

北京租房新政下月底实施 它会对房价房租产生哪些影响



划重点:

1. 专家称北京租房新政出台以后，远期是否会影响租房价格，还需要看出租房的数量和需要租房人的比重，如果租售同权了，很多人去租房了，租房越来越多，出租的房子不够，肯定租金涨价。如果大家对租房不感兴趣，或者出租的房子足够多，租金就能够保持稳定。
2. 京籍无房承租人子女上学的规定较严？北京市住建委表示，相关部门将结合实际情况，不断加大教育资源配置，积极稳妥地推进教育制度改革，进一步满足适龄儿童接受义务教育的需求。关于承租人适龄子女接受义务教育的具体实施细则，将由各区人民政府结合本区实际情况予以制定。

中新网北京9月30日电 (记者 程春雨)北京市住建委等八个部门9月29日正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》(以下简称《通知》)，预留一个月的缓冲期，将于2017年10月31日起实施。来看看《通知》都给了承租人哪些赋权，会对房价房租产生哪些影响。

【焦点】

新政会让房价下跌？

北京市房协秘书长陈志表示，无论是从近期推出的共有产权住房，还是住房租赁新政，都是北京逐步建立房地产发展长效机制的具体举措。这也是“3·17”以来调控政策的延续和深化。

首都经贸大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，新政策实施后，将对抑制投机、平抑房价起到一定作用，引导居民形成先租后买的梯次消费模式，逐渐实现北京房地产市场调控的长效机制。

北京工业大学社会学系教授李君甫也表示，租赁市场的发展有利于购租并举住房制度的建立，让住房回归居住功能，有利于平抑房价，促进房地产市场平稳健康发展。

中原地产首席分析师张大伟指出，新政对无房北京户籍明显利好，租赁公租房可以落户，同时可以在租房区域符合条件的情况下享受义务教育。易居研究院智库中心研究总监严跃进向中新网(微信公众号：cns2012)表示，按现在的政策思路，后续北京各区的教育资源分配上将更加均匀。

房租会否上涨？

中国房地产协会秘书长顾云昌表示，北京的这个政策出台以后，远期是否会影响租房价格，还需要看出租房的数量和需要租房人的比重，如果租售同权了，很多人去租房了，租房越来越多，出租的房子不够，肯定租金涨价。如果大家对租房不感兴趣，或者出租的房子足够多，租金就能够保持稳定。

有一个明确的好消息是：9月29日发布的《北京城市总体规划(2016年-2035年)》提出，研究扩大租赁住房赋权，公共租赁住房向非京籍人口放开。未来五年新供应各类住房150万套以上。其中，产权类住房约占70%，租赁类约30%。



图为2017年4月11日，北京，在燕保·马泉营家园公租房项目现场排队办理公租房登记的队伍。图片来源：视觉中国

另，依据《通知》，住建部门应当建立制度，及时发布市场实际成交租金水平等信息。北京市住建委称，房东和租户可以根据这个“参考价”，约定具体的租金情况。

据介绍，北京市住建委已经同步抓紧开展住房租赁监管平台建设、住房租赁合同示范文本制定等实施准备工作。未来将通过监管平台实施守信联合激励和失信联合惩戒。

【释疑】

京籍无房承租人子女上学的规定较严？

《通知》明确承租人为非京籍家庭的，可依法申请办理其适龄子女在出租住房所在区接受义务教育的手续。

在北京市现有义务教育政策要求“本市户籍家庭适龄子女须在户口所在地接受义务教育”基础上，规定京籍无房家庭，符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的，其适龄子女可在该区接受义务教育。

部分公众认为《通知》中关于京户籍无房承租家庭适龄子女接受义务教育的规定较严，建议进一步放开，并建议明确具体流程、要求。

北京市住建委表示，相关部门将结合实际情况，不断加大教育资源配置，积极稳妥地推进教育制度改革，进一步满足适龄儿童接受义务教育的需求。关于承租人适龄子女接受义务教育的具体实施细则，将由各区人民政府结合本区实际情况予以制定。



2016年6月29日，北京郭公庄一期正在建设中的公租房项目。中新网记者 金硕 摄

公租房承租人退租后户口迁出怎么办？

除了子女入学，对于《通知》公众关注较多还有户口问题。部分公众对于公租房承租人退租后户口迁出问题表示疑虑，要求明确公租房、直管公房户口登记、迁移具体流程。

对于办理户口登记和迁移，《通知》仅对京籍的承租人承租公共租赁住房 and 直管公房的情况进行了规定。

《通知》明确，承租人为京籍，承租公共租赁住房和直管公房的，可根据住房租赁监管平台登记备案的信息依法申请办理户口登记和迁移手续。承租人为非京籍的，可根据住房租赁监管平台登记备案的信息依法申请办理居住登记卡或申领居住证。

北京市住建委表示，承租人户口登记、迁移及迁出等具体实施细则将由户籍管理部门结合实际情况制定。

【须知】

租户这些权益得到保障

《通知》明确规定，出租的住房需以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部布局分割出租；厨房、卫生间、阳台、储藏室等不宜居住的空间不得出租用于居住。

同时，合同期内房东不得单方面提高租金。如果房东收取押金的，应当在合同中约定押金的数额、管理或托管方式和退还时间等。除合同另有约定外，自合同终止日起3个工作日内，房东应将押金退还租户。



2017年5月17日，北京朝阳区九龙花园一户两居室，被中介改造成了群租房，住着13人左右，这一违法群租打的隔断被进行拆除。图片来源：视觉中国

《通知》还规定，房东在租赁期间不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐租户，未经租户同意不得擅自进入出租住房。如果租赁期届满，房东不再继续出租住房的，应当提前1个月以上通知租户。

对于中介机构，《通知》要求，房地产经纪机构应当根据提供的住房租赁经纪服务内容和标准等合理收取费用。房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用。

新建租赁住房这些人受益

《通知》强调要多渠道增加租赁住房的供应，各区人民政府办公厅应当通过在产业园区、集体建设用地上按规划建设租赁住房等方式加大租赁住房供应。

《通知》称，新建租赁住房应当配置教育设施，居住人口达到一定规模、15分钟步行范围内无医疗卫生机构的，应当依据标准和规划予以设置。新建租赁住房将优先面向产业园区、周边就业人员出租，促进职住平衡。

北京市住建委副主任邹劲松29日表示，北京将大力发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制度，加快推进50万套租赁住房建设。

经济下行周期大家都得勒紧裤腰带，难以为继者就把直接融资作为重点。

艺术家柯年科对微型艺术的钟情来自于其童年时期的经历。

当前文章：<http://www.nxein.com/rw1zz2lpc.pdf>

发布时间：2017-10-20 00:39:45

[尚酷](#) [天域茶室](#) [吐槽大会](#) [微博](#) [夜倾情](#) [亚洲杯](#) [港式茶餐厅](#) [真人视讯API接口](#)
[不疯魔不成活](#) [w88优德投注](#)