



周口：租房新规影响几何

你问我答

市房地产租赁市场管理办公室主任程忠义针对租赁双方不明白或有可能误解的一些问题,进行了详细解答。

问:自建民房对外出租是否属于新规管理范围?

答:自建民房对外出租存在交易行为,便是进入了房屋租赁市场,应按照新规有关规定执行。

问:房屋租赁登记备案是否需要缴纳手续费?

答:房屋租赁登记备案需要缴纳手续费,目前主管部门所执行的标准是,非住宅租赁手续费为租金金额的 1%;住宅租赁手续费 50 平方米以下(含 50)收取 30 元,50~80 平方米(含 80)收取 50 元,81~200 平方米(含 200)收取 80 元,200 平方米以上的收取 100 元。

如果双方的合同中约定的有备案费用一项,就按照合同约定;如果合同中没有约定,按一般规定执行,也就是说由房主来承担。如果出租房因故未能缴纳,租户可先行垫付并冲抵房屋租金。

问:合法合租行为是否会受到保护?

答:《办法》规定,出租住房应当以原设计房间为最小出租单位。这条规定只针对分割租房,合理合法的合租是允许的。所谓的分割租房是指房主将一间房自行分割成若干个小房间,出租给不同的住户,以换取最大利益的行为。这种行为是新規禁止的。

合租则是指两个或两个以上的租户经过合理合法的协商,共同租住住房,共同承担租金,共享受住房内所设置的诸如卫生间、阳台等齐全功能。这种行为是受到保护的。

目前就我市而言,房屋租赁市场房源充足,房价不高,将住房分割出租的行为并不是很多。另外,分割出租和合租在我市也不容易界定,租住分割房的租户往往会考虑自己的利益而只承认是合租,相关执法行为将会受到阻碍。因此针对这种情况,主管部门将在日后执法过程中,审慎对待这种情况。相信关于新规的一些具体实施细则会很快出台。

问:我市人均租住建筑面积有无最低标准?

答:《办法》中规定人均租住面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。目前,我市租赁市场还处于起步阶段、不成熟阶段,人均租住建筑面积还没有最低标准。不仅我市没有相关标准,我省一些较大的城市目前也没有设立这一标准。

根据新规,相信我省及我市会很快设立这一标准,为以后我们的执法提供依据。

问:新规实施后我市房屋租金是否会大幅提高?

答:我市不比房源紧张的大城市,住房压力不是很大,而新规也只规定了出租房屋需要备案,备案手续费只是很小的一部分钱款,不会对租金产生较大影响。

另外,新規明令禁止的几类房屋不得出租,现在租住这些房屋的租户,在换租所允许的出租住房时,租金肯定会高一些。对于所允许的出租租房,租金没有理由大幅度提高。

晚报记者 郭坤 整理

核心提示

今年 2 月 1 日,住房和城乡建设部出台的《商品房屋租赁管理办法》(以下简称《办法》)正式实施。结合我市实际,在对新规学习和领悟之后,我市有关部门已于本月 8 日进入执行阶段。

房价居高不下,租房成为很多人的选择。这部关于房屋租住市场的新规甫一亮相,便让我市很多房主和租户喜忧参半。哪些房屋不能出租?合租是否遭到禁止?新规执行后第一张罚单何时下发……带着租赁双方所关心的问题,记者于近日采访了周口市区部分市民和市住建局房屋租赁市场管理办公室有关负责人。

以案说法

案例 1 地下储藏室供人居住

□晚报记者 宋 风 实习生 陈子娜

目前我市房屋出租市场房源充足,价格也不算高,据了解,城市村庄内 30 平方米左右的单间月租在 150 元左右。但记者在周口市区走访时发现,仍有少数租户因种种需求,选择居住条件简陋的储藏室。

来自许昌的付先生就在中州大道上一座临街小区的地下储藏室居住。他告诉记者,2008 年他来到周口,在周口荷花市场内做精

品杂货小生意,曾经租住过普通单间。去年,付先生在周口荷花市场附近租下了两间地下储藏室,一间用来放货,一间自己住,他感觉这样既省钱又方便。

记者从付先生处了解到,我市有不少和他一样的生意人,也选择在周口荷花市场附近小区租住储藏室。

明令禁止

《办法》第六条规定:不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;违反规定改变房屋使用性质的

房屋不得出租。第八条规定:厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

部门释疑

不管是地下储藏室还是地面储藏室都不能出租供人居住。储藏室一般是用来储藏杂物的,供人居住便是违反规定改变了储藏室的使用性质。

一般来说,储藏室的设计相对简单,其承高不够、采光采风不足、面积相对较小等性质决定了储藏室不适合供人居住。另外,租

住储藏室者往往还将储藏室集卧室、厨房为一体,既用来居住还在里面生火做饭,而一般情况下储藏室又达不到安全、防灾等建设强制性标准,这样一来,就带来了一定的安全隐患。

目前我市房屋出租市场房源充足,租住储藏室的市民属于极少数。案例中的付先生现在就要考虑新的住所了,因为他的房东违反了新规第八条规定,主管部门将责令其整改,个人逾期不改正的,可以处 5000 元以上至 3 万元以下罚款。

案例 2 住房里办公司

□晚报记者 郭坤

众所周知,在我市,经营性质的房屋租金和供人居住的房屋租金相差很大,也就是看中了租金较少这一点,一些小公司便选择租用住房作为自己的办公场所,一年下来可以节省不少开销。

门口贴着公司名称,客厅是员工工作室,卧室是经理办公室……李先生在周口市区七一路某小区内开办公司已经有几年了。公司不大,员工不多,他所租用的这个

140 平方米左右的住房完全可以供其正常营业,而租金 1 个月只有 1000 多元。

“我们比不了大公司,一个月的收入有限,如果租用写字楼或门面房,一个月的利润可以说是寥寥无几。”李先生告诉记者,选择租用住房作为公司营业场所,主要原因就是租金便宜。

事实上,和李先生一样,我市选择租用住房作为公司营业场所的老板不再少数。记者观察发现,仅李先生公司所在的这个小区就有好几家。

明令禁止

《办法》第六条规定:违反规定改变房屋使用性质的房屋不得出租。

部门释疑

很明显,租用住房用来办公,就是违反规定改变房屋的使用性质。房主应该在出租房屋时,了解租户租房用来干什么。

小区内的住房是用来居住的,出租给公司作为营业场所显然不合适。公司把办公地点选在住宅小区内,不仅影响附近居民的日常生活,

还给小区的秩序管理增加难度。

一般来说,住宅小区内允许存在为小区居民服务的诸如卫生所、百货店等附属场所,但需要在规划范围之列,也不能租用住房。案例中李先生的房东应该终止租房合同了。因为按照新規规定,违反第六条规定的,主管部门责令限期改正,对没有违法所得的,可处以 5000 元以下罚款;对有违法所得的,可以处以违法所得的一倍以上三倍以下,但不超过 3 万元的罚款。

案例 3 出租房屋不备案

□晚报记者 孙建珍

在周口市区,无论是通过中介租房还是直接与房主联系租房,一般都是双方约定好租金、期限后,只要租户将租金一付,房主就会把钥匙交给租户。但记者采访了解到,也有部分房主考虑安全保障等因素,租房的时候会与租户签订一份书面协议。

市民李女士搬进新家后,将原来的一处 90 多平方米的住房租了出去,由于害怕双方的口头协商会有变数,她只和租户签订了一份书面协议,协议中明确了双方的权利

义务。第二年租户搬走后,李女士又将房子租给了同事,由于是熟人,双方既没有签订书面协议,也没有到主管部门备案。

事实上,在周口市区因为租房发生纠纷的事件还真不少,有的租房期限未到,房主就要涨价,如不同意,房主就会以不再租房为由要挟租户;还有个别租户住到该交房租的时候,选择“溜之大吉”,房主只能吃哑巴亏。

明令禁止

《办法》第十四条规定,房屋租赁合同订立后 30 日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直

辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案;第十九条规定房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的,当事人应当在 30 日内,到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

部门释疑

在房屋租赁过程中,即使是双方签订了一纸协议,如果不到主管部门备案,也很难保障双方的合法权益不受侵害。而新規规定的房屋租赁备案就为双方的合法权益提供了有力的保障。同时,还便

于主管部门掌握房产市场信息,抑制房价过快增长。对维护社会治安管理,调节市民租赁纠纷,创造和谐社会起到一定的作用。

另外需要说明的是,新規规定的备案是租赁双方的责任和义务,如果逾期不进行备案,双方都要受到处罚。《办法》第二十三条规定,违反本办法第十四条、第十九条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;个人逾期不改正的,处以 1000 元以下罚款;单位逾期不改正的,处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。

不会轻易下罚单

□晚报记者 孙建珍

我市房屋租赁新规已于 3 月 8 日进入执行阶段,新规中针对具体违规行为,制定了详细的处罚措施,处罚数额最高可达 3 万元。对于新规执行后第一张罚单何时下发一事,市房地产市场管理办公室主任程忠义表态,他们不会轻易开罚单。他说,这部新规的出台必须先广而

告之,让租赁双方都能明白自己的责任和义务。

最近几天,周口市区主次干道的沿街门面都收到了市住建局房屋租赁市场管理办公室工作人员发送的宣传彩页,彩页上不但印有《商品房屋租赁管理办法》(以下简称《办法》),还有《办法》的热点知识问答。

程忠义告诉记者,目前他们是边宣传边普查,其中普查共分

为文明路以东、文明路以西至八一大道以东、八一大道以西至六一路以东、六一路以西至五一一路以东、五一一路以西至中州大道以东、中州大道以西 6 个片区来进行,普查对象是经营性质的主次干道沿街商店。待经营性质的出租房普查过后,他们将进入小区针对出租房进行宣传。普查期间,如发现市民有违规行为,他们将进行口头告知并做好记录。

普查结束后,对于存在违规问题的租赁双方,将下发限期整改通知,限期拒不改正的,才会按照新規规定进行处罚。

程忠义提醒租赁双方,不要存在违规侥幸心理,因为他们已公开举报电话 039-8218189、8218190,普查后接到群众举报,会立刻介入调查并作出相应处理。