

《上海市住房租赁条例》明年 2 月实施

租房可享与购房相同社会公共服务

引导租赁合同规范备案

条例要求,承租人按照有关规定,依法享受基本公共服务和便利。承租人办理居住登记、落户、子女入学、公积金提取等需要提交住房租赁合同的公共服务事项,已经完成住房租赁登记备案的,可免于提交住房租赁合同。

“房屋租赁市场的权力和义务将更加明确,让目前租赁市场存在的一些纠纷有法可依,保护了双方的利益。”陈杰表示,条例实施后,将引导租赁合同规范备案,租房可以享受到与购房相同的社会公共服务,一旦发生纠纷也将由第三方介入,解决问题的途径更多,成本也更低了。权责利明确后,更多的市民愿意通过租赁的方式解决居住问题,真正实现租售并举,稳定房地产市场。

群租管理有望落到实处

条例公布后,群租市场将得到有效管理和引导。

条例严格住房出租要求,禁止群租,禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租。

条例明确,出租住房应当具备供水、供电等必要的生活条件;以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位;厨房、

卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住;每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定等。

“条例明确了出租住房不符合相关规定的,由区房屋管理部门责令限期改正,相关中介也要受到处罚。”陈杰表示,群租管理目前的难点之一,就是缺乏明确的授权执法,而条例明确了管理部门和处罚要求,将使管理有明确的法律依据。

与此同时,陈杰也指出,条例也充分考虑到了市场的需求,在禁止厨房、卫生间、阳台、贮藏室改造出租的同时,对于客厅等改造出租并未禁止,也体现了对租赁市场的呵护和包容。

长租公寓、租赁信息平台、二房东,近年来,租赁市场发展迅速,出现了众多新产品、新模式,而条例的出台将促进市场健康发展。

条例加大了对个人“二房东”监管力度,规定个人以营利为目的转租房屋达到规定数量,从事住房租赁经营活动的,应当依法办理市场主体登记。在房源信息发布方面,条例要求发布的房源信息真实有效;通过网络信息平台发布房源信息的,要求平台经营者核实发布者提交的材料并建档保存。

条例要求,住房租赁企业承租个人住房从事转租业务的,要求开立资金监管专用账户,并按规定将

相关资金存入该账户。住房租赁企业向承租人一次性收取租金超过三个月的部分,以及收取押金超过一个月租金的部分,应当存入住房租赁交易资金监管专用账户。

“租赁市场的分销有利于产品的多样化,但转租模式需要规范,程序、价格、合同以及税收都应章可循。”陈杰表示,租赁分销市场规模日益扩大,今后,平台要对发布房源信息的真伪负责,而资金管理将有专用账户,避免了长租公司倒闭后,房东和租房者可能面临的索赔无门的局面。

建立住房租赁公共服务平台

《条例》明确本市建立全市统一的住房租赁公共服务平台,提供房源核验、信息查询、网上签约、登记备案等“一站式”服务;同时,通过平台加强信息共享和业务协同,进一步推动实现“让数据多跑路,让群众少跑腿”。

为确保房源的准确真实性,《条例》还特地明确,“已成交的房源信息应当及时予以撤销”。

“今后租房平台的服务功能会越来越强大,租房完全可以在线上一站式办理。”陈杰表示,未来市场将继续发挥房源发布、租房需求的撮合等功能,这是房产经纪和中介平台的强项,这与政府监管相辅相成,共同繁荣租赁市场。

今年初雪有点早 今日继续见“雪”

是否入冬还有悬念

晨报记者 徐妍斐

寒潮天气影响下,长江沿线不少地区都迎来初雪。上海昨日白天也见到了“头皮雪”,西部和北部甚至能看到明显的雪花,朋友圈也被初雪刷屏了。

气象部门表示,对上海来讲,今年的初雪来得有点早,常年平均初雪日是 1 月 9 日,最早出现在 2009 年 11 月 19 日。

昨日上海降水相态比较复杂,冰粒、霰、雨夹雪都出现了。上午雨水暂歇,午后受云雨区影响,全市大部分地区又出现了雨雪天气。气温从前日夜夜里起下跌,徐家汇站白天气温维持在 3℃-5℃,呼呼的北风,加上雨水的助阵,湿冷更甚。

昨日受强冷空气影响,气温持续处于下降中。随着云雨区东移,昨夜夜里阴有时有小雨或小雨夹雪。

据上海中心气象台昨日预报,今日天气与昨日类似,阴有时有小雨或小雨夹雪,风力较今天有所减小,偏北风 4-5 级,沿江沿海地区阵风有 6 级;相对湿度 95%-70%,气温在 3℃-7℃,郊区清晨气温会更低些,在 0℃-2℃。

未来一周,冷暖空气活动频繁,本市多阴雨天气,其中周五至周六,受短波槽影响,有一次小雨天气过程。气温逐日回升,预计周后期气温又将回升至两位数。

至于是否进入气象意义上的冬季,还得看本周双休日的平均气温,毕竟气象意义上的人冬标准是“连续 5 天日平均气温低于 10℃,其首日为入冬日”。

三种固态降水 分得清吗

雪、冰粒和霰这三种在冬季,出现的固态降水,大家都分清楚了吗?其实这三种中雪容易识别,冰粒和霰容易混淆。

据气象部门科普,霰就是我们通常说的“雪子”“雪珠”。一般生成自混合云中,为冰晶和过冷水滴的混合物,冻结的冰晶和水滴间有较多的气泡。

因此霰通常为白色不透明球形,直径在 2-5 毫米,质地松散,着地后反跳变破碎。

冰粒是由于雪在下降的过程中,遇到温度稍高的空气层,部分或全部雪花融化成水滴,又遇冷重新冻结再降至地面。通常是透明的球状或不规则近球状的固态降水,颗粒直径<5 毫米,质硬,着硬地后反弹,有清脆声,有时着地破碎会只剩冰壳。

徐汇区规模最大养老设施如期封顶

有近 2000 个床位,计划明年竣工投用

记者 钟 晖

晨报讯 随着最后一斗混凝土浇筑完成,正在建设的徐汇养老基地近日完成了 2 号楼主体结构封顶,标志着项目将进入建筑装饰装修施工阶段。一座高起点、高标准建设的城市生态养老家园即将出现。

徐汇养老基地项目位于华泾镇,东至孝民路、南至关港、西至景东路、北至银都路,是目前上海区级政府投资建设的规模最大的养老设施项目,计划明年竣工投用。

根据规划,该项目的主要建设内容包括新建 1 个养老基地(包括 1 号、2 号、3 号楼)、1 个文体中心(1 号楼裙房)及地下车库。项目总建筑面积 98467 平方米,包括地上建筑面积 61976 平方米、地下建筑面积 36491 平方米。

养老基地将设有养老床位 1968 床,建成后徐汇区的养老床位、护理床位、认知症照护床位供给量将显著增加,为老年居民提供养老与自然和谐并处、医康养护一体融合、运营管理机制创新的养老服务体验。

由于现场临时用地狭小,地下室边线离建筑红线最近处仅为 2 米,基坑开挖深度为 10.75 米,局部落深区为 13.2 米,导致预制构



项目包括新建 1 个养老基地、1 个文体中心及地下车库。

/受访者

件施工部署难、各专业交叉作业协调难等多项施工难题。

为此,项目部着重通过技术攻关解决难题,为工程顺利开展提供技术支撑。比如,通过开展大型深基坑支护技术研究,从围护工程内支撑梁板分体浇筑、静力低噪拆除等多方面提出创新方案,提高地下施工效率,降低基坑施工对周边环境的影响;开展相关研究,解决在

狭窄场地深基坑内布置大型起重吊装设备的难题。

同时,自 2020 年 9 月 19 日项目开工以来,建设者就设立了明确的工程创优目标,严格进行过程控制,从工程进度、施工质量、安全文明等方面入手,高标准、高要求、高安全系数地进行施工,以“确保质量创优,确保如期交付”。

在多方努力之下,2021 年 3

月,桩基施工完成;2021 年 7 月,基础底板全面开始施工;2021 年 10 月,基础及底板全部施工完成;2022 年 1 月,地下结构施工完成;直到如今 2 号楼主体结构封顶,项目进入建筑装饰装修施工阶段。建设者表示,徐汇养老基地项目是重要的民生工程,在保证工程项目安全和质量的前提下将加速推进,按期完工。