

昨天快报封22版以《江宁现“全国最牛蜗居”,200㎡套房隔成19间,住了30多人》为题,报道了南京江宁21世纪现代城小区内的一套跃层公寓,房主将其改造成19个小房间,出租给30多人居住一事。报道见报后,江宁住建局相关部门立即介入调查,目前因房主不在南京,暂无调查和处理结果。江宁住建局相关人士坦言,租房私下交易多,备案的少,禁止群租执行起来很难。

□快报记者 李绍富

江宁住建局调查“19隔间出租房”

快报昨天又接到一则“蜗居”投诉,业内人士称禁止群租难不如合理引导

》又一“蜗居”

门面房改成16个小房间出租

昨天上午,有读者致电快报96060热线,称在南京江宁岔路口天地新城小区内,也有一间分隔改造的“蜗居房”,房主把一间上下两层的门面房改造成了16间小房子,做成了公寓,常年对外出租。

经过改造的门面房楼上是居民楼,楼内不少居民担心,哪天门面房发生火灾等安全事故,楼内居民也会跟着遭殃。小区居民曾向工商和住建局反映过,可从来没人过问。

昨天下午,在知情者的指引下,记者找到这处经过改造的门面房。这间门面房位于天地新城小区天心座15栋1楼中部,分上下两层,通过一个小楼梯上下。一层中间是一个一米宽左右的通道,通道两侧都是分隔后的小房间,应该有7间。二楼布局跟一楼一样,一共9个房间。每个房间内都有独立的卫生间和洗浴台,还有一张小的写字桌以及空调等家电。

房主称:商用房改造,消防过关

“我就知道今天会有记者来我们这里,因为21世纪现代城那边群租影响太大了。”房主秦大妈称,她也觉得21世纪现代城那套分隔成19间出租的房子不妥,安全隐患太大。秦大妈认为,她的公寓虽然是分隔后做出租房的,但她没违规。

“我们这个房子,跟那边(21世纪现代城)的情况不一样,首先我们这个门面房,在房屋性质上,属于商业用房,而不是居住用房。”秦大妈觉得,既然是商业用房,那就可以在不妨碍房屋整体安全的情况下,根据经营需要,做适当改造。“门面房一共有200多平米,改造后每个房间在10平米左右,面积跟小旅馆房间差不多。”

秦大妈称,门面房改造时,已经注意到了消防安全方面的问题,楼上和楼下两层都可以从南北两面出去,而且每个房间的门窗都是往房间内开的,这样不影响过道通行。不久前,消防部门进行安全检查时,到公寓看过,并未发现有什么消防方面的安全隐患。

“我们这个不是旅馆,是商业用房改造成的出租房。在安全管理方面,一旦有房客住超过7天,我们都要求他们到辖区派出所登记,办理暂住证等。”秦大妈称,自从公寓对外经营开始,她就想着去工商部门办理营业执照,可因房屋属于出租房性质,不同于个体商业经营,工商局说无法办理营业执照,所以一直无证经营。

工商所:备案后可办租赁执照

据江宁工商分局东山工商所一位工作人员介绍,最近几天,工商所执法人员在检查辖区内的商业场所时,发现了天地新城小区天心座15栋楼下的改造公寓楼没有营业执照。“因为房子是商业用房,可做的却是房屋出租,情况比较特殊,老板也表示要办理营业执照。”该工作人员称,此前从未遇到过类似情况,当时并未给房主明确答复能否办理营业执照。

昨天,工商所领导向上级工商部

门请示,并与公安、消防和房产部门协商后确定,房主可以申领工商营业执照,不过得多走一些程序。“先到我们工商部门核定经营场所的地址和名称,还需要带着房产证和身份证去住建局备案,然后拿着备案的相关资料到工商部门就可以申领房屋租赁服务的营业执照。”该工作人员称,因秦大妈的房子属于商业用房,只要不影响房屋整体安全,符合消防规定,是可以根据经营改造的,这与普通住房分隔出租不同。

最新进展

房东在外 房客闭门 住建局调查受阻



昨天快报的报道

昨天上午,江宁住建局相关领导看到快报关于21世纪现代城蜗居公寓的报道后,立即要求住建局房屋租赁管理办公室前去调查处理。据该局房屋租赁管理办公室一位姓张的负责人介绍,昨天上午,他们与江宁开发区相关部门的人员一起,赶到21世纪现代城小区38栋公寓楼,通过物业公司查找到房东电话,准备联系房东前来配合调查。可没料到的是,房东是外地人,而且最近几天人都不在南京,一时无法赶回来。

“我们主要是想进去看看房东是怎么分隔房间的,厨房和阳台以及卫生间是否住了人。根据住建部的规定,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”该工作人员称,可是因房东不在,里面的租客可能知道有人会上门调查,无论怎么敲门,都没人开门,入户调查未能实现。

该工作人员表示,目前他们已要求房东打电话叮嘱租客注意安全,尤其是火灾隐患方面,同时要求房东尽快赶回南京,配合调查处理。住建部出台的《房屋租赁管理办法》规定,禁止群租,应当以原设计的房间为最小出租单位,如果房东将房屋私自改造成这么多小单元出租,明显违规。同时不排除有消防安全隐患。一旦确认房东违规,住建局将依法严肃处理。

》各方说法

[现行政策] 住建部出台的《商品房屋租赁管理办法》今年2月1日起施行。根据办法,出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住,同时禁止群租。目前办法已经实施5个多月,但显然,群租问题有禁却难止。

主管部门: 查处难,完全禁止更难

江宁住建局房屋租赁管理办公室相关人士介绍,住建部出台的《房屋租赁管理办法》的确规定了禁止群租,但是目前南京尚无实施细则。“掌握尺度和界定群租就很难。比如究竟何为群租?到现在也没有一个明确的标准。”该人士称,住建委规定,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准,但目前南京的最低住房标准并未公布。在群租方面,还属于上位法缺失,作为行政部门,执行规定就很困难。

除了《房屋租赁管理办法》地方细则尚未出台外,

查处分隔房间出租和群租还存在一个问题,那就是主动到房产部门进行房屋租赁登记备案的很少。“目前主要是被动登记的多,比如流动人口管理部门发现租房后,要求登记,主动去登记备案的房东和租客都很少,因为大多数人租房均不需要票据,所以都跟房东私下交易了。”该人士称,所以即使有群租和分隔出租情况的,住建局也不容易发现,除非有居民举报。不过他称,房屋分隔出租现在是明令禁止的,一旦住建局接到相关举报,或是在巡查中发现后,一定会依法严肃处理。

房产中介: 禁而不止不如合理引导

“完全禁止群租和分隔房屋出租不太可能,因为目前很多待业人员或是刚入职的人员,因收入等原因,没办法花很多钱去租房,便宜的合租房是最好的选择。”南京一连锁房产中介相关负责人称,从他们房产中介每天接触的租房信息来看,目前大部分刚毕业的大学生,或是外地来南京找工作的人,租房主要考虑是否方便以及价格便宜两个因素。房屋租赁市场有了这群消费者的需求,群租或是分隔房间出租,不但不可避免,而且随着就

业压力的增大,市场还会越来越火。

“如果房子只以原来的单元出租,房租没办法降低,刚毕业还未找到工作的大学毕业生,以及外地进入大城市的求职者,就面临租不起房的境地。”该负责人认为,禁止群租政策严格执行的可能性很小,既然群租和分隔房屋出租堵不了,地方部门在制定房屋租赁管理细则时,可以考虑对租赁市场做适当地引导,比如对房间分隔在消防及水电方面做些规定和引导,这或许才是最好的办法。

价格给力,河西大户型也可以热卖

苏宁睿城312套房源昨晚估计卖掉了近九成

快报讯(记者 马乐乐)限购令下,最难卖的房子毫无疑问是大户型。然而昨天晚上,南京河西的苏宁睿城却用事实证明,只要价格给力,大户型也能卖出佳绩。300多套大户型房子不但给出了河西的“谷底价”,开发商还现场给出了优惠,超过600组购房者赶来捧场,一晚上估计卖出近九成房源。

苏宁睿城昨天推出9、11、12号楼共312套房源,户型面积在140~216平米之间,均价16670—

18000元/平米。目前,河西地区的房价在2万元上下,苏宁睿城附近有楼盘每平米单价甚至卖到2.5万元,因此苏宁睿城的价格一出来就被称为“谷底价”。有的河西楼盘客户纷纷“倒戈”投奔,于是又有人戏称这是“河西抽水机”。

似乎还嫌价格不够低,昨天开盘前开发商再次给出优惠:交诚意金5万抵6万,一次性付款优惠3%、按揭优惠0.5%一周内签约优惠1万元,另外买房还能优惠车位费6万~8万元不等。算下来最高

优惠可达22万元。

自从限购令出台后,千人排队买房的场面就在南京楼市中“绝迹”。而昨天的苏宁睿城开盘现场却再现了这一幕,不少买房人感叹“好像回到了楼市火爆的时候”。据了解,昨天总共有超过600组购房者排队买房,很多都是一大家子赶到了售楼处。

一对准备购房的夫妇说,他们一直在考虑换一套大些的房子,而河西地区的房价让他们以前都不考虑在河西置业,这次看到苏

宁睿城的价格,一家人就决定过来买下一套4室的,这样三代同堂正好合适。

“奥南都有楼盘卖到1万4了,江宁有楼盘卖到1万6了,江东门这边卖这个价,还能上哪找呢?”一位孕妇也在丈夫的陪伴下前来买房。

昨天19点多正式开始选房后,认购速度非常快。140平米的房源最抢手,到22点时就已经卖出了200套左右。22点50分左右已经卖出了240多套,而现场仍然有一些客户在交钱,预计去

化近九成。其中9号楼和11号楼几乎被扫光。

“苏宁睿城在限购的背景下仍然能够大卖,给市场上滞销的大户型项目好好上了一课。”业内人士指出,虽然限购、限贷等政策造成买房人数量萎缩,但是市场上除了刚需人群外,改善型需求仍然存在不少。苏宁睿城的大户型也能热销表明,只要开发商放低姿态,给出诚意十足的价格,买房人仍然会领情,大户型也不会很难卖。