



我市细化居住房屋租赁管理规定,明起施行 人均租住面积不少于10平方米 居室不得隔间出租,阳台地下室车库车棚等不得出租住人

□记者 张颖 通讯员 张立

密密麻麻的隔板,东拉西扯的电线,门、窗、生活设施等公用……群租,是城市治理所遇“顽疾”之一。3月1日起,《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》(下称《规定》)正式施行,《宁波市车棚车库使用管理暂行规定》同时废止。

这意味着,我市在治理群租问题上变得统一且有法可依。《规定》细化了居住房屋的租赁范围与条件,并对房东、中介及承租人都提出了相应的义务要求。在管理执法上,明确了公安、住房和城乡建设、市场监督管理、国土资源、城乡规划、安全监管、城管执法等部门的职责。

居室内 不得分隔搭建后出租

《规定》中所提的居住房屋,是指出租后用作或者兼用作居住的房屋,不包括旅馆业客房、学校和企业的自建宿舍及公共租赁住房。

用于出租的居住房屋,应当以一间原始设计为卧室或者起居室(以下统称为居室)为最小出租单位,居室内不得分隔搭建后出租。除未成年人外,居住人员人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米。

同时,原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的,不得出租供人员居住。

对于集中出租房屋供他人居住,出租房间达到10间及10间以上的,或者居住使用人达到15人以上的,出租人应当建立相应的管理制度,确定管理人员,落实安全管理职责,建立信息登记簿或者登记系统,并将相关登记信息报所在地公安机关备案。

五类房屋 不得作为居住房屋出租

出租的居住房屋,应当具备基本居住功能并符合建筑、消防等安全要求。

《规定》指出,五类房屋不得作为居住房屋出租:属于违法建筑的;擅自改变房屋用途的;未依照规定采取安全防范措施、解危处置措施的危房;居住场所与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内的,或者居住场所与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内,不符合消防技术标准的;法律、法规、规章规定不得出租的其他情形。

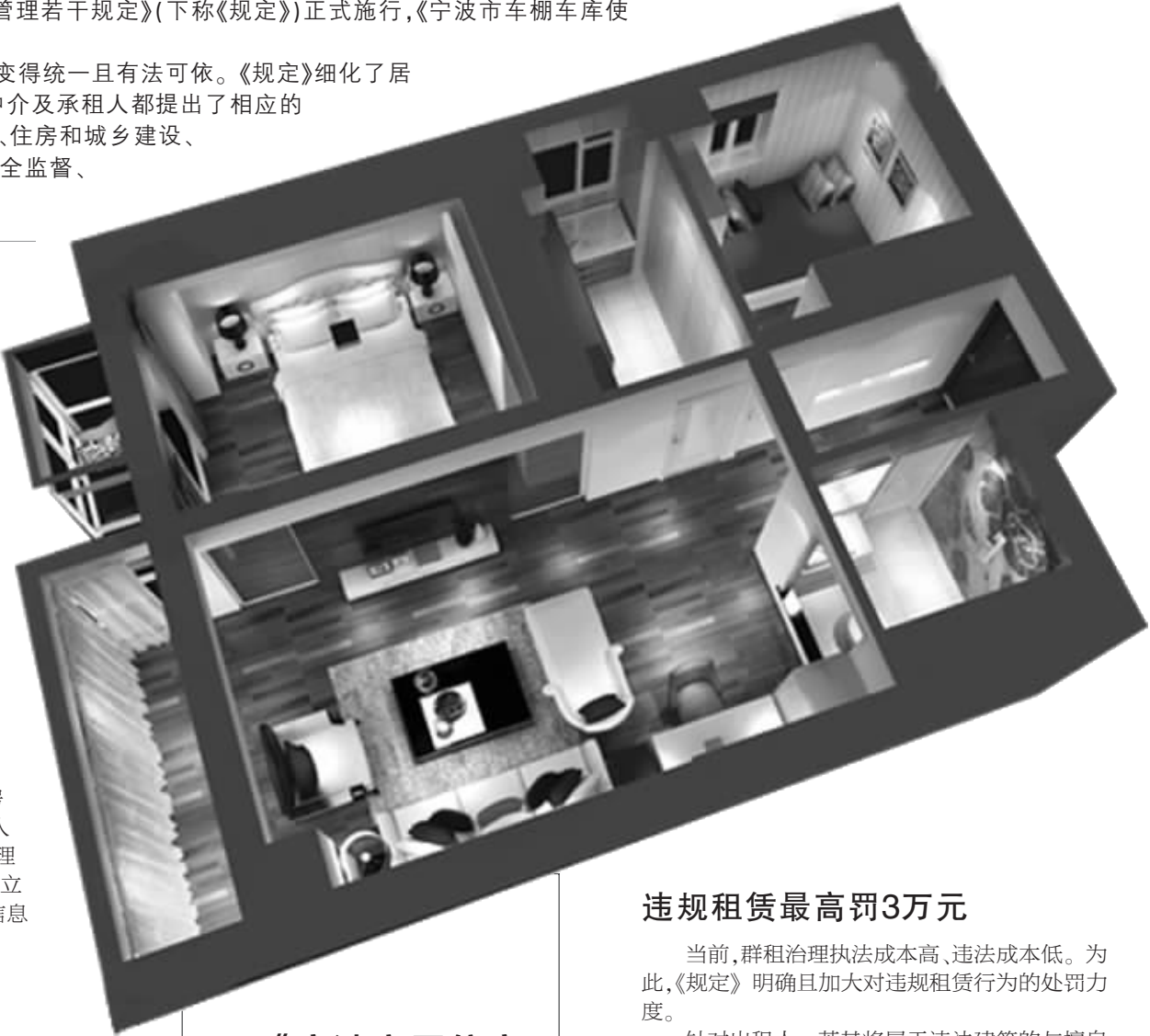
如有违规 房东中介都要担责

《规定》进一步强化了房屋租赁相关主体的责任。首先,重申居住房屋所有权人是消防安全和房屋使用安全的第一责任人,依法履行出租房屋的消防安全和使用安全责任。居住房屋的租赁当事人应当依法订立租赁合同,并按照规定履行合同备案义务。

其次,明确转租人转租住房的连带责任。未征得所有权人同意,擅自违反规定转租房屋的,应当依法承担消防安全和房屋使用安全的连带责任。在居住期间,承租人不得擅自改变房屋使用性质、结构或者实施其他违反房屋消防安全和使用安全的行为。

最后,规定房地产经纪机构和经纪人的“四不得”。房地产经纪机构和房地产经纪人员在居间、代理居住房屋租赁业务时,应当主动询问和查询房屋相关信息,不得居间、代理以下四种居住房屋:无房屋所有权证或者其他合法权属证明的;公共租赁住房或者未取得完全产权的保障性住房;改变房屋内部主体和承重结构分割出租的;法律、法规、规章规定的不得出租的其他情形。

特别需要注意的是,居住房屋出租人、承租人、房地产经纪机构和房地产经纪人员等单位和个人,违反居住房屋租赁管理相关法律、法规、规章和本规定行为的不良信用信息,由相关管理部门予以记录,并可以按照有关规定纳入本市公共信用信息数据库。



《宁波市居住房屋 租赁管理若干规定》3月1日起施行



以一间原始设计为卧室或者起居室为最小出租单位



除未成年人外,居住人员人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米



原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的,不得出租供人员居住

违规租赁最高罚3万元

当前,群租治理执法成本高、违法成本低。为此,《规定》明确且加大对违规租赁行为的处罚力度。

针对出租人,若其将属于违法建筑的与擅自改变房屋用途的房屋出租,由房屋所在地县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正,处以500元以上5000元以下罚款;情节严重的,处5000元以上3万元以下罚款。

若其将原始设计单间隔开或以低于人均10平方米的房屋出租,则由公安机关责令限期改正;逾期不改正的,处5000元以上3万元以下罚款。

此外,在进行集中房屋出租时出租人不能履行前款规定的相关义务的,应当委托房地产经纪机构等单位或者个人进行管理。若出租人未履行相关管理职责的,由公安机关责令限期改正;逾期不改正的,处200元以上500元以下罚款。

针对房地产经纪机构,若违反“四不得”,由房屋所在地县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正,并可以对房地产经纪人员处1万元罚款,对房地产经纪机构处3万元罚款。

相关链接

如何管好群租, 相关单位一直都在想办法

“群租”管理难,但我市各相关单位及街道一直都在力所能及地想办法。出租房分类管理,就是海曙区月湖街道针对辖区群租现象开出的一剂“药方”。街道将出租房分为“居住区群租、居住拼居、居住区普通出租、公寓式群租”四类进行分类管理,分别通过制订楼道(出租)公约,实现出租房治理式管理;通过“房东管房客”、“房客管房客”方式,开展责任主体的宣传教育,实行家庭式管理;对传统的出租户,依托街居两级的各类服务团队和各类活动,提供个性化服务,强化融入式管理;对公寓式出租房,动态掌握进出租户的个人情况,实行业主管理与自主管理相结合的庭院式管理。