

市政府关于印发南京市市场化租赁住房建设管理办法的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

现将《南京市市场化租赁住房建设管理办法》印发给你们，  
请认真遵照执行。

南京市人民政府

2019年9月3日

(此件公开发布)

南京市市场化租赁住房建设管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为进一步加强租赁住房建设管理，根据《关于加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》（國办发〔2016〕39号）《關於在人口净流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》（建房〔2017〕153号）《市政府關於印發南京市工程建設項目審批制度改革試點實施方案的通知》（寧政發〔2018〕128号）等規定，結合本市實際，制定本辦法。

第二条 本办法所称的市场化租赁住房，是指采用市场化运作、由企事业单位投资、用于租住的新建或改建房屋，不含政府筹建的公共租赁住房、廉租房等租赁住房。

新建房屋，是指利用新出让的经营性用地、低效用地、企事业单位自有土地以及集体建设用地新建的租赁住房；改建房屋，是指对符合条件的存量用房按规定进行改造的租赁住房。

第三条 本市行政区域内市场化租赁住房的规划、建设及其监督管理，适用本办法。

第四条 租赁住房建设坚持政府引导、市场运作、安全舒适的原则。建成后不得分割转让、不得分割抵押；经批准整体转让或抵押的，不得改变租赁用途。

第五条 江北新区管委会、各区政府、市属国有企业根据经济社会发展、产业发展和房屋租赁需求，每年 11 月份编制次年租赁住房建设（含新建和改建）计划，经市房产部门会同发改、规划资源、生态环境、国资等相关部门统筹后，报市政府批准并实施。经市政府批准的城镇低效用地再开发年度实施计划中的租赁住房项目和集体土地试点建设租赁住房项目，同步纳入项目所在区年度租赁住房建设计划。

不符合环保、安全要求的土地和房屋，未列入低效用地专项规划和年度实施计划的产业用房，均不得纳入年度租赁住房建设计划。

第六条 市房产部门建设房屋租赁服务监管平台，用于租赁住房业务办理、信息统计和权属核验、市场监测等。区房产部门督促指导辖区内租赁住房项目统一纳入平台管理，办理租赁合同网签、备案等手续。

第七条 市促进房地产市场平稳健康发展领导小组负责统筹协调租赁住房规划、建设、管理及政策制定等重大事项。

市房产部门牵头负责组织拟定租赁住房管理相关政策，组织江北新区管委会、各区政府（园区管委会）编制租赁住房年度建设计划；在审批含有竞争建设、配套建设租赁住房项目销售手续时，应当查验租赁住房建设相关信息。

江北新区管委会、区政府（园区管委会）和市属国有企业是租赁住房建设管理的责任主体，根据租赁住房需求编制租赁住房建设计划，加强建设监督管理和租金监测等工作。区房产（住建）部门做好租赁住房建设管理相关工作。

发改部门（行政审批部门）牵头负责项目立项。

规划资源部门负责项目规划、土地手续办理、不动产登记等工作，负责将出让用地建设的租赁住房房源“不得分割转让、不得分割抵押”等内容纳入土地出让合同附件或用地批准文件，负责牵头落实利用集体建设用地和低效产业用地建设租赁住房工作。

建设主管部门负责工程质量、施工安全监督检查和施工图设计（消防设计文件）审查，牵头联合验收。

应急管理部门及消防救援机构负责督促、指导、协助有关单位做好租赁住房消防安全的宣传教育工作，消防救援机构对租赁住房单位遵守消防法律、法规情况依法进行监督检查。

市国资部门负责组织市属国有企业编制租赁住房年度建设计划。

其他部门根据自身职能做好租赁住房建设管理相关工作。

## 第二章 国有土地建设

第八条 国有土地建设，包括利用经营性用地、低效用地和企事业单位自有存量用地建设租赁住房。

第九条 利用经营性用地全部建设租赁住房，或通过竞争建设、配套建设方式建设租赁住房的，建成后房屋权属按土地出让合同约定登记。

竞争建设、配套建设的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，原则上以中小户型为主。建设项目分期建设的，租赁住房原则上应在首期建设完成。

第十条 符合条件的产业园区经批准，可将园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的7%提高到15%，重点建设集体宿舍、员工宿舍，出租给园区职工居住，不得改变原用地性质，不得转让、不得分割抵押。

通过协议出让低效产业用地方式再开发为商服项目的，允许根据规划要求配建不超过30%的酒店式公寓作为租赁住房，由企业自持用于租住，不得分割转让、不得分割抵押。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11\\_5287](https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11_5287)

