

住建部出台新政,允许按间出租住房

商用房改租赁房,水电气可按居民标准收

为满足青年人、新居民的住房租赁需求,日前,住建部推出一项新政,政策内容包括:新建中小户型为主的租赁住房;允许将商用房按规定改建为租赁住房;允许将现有住房按安全、舒适、便利等要求改造后按间出租。毫无疑问,允许“按间出租”可以让出租方的形式更加灵活多样,有利于房屋租赁市场的繁荣发展。

焦点 1

按间出租并非“群租”

事实上,在我市几人合租一套大户型房子,每人单独一间的情况早已有之。据市公安消防部门相关负责人介绍,一套大面积的房子隔成两套出租,只要在安全、消防等方面符合要求就算合法的。目前我市对出租房的人均居住面积有不小于5平方米的规定,并要求不得改变房屋内部结构分割出租。

此次“按间出租”政策可以将这一现象规范化、制度化,最大限度地保障租房者的权益。而对于不符合规范群租的房源,则可以按照制度进行更加有效的管理。

政策规定,可以“按间出租”的房源必须满足安全、舒适和便利三个先决条件。安全是指必须符合防火、抗震等影响条件,不能为居住者留下任何隐患。舒适指要满足人均居住面积的标准,单间最多居住人数的标准,否则很难有好的住用体验。便利则是对房屋的可改建标准,以及位置、交通和配套等条件有具体要求。这三条“红线”画下来,才能最大限度地保障住用权益。

焦点 2

商用房改租赁房

值得关注的是,这次披露的“商用房改租赁房”的相关政策细节中表示,允许将商用用房等按照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。对土地用途调整为居住用地的商用用房项目,为了降低租户的使用成本,用水、用电、用气价格按照居民的标准执行。

去年以来,我市楼市住宅成交比商业地产活跃得多,这也使得住宅的库存持续减少,而商业地产的库存去化却相对缓慢,从而造成商业库存问题的进一步凸显。有些板块出现了住宅一房难求、商业大量囤积的现象,商用房改租赁房对商业地产去库存会否带来一定的刺激作用?

我市相关业内人士认为,当前因为商业模式的调整等因素的影响,部分商用用房处在闲置或者半闲置状态,也有一些在建的商用用房项目预期的市场前景不好。这些商用用房大多位置、配套较好,交通便利,若把这些房子改造成租赁住房,能够满足租赁住房的需求。

焦点 3

新建中小户型的租赁住房

政策中提到,在一些大城市,特别是租赁的市场供求关系比较紧张的地方,租房难的问题确实存在。为解决这一问题,要求各地结合住房供需的状况,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的规模,有序开展租赁住房建设。

针对这一要求,我市住建局相关负责人表示,“目前,瑞安房地产库存还有9000多套,去库存的压力还不小,考虑到供应的总量和规模,也要考虑套型结构的比例,未来会不会开展租赁住房建设还需依据市场需求来决定。”

(彭丽明)

来自童话的家——创意北欧风

项目名称:金汇城

项目地址:瑞安

设计师:张瑞南

面积:140平方米

材料提供:博德精工玉石、书香门第地板、华润漆、鸿峰软装、博莱达护墙板、左右门行、乐洁洁具、新众电器、建余玻璃等

什么是北欧风?代表着怎样的生活?相信较多喜爱现代时尚生活的业主并不太了解,甚至部分常规设计师亦是认知不深。其实任何风格的背后都是一种生活的理念与追求,北欧风(现代北欧家居)源自挪威、丹麦、芬兰等国,童话的纯真、白雪的纯粹、维京文化的直率连同现代工业科技交汇出一种洗练、明快、原味与“鲜丽自然”的家居风尚。北欧风既不同于传统欧式的保守与繁复,亦有别于简约、loft的直白,而是游离于两者之间,如同童话世界的基调,在浪漫中演绎真实,在真实中体现梦幻!

入户后即为客户区,视觉直冲而狭隘,同时生活区与起居间难以有效衔接。整体户型无明显转角与隔墙,且阳台多,若加以运用可提升整体空间利用率。餐厅处于“异形景观区”(凸出部分),采光感与视觉较佳,但亦因此与客厅、玄关难以连贯,视觉分散。没有最差户型,只有不用心的设计,空间缺陷并不可怕,在于积极转换。

创意不等于大拆建,更非必须“移位”,刻意改建与崇尚自然的北欧风尚是相悖的。创意设计保留了原户型结构框架,同时将设备阳台设计为开放式书房,视觉顿显宽

敞通畅。

客厅一侧的阳台(北阳台)与起居间连通,成为沙发后的依托空间与休闲区域,功能布局饱满有张力。原厨房因位于“凸出”部位,显得“四不靠”,创意设计依托厨房侧墙顺势设置弧度餐厅背景,客餐厅视觉由此连贯一体。

看似简单的调整却将户型视觉有效转换,以此演绎出的通达、流畅的空间感与北欧风情注重线条、色块与整体和谐的理念丝丝入扣,可谓相得益彰。

(彭丽明)

