

# 南京鼓楼区首推“公房竞租” 全民可参与, 不靠关系靠喊价

271m<sup>2</sup>门面房15万元/年起拍, 经41轮竞价, 以45.5万元年租金成交



核心报道

公房竞租

“10号, 15万; 9号, 15.5万; 6号, 16万; 4号, 16.5万……”这样争抢激烈的场面, 不是艺术品拍卖会, 而是南京市鼓楼区公有房屋公开竞租的现场。

昨天, 经过41轮举牌竞租, 位于鼓楼区四平路65号103室的一处271平方米的公有住房, 最终以45.5万元/年的租金价格对外出租。现代快报记者获悉, 以“公开竞租”方式出租区域内的公有住房, 鼓楼区开了全省甚至全国的先河。

通讯员 吴德 鼓纪宣 现代快报记者 鹿伟



出租房地址: 四平路65号103室  
面积: 271平米 底价: 15万元/年  
竞价: 经过41轮争抢, 以45.5万元/年的租金出租



出租房地址: 静海寺纪念馆内的四合院  
面积: 470平米 底价: 18万元/年  
竞价: 经过3轮举牌, 以19万元/年的租金出租

现场直击

## 41轮激烈竞租 鼓楼一公房年租金45.5万元成交

昨天上午, 鼓楼区的两处公房举行了现场公开竞租, 其中位于四平路65号103室的一处公房最受欢迎, 吸引了十家单位及个人参与竞租。

据介绍, 这处公房今后禁止做餐饮, 设定年租金底价为15万元, 一次性租赁期为3年, 租金每年递增2%, 加价幅度每次0.5万元。这处公房原先是无偿提供给社区服务中心使用的, 后来区划调整, 这里空了出来。

主持人刚宣布竞租开始, 10号牌便高高举了起来。“10号, 15万。”主持人话音刚落, 只见另一旁的人高举9号牌, “9号, 15.5万!”之后, 6号、4号、12号等人也加入了竞租的行列, 大家你追我赶, 毫不示弱, 生怕喊晚了被别人抢到会。

“9号, 26万; 10号, 26.5万; 9号, 27万; 10号, 27.5万……”现代快报记者注意到, 公房的年租金涨到26万后, 其他的竞租者便不再举牌了, 只剩下9号和10号在争相

举牌, 两人看起来都是势在必得的样子。

争抢激烈时, 9号更是打破了每次0.5万元的加价幅度, 喊出了45万元, 使得竞价从42.5万元一下子飙升到45万元。最终, 经过41轮激烈争抢, 10号以45.5万元的年租金拿下了这处公房。“45.5万元, 第三次。”当主持人喊到这里时, 记者看到, 9号犹豫着正想举牌, 但已经错过了最后的机会。

“心一直提着, 知道今天的竞租会比较激烈。”10号举牌人姓赵, 曾参与过这样的竞租活动。

竞租的底价15万元, 最终的成交价是45.5万元, 比底价高出30多万元。尽管如此, 这样的价位在赵先生看来可以接受。“那一带我去考察过了, 对于租金非常清楚, 45.5万元是预期价。”

另一处公房, 静海寺纪念馆内的四合院就没有那么火, 这处公房面积470平米, 底价是18万元/年, 经过3轮举牌, 最终以19万元/年价格出租。



昨天的公开竞租现场 本版图片由通讯员提供

## 公房租赁“关系”说了算

“没有公房竞租时, 公房怎么租, 租多少钱, 都是各家说了算。”鼓楼区委常委、纪委书记冯雯兰介绍, 由于历史原因, 鼓楼区各街道、部门及其下属事业单位等拥有的公有房屋, 都是由各单位自行设定程序和条件对外出租的。

她介绍说, 2010年, 有干部向区纪委反映街道干部低价出租该街道一处公有房屋, 反映人称: 该处房屋的租金低于同区域、相似条件出租房屋市场均价30%, 后来陆陆续续又接到类似问题的反映。

为此, 区纪委对全区公有房屋租赁情况开展了专项检查, 发现了不少“猫腻”:

一是租赁期限偏长。“租三五年正常, 但我们发现有的地方将几处房产打包出租, 部分房屋租赁期达10年甚至15年以上。”她表示, 在如今租房价格节节攀升的背景下, 导致租金收入大量流失。

二是原承租户长期原价续租现象比较普遍。

三是租赁金额偏低。明显低于同区域、相似条件出租房屋市场均价, 一般都在20%左右,

个别案例甚至达到40%以上。如, 位于鼓教新村8-1号一处房屋, 2011年租赁合同显示年租金为43092元, 相比物价部门认定的同期市场价56700元, 低了24%;

四是合同内容不全, 双方权利义务不够明晰, 法律意识不强。

冯雯兰表示, 以往公房对外出租由于租赁工作透明度不高, 存在人情租赁、多重转包、暗箱操作等情况, 不仅导致国有资产的大量流失, 而且给滋生腐败留下了空间。

公开竞租前

## 租金多少, 公开竞拍当场定

随后, 鼓楼区对全区488处总面积56775平方米的公有房屋摸清了“家底”, 成立了区公房租赁管理领导小组, 出台了《鼓楼区公有房屋租赁管理暂行办法》等文件, 规定公有房屋招租方式和操作程序, 如在价格上确定租房价格不得低于市场基础价格, 在租房时限上规定租房时

长一般不超过三年等。同时建立了公有房屋信息库, 公有房屋的信息全部纳入电脑系统集中管理, 并实时更新。

自从引入“公房竞租”模式后, 租金多少, 公开竞拍当场就能定下来。截至目前, 鼓楼区实现首批公开租赁的5处公有房屋年租金由27.8422万元跃升为51.168

万元, 增长83.78%; 第二批次公开租赁房屋已签约11处总面积为1010.37平米, 年租金由80.55万元跃升为127.86万元, 总体增长58.7%。两批次累计租金实现从108.3922万元到179.028万元的跨越, 获得整体递增65.2%的经济效益。第三批次公开租赁房屋工作正在推进中。

公开竞租后

## 公房竞租全程都被“盯”着

公房竞租中租金底价怎么定? 竞租过程中怎么保证公开公平? 以四平路65号103室的这处公房为例, 15万元的底价是以房屋市场租金平均水平为基础, 参照周边房屋租金的实际成交价格, 并结合出租房屋的个别因素, 如面积、楼层、朝向等, 认定

出来参考价, 并由公房租赁管理领导小组商议, 形成最终基础价格。竞租信息要全部在网上“晒”出来, 公开竞租房屋的位置、面积、租期、底价等信息。

无论在公开招租还是竞租的过程, 都有纪委监察部门这只“眼”在随时盯着。

鼓楼区纪委副书记、监察局长巢伟平举例说, 比如在房产上报环节, 纪委监察部门对数据进行多方比对和核实, 对瞒报、漏报行为严肃问责。在核查中, 发现漏报房产1处, 区纪委启动问责机制, 责令相关责任人作出书面检查, 并对分管领导通报批评。

未来计划

## 拟推网上竞价模式, 在家就可参与

“公房租目前主要采用两种方式, 即公开招租和公开竞租。”鼓楼区纪委副书记、监察局长巢伟平表示, 在申请公开招租“门槛”上规定, 房屋建筑面积50平方米以上, 产权清晰的由领导小组统一公开招租, 原承租人能

接受的就继续租, 不能接受的, 将公开竞租。而50平方米以下的公房大部分是由街道以低价租给残疾人、下岗工人使用。

他透露, 下一步, 鼓楼区在目前基础上拟引入“淘宝拍卖网上竞价”模式。“软件公司正在研

发, 下一步从公告发布、报名、竞价、成交、租金的交付全部在网上进行。”对于前面提到的房产被打包出租15年的, 鼓楼区纪委相关人士介绍, 这几处房产肯定要收回来, 目前正在启动司法程序。