

# 租房者有权装修租赁房屋吗?



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微信:齐鲁晚报齐鲁楼市  
房维帮QQ群:462943236 电话:0531-85196595

本报记者 田晓涛

**读者求助:**小张是年轻的上班族,与同事合租了一套单元房,但房中没有安装空调,今年6月份天气炎热,于是两人买了台二手空调装上,既舒适又便宜。未了房东知道后却要求两人拆下来并补好墙面,否则就不再租给他们,小张向记者求助,自己租赁的房屋可

以装修吗,发生纠纷该怎么办?

**律师分析:**北京市隆安(济南)律师事务所白金印律师分析,小张的行为属于房屋租赁合同中装饰装修物的处理问题。根据合同法第二百二十三条,最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第九条至第十三条的相关规定,对于租赁房屋的装饰、

装修按照是否取得了出租人的同意,分别处理如下:一、未经出租人同意,承租人擅自装修的,承租人构成违约,若对房屋造成毁损,还构成侵权,出租人有权要求承租人恢复原状、赔偿损失,此时无论装饰装修物是否构成附合,承租人无权要求出租人补偿。二、经出租人同意,承租人装修的,除双方另有约定外,对于

尚未构成附合的装饰装修物,承租人有权取回,但因此造成房屋毁损的,承租人应当恢复原状;构成附合的,又分为不同情形(1)租赁期满时,出租人无权要求承租人补偿(2)租赁合同被解除的:①因出租人违约导致合同解除的,承租人有权要求出租人补偿②因承租人违约导致合同解除的,承租人无权要求出租人补偿③因双方违约导致合同解除的,按照双方过错程度分担损失④因不可归责于双方原因导致合同解除的,双方按照公平原则合理分担(3)租赁合同无效的,按照双方过错程度分担损失。

因此,小张的行为属于擅自装修,应当按照出租人的要求恢复原状、赔偿损失。

**记者提醒:**小张可以在租赁的房屋中安装空调吗?答案是肯定的,但前提是必须取得房东的许可,否则房东有权要求收回房屋,并要求小张拆除空调并赔偿损失。现在年青人追求更舒适的生活,对租来的房屋喜欢换换墙纸、加装灯具空调,来提高生活质量,这本身无可厚非,但同时要顾及到房东的利益,因此,最好在签订房屋租赁合同时就加入可以装修的条款,或者在装修前与房东达成书面协议再动手不迟。

## 鑫苑世家公馆三期样板间面市

2017年7月30日,鑫苑世家公馆三期智能科技样板间在万众期待中盛装亮相。上午10点整,一场气势磅礴的水鼓舞拉开了样板间开放仪式的序幕。鑫苑集团济南区域公司总经理侯广军发表致辞,为在座的观众展示了在鑫苑世家公馆的智能科技人居的幸福生活。

鑫苑世家公馆全系标配智能家居系统,新风系统,高效净化雾霾,PM2.5等,实现室内空气的持续清新,让人告别雾霾污染;净水系统,通过活性炭去除水中重金属、氯元素等,达到饮用标准,让人远离饮用水的安全隐患;智能门锁,可通过钥匙、指纹、密码或手机等多种方式打开户门,确保居家的安全性和私密性。智能网关,通过网络实

现本地和远程的数据传输和控制,实现不同生活情景模式的变换,即使坐在办公室,也能轻松遥控家里的生活……

在鑫苑世家公馆智能科技样板间,大家也切实感受到了全系智能化带来的全新生活方式。整个样板间摆脱以往依靠繁复材料堆砌的做法,选用经典元素进行现代表达,由外而内地呼应人们真正所需的品质生活。度身定制的人性化空间格局,匹配卓越的室内精装,精致而又不失奢华。

整个样板间摆脱以往依靠繁复材料堆砌的做法,选用经典元素进行现代表达,由外而内地呼应人们真正所需的品质生活。度身定制的人性化空间格局,匹配卓越的室内精装,精致而又不失奢华。

继项目一期幸福入住,二期房源完美售罄,三期新品不仅拥有得天独厚的区位优势,更实现了教育、商业配套、建筑空间等方面的优化升级,带来全新的科技人居体验。项目位居西客站片区的绝佳区位,坐享4200亿城西繁华,尽享繁华便捷,图书馆、美术馆、艺术馆、大剧院,让孩子在知识的海洋快乐成长;宜家开业在即,逛家居、品美食,近享便利。社区配套商业街,餐饮、超市、诊所等一应俱全,满足业主的日常生活所需。下楼买菜的同时即可接孩子放学回家,因为楼下就是西城实验幼儿园,御峰公立小学仅一路之隔,济微中学鑫苑校区近在咫尺,更与省实验中学西校区比邻而居,就近上学,便捷生活,全家都省心。

楼市一周

## 绿地泉家委会“泉”运会落幕

7月30日,2017首届绿地泉家委会“泉”运会在山东省体育中心盛大举行。本次运动会由绿地泉社区业主组成的家委会主办,绿地国际城作为主赞助方,以“百花怒放,生命之夏”为主题,旨在响应国家全民健身的倡导,加强业主交流,共建五好社区,营造美好家园。活动中,来自绿地国际城、绿地海珀天沅、绿地泉景园等13个社区的15支业主代表队,逾1000名社区运动健将激烈角逐,在这个夏日绽放出生命的热烈。

作为本次运动会的主办方,绿地国际城家委会备受瞩目。2016年11月,首个家园共建委员会在济南绿地国际城正式组建成立。家委会由社区业主组成,包括质量监督部和生活服务部。前者负责代表业主,对社区品质、居住环境和物业服务等提出意见建议,后者负责业主活动的组织开展。

目前,家委会已在济南、济宁、泰安三地分别落户推广,共同构建和睦邻里关系,为五好社区建设助力添彩。

## 旭辉、银盛泰展开战略合作

近日旭辉集团与银盛泰集团两大地产巨头展开战略合作,携手并进,实现优势互补,将各自的优势与资源整合,实现互惠互利共赢。

1998年,银盛泰创于青岛,致力于建设高素质、高标准的人居典范。19年始终以“构筑美妙空间”为使命,为万千家庭铸就幸福。今已发展成为一家具有山东领航地位的地产集团。2000年,旭辉集团成立于上海,17年间蓬勃发展,是一家充满朝气和活力的专业房地产开发公司,集房地产开发、建筑施工、物业管理于一体,稳居中国内地房地产企业前20强。

此次合作不仅体现了旭辉与银盛泰企业文化、开发理念、品质人居理念的高度

契合,更是表明在地产白银时代,大企业与大品牌开发商之间的战略联盟,联合做大做强,为市场和客户提供更加完善臻美的产品的趋势。

2015年,银盛泰首进济南,以银盛泰·金域蓝山,建立在泉城的首个山居标准。2017年7月13日,旭辉集团以17.126亿摘牌清大华创地块,未来将领创济南新的豪宅高度。

此次旭辉集团与银盛泰集团的战略合作,不仅将对金域蓝山的产品进行全面升级,未来也在清大华创地块,展开深度合作,以各自优势为市场提供更加完善的、优质的产品,同时为客户带来全新的居住体验。

## 中铁置业签约银座集团

7月27日由中铁置业集团济南有限公司主办的“巅峰携手 繁华之约”——中铁·银座尚筑新品发布会暨银座签约仪式,在济南喜来登酒店恢弘呈现。中铁置业与银座集团的相关领导,山东省各大主流媒体,地产业内精英代表,中铁置业新老业主等500余人参加了发布会盛典,共同见证这一重要时刻。

中铁置业多年来秉承中国中铁“勇于跨越 追求卓越”的企业精神和社会责任,建立了重点占领环渤海、长三角、珠三角等区域,以北京为中心辐射全国的战略布局。全国百货领军品牌银座集团,践行着“鲁商文化”、“儒商之道”,在齐鲁大地圣人故土,潜心耕耘。发布会上,中铁置业全新力作——中铁·银座尚筑



耀世登场,揭开了魔幻空间的神秘面纱。作为“中铁·奥体26方”后的升级之作,中铁·银座尚筑在空间设计上更加科学、人性化。凭借强大的品牌优势,先天的区域优势,以及超越市场装修标准的奢侈装修,

带家具家电的全成品公寓的超高性价比,赢得广大新老客户的深度青睐。伴随着银座商城的盛大入驻,“中铁·银座尚筑”的投资价值将不可估量,为广大客户抢占东城核心旺地提供商机。

## 济南媒体赴沪考察新城控股

7月27日,“匠心营造 共赢共进”新城控股济南公司媒体行启幕。40余家济南媒体应邀赴上海参观新城总部、新城经典住宅项目,近距离感受新城的品质高度与魅力。

济南媒体品鉴团首站抵达上海的新城总部大厦,参观了新城总部,详细了解新城集团的发展历程,战略版图和文

化理念,随后来集5A级办公空间,孵化服务,投资人、资深行业资源于一体的新城星翼空间。28日,参观团来到南山竹海,第三天来到新城集团的发源地常州,参观新城的经典项目。在“吾悦”系列中,常州新城吾悦广场是综合体产品定位高端、主打潮流精品。金东方颐养园是由新城控股精

心打造的完美养老地产,被称为“中国养老产业最具文化底蕴标杆品牌”。

3天2地的新城品牌之旅,让济南媒体及同行亲历见证了一代实力房企胸襟和魄力,济南新城势必秉持工匠之心精雕细刻每一部作品,根植品质理念以匠心筑造济南人居新标杆。

## 济南万达城展示中心8月5日开放

8月5日济南万达城展示中心将盛大开放。投资630亿的万达文旅城来了,带着济南市民的期待。济南万达城定位为全球首个文化、旅游、体育、商业大型综合体,它将建有世界一流的10000座冰球、篮球合一的大型体育运动场馆,它设有世界唯一全场景球幕漂流影院,它会有一台由世界顶级艺术大师制作极具齐鲁文化特色的高科技舞台秀,它将建有全球科技含量最高的多台大型游乐设备。

济南万达城总投资630亿元,占地236公顷,总建筑面积约544万㎡。和其他万达城相比,济南万达城最大特色是增加了体育运动主题,建筑面积5.70万㎡,在文化旅游板块占地115公顷,建筑面积约117万㎡,包含室内水乐园、室内娱雪公园、室内海洋娱乐公园、室内商业街、室外主题乐园、国际医院等十大业态,以济南为中心辐射,以世界顶级科技技术为亮点,满足省内外市民对文化娱乐的需求。