



刚毕业,买不起房,需要租房;孩子考上重点高中,无奈家离学校太远,为了孩子还得租房;做生意,门店太贵,只能租房。很多人的一生中,大约都有过租房的经历,也或多或少地经历过租房的困惑。

## 租房的困惑

租赁权转移,如何办理续租?

最近米粉店的余先生很是不开心,每天下午都搬个小板凳在自家粉店门口唉声叹气,身边的人就疑惑了,这不影响自己生意嘛。仔细询问才发现余先生还真遇上愁心事了!

原来在2010年底,余先生从A处租下了一间门面开粉店,租期截止时为2016年12月30日。去年年底租约到期后,余先生就有续租的计划。可是准备交钱的时候,过来收钱的居然突然换成了B。余先生很烦恼,他现在搞不清楚跟谁签租赁合同好。跟A签他怕B来闹事,跟B签他怕A不退那1万元的押金。

原来该门面的产权属于政府,在去年年底余先生和A的租赁合同到期后,今年年初政府对这处门面的经营权进行拍卖,B获得其经营权。尔后B就要与余先生签订新的租赁合同,可是A和余先生在合同终止后,A一直没有退还押金给余先生,余先生就不敢马上和B再签订租赁合同。谁知这一拖延,B竟将余先生门面的电源给断了。

B认为自己已经合法取得门面的租赁权,来收取今年的租金很正常,押金这事是余先生与A之间的纠纷,与自己没有关系,而余先生一直在使用门面,这些消耗都是自己在承担,自己在与政府签订的经营合同期内有权处置这些门面。那么,余先生到底该怎么办?

后来,余先生咨询律师,律师表示,B作为新的承租方,合同期内有权支配所承租的资产,租户不得以原承租方没有退还押金为由,既不退还门面,也不签订新的租赁合同。门面的经营者如果想要回门面的押金,应当与原承租方A进行协商,协商不成可以到法院起诉,通过司法途径解决。而B可以继续和经营户们协商,如果协商不成,B可以向法院提起诉讼,要求法院判决余先生归还门面并赔偿相应损失。

房东拒收租金,我违约了吗?

市民张先生最近遇到了一件很奇葩的糟心事,原来张先生去年租下了一间小门面,但最近房东想提前收回门面,双方因此闹得很不愉快。现在,房东竟然以失踪的方式拒收房租,这间门面是张先生去年8月和朋友合伙租下的,从事一些回收业务。在签订租房协议时,张先生和房东约定按月支付房租,每月15日前支付给房东当月的租金。门面租赁期限为两年,一旦出现3次拖欠房租的行为,视为租赁方违约,房东有权立即解除协议,且押金不予退还。

然而,今年1月初,房东突然找到张先生提出想停止出租门面,并愿意给他



一定的经济补偿。张先生考虑到自己的生意已有起色,便拒绝了房东的请求,最后双方不欢而散,随后房东就失踪了。

15日,又到了房东收取房租的日期,可今年1月、2月的租金他都没收呢。张先生郁闷地说。

(本报综合报道)

连日来,张先生通过朋友代为告知、反复拨打手机等方式联系房东,但一直没得到房东的任何回复。张先生担心房东很可能想以此方式单方毁约。

最后,律师给出建议,合同的当事人应当按照约定履行自己的义务。在租赁协议所约定的合同履行期内,张先生和房东都有履行合同的义务,房东收取房租既是权利也是义务,其拒收房租已构成违约,但张先生的行为不构成违约。根据《合同法》第101条相关规定,若债权人下落不明导致债务无法履行的,债务人可以将标的物提存。因此,张先生可以向公证处申请办理门面租金提存公证。房东须在规定时间内到公证处领取提存款,否则该提存款将依规定上交给国库。

房租交中介,房东却让我走人

去年6月大学毕业的罗先生,目前在一家公司实习。为了便于工作,从某中介公司手里租了一套单间房源。对于这个中介公司,罗先生并不熟悉,他是通过路边的小广告联系上这家中介的。看了房,他很快便签了3个月合同,每月租金为650元,加上押金、物业费,罗先生一次性交了3190元。

3个月过后,罗先生又准时向中介公司交了之后3个月的房租。然而,就在刚交完房租一个月左右,房东陈先生突然上门告诉他,因租金迟迟没有交付,房子将被收回。

不是上个月才交了房租吗?罗先生一下子懵了。一旁的陈先生也愣了,没有收到租金!按照约定,中介上个月就应付给他3000元的租金,可这笔钱一直拖到现在。而此前陈先生是和该中介公司签订《房屋租赁合同》,合同内规定如果该中介欠房屋租金超过5个工作日,陈先生有权单方解除合同。

对于陈先生要收回房子的决定,罗先生觉得冤枉:房租已经交了6个月,却只给住4个月,中介失信,却要我们租房子的来买单吗?那么如果中介欠下的房租迟迟不交,罗先生是否真面临着卷被子走人的尴尬?

律师认为,房东陈先生与该中介公司的合同属于委托合同,根据《合同法》第402条,受托人以自己的名义,在委托人的授权范围内与第三人订立的合同,第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的,该合同直接约束委托人和第三人。也就是说,在陈先生提出解除委托合同前,租客和该中介公司的《房屋租赁合同》对陈先生是有约束力的,只要租客按时交了房租,那么陈先生就不能要求收走房子。而中介收了房租,但没给房东,这应该需陈先生和中介两方面按照合同关系来处理。

## 美国为何没有天价学区房?

□孙梦鸣

在美国,即便是人口最为密集的纽约市,学区是影响房地产市场供求的因素之一,但远非决定性因素,所谓好学区的房价更达不到天价程度。

专家认为,美国不存在天价学区房的主要原因是公立教育体系的设计,政府对教育资源的调节配置以及对房地产投机空间的有效压缩,遏制房价炒作行为。

在美国一般私立学校与公立学校两类,涵盖范围从小学、初中至高中。私立学校收费高昂,提供高端教育,因此,美国部分学区公共教育资源丰富,主要是由于该地段业主所缴纳地产税高昂。

此外,持有房产的家庭在缴纳地稅之余,还要向当地学校缴纳学校税,尽管数额占比不大,但在一定程度上进一步支撑当地公立学校运营完善。

此外,美国政府对教育方面的拨款会有意识地向排名靠后的公立学校倾斜,不人为地打造重点学校,尽量缩小学校之间实力差距,保证教育资源均衡均等,好学区内的学校师资力量优质,财力雄厚,没有多项特长班、语言和艺

术课程,这也在一定程度上吸引不少家长为了子女受到更好的教育而搬到好学区附近。

在寸土寸金的纽约曼哈顿,好学区房价价格与其他地区差别不算太大。美国国家购买住宅后,需要给地区政府缴纳地产税,地产税构成了当地政府约70%的收入来源。地产税除支持当地教育体系外,还有相当一部分用于当地公立学校建设、系统运作,包括教职员工的工资、福利以及学校其他运营费用。因此,美国部分学区公共教育资源丰富,主要是由于该地段业主所缴纳地产税高昂。

此外,美国政府对教育方面的拨款会有意识地向排名靠后的公立学校倾斜,不人为地打造重点学校,尽量缩小学校之间实力差距,保证教育资源均衡均等,好学区内的学校师资力量优质,财力雄厚,没有多项特长班、语言和艺

术课程,这也在一定程度上吸引不少家长为了子女受到更好的教育而搬到好学区附近。

在寸土寸金的纽约曼哈顿,好学区房价价格与其他地区差别不算太大。美国国家购买住宅后,需要给地区政府缴纳地产税,地产税构成了当地政府约70%的收入来源。地产税除支持当地教育体系外,还有相当一部分用于当地公立学校建设、系统运作,包括教职员工的工资、福利以及学校其他运营费用。因此,美国部分学区公共教育资源丰富,主要是由于该地段业主所缴纳地产税高昂。

置业 ZHIYE



## 买精装房的5个理由

●理由一:省钱

为什么要买精装房?很多人都有这样的困惑,其实买毛坯房一样得花钱装修,同样地段同级别的开发商,做毛坯的比精装楼盘也便宜不了两三千块钱。买毛坯省下那点钱其实基本上也拿出来去做装修了。但是,精装房把装修款融进了房款,再向银行按揭。不需要像毛坯房那样一边给月供,一边又要拿出十几万装修,减轻了不少压力。

从开发商的角度看,通过精装房规模采购减少流通渠道和科学管理将一定程度上降低装修成本,开发商将和消费者可以共享由此带来的溢价,当然精装修也能给开发商带来一定的利润。

●理由二:省时间

精装房省了装修的事,不需要在工地、材料店、家庭、公司4个地方来回跑,减少了时间成本。对于预算不多,又急于住进新房的刚需购房者,一套品质高而价格优的精装房是最理想的选择。

●理由三:省事儿

当然我们所说的精装房都是大品牌开发商的精装房。这个不用多解释,例如有些品牌房企的精装已经细化到很多生活细节都给做好了,这样的精装房为何不选择?自己外面还能找到性价比更好的装修公司来做什么?

其实上面的理由都还是浅层次的,根据市场的长期发展,未来精装房会越来越普遍。接下来,再介绍两个更深层次的理由。

●理由四:市场需求

所谓存在即合理,精装房的问世自然是市场需求的导向所致。在当下的生活工作节奏之下,有相当一部分购房人群没有时间、精力去做房子装修的事。特别是刚扎根到快节奏的一线大城市中的年轻人。

●理由五:低碳环保

精装房显然已经是大势所趋,标准化、制度化是一个必经过程。长期看,于国于民于开发商都是一件好事。(宇飞)

家 JIA

加点仙气  
让你的家  
胜过十里桃林

试想,把你的家打造成一处不食人间烟火的世外桃源?梦幻的背景,桃色的床品,以及风吹过微微掀起的粉红色纱帘,都会让你的家充满仙气。

本版图片  
均源自网络

