和玫瑰花,关上房门俨然是个小单套。“麻雀虽小五脏俱全”,吴女士住得开心,对房屋整体环境也表示满意。

每年二三月份,随着务工人员春节后返城,都会迎来一波租房高峰,此时也是租客变动量最大的时候。东亭派出所副所长陈鸿斌说,“辖区有5万多户出租户,春节后开始了新一轮排摸登记”。陈鸿斌表示,新《办法》对不得出租的情况作了细化规定,明确原始设计为厨房、卫生间、阳台、储藏室、车库等非居住空间不能出租,另外对于哪些属于群租房也有了明确界定,今后街道和公安、安监、城管、村建等部门联合检查出租房时,可以对照标准执行,可操作性更强。

执法部门

最让人纠结的 客厅隔断有了说法

旺庄街道政法和社会管理局负责人朱建良这几天正在给辖区房东、二房东“普法”新规。朱建良说,《办法》解决了以往管理中最让人纠结的问题,规定超过12平方米以上的起居室(厅),可以隔断出一间居室出租。以前客厅隔断没有明确要求,但为了多出租多收益,许多二房东把客厅隔成房间,而有的地区检查发现后拆除了隔断,有的地区没有拆,成为日常工作中的一个难点。“现在全市一碗水端平”,并且细化到隔断应采用轻质不燃材料固定围护,隔断后具备采光和通风条件,不能影响疏散逃生等,朱建良表示这些内容实用性很强。尽管一些小户型的房东由于无法再隔断客厅有些不愿意,但多数二房东都表示接受。“我们准备结合开春后的租房登记,一边走访一边宣传,对现有出租房的隔断等情况按照新标准进行检查和整治。”

在朱建良看来,《办法》中要求“出租的每间居室居住人数不得超过两人,有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外”这条比较人性化。日常工作中发现,有些房间超过两人是有现实需要的,比如新吴区外来人员集中,两人住一个房间的多是夫妻,而每年暑假会有留守老家的孩子过来探亲,孩子肯定要和家长一起住,“以前这种情况也给予通融,现在更是有了明文规定”。同时,限制一个房间居住人数很有必要,可以有效防止租客随意留宿他人。

(晚报记者 念楼 甄泽)

