

# 南京出台租赁新政,推进“租购同权”

## 同时大力整治“群租房”,规定出租房人均建筑面积不得低于15平方米

租房时代就要来了? 8月18日,《南京市住房租赁试点工作方案》(以下简称《方案》)正式发布。作为全国发展租赁市场的试点城市之一,南京在住房租赁试点工作方案中也明确很多内容,比如租购同权、商改租、治理群租等“热词”,都是南京市民关心的内容。到底南京将如何规定?这些内容在23条具体举措中均可找到明确答案。

现代快报/ZAKER南京记者  
黄艳 张瑜



扫码了解更详细内容

CFP供图



### 其他要点

#### 试点“商改租”,不是你想改就能改

《方案》提到,南京市“商改租”将按照“一事一议”的原则,位于城市中心、副中心以外、库存量大、位于地铁站点周边、生活配套完善的已建成、未销售、未经营的商业用房,在满足采光、通风、卫生、消防、安全等基本居住条件的前提下,以幢或单元为基本单位,按规定可改为租赁住房。

#### 出让5万平方米以上宅地时要配建5%保障房

《方案》明确,对出让面积超过5万平方米的部分新增住宅用地出让时,明确配建5%保障性住房(含租赁性住房);出让用地竞价达到最高限价后竞建的保障性住房中也包括一定体量的租赁住房。

鼓励房地产开发企业、物业服务企业以及各类机构投资者设立专门的住房租赁企业,开展住房租赁经营业务,今年内这样的试点企业将不少于4家,到2020年底不少于10家。这意味着,未来的开发企业也将拥有一个“大房东”身份。

#### 个人出租将获得奖励

《方案》提出,将支持和鼓励居民出租闲置住房,提高居民财产性收入,政府提供租赁服务平台和规范化服务,个人出租住房实行免费登记备案制度。不仅如此,租金税费征收也将有相应优惠,其中,对个人出租住房月收入不超过3万元的,今年底之前可按规定免征增值税。

#### 房东不能随意涨租金

房东任性涨房租怎么办?《方案》提出,将研究制定租赁合同范本,住房租赁合同期限内,出租人无正当理由不得解除合同,不得单方面提高租金,不得随意克扣押金。与此同时,将引入租赁市场法律援助,将租赁纠纷纳入街道司法调解范围,化解各类租赁矛盾,维护市场秩序。

### 关键词:租购同权

#### 建承租人权利清单,逐步实现租购同权

如果租房和买房享有同等权利,那么很多人的购房欲望会降低,这将有利于形成结构合理的住房体系。在本轮国家试点发展租赁市场城市中,“租购同权”成为关键词。

南京市出台的《方案》中提出,将适时研究出台符合条件的承租人享受与本地居民同样的基本公共服务政策措施,建立承租人权利清单,逐步实现租购同权。

对南京《方案》中提到的“购租同权”,南京市房产局相关人士特别做了解释。“我们

这里提到的‘租购同权’包含三个方面的含义。”他说,一是要把实现购租同权作为最终目标,也是在发展住房租赁市场中坚持的方向;二是承租人享受的基本公共服务包括多方面内容,包括义务教育、基本医疗、计划生育、公共卫生、健康促进、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务、科技申报、住房保障和公积金提取等各方面内容;三是逐步稳妥有序推进。“理解清楚这三层含义,才真正明白南京‘租购同权’的意思。”

### ●●● 热点关注

#### 目前南京义务教育入学政策保持稳定

此前,广州率先亮出“租购同权”的概念时,被不少公众误解为“租房也可以上名校”。本次《方案》中,也提到市民普遍关心的“入学”问题,到底如何理解呢?房产部门在解读中进行了明确:本市户籍承租人子女,将按照南京市学前、义务教育阶段招生入学政策接受教育;符合南京市外来务工人员随迁子女义务教育入学政策的非本市户籍承租人,将由各所在区教育行政部门统筹安排其随迁子女在居住区内享受义务教育。

南京的义务教育入学政策未来走向如何? 8月18日,南京教育界资深人士告诉记者,南京作为试点城市,有关教育政策将与现行义务教育政策一致。

从2017年的政策来看,本市户籍的适龄儿童少年在施教区学校入学,报名条件为:应具有所在施教区户口,其户口原则上应与父母(或其法定监护

人)在同一户籍,且户籍与实际常住地、产权证(产权证是指房屋所有权证,持有者为适龄儿童少年的法定监护人)一致。从目前政策来看,也就是说,房产产权证、户籍和实际居住地要一致,才能按学区入学。而对于三项中有部分不具备的本市儿童少年,将由所在区的教育部门统筹安排入学。

对于进城务工人员随迁子女到南京市公办小学、初中就读,其父母(或其法定监护人)应在南京市暂住地已实际居住满一年(至当年5月31日止),父母(或其法定监护人)可向南京市暂住地区教育局提出入学申请。

根据规定,各区教育局将在南京市户籍学生义务教育学位派定完成后,统筹安排随迁子女进入公办中小学就读。随迁子女继续在南京市参加小升初报名入学,原则上由就读小学所属区教育局统筹安排。

### 关键词:群租房

#### 出租房人均建筑面积不得低于15平方米

将房子切割改造后,不足百平方米硬生生地塞进了20多人,这就是“群租房”,而“群租”也埋下了很多隐患。今后对这部分房屋的改造出租有了严格要求。《方案》提出,改造不得破坏消防设施的完好有效,不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、搭建后出租,或按床位出租;不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室和车库等非居住空间改造出租、供人员居住。

根据《方案》,原则上出租房间的人均建筑面积不得低于15平方米,每个出租房间居住成年人不得超过2人。

群租房安全治理,谁来监管? 8月8日,江苏省公安厅牵头出台的《关于加强出租房屋管理消除安全隐患的通告》已明确,对于违者,将由公安、建设、工商等部门予以处罚,构成犯罪的将依法追究刑事责任。

### 业内观点

#### 房源增多,房屋租金有望下降

南京工业大学天诚不动产研究所所长、南京市房地产业协会会长吴翔华说,方案对楼市来说主要是影响租赁市场,不会对销售市场形成影响。

很多人担心,这个租赁试点的方案,对租房价格影响会多大呢? 吴翔华说,大量租赁房源投

放到市场后,可能租金会下跌,这样一来,二手房投资收益也就下降。“原来租赁市场的租金水平不高,基本上是供需均衡的,租赁试点方案出台后,相关政策都是在促进市场中供给的增加,所以租金自然会有所下滑,原来的平衡就被打破了。”

### 相关新闻

#### 南京7月新房价格环比下跌0.1%

快报讯(记者 张瑜 见习记者 谢毓灵)南京新房价格又降了! 8月18日,国家统计局发布7月份70个大中城市新建商品房价格情况,南京新建商品房价格环比上月下降0.1%,比去年同期上涨9.6%。不光新房价格环比下跌,南京7月二手房价格也环比下跌0.2%。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,7月份因地制宜、

因城施策的房地产调控政策持续发挥作用,15个一线和热点二线城市房地产市场总体稳定。从环比看,10个城市新建商品住宅价格下降或持平;5个城市微涨,最高涨幅为0.4%。而从70个城市来看,环比持平或下降城市个数增加。14个城市新建商品住宅价格环比持平或下降,比上月增加4个;16个城市二手住宅价格环比持平或下降,比上月增加6个。

### 太平人寿江苏分公司增值服务系客户,高效理赔送温情

近日,太平人寿江苏分公司仅用10个工作日就向患有“右侧甲状腺癌”客户高女士,赔付重疾和医疗保险金共151991.67元。

据悉,2016年8月,客户高女士投保太平人寿“福禄倍至终身重大疾病保险”,保额15万元。今年3月,太平人寿江苏分公司开展“三月健康季,关爱千万家”真情回馈客户增值服务活动,高女士受邀参加“甲状腺检测”健康体检,当天检测发现甲状腺异常,体

检中心建议她去医院复诊。6月16日,经江北人民医院术后确认为“右侧甲状腺癌”。

太平人寿调查人员在接到报案通知后第一时间展开前置工作,及时走访相关医院,收集各项理赔资料,为顺利赔付提供强有力的专业保障。7月11日递交理赔申请,7月20日赔付重疾和医疗保险金共151991.67元。

据了解,此次客户购买的太平人寿“福禄倍至”险种最大的优

势是将所投保的66种重大疾病分成了三组,每一组都可赔付一次。也就是说高女士本次出险后,剩余两组重疾险仍然有效,保障责任仍然存在。高女士获悉后,对代理人当初的认真推荐心存感激,更对太平人寿提供的专项体检感恩不已,不仅让隐藏的疾病早发现、早治疗,还信守承诺及时赔付。当天送来“情系客户,真诚服务;诚信太平,雪中送炭”锦旗,以表感谢之情。

通讯员 胥爱玉