

NHFG2022010

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2022〕59号

佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区农村集体经营性建设用地及房屋开发经营监管试行办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区农村集体经营性建设用地及房屋开发经营监管试行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向佛山市自然资源局南海分局、佛山市南海区住房城乡建设和水利局反映（联系电话：86369250，86231930）。

佛山市南海区人民政府

2022年5月27日

佛山市南海区农村集体经营性建设用地及房屋 开发经营监管试行办法

第一章 总 则

第一条 为加强农村集体经营性建设用地及房屋开发经营监管，健全完善监管制度，规范开发经营行为，维护各方合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》，以及《中共广东省委全面深化改革委员会关于印发〈佛山市南海区建设广东省城乡融合发展改革创新实验区实施方案〉的通知》（粤改委发〔2020〕11号）、《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市管理试行办法的通知》（南府〔2020〕80号，以下简称“《入市管理办法》”）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 佛山市南海区行政辖区范围内农村集体经营性建设用地使用权流转及房屋开发经营（包括房屋建设、销售、租赁等行为）的监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地及房屋开发经营包括入市开发经营和自行开发经营。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市开发经营，是指农村集体经营性建设用地入市后，土地使用者进行基础设施建设、房屋建设，整体转让、分拆销售（仅限已认定为商服产业载体项目、工业载体项目）、租赁房屋的行为。

本办法所称自行开发经营，是指村（居）集体经济组织自行在农村集体经营性建设用地上进行基础设施建设、房屋建设，整体转让、租赁房屋的行为。

第四条 农村集体经营性建设用地使用权流转及房屋开发经营应当坚持依法依规、节约集约、公平公正、诚实守信的原则，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第五条 区自然资源、住建水利、农业农村、城管、市场监管、发改、财政、民政、税务、公安、生态环境、政数、公共资源交易中心、纪委监委、中国人民银行等有关部门及单位、镇人民政府（街道办事处）、村级监管责任主体应当在区委、区政府统一领导下，按照各自职责，协同做好农村集体经营性建设用地及房屋开发经营监管工作：

（一）区自然资源部门负责农村集体经营性建设用地规划条件核发，土地权属登记，工业载体项目认定审查，出让、转让调节金征收，规划报建审批，规划条件核实；在《入市管理办法》修订实施后，负责农村集体经营性建设用地入市审批业务；会同相关职能部门制定土地出让（出租）合同及项目监管协议示范文本；加强农村集体经营性建设用地项目批后管理；对违反土地管理、规划管理法律、法规的行为进行监督检查和查处等工作。

（二）区住建水利部门负责农村集体经营性建设用地项目的建筑工程施工许可证核发审批、工程质量和施工安全监管，房屋销售（商服产业载体项目、工业载体项目）与租赁管理及相关违

法违规行为的查处等工作；负责工程竣工验收监督管理和备案工作；负责农村集体经营性建设用地项目开发单位资质管理；依法开展农村集体经营性建设用地建设项目的消防审验、备案抽查工作；负责制定规范农村集体经营性建设用地招商中心现场信息公开公示内容管理规定，加强指导和规范房屋租赁、销售（商服产业载体项目、工业载体项目）现场信息公示；负责建立集体土地上房屋租赁合同备案制度，对租赁资金进行监管，指导、监督镇政府（街道办）、村（居）、开发单位开展房屋租赁合同备案工作。

（三）区农业农村部门负责加强农村集体经济组织经营性建设用地收益使用的监管；在《入市管理办法》修订实施前，继续负责统筹农村集体经营性建设用地入市审批业务；指导集体经济组织的集体经营性建设用地入市按规定的民主议事决策程序表决通过，指导镇（街道）督促村（居）集体经济组织落实项目主体责任、将农村集体经营性建设用地入市监管和合同履行工作纳入农村集体年度绩效考核内容。

（四）区城管部门依据《中华人民共和国城乡规划法》规定负责查处未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》内容进行建设等违法行为。

（五）区市场监管部门负责市场主体准入工商登记，会同住建水利、自然资源等部门按照各自职能做好企业信用信息公示工作，负责农村集体经营性建设用地项目的房屋销售或租赁宣传、价格、合同等违法违规行为的监管。

（六）区发改部门负责农村集体经营性建设用地项目的固定资产投资立项管理，对建设工程招标范围、招标组织形式和招标方式进行核准。

（七）区财政部门负责对农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金的征收和使用进行监管。

（八）区民政部门负责对农村集体经营性建设用地开发项目涉及的地名进行审核管理。

（九）区税务部门负责农村集体经营性建设用地税费征收等工作。加强对农村集体经营性建设用地及房屋开发经营的税收征管和发票管理。

（十）区公安部门负责对未达到法定租赁条件违法租赁房屋（特别是“未建先租”等）等严重扰乱房地产市场秩序的非法经营行为并构成非法吸收公众存款罪或合同诈骗罪等犯罪行为的，及时立案侦查处理；参与相关部门组织的专项整治行动。

（十一）区生态环境部门负责农村集体经营性建设用地及房屋开发经营项目环保条件审查，对依法应由生态环境部门验收的环境保护设施进行专项验收等工作。

（十二）区政数部门负责区级公共资源交易信息化综合平台建设；对依法需要招标的建设工程招标文件设置、开标评标、合同签订等招标投标活动进行监管。

（十三）区纪检监察部门负责对农村集体经营性建设用地交易及房屋开发经营的监管工作实施监察。

（十四）中国人民银行南海支行负责涉农村集体经营性建设用地项目企业、个人征信管理，推进社会信用体系建设。

（十五）供水、供电、燃气部门配合相关部门实施监管，对违反相关法律法规的项目配合相关部门采取停止供应水、电等措施。必要时参与规划联合审批。

（十六）各镇人民政府（街道办事处）负责农村集体经营性建设用地交易初审，项目监管协议签订，入市合同履行监管，工业载体项目初审，村（居）集体经济组织诚信考核，村级监管责任主体工作考核、与税务部门共同开展对农村集体经营性建设用地及房屋开发经营的纳税监管等工作。成立由分管领导担任组长、相关职能部门作为成员的“镇政府（街道办）监管小组”，具体负责对辖区内集体经营性建设用地项目的日常监管，包括土地的开发利用及房屋经营监管。

（十七）区公共资源交易中心负责组织实施农村集体经营性建设用地入市交易活动，包括竞买人资格审查、交易信息报送等。

第六条 村级监管责任主体应根据属地管理原则，签订农村集体经营性建设用地项目监管协议，负责项目日常巡查和监管，对发现的擅自改变土地利用条件、违规开竣工、未竣工投入使用、擅自预售、擅自预租、擅自将房屋用于住宅或类似住宅的居住用房、擅自分割销售房屋、违规收取租金、虚假宣传违规销售（租赁）房屋等违法违规行及时制止，并上报镇政府（街道办）监管小组。

村级监管责任主体包括村（居）民委员会、村（居）集体经济组织。村（居）民委员会负责自行开发经营的日常巡查和监管工作，村（居）集体经济组织负责入市开发经营的日常巡查和监管工作。经集体土地整备中心入市的项目，由集体土地整备中心负责日常巡查和监管工作。

第七条 落实项目监管协议制度。入市开发经营的，在出让（出租）合同签订时，由交易双方与镇人民政府（街道办事处）签订项目监管协议，项目监管协议应作为土地入市交易合同的附件；自行开发经营的，在取得用地规划条件后，申请规划报建前，由集体经营性建设用地所在村（居）集体经济组织、村（居）民委员会与镇人民政府（街道办事处）签订项目监管协议。

项目监管协议应当明确土地规划用途、规划条件、工程监管、开竣工时间、房屋销售（租赁）要求、销售（租赁）宣传及公示、知情书签订要求及违约责任等内容。

第八条 建立律师团队协助监管制度。村级监管责任主体应聘请律师事务所协助对农村集体经营性建设用地及房屋开发经营中存在的违约情况进行监管并追究责任。司法部门会同相关职能部门和属地镇（街道）做好相关指导工作。

第二章 用地交易

第九条 农村集体经营性建设用地使用权入市流转由镇人民政府（街道办事处）初审后，提交区土地交易专责组审批。

农村集体经营性建设用地入市应按规定在区公共资源交易中心进行公开交易，按规定可以协议方式流转的除外。

禁止将农用地以建设用地名义入市或农用地与建设用地捆绑入市。

第十条 村（居）集体经济组织应按照《广东省村务公开条例》公开农村集体经营性建设用地入市相关信息，并将其纳入农村集体资产和经济合同台账管理。

第十一条 区公共资源交易中心应在集体经营性建设用地入市交易竞买人的资格审查中，重点审查竞买人的资金证明。以出让方式入市的，竞买人须提供不得低于出让起始价款金额的资金证明；以出租方式入市的，竞买人须提供不得低于五年租金（起始价）总额的资金证明。

第十二条 按照《佛山市南海区农业农村局关于印发〈佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市交易流程操作指引（试行）〉的通知》（南农农〔2022〕36号），存在以下情形的农村集体经营性建设用地，不允许以出让、出租、抵押等方式单独入市：

- （一）在产业集聚区内，土地面积小于30亩的地块；
- （二）非产业集聚区内，土地面积小于5亩的地块；
- （三）在划定的腾退区内的地块。

第十三条 本办法实施之日起，商服用途的农村集体经营性建设用地属于以下情形的，方可入市。

- （一）城市更新联动改造项目；

(二) 城市更新混合开发项目;

(三) 镇(街道)集体土地整備中心拟入市的集体经营性建设用地区;

(四) 用于建设农贸市场、幼儿园、加油(加氢)站、集中式员工租赁住房等公共服务设施的农村集体经营性建设用地区。

第三章 开发建设

第十四条 开发单位须严格按交易合同及项目监管协议的约定开发利用农村集体经营性建设用地区及房屋, 未经批准不得改变容积率等规划条件指标、转让条件等。

自然资源部门在项目规划条件中, 应当明确项目用地性质、建筑功能等。在规划审批时, 严格按照土地用途及用地规划条件对设计方案进行审查。除符合《佛山市自然资源局等四部门关于进一步加强服务型公寓规划建设管理商务办公类项目管理和销售行为的通知》(佛自然资通〔2019〕450号)外, 非居住用房规划布局禁止设计为别墅、住宅等建筑形式; 建筑平面形式应规整, 应采用公共走廊、公共卫生间方式布局, 不得采用住宅套型设计形式; 平面功能标注不得出现“公寓”、“卧室”、“客厅”、“厨房”等类住宅功能描述。建筑高度≤24米设置的商业用房建筑层高按《佛山城市规划管理技术规定》要求执行; 建筑高度>24米设置的商业用房建筑层高不得超过3.6米。外立面应具有明显的公共建筑形式特点和符合城市设计要求。在建设工程规划条件核实过

程中，严格按照审批图纸对现场进行核对，发现未按规划许可内容建设、存在违法建设行为的，依法移送城管执法部门处置。

建立规划审批联合审查制度，成立由自然资源、住建水利、供水、供电、燃气等部门组成的“联合审批小组”。在规划审批时，视项目情形，由自然资源部门牵头“联合审批小组”对集体经营性建设用地项目开展联合审批，重点对规划布局进行合理性审查。

第十五条 经认定为商服产业载体项目、工业载体项目进行开发建设的，开发单位须参照《房地产开发企业资质管理规定》取得开发企业资质证书。

第十六条 未经批准，开发单位不得将农村集体经营性建设用地及房屋用于建设住宅或类似住宅的居住用房，或将商业、办公等非居住用房改为居住用房。

设计单位、施工图审查机构、施工单位、监理单位应当按现行《建筑工程设计文件编制深度规定》等法律法规要求在设计、审图、施工和监理各阶段严格把关，不得弄虚作假、不得预留加建、改建卫生间、厨房、夹层、楼地面孔洞等相关构造及设备设施。住建部门在核发施工许可（含装修）及竣工验收阶段严格把关。验收时发现未按施工许可内容建设、存在违法建设行为的，应依法处置。

第十七条 开发单位应当在项目宗地开工、竣工前 30 日内，向镇政府（街道办）监管小组书面申报开竣工情况，并书面告知宗地所在的村级监管责任主体。

村级监管责任主体应根据报备信息，在项目开工前核查建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，定期核查建设项目现场，参与竣工验收，并在竣工验收时提供现场核查情况说明，发现违反交易合同和项目监管协议以及违法违规行为的，应及时上报镇政府（街道办）监管小组。

第十八条 项目竣工验收及备案按国家、省、市现行规定及《佛山市南海区建设工程竣工联合验收(办事指南)》等相关规定实施。在联合验收环节，各职能部门对违反第十六条有关规定的，不予通过验收。

第四章 房屋经营

第十九条 农村集体经营性建设用地未被认定为商服产业载体项目、工业载体项目的，严禁分割登记、分拆销售。

认定为工业载体项目的，按《佛山市南海区农村集体经营性建设用地工业载体项目管理试行办法》（南府〔2021〕26号）相关规定执行。

第二十条 用于经营接待旅客住宿的旅店、旅馆、旅社、饭店、酒店、宾馆、大厦、招待所、度假村、山庄、疗养院、会所、接待站等的集体经营性建设用地项目，开发完成后只能自持经营、整体转让，并在经营前按《广东省旅馆业治安管理规定》办理特种行业许可证（旅馆业）。

第二十一条 除经区政府批准，集体经营性建设用地入市的商服产业载体项目、工业载体项目一律实行现房销售。非商服产

业载体项目、工业载体项目，一律不得核发商品房销售证明。农村集体经营性建设用地项目地上房屋只能现房租赁，未取得竣工验收备案证明文件的，不得预租地上房屋，不得收取定金、诚意金、保证金、会员费、预付款、租金等。

第二十二条 商服产业载体项目、工业载体项目房屋销售须按照《佛山市商品房销售合同网上备案规定》办理入网认证的有关手续。在房屋销售后，开发单位应当与购房者签订商品房销售合同，并自签约之日起30日内，向住建水利部门办理合同登记备案手续。

开发单位租赁农村集体经营性建设用地上房屋前，须将租赁项目情况向镇政府（街道办）监管小组报备；房屋租赁合同签订后10个工作日内，租赁当事人应提交农村集体经济组织进行审核并备案存档。签订、变更、终止房屋租赁合同后30日内，租赁当事人应向镇政府（街道办）房管所进行合同备案登记。

第二十三条 涉及房屋销售、租赁等经营的广告发布应遵守《中华人民共和国广告法》和《房地产广告发布规定》，广告须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导购房者（承租者），不得使用含有公寓、府、墅、庄、苑、馆、轩、邨等住宅性质的名称，不得明示或暗示具有居住功能，不得含有混淆房屋使用性质的内容，且应在项目名称后用相同字体、字号注明非住宅、非公寓用途。

第二十四条 涉及房屋销售、租赁等经营的，开发单位应在

项目销售中心（招商中心）醒目位置制作农村集体建设用地项目信息公示栏，进行项目投资风险识别和提示。公示栏具体制作要求及具体内容由住建水利部门另行规定。

第二十五条 商服产业载体项目、工业载体项目房屋达成买卖（租赁）定金协议，其他农村集体经营性建设用地项目房屋达成租赁定金协议时，开发单位应当与购房者（承租者）签订知情书，提醒其充分了解项目情况并同步录像，录像事项应明确告知购房者（承租者）。

知情书的内容须包括但不限于土地所有权性质、土地的使用年限和房屋使用用途、地块规划条件、土地使用年限到期后土地使用权及地上房屋的处置等内容，由购房者（承租者）在知情书上亲笔写明“本人已完全知悉所购买（租赁）房屋非居住用房、为集体土地所有权性质、土地使用期限届满后土地使用权及地上房屋的处置方式”并签名。

第二十六条 购房者购买、承租者承租农村集体经营性建设用地项目房屋后，不得擅自改变房屋用途。

第二十七条 房屋买卖（租赁）定金协议中应当明确约定房屋用途及使用年限、土地使用权出让或出租期限届满后房屋所有权的归属、房屋能否分割办理不动产权证书、水电物业管理收费标准、不得用于居住用途、不得擅自改变建筑功能或改扩建等内容，不得作出与规划条件不符的表述。

第二十八条 以出让方式入市的农村集体经营性建设用地开发完成后，租赁期限不得超过二十年，租赁期限届满前十二个月内租赁双方才能续签租赁合同。

以出租方式入市的农村集体经营性建设用地开发完成后，房屋租赁期限不得超过十年，租赁期限届满前十二个月内租赁双方才能续签租赁合同，且每次续签的租赁期限不得超过十年；开发单位不得一次性收取房屋承租者三年及三年以上的租金；除用于建设农贸市场、幼儿园、加油（加氢）、集中式员工租赁住房站外，开发单位必须自持并自行运营（不得租赁或以“转让房屋使用权”的名义“以租代售”）物业的建筑面积不得低于总建筑面积的10%。

农村集体经营性建设用地以出租方式入市的，村（居）集体经济组织须要求承租方缴纳合同履行保证金，并在双方签订的农村集体经营性建设用地出租合同中约定合同履行保证金的缴存金额、退还条件等内容。合同履行保证金金额由村集体合理设置，原则上不少于六个月的租金。

开发单位不得以“赠送使用年限”、“转让房屋使用权”等名义变相销售房屋或“以租代售”，开发单位不得采取“长租返利”等模式返租经营。

第二十九条 镇政府（街道办）监管小组应会同村级监管责任主体根据竣工报备信息，在项目竣工后，不定期核查项目房屋销售、租赁情况，发现存在违法违规、违反土地入市合同和项目监管协议、违反规划许可、施工许可及竣工验收要求的，应按“谁

审批、谁负责”的原则负责查处，或及时上报区相关责任单位进行查处。

第五章 监督检查

第三十条 自然资源、住建水利、城管等部门在办理规划许可、施工许可、规划条件核实、竣工验收及执法检查时发现违法建设或改变建筑物功能的行为，应责令开发单位立即改正，并通报其他相关监管责任单位采取联合约束措施，停止办理该项目审批手续、竣工验收手续或不动产确权登记等，同时按相关规定进行行政处罚。

由住建水利部门牵头联合自然资源、农业农村、城管、市场监管等部门组成集体经营性建设用地及房屋开发经营联合巡查组，至少每季度开展一次联合巡查。

第三十一条 市场监管部门应加强对农村集体经营性建设用地项目的房屋销售与租赁广告监管，发现广告不实、夸大、虚假等违法违规行为应及时查处。

第三十二条 民政部门应加强对农村集体经营性建设用地项目涉及的地名审核，不予批准明示或暗示有居住功能的地名申请。

第三十三条 镇（街道）自然资源、农业农村部门对违反本办法第九条规定不符合入市条件的土地使用权入市流转申请，不予受理。

第三十四条 住建水利部门应当依据有关行业诚信管理办

法，对管理范围内有关企业及人员的违法、违规行为予以初次扣分并责令其限期整改，整改不合格的从重扣分。

第三十五条 镇政府（街道办）监管小组协同村级监管责任主体做好项目的日常监管，及时受理涉及农村集体经营性建设用地违法违规违约的投诉、举报，按有关规定、土地入市合同及项目监管协议作出处理，同时根据管理职能向区相应职能部门做好信息通报。镇政府（街道办）监管小组须每月开展一次集体经营性建设用地及房屋开发经营巡查。

第三十六条 各镇人民政府（街道办事处）应当将农村集体经营性建设用地及房屋开发经营监管工作纳入镇（街道）各单位、村（居）民委员会、村（居）集体经济组织年度绩效考核内容，作为镇（街道）各单位、村（居）民委员会、村（居）集体经济组织领导班子成员奖惩依据。

第三十七条 村级监管责任主体负责农村集体经营性建设用地开发项目的日常巡查，防范和制止擅自改变土地利用条件、违规开竣工、未竣工投入使用、擅自预租、擅自预售、擅自将房屋用于住宅或类似住宅的居住用房、擅自分割销售房屋、违规收取租金、虚假宣传等违法违规行为，并及时将违法违规行为报告镇政府（街道办）监管小组。村级监管责任主体须每两周开展一次集体经营性建设用地及房屋开发经营巡查。

第三十八条 纪检监察部门对农村集体经营性建设用地项目管理工作中履职不力、失职失责，以及涉嫌滥用职权、玩忽职守、

权力寻租、利益输送或其他违纪违法行为的，依纪依法追究责任人。

第六章 责任追究

第三十九条 除根据区土地交易专责组审核同意以协议方式入市以外，农村集体经营性建设用地未按规定通过区公共资源交易中心交易的，不动产登记机构不予办理土地登记，自然资源、住建水利部门不予办理规划报建、施工报建手续。

第四十条 开发单位未按《中华人民共和国消防法》要求开展消防工程建设的，由住建水利部门按照《中华人民共和国消防法》等法律法规给予行政处罚。

第四十一条 开发单位因自身原因逾期未动工的，按集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同约定承担违约责任。因土地所有权人不配合办理手续、不履行合同约定等原因对土地未按时开发建设负有直接责任的，在改正之前，由镇政府（街道办）书面函告区自然资源部门，由区自然资源部门暂停办理其集体建设用地审批等自然资源业务。

第四十二条 违反本办法第十四条规定，擅自改变容积率等规划条件指标、转让条件的，开发单位按入市合同及项目监管协议的约定承担违约责任，自然资源、城管等部门按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定进行查处。

第四十三条 开发单位未取得建设工程规划许可证或未按

照规划许可的内容进行建设的，由城管部门依照《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定进行查处。

第四十四条 违反本办法第十六条规定，擅自修改设计方案、不按规定进行施工图审查、不按照经审图机构审查合格的施工图施工、未办理质量安全监督手续和施工许可手续施工的，由住建水利部门按照《建设工程质量管理条例》等有关规定进行查处。

第四十五条 未竣工验收或竣工未备案投入使用，造成安全事故的，由开发单位承担责任。村级监管责任主体未尽到巡查、报告镇政府（街道办）监管小组等相关职责的，由镇（街道）相关职能部门按规定扣除村级监管责任主体班子成员相应的年度绩效考核分数。

第四十六条 开发单位未按要求进行开、竣工报备的，由镇政府（街道办）监管小组书面函告区公共资源交易中心，由区公共资源交易中心向社会公示，并限制开发单位在一年内不得参加南海区土地市场竞买活动。

第四十七条 开发单位违反本办法第二十二条规定的，由住建水利部门按规定对其进行查处，并将违规行为情况通报给不动产登记部门，整改到位前不动产登记部门不予办理房屋转移登记手续。

第四十八条 开发单位或其委托的主体在房屋销售（或租赁）时，利用广告或其他方式，发布令人误解、虚假等不实宣传信息的，市场监管部门应责令其改正，并根据《中华人民共和国

反不正当竞争法》《中华人民共和国广告法》等法律法规予以处罚，纳入严重失信记录名单，由相关部门对其进行联合约束。涉及合同欺诈等导致相关利益方合法权益严重受损的，依法追究相关责任人法律责任。

第四十九条 开发单位违反本办法第二十四、二十五条规定未公示有关材料、未签订知情书的，由镇人民政府（街道办事处）责令其改正并上报区住建水利部门对其进行查处，并将违规行为情况通报给不动产登记部门。整改到位前不予办理其合同备案登记，不动产登记机构不予为其办理不动产登记手续。

第五十条 违反本办法第二十六条规定的，由城管部门负责联合相关部门依法查处并责令其整改，并将违规行为情况通报给不动产登记部门，整改到位前不动产登记部门不予办理房屋转让登记手续，同时纳入严重失信记录名单，由相关部门对其进行联合约束。

第五十一条 开发单位违反本办法第二十七、二十八条规定的，由镇政府（街道办）监管小组责令其整改并上报区住建水利部门对其进行查处，并通报相关部门采取联合约束措施，暂停涉案项目审批手续、验收手续及不动产登记、作为不良行为计入企业信用档案。

第五十二条 开发单位存在以上违反规定进行虚假宣传及销售（或租赁）农村集体经营性建设用地项目房屋的，除按上述条款规定处罚及按项目监管协议履行外，由区公共资源交易中心限

制其五年内不得参加南海区土地市场竞买活动。

第五十三条 若开发单位存在未取得竣工验收备案证明文件就预租地上房屋，或收取定金、诚意金、保证金、会员费、预付款、租金等情况，经村级监管责任主体核实的，村集体有权要求开发单位向其按租赁房屋所得价款的一定比例支付违约金，并退还相关违规款项。

第五十四条 投资人违反法律或有关规定，将地上房屋使用权单独转让，构成非法吸收公众存款、合同诈骗、集资诈骗的，住建水利、自然资源、农业农村部门应及时将相关案件或线索移交司法机关，依法追究行为人的刑事责任。

第七章 附则

第五十五条 本办法附件的示范文本为基础文本，可根据项目实际情况增加补充相应内容，包括更加严格的监管措施。

第五十六条 本办法由佛山市自然资源局南海分局会同佛山市南海区住房和城乡建设水利局、佛山市南海区农业农村局解释。

本办法自印发之日起实施，有效期3年。相关法律、法规依据变化或有效期内实施情势变化时，可依法评估修订。

此前实施的《佛山市南海区人民政府办公室关于〈佛山市南海区关于加强农村集体经营性建设用地入市监管的指导意见〉的通知》（南府办〔2020〕16号）不再执行，我区其他政策文件与

本办法不一致的，以本办法为准。

- 附件：1. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地使用权出让合同
2. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市(出让)开发经营项目监管协议
3. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地使用权出租合同
4. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市(出租)开发经营项目监管协议
5. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地项目房屋租赁知情书
6. 佛山市南海区农村集体经营性建设用地村(居)集体经济组织自行开发经营项目监管协议

