

佛山市自然资源局南海分局

主动公开

佛自然资南通〔2022〕75号

佛山市自然资源局南海分局关于印发《佛山市南海区房券实施管理暂行办法》的通知

区各有关单位，各镇人民政府（街道办事处）：

现将《佛山市南海区房券实施管理暂行办法》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反映（联系电话：86292885，86280177）。

佛山市自然资源局南海分局

2022年8月17日

佛山市南海区房券实施管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加快南海区产业用地集聚提升，保障农民发展权益，规范南海区房券核定、兑现及交易管理，根据《佛山市南海区深化土地利用方式改革推动城乡融合集聚发展的若干措施》等文件的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 佛山市南海区行政区范围内的房券核定、兑现及交易管理，适用本办法。

第三条 本办法所称房券，是指在产业用地集聚提升过程中开展产业用地腾退时，根据村（居）集体经济组织所有的集体经营性建设用地或国有划拨留用地以及地上房屋（非住宅用途，以下简称“物业”）现有租金收益、实施成本以及可奖励情况，在实施物业拆除及土地复垦复绿工作后向村（居）集体经济组织以及其他实施主体提供的未来特定时间内兑现产业保障房的权利凭证，也是村（居）集体经济组织兑现过渡期租金收益的权利凭证。

实施主体是指实施物业拆除及土地复垦复绿工作的主体，包括村（居）集体经济组织、区（镇、街道）属国有企业、市场主体。

实施成本是实施主体完成物业拆除及土地复垦复绿工作产生的成本费用，包括工程成本、租户解约赔偿、搬迁费、复垦成本。

产业保障房是指区（镇、街道）属国有企业、村（居）集体

经济组织、其他社会企业在产业集聚区内工业用地上建设的由政府统筹用于承接重点企业、项目、产业平台机构发展或用于低效建设用地腾退补偿的各类工业厂房、研发办公用房及配套用房。

过渡期租金水平是政府根据原物业或土地情况核定的向村（居）集体经济组织兑付过渡期租金收益的租金价格，包括物业租金或土地租金。

奖励面积是政府为引导产业用地连片集聚、鼓励农用地连片整理，按照物业清拆进度给予实施主体的兑现面积，以及按照新增稳定耕地划入永久基本农田情况给予村（居）集体经济组织的兑现面积。

第四条 符合以下情形之一的，可按本办法发放房券：

（一）集体经营性建设用地或国有划拨留用地地上物业已依法登记的；

（二）集体经营性建设用地或国有划拨留用地地上物业未经依法登记但用地手续完善或土地已依法登记的；

（三）用地手续完善或土地已依法登记但实地无地上物业的集体经营性建设用地或国有划拨留用地，现状为农用地除外；

（四）未登记任何不动产权利但符合《佛山市南海区房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记实施细则》（南府办函〔2019〕244号）集体建设用地及地上房屋确权登记的发证条件要求的集体经营性建设用地。（以下简称“无证但符合总登记发证条件的”）

同一地块复垦，同时产生地券和房券的，实行两券不叠加发放原则。

第二章 房券核定

第五条 村（居）集体经济组织获得的房券兑现面积按以下规定执行：

（一）物业已登记的，按照物业面积的折算标准核算房券兑现面积。

物业面积的折算标准： $\text{兑现面积} = \text{物业面积} \times \text{拆旧地段物业租金} / \text{拟兑现地段物业租金水平}$ 。其中，物业面积为有效产权证载的房屋建筑面积，拆旧地段物业租金为拆旧地段的最新工业厂房租赁市场指导租金，拟兑现地段租金水平为拟兑现地段的最新工业厂房租赁市场指导租金。

（二）地上物业未经登记但用地手续完善或土地已依法登记的，按照地租折算房券兑现面积。

地租折算标准： $\text{兑现面积} = \text{土地面积} \times \text{拆旧地段土地租金} / \text{拟兑现地段租金水平}$ 。其中，土地面积为有效产权证载的土地面积，拆旧地段土地租金为拆旧地段的最新集体工业用地基准租金，拟兑现地段租金水平为拟兑现地段的最新工业厂房租赁市场指导租金。

（三）用地手续完善或土地已依法登记但实地无地上物业

的，参照本条第（二）款核算房券兑现面积。

（四）无证但符合总登记发证条件的，已有物业的参照本条第（一）款核算房券兑现面积，实地无物业的参照本条第（二）款核算房券兑现面积。相关物业面积和土地面积以总登记权籍调查结果为准。

第六条 实施主体可获得的房券兑现面积按照实施成本折算。

实施成本折算标准： $\text{兑现面积} = \text{实施成本} \div \text{产业保障房单位价格}$ 。其中实施成本包括拆除工程成本、租户解约赔偿、搬迁费、复垦复绿成本，产业保障房单位价格为最新公布的产业保障房成本价。

村（居）集体经济组织作为实施主体的，可获得的房券兑现面积按本条以及第五条规定进行叠加计算。

第七条 奖励面积按以下规定执行：

（一）结合物业清拆进度，可给予实施主体一定的奖励面积，计入房券兑现面积。

（二）连片农用地整理中涉及新增稳定耕地划入永久基本农田的，可给予村（居）集体经济组织一定的奖励面积。

奖励面积具体比例由各镇人民政府（街道办事处）结合实际自行拟定，并报区自然资源部门备案。

第八条 过渡期租金水平按地上物业情况进行差别化核定：

（一）地上物业已登记的，租金水平为物业租金，参照同地段工业厂房租赁市场指导租金，结合物业区位情况确定；

(二)地上物业未登记或实地无物业的,租金水平为土地租金,参照同地段集体工业用地基准租金,并结合土地区位情况确定。

第九条 房券核定应按以下程序进行:

(一)确定意愿。各镇人民政府(街道办事处)与村(居)集体经济组织、实施主体签订腾退意向协议。腾退意向协议应明确土地及地上物业情况(详见附件4)。

(二)开具房券。各镇人民政府(街道办事处)根据腾退意向协议或验收确认函开具房券。房券应当载明持券人、拆除物业面积及腾退土地面积、选房顺序号、兑现面积、产业保障房兑现区域、过渡期租金兑付时点以及期数等基本情况。

(三)发放房券。实施主体取得验收确认函后,各镇人民政府(街道办事处)分别向村(居)集体经济组织和实施主体发放房券。

(四)备案。各镇人民政府(街道办事处)应每季度将房券核发情况向区自然资源部门进行备案。

第三章 房券兑现及交易

第十条 村(居)集体经济组织或其他实施主体凭房券可兑现相应面积的产业保障房,村(居)集体经济组织还可凭房券兑现过渡期租金收益。

第十一条 兑现产业保障房需满足以下要求:

(一)原则上应在核发房券的镇(街道)行政区范围内兑现。如本镇(街道)产业保障房房源不足兑现的,各镇人民政府(街道办事处)可结合实际解决,或由区人民政府统筹跨镇街兑现工作。

(二)按房券载明的选房顺序号进行选房。

(三)村(居)集体经济组织或实施主体应按“面积近似”原则选定意向产业保障房。意向产业保障房总面积超过房券兑现面积的,可在扣除房券约定兑现面积后按面积差额补交差价,兑现更大面积的产业保障房;意向产业保障房总面积低于房券兑现面积的,可按面积差额向各镇人民政府(街道办事处)申领差价。差价计算标准:差价=面积差额×产业保障房单位价格。

第十二条 兑现产业保障房应按以下程序执行:

(一)定期公布房源。区人民政府每年根据各镇人民政府(街道办事处)上报当年产业保障房竣工情况与兑现余量,公布产业保障房名单、位置、面积等信息。

(二)提交申请。村(居)集体经济组织或实施主体向各镇人民政府(街道办事处)提交选房申请书(详见附件5),按全部申请人持有的房券载明的选房顺序号先后顺序选房,选定意向产业保障房后,向各镇人民政府(街道办事处)提交房券兑换申请。未在指定时间内提交选房申请的,不纳入本轮选房范围。

(三)审核并签订合同。各镇人民政府(街道办事处)审核通过后与村(居)集体经济组织或实施主体签订物业转让合同,办理产权变更登记手续,并于每季度报区自然资源部门备案。

第十三条 村（居）集体经济组织在产业保障房未兑现前，可申请兑付过渡期租金收益。过渡期租金收益应采取分期兑付，并通过房券书面确认。

第十四条 兑付过渡期租金收益应按以下程序执行：

（一）村（居）集体经济组织向核发房券的各镇人民政府（街道办事处）提出申请。

（二）各镇人民政府（街道办事处）审核通过后兑付到指定账户。

第十五条 村（居）集体经济组织或实施主体自愿放弃兑现产业保障房的，按以下规定执行：

（一）原则上村（居）集体经济组织或实施主体应在提交房券兑换申请前，向核发房券的各镇人民政府（街道办事处）申请领取一次性货币补偿，核销对应房券。

（二）对村（居）集体经济组织（非实施主体）的补偿，按原物业或土地价值核算，不得低于腾退意向协议签订之日同地段类似房地产的市场价格，并应扣除已兑付的过渡期租金收益总额。原物业或土地的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构综合评估确定。

（三）对实施主体的补偿，按第六条关于实施成本的规定执行。

村（居）集体经济组织作为实施主体的，可获得的补偿按本条第（二）、（三）款规定进行叠加计算。

第十六条 房券允许交易流转。村（居）集体经济组织或实

施主体经核发房券的镇人民政府（街道办事处）审核同意后，通过区公开交易平台进行公开交易。交易后原持券人与受让主体可凭签订的相关合同协议向核发房券的镇人民政府（街道办事处）申请房券换发，并由各镇人民政府（街道办事处）在新券中备注交易情况。村（居）集体经济组织交易房券应同时符合《佛山市南海区农村集体资产管理交易办法》镇（街道）级交易及各镇（街道）资产交易办法相关规定。

各镇人民政府（街道办事处）应在房券换发之日起7个工作日内将房券交易及换发情况向区自然资源部门备案。

第十七条 房券兑现产业保障房过程中办理产权登记所需税费，由各镇人民政府（街道办事处）申请在年度单位预算中支出。

第十八条 建立房券台账管理。区自然资源部门与各镇人民政府（街道办事处）应建立房券管理台账，按“统一建立，分级管理”的原则，根据房券核发、兑现、交易等情况更新和管理台账。

第四章 职责分工

第十九条 区人民政府负责产业保障房房源公布以及统筹跨镇街兑现工作。

第二十条 区自然资源部门负责统筹房券核发、兑现及交易的备案管理工作。

第二十一条 各镇人民政府（街道办事处）负责辖区范围内

的房券核定、印发、兑现，兑付租金收益，产业保障房成本价拟定及公告，房券交易监管，更新及管理台账等工作。

第五章 附则

第二十二条 各镇人民政府（街道办事处）持有全部产权份额的产业保障房方可用于房券兑现。产业保障房建设、交易等相关事宜，由区相关职能部门根据本办法另行规定。

第二十三条 本办法由区自然资源部门负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起实施，有效期三年。相关法律、法规及实施情势变化时，可进行评估修订。

本办法有效期满后不再核发房券，有效期内取得的房券相关权利继续有效，继续沿用本办法规定执行。

- 附件：
1. 南海区房券核定流程图
 2. 南海区房券兑现流程图
 3. 房券（范本）
 4. 腾退意向协议（范本）
 5. 选房申请书（范本）
 6. 房券兑换申请表（范本）