

# 改善型住宅原则上限高60米 房屋低密度将成未来主流

近日，江苏省住房和城乡建设厅发布《关于加强高层建筑规划建设管控的意见（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）的公告，严格控制超高层建筑，改善型住宅原则上限高60米。业内人士指出，新政一旦实施，将对无锡楼市产生深远影响，未来更多市民将住进舒适度更高的低密度房屋。

据悉，《征求意见稿》加强高层建筑高度管控，各地一般不得新建100米以上的住宅，除临江、临湖、临海及城市规划特殊区域外，新建改善型住宅原则上不高于60米。房屋限高也意味着低密项目将成为市场主流，开发商也将重点提高低密度、高品质住宅产品力，这对于改善型住宅的需求和供应将产生显著影响。以无锡为例，如果按照层高3米计算，未来无锡改善型住宅高度将不超过20层（除临江、临湖、临海及城市规划特殊区域外）。在居住感受上，这些低密度住宅社区不仅可以为居住者拥有更大的居住空间和绿化面积，还能够拥有更充足的日照和开阔视野，减缓生活压力。

在此前的城市发展中，高层住宅一度成为了居住的主流，低密度的叠墅、洋房、小高层业态相对稀缺。而随着楼市的变化以及人居要

求的不断升级，低密度房屋越来越受到青睐。事实上，从土地市场到新房市场，低密度项目越来越多。无论是目前在售的，还是接下来即将亮相的乃至新一轮拟土拍的地块，都在朝着低密度的方向迈进，让高端改善真正进入低密度时代。

以今年上半年为例，无锡市场上销售成绩较好的新盘多为低密改善项目，如经开区奥体潮鸣项目，叠墅产品多次开盘热销；比如在1月至7月无锡市区商品房销售金额榜单（数据来源克而瑞无锡）上位于次席的雲湖别院，目前也开放了小高层和叠墅，小高层楼间距达到了约50米-80米，叠墅楼间距在23米左右，各个楼栋基本全天候采光。

更低的社区密度、更少的公摊、更多的绿化空间、更硬的产品品质……从有得住到住得好，人们对于改善的要求和标准不断上升。一些即将公开的项目，也瞄准低密度，如梁溪区的山色溪光项目，以约1.05的容积率打造叠墅产品，预计9月份公开示范区，10月份首开。山色溪光项目将邀请多个大师团队参与设计，传承文化脉络，延续山水格局，打造惠山游园式居住体验的生活范本。惠山区的米兰A地块容积率为1.4，是近年来洛社镇成交地块



中容积率最低的地块，洋房+叠墅的配置在当地房地产市场中鲜有竞品，未来入市十分看好。

在日前公布的无锡新一轮拟拍地块中，也公布了一些住宅地块的限高要求。如锡山区宛溪雅居西一地块，根据附件文件显示，住宅建筑高度≥12米，且≤54米，地块规划及建筑设计需符合“二级高品质

住区”的控制要素相关要求。

随着城市发展和人们生活品质的提升，以及各地新住宅建设标准的实施，低密产品已是未来住宅发展的必然趋势。而随着低密高品质住宅引领市场风潮，也需要开发商在产品创新、建筑材料、施工品质、物业服务等方面精益求精，满足市民对美好生活的追求。（卫文）

## 北京将住房租金纳入监管 租客可查询监管账户余额

租房时，您是否遇到过房东百般推托不退押金？是否遇到过中介公司把租金挪作他用？在住房租赁过程中，有关押金、租金的纠纷一直是投诉重点。为做好住房租赁押金托管、租金监管工作，根据《北京市住房租赁条例》等相关规定，北京市住房和城乡建设委在广泛征求意见的基础上，会同相关部门研究制定了《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》（以下简称《办法》），将住房租金纳入监管，租客可查询监管账户余额。据悉，该《办法》将于10月1日起正式施行。

《办法》主要面向北京市范围内承租他人住房从事转租业务的住房租赁企业，共22条，从用于押金托管和租金监管账户的开立、押金的存入和退还流程、租金的存入和划转及退还流程、押金托管和租金监管过程中的纠纷解决等方面，明确了住房租赁企业押金托管、租金监管的相关规定。

为确保押金、租金按要求存入用于押金托管、租金监管的账户，《办法》规定，押金按照住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入用于押金托管的账户。租金方面，单次收取租金数额超过3个月的，

租金按照合同约定的租金支付时间、金额存入用于租金监管的账户。其中3个月租金部分在1日内划转至住房租赁企业账户，其余租金按月划转，每次划转金额为1个月租金。

为保障押金、租金安全，兼顾资金使用效率，《办法》明确了押金、租金的具体退还流程。《办法》规定，住房租赁合同期满或解除后，住房租赁企业应当自承租人返还住房后3个工作日内提出押金、租金退还意见，明确是否扣除押金或租金以及拟扣除费用明细。承租人同意退还意见的，押金、租金按退还意见退还；承租人不同意的，可通过协商、调解、诉讼、仲裁等途径解决。

在选定银行开立用于押金托管、租金监管的账户方面，秉承公平、公正、公开的原则招标，《办法》规定由北京市住房资金管理中心（即北京住房公积金管理中心）会同市住房城乡建设委和金融监管总局北京监管局，综合银行管理能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，经公开招标，选定银行开立用于押金托管和租金监管的账户。为确保资金安全，《办法》进一步明确，账户的开立银行应当按照市住房资金管理中心指令划转资金。

为加强监督管理，《办法》一方面明确了当事人查询渠道，规定承租人可以在监管系统和住房租赁管理服务平台中，通过住房租赁合同备案编号等信息查询本人在用于押金托管、租金监管的账户内余额；另一方面明确加强执法监管，规定对于日常监管发现未履行押金托管与租金监管或存在经营风险的，可以暂停向住房租赁企业拨付租金监管账户内的资金，由各区住建部门监管账户内的资金拨付；对于未按照规定履行押金托管、租金监管，或者未按期退还剩余押金、租金的，依据《北京市住房租赁条例》等相关规定进行处罚。此外，《办法》还明确鼓励在押金托管、租金监管中使用数字人民币，保障租赁当事人押金、租金安全。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥对记者表示，涉及押金、租金的纠纷往往占到住房租赁纠纷的七成以上。另外，住房租赁企业“爆雷”也多是因为沉淀押金、租金形成了“资金池”。此次《办法》的出台，可以预防和化解大部分的住房租赁纠纷问题，促使住房租赁企业经营模式转型升级，促进住房租赁中介行业高质量发展。

（中国消费者报）

## 客厅装修有讲究

市民在装修时，客厅装修是相当重要的。客厅是平时业主的活动会客中心，客厅装修的好坏，将会直接影响着室内空间的装修档次以及主人的感受。

那么，客厅装修要注意什么？

**空间宽敞。**保持客厅空间宽敞是非常重要的，不管客厅的或大或小，在装修设计时都需要尽量做到宽敞一些，宽敞的空间可以带给人们一种轻松愉快的心情。

**电视墙要大气。**电视背景墙是重点装修的区域，最好装修得简单大气些，同时颜色不要太鲜艳，否则很容易让人感到视觉疲劳。

**确保空间高度。**客厅是室内公共活动空间，无论是否进行吊顶设计，都必须确保客厅具有一定的空间高度，通常客厅高度要为家居中空间净高最大者，因此在客厅空间设计时需多做些视觉错位处理。

**插座布局合理。**需尽可能准确地将客厅要摆放的家具、家电位置考虑到位，并且对插座的布局设计需要合理，同时最好留下些待用插头，以备后期的扩容。不要等到装修完工后，才发现插座不够用或者电线乱糟糟的情况。

**光线充足。**需要注意保持客厅光线的充足。通常情况，客厅需要为整个居室光线最为明亮的地方，但是这种亮度不是绝对的而是相对的，因为在某些实际活动中，亮度是不可或缺的。

（齐家网）