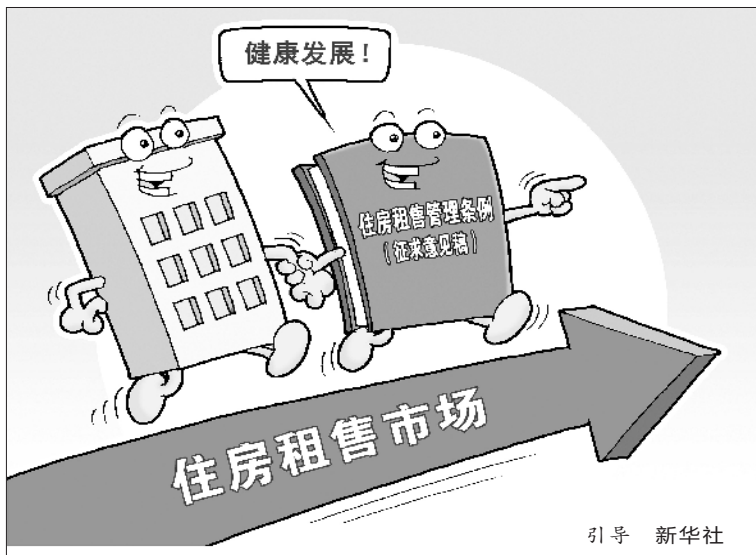


我国首个住房租赁和销售法规公开征求意见——

未经约定,出租人不得涨租金

核心提示

住房和城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见。这是我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿。征求意见稿规定,租赁住房当事人应当依法签订书面形式的住房租赁合同,规定出租人应当确保出租住房符合安全要求,承租人应当合理使用租赁住房。征求意见稿还对住房销售在销售条件、销售程序等作了一般性规定,特别是强化了对房地产开发企业销售住房行为的监管。专家表示,条例将填补我国住房租赁、销售、经纪等法规领域的空白,并通过行政法规多角度落实“房住不炒”。



引导 新华社

鼓励出租人与承租人 签长期租赁合同

要使租房成为人们推崇的生活方式,建立长期而稳定的住房租赁市场是必要基础。如何保障良好的租房环境?如何建立稳定的租住关系?当前个人租赁现象多怎么办?意见稿一一做了明确。

鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同。住房租赁企业出租自有住房的,除承租人另有要求外,租赁期限不得低于三

年。国家鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策,可依法将住房租赁相关收益设立质权。

周江说,住房具体标准、住房租金发布制度的建立、长期租房的政策支持、限制“二房东”现象、住房交易资金监管等具体责任都落实到了各级政府。这意味着各地要出台相应的实施细则。

出租人不得采取暴力等强制方式驱逐租客

住房和城乡建设部19日公开征求意见的《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》中,明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度,定期公布分区域的市场租金水平等信息,以引导当事人合理确定租金价格。

在租金缴纳方面,为减轻承租人集中支付租金的压力,征求意见

稿规定,除当事人另有约定外,承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的,征求意见稿规定出租人不得单方面提高租金。

意见稿提出,出租人应当确保出租住房符合安全要求,满足基本使用功能;出租人扣留押金的,应当承担举证责任。出租人不得采取暴

力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人,收回住房。对租赁期限约定不明确,出租人解除住房租赁合同的,应当提前三个月通知承租人。

“意见稿强调对住房租赁出租方和承租方所负法律责任和义务的界定,特别注重对承租人的保护。”住建部政策研究中心副主任周江说。

未经同意,出租人不得擅自进入租赁住房

意见稿明确,未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房;当事人在住房租赁合同中约定出租人可以进入租赁住房情形的,出租人应当按照约定进入租

赁住房并提前通知承租人。此外,征求意见稿还指出,出租人违反条例规定擅自进入出租住房,还将面临法律责任。

情节严重的,对个人处1000

元以上5000元以下罚款,对单位处5万元以上20万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得;造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

承租人可按租房租赁合同约定转租住房

征求意见稿指出,承租人可以按照租房租赁合同的约定转租住房;未约定的,承租人转租住房,应当征得出租人的书面同意。此外,自然人转租住房达到一定规模的,应当依法办

理工商登记。具体规模和管理办法由直辖市、市、县人民政府制定。

住建部政策研究中心副主任周江表示,为保障居住环境和质量,意见稿提出了一些强制性要

求。比如,出租房应当符合单间租住人数和人均租住面积的标准。具体标准由直辖市、市、县人民政府制定。此外,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于居住。

买房“挖坑”要受罚, 中介“禁区”全覆盖

买房“陷阱”防不胜防:有捂盘惜售、散布涨价谣言的“炒作”;有发布虚假房源信息和广告的“欺瞒”;有捆绑搭售、分割拆零销售的“变相要价”。

意见稿明确列出了十一条房地产开发企业销售禁止行为,并对“法律、法规禁止的其他销售行为”进行了“兜底”覆盖。

如果开发商在利益诱惑下踩了“红线”怎么办?意见稿明确,依法可以暂停合同网上签约权限;有违法所得的,没收违法所得,并可处以违法所得5倍以下罚款;没有违法所得的,可以并处50万元以上

200万元以下罚款;降低资质等级或者吊销资质证书;构成犯罪的,还要依法追究刑事责任。

炒卖房号、发布虚假房源信息、赚取差价、违规提供购房融资等住房租售市场上的“乱象”,中介或为始作俑者,或推波助澜。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强说,意见稿对执法检查中常见的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违规行为进行了全覆盖,并规定了给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等较为严厉的处理措施。⑥6

据新华社

南阳晚报

房产搜搜搜

广告咨询电话:63136669

敬告:使用本报分类信息请供需双方认真核实有关证明材料,签订有效法律合同。

售房

△高新区管委会家属院二楼128平方米,临市政府幼儿园、65小,南北通透板式,家具家电全,低价转。

电话:15237783609

△首付20万,大市证,两室一厅,黄金楼层,78平方米,市中心小高层,十五小附近房,南阳市委对面同乐新城。同心家园。

电话:15538438989

△长期售光彩市场旺铺。

电话:13949323710

售房

△滨河路卧龙区委家属院5楼三室二厅,大市证,有车位,送储藏室一间,个人低价出售。

电话:18736663988

△首付18万,大市证,两室两厅,100平方米,电梯房,孔明路与光武路交叉口星旺家园。同心家园。

电话:15538435959

△首付18万,大市证,21楼,88平方米,2室2厅,13中14小附近。同心家园。

电话:15538437575

售房

△首付10万,大市证,可按揭,精装77平方米,两室,90平方米三室均有,电梯黄金楼层,价位合适,车站南路绿都如意湾。同心家园。

电话:15538430808

△首付20万,大市证,三室两厅两卫,130平方米,65小,十三中北校区附近,新房豪华装修,高档电梯房,人民路与两相路交叉口怡心苑。

电话:15538431212

售房

△大溪地一河四公园空中平墅约165-247平方米,水岸洋楼约121~142平方米,首付20%。

电话:15538433030

△首付20万,大市证,3室2厅双卫135平方米,高层电梯房,精装修,拎包入住,出门就是白河。同心家园。

电话:15538435858

△首付9万,大市证,两室两厅,78平方米,简单装修,送储,三九小附近。同心家园。

电话:15538435757

售房

△首付10万,大市证,两室两厅,85平方米,毛坯,高层电梯房婚房首选,南新路口向南1000米龙源盛世。同心家园。

联系电话:15538437878

△首付15万,市证,二室一厅,97平方米,三室二厅,120平方米,高层电梯房,张衡路明山路口滨河花园。同心家园。

电话:15538438080

△首付35万,大市证,3室2厅2卫161平方米,黄金楼层,豪华装修,拎包入住,白河大道上城水岸。同心家园。

电话:15538437373

售房

△首付25万,大市证,中州路中建小区,99平方米,3室2厅,13中附近,院大能停车。

电话:15538437771

△首付10万,大市证,17小22中附近,95平方米3室并送储,黄金2楼,七一一路烟草局。

电话:15538432020

△首付25万,大市证,3室2厅2卫,133平方米,电梯房,南北通透,建设路宇信凯旋城。同心家园。

电话:15538430202

△首付40万,大市证,4室2厅2卫,金牌物业,一线观景洋房,信臣路建业森林半岛。同心家园。

电话:15538439797

售房

△首付20万,大市证,电梯房170平方米,精装暖气房4室2厅2卫,南北通透港达附近家属院。同心家园。

联系电话:15538430101

△首付20万,大市证,一室48平方米,二室85平方米,十五小旁,市委对面同乐新城。同心家园。

联系电话:15538430606

出售

中州西路与百里奚交叉口奇旺商务酒店,共六层,3000多平方米,有意者面谈。

联系电话:18637783777