

## 住建部等6部门整顿租房市场 中介不得赚取住房出租差价



近日,住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》(以下简称《意见》),规范住房租赁市场主体经营行为,保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

其中,《意见》要求,规范租赁服务收费。房地产经纪机构、住房租赁企业应当实行明码标价。收费前应当出具收费清单,列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容,并由当事人签字确认。房地产经纪机构不得赚取住房出租差价,住房租赁合同期满承租人和出

租人续约的,不得再次收取佣金。住房租赁合同期限届满时,除冲抵合同约定的费用外,剩余租金、押金等应当及时退还承租人。

近年来,我国住房租赁市场快速发展,为解决新市民住房问题发挥了重要作用。但住房租赁市场还存在发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、违规使用住房租金贷款、强制驱逐承租人等问题,侵害租房群众合法权益,影响社会和谐稳定。

《意见》突出问题导向,强化有效监管,将整顿规范住房租赁市场秩序的成果制度化、常态化。

一是加强从业主体管理。房地产经纪机构和住房租赁企业在经营范围中注明“房地产经纪”或“住房租赁”,转租住房10套(间)以上的单位或个人,依法办理市场主体登记。住房租赁企业开业前向住房和城乡建设部门推送开业信息。

二是加强房源信息发布管理。房源信息应当满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。网络信息平台应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息。

三是规范租赁住房改造行

为。各地制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策。改造房屋应当符合建筑、消防、环保等方面的要求。

四是防范住房租赁金融风险。对住房租金贷款业务的贷款期限、贷款额度作出明确要求。加强对采取“高进低出”“长收短付”等经营模式的高风险住房租赁企业监管。

五是建设住房租赁管理服务平台。直辖市、省会城市、计划单列市以及其他租赁需求旺盛的城市应当建设完成住房租赁管理服务平台。平台应当具备机构备案和开业报告、房源核验、信息发布、网签备案等功能。

六是建立住房租赁常态化管理机制。各地住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、银保监会、网信等部门建立协同联动机制。建立多层次住房租赁纠纷调处机制。

另外,《意见》还对推行住房租赁合同示范文本、规范机构服务收费、加强行业自律等内容作了要求。

6部门强调,各地要以《意见》出台为契机,把“当下改”和“长久立”结合起来,坚持住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、银保监会、网信等部门联合监管工作机制,加大监管力度,持续整顿规范住房租赁市场秩序,不断优化住房租赁市场环境,让群众租房更安心。

## 家居春节气氛 布置未雨绸缪



春节进入倒计时,各种节庆聚会就会接踵而来,很多人都会在家中好好收拾,甚至会购买一些春节布置用品,把家悉心布置一下,迎接亲友的到访。

### 别急买,各种物品用起来

平时,不少人外出旅游都会买些纪念品;亲友聚会,一起品尝美食也会互赠礼品;而一些爱逛街的,一年下来肯定会淘到不少好东西……

“整理房子时,千万不要忘记家里的各种宝贝,啥都买买买。”设计师周一波说,上述那些很多都是家居节日软装设计布置的重要材料,尤其是亲友送的书画、摄影作品。

近几年,很多人身边的朋友“突然就画画了”“突然就练书法了”“突然学摄影了”……而且出来的“作品”还像模像样的——不要感到奇怪,现在成年人拿起画笔、毛笔,可比当初管教自家孩子更易出效果。通常,那些资质平平的小孩子要三年五载才出成绩,但不少成年人只需上三五节课,他们的作业就能拿得出手。在这个乐于分享的时代,把好友的作品悬挂家中,只要装裱搭配布置得当,不仅能让家更有故事,还拉近亲情,美化家居。

要是你的好友喜欢画工笔画或拥有“大师风范”的书法作品,在家中合适的位置悬挂他们的作品,大家的心肯定能走得更近。因为,没什么比得到好友的认可与赞赏更重要。

把平时出游淘回来的物品有机地结合起来,也能混搭出有品位的软装设计。一般来说,具有东亚、东南亚、南美特色的摆件,与中国风的装修风格搭配会比较融合。如果你家有红木家具+丝绸中式风格抱枕,那么,在角几、茶几、案头放一些具有上述国家和地区民族特色的物品就很有味道,而你的出游记忆也会在家居布置中得到保鲜和升温。

如果你家走的是北欧简约风格,只要在用色上加以配合,比如,用朋友貌似涂鸦的“后现代作品”来装饰就再合适不过了。只要色彩用对了,加上大气的画框与装裱,哪怕是随手涂鸦的作品,也能立马变得高大上。

### 用心经营打磨美化

“家居软装要用心经营,不断打磨和美化。”周一波说,我们的家里其实都有很多东西可用,只要平时用心想想,它们就不会一直收在包装盒、放在柜子里,甚至被逐渐遗忘。善用它们,不断替换、更新,和朋友不断交换和分享,你的家就会历久常新,而且还会无时无刻带给你惊喜。



## 小区里哪些车位不能买卖

车位买卖是人们购房时经常遇到的事情,这里面的法律问题可不少。

购买车位时通常会遇到两种情况:一种是可以办理产权证的,此类车位可以自由进行买卖交易,购买者可取得车位的所有权;而另一种,购买者取得的只是车位的使用权而不是所有权,此类车位多见于利用人防工程改造的地下车位及占用小区共有场地的停车位,二手房购房者可以在办理物业交割时进行车位租赁或转交。因此人们在购买车位的过程中,一定要擦亮眼睛。

### 有产权车位 权属要约定

根据《中华人民共和国物权法》规定:“建筑区划内,规划用于停放

汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或出租等方式约定”。法律对建筑区划内的车位、车库归属规定了约定优先原则。具有独立产权证的车位在构造和使用上具有独立性,是单独的物,与房屋之间不存在主物与从物的关系。因此,此类车位的权属应当根据当事人之间的约定来确定,而不是随着房屋所有权的变动一同变更。

### 无产权车位 风险要知悉

所谓人防车位,即是由人防工程改造而成的停车位,业主仅取得车位的使用权。根据《中华人民共和国国防法》规定:“国家为武装力量建设、国防科研生产和其他国防

建设直接投入的资金、划拨使用的土地等资源,以及由此形成的用于国防目的的武器装备和设备设施、物资器材、技术成果等属于国防资产。”因此,人防工程应为国家所有,产权不属于小区全体业主共有,也不属于开发商,开发商无权出售人防车位。同时人民防空法第五条规定:“国家对人民防空设施建设按照有关规定给予优惠。国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人,通过多种途径,投资进行人民防空工程建设;人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者



所有。”因此,开发商在依法获得人防管理部门审批备案后,即可出租车位获取收益。

## 新家具三个月甲醛释放最多

可通过开窗通风、减少数量、暂且放置等方式防污染



前段时间,黑龙江省消协公布了家庭室内空气比较试验结果,发现装修完一年内的50户家庭中,有40户存在空气污染问题,其中16户室内甲醛超标1倍以上。世界卫生组织此前发布的《室内空气质量指南》报告也指出,室内空气污染比室外高5-10倍,污染物多达500多种;在室内空气的9种主要化学污染物中,甲醛排在第3位。室内空气污染已成为导致中风、缺血性心脏病、慢性阻塞性肺病和肺癌等

多种疾病的诱因之一,而甲醛是造成室内空气污染的一个重要因素。

“室内空气中的甲醛主要来自家具,人造板家具使用的胶黏剂主要成分就是它;还有一些来自窗帘、墙纸、涂料等家装纺织面料、装饰材料。”国家家具及与室内环境质量监督检验中心专家认为,尽管各类家具、装饰、装修建材中甲醛的含量都有一定国家标准限制,但这些材料会持续释放甲醛,室内空气必然受到影响。甲醛是无色有刺激性的气

体,是世界卫生组织确认的致癌物质和致畸物质之一。2017年10月,世界卫生组织国际癌症研究机构公布的致癌物清单中,甲醛位列一类致癌物列表中;2019年7月,甲醛被生态环境部和卫生健康委列入《有毒有害水污染物名录(第一批)》。

影响甲醛释放的因素比较多,主要有以下四个因素:一是来源多少,如果室内家具、装饰以及装修材料中的甲醛含量比较高,室内甲醛释放量就比较多。或者房间内家具、装饰材料数量多,即使产品合格,累积释放的甲醛总量也会比较多。二是室内温度,温度高,甲醛释放的速度就快。有研究显示,室温每上升10℃,室内空气中甲醛浓度就会上升3倍。当室温超过20℃时,家具和各类装修材料中的甲醛就会处于活跃状态,极易挥发。如果室温持续上升,甲醛的释放量也会成倍增长。三是室内湿度,甲醛的水溶性很强,室内湿度大,甲醛则易溶于水雾中,滞留室内;室内湿度小,空气比较干燥,则容易向室外释放。四是通风条件,房间如果不通风,释放的甲醛就会积累,室内污染程度自然上升。此外,一些特殊情况下,家具表面如

果有破损和裂纹,也会使得甲醛释放量增加。

“网上售卖的甲醛检测仪测出的数据没有多大参考意义。”专家表示。甲醛测量需要科学精准的操作,网上售卖的仪器质量参差不齐,测量原理也难以保证科学性,所以测量数据的精准度难以保证。通常情况下,甲醛的释放期可达3-15年之久,受多重因素影响,装修后很多年都还可能有甲醛污染风险。

专家提出几个建议,帮助减少室内甲醛污染风险:1.除甲醛最好的方法是通风,每天开窗不少于两次,每次不少于30分钟。2.尽量减少家具数量,降低甲醛释放量。3.装修尽量选择有环保标志的产品,甲醛含量越低越好,最好不含甲醛。4.新买的家具放一段时间再用。家具或各类家装材料在打开包装3-5个月内,甲醛释放量会达到最高峰,半年后就会进入缓慢、少量的释放状态。但是,专家认为,人们不用过于担忧室内甲醛的问题。近年来国家对甲醛的检验和含量限制很严格,保证大多数产品中甲醛含量较低。只要空气中的甲醛在一定浓度以下,对人体的危害是可以忽略不计的。