

租房新政如何影响你我生活?

市场供给有望增加,受益人群范围扩大
住宅改造出租不意味着可任意“打隔断”

“

眼下,又有一批毕业生将加入城市租房大军。近日,国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》),明确鼓励住房租赁,完善税收、金融和土地等住房租赁市场扶持政策措施。

记者昨日了解到,各地针对《意见》的相关细则尚未出台,但改造出租房、鼓励房地产开发企业开展租赁业务等多项内容还是引起了市民的关注。

记者 周科娜
张颖

”



租房是很多市民的现实需求。

记者 唐严 摄

打隔断 有些细节需更明确

在《意见》中,限定条件内出租住房可打隔断一条引人关注。《意见》中写道“允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租,改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施,必须确保消防设施完好有效。”

针对出租房打隔断这一条,相关专家怎么看?宁波工程学院副教授李旦伟表示,《意见》中的“改造”不是指按出租人的个人意愿可以随意改

造,而是要按照国家和地方的住宅设计规范来进行改造。“这里的改造应该理解为将现有住房按安全、舒适、便利等要求进行改造,并按间出租。如果把它理解为可以任意‘打隔断’,比如将一间房改造成多间,既不符合国家和地方的住宅设计规范,更不可能做到‘改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施,必须确保消防设施完好有效’。”

李旦伟表示,政府在

制定细化措施时,有些问题必须事先要明确,比如:隔断的房屋面积是否应当有最小面积的限制?隔断的建筑材料是否应当统一规范?客厅是否可以改造成单间出租?隔断出租的房间,租户的人身、财产安全应当如何保障等,都应当作出明确的规定。

对于出租房“打隔断”,南天房产副总经理郑桂良也表示在改变房屋原有设计和功能时,需考虑所要做的防护措施、房屋采光、公共设施分配等种种问题。

增房源 租赁价格可能相应走低

在我国,多数房源为个人出租,《意见》中鼓励房地产开发企业开展租赁业务,利用已建成的住房或新建住房开展租赁业务,鼓励房地产开发企业出租库存商品住房。

鼓励新建租赁住房,要求各地结合住房供需状况等因素,将新建租赁住房纳入住房发展规划,合理确定租赁住房建设规模,以扩大租房市场供给。同时,也鼓励个人依法出租自有住房。

并且加大了政策支持力度,对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人,给予税收优惠,比如对个人出租住房月收入不

超过3万元的,2017年底之前可按规定享受免征增值税政策;对个人出租住房所得,减半征收个人所得税。

《意见》还指出,鼓励地方政府盘活城区存量土地,采用多种方式增加租赁住房用地有效供应,并允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住用地,调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

在业内人士看来,这是对商业地产去库存的一大利好趋势。

“宁波纯住宅目前去库存成效明显。然而,商业地块的库存量依旧积

压在那儿。如今,‘商’改‘住’的意见出台,意味着去量的路子在放开。”宁波同策房产咨询有限公司的副总经理陈敏梁表示,将商业用房改建租赁住房,可以盘活不少空置的商业房屋,灵活运用其空间。若是令其具备住宿功能,也是顺应市场趋势的表现。

重要的是,商业地块的成本价较住宅会更低,政策中在提到改“住”并提供租赁服务时,租赁价格也可能会相应降低。记者在网上查询到,目前宁波市场上住宅组均价为1970元/月,这个价位包含整租与合租,平均价位并不算低。

购租并举 受益人群范围扩大

租房,是很多市民的现实需求。《意见》鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。不难看出,降低住房消费门槛,让房子用起来,让资金流动起来成了这段话的最佳解读。

陈敏梁认为,鼓励房企将剩余房屋推向租赁市场,是持有资产的另一种体现。这是一种利好的趋势,从细则在落地时,需要考虑得依旧很多。

“对于租赁者权益的明确,及原有住宅用户权益可能产生冲突后的维护等都是需要基本考虑的。”当然,这是从消费者角度看,站在房企角度,经营思路的转变与租赁能否真的为市场

带来活力,也要看最终的政策明确,不确定的因素仍存在不少。

今年4月1日,宁波房产新政“甬16条”正式实施。其中也提及“购租并举”,培育住房租赁市场,支持不愿或不具备购房能力的常住人口,通过租房方式解决居住问题。鼓励有条件的房地产开发企业将其持有的存量住房向社会出租,考虑到目前房屋出租税费较重,对房地产企业将开发的住房进行出租经营的,三年内给予一定财政补贴。

如今,国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,令人多了几分期待。

更规范 明确市场双方权益

在租赁双方的关系里,租房一方是弱者,为此新政“强化”租客的权益。

《意见》也提出了相应措施,明确出租人和承租人的权利义务:“出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务,保证住房和室内设施符合要求。住房租赁合同期限内,出租人无正当理由不得解除合同,不得单方面提高租金,不得随意克扣押金。”

对于租赁中介机构来说,《意见》更多带来的是“规范”两个字。

南天房产副总经理郑桂良认为,这种权益的限定,能从房源信息、资金监管等多方面入手规范整个租赁市场。同时,也在最大程度上,提升了承租人的权益。

“文件提到本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定

申领居住证,享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。这对拥有稳定工作的外来务工人员、大学毕业生来说,都是利好的。”

哪些是出租人解除合同的正当理由?租户被克扣押金以后,该如何救济自己的权利?对于这些问题,《意见》并没有明确解释。

李旦伟表示,针对房屋租赁过程中,租户被无故解除合同或被无故克扣押金后,租户要拿起法律武器,根据《中华人民共和国合同法》以及《房屋租赁合同》等具体条款规定,及时进行维权。

同时,政府部门应该制定更为细致的租赁市场相关规则,建立透明公开的房屋租赁交易平台,同时还应该对违规行为加大惩处力度,规范租赁市场。

