

主动公开

NHFG2018018

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2018〕22号

佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区 利用农村集体建设用地建设租赁住房 管理试行办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理试行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区国土城建和水务局（住建、国土）反映（联系电话：86280770、86369810）。



佛山市南海区利用农村集体建设用地 建设租赁住房管理试行办法

第一章 总 则

第一条 为加快房地产市场供给侧结构性改革和建立租购并举住房制度体系，稳妥有序开展利用农村集体建设用地建设租赁住房试点工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《国土资源部住房城乡建设部关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》（国土资发〔2017〕100号）、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场实施方案的通知》（佛府办函〔2017〕440号）等规定，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利用农村集体建设用地建设租赁住房，适用本办法。

本办法所称利用农村集体建设用地建设租赁住房（以下简称“集体租赁住房建设”）是指利用符合土地利用总体规划、城乡规划确定的宗地用途为居住用地的农村集体建设用地建设租赁住房及配套设施，并出租住房的行为。

第三条 集体租赁住房建设遵循“政府主导、规划先行、整体确权、只租不售”的原则。

第四条 农村集体建设用地属村（居）集体经济组织所有，农村集体建设用地用于租赁住房建设不改变土地所有权性质。

第五条 佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会负责牵头组织和统筹协调整体试点工作，具体负责定期召开试点工作联席会议，及时通报试点进展情况，会商和解决相关问题。

第六条 区住建、国土、城乡统筹、发改、规划、财政、环保、消防等有关部门及税务机关，各镇人民政府（街道办事处），村（居）集体经济组织应当在区人民政府统一领导下，按照各自职责，协同做好集体租赁住房建设的相关工作：

（一）区住建部门负责对集体租赁住房项目的建设质量安全监督、租赁住房物业管理、房屋租赁备案、租赁信息采集、调处住房租赁纠纷、住房租赁市场管理、规范住房租赁机构、从业人员信用管理等方面进行监督管理。

（二）区国土部门负责不动产登记工作，出让调节金的征收，按《佛山市南海区农村集体资产管理交易办法》（南府〔2016〕12号）指导镇（街道）实施集体租赁住房用地入市交易审批、交易程序的规范、签订项目监管协议、土地出让合同的履约监管。

（三）区城乡统筹办负责指导镇（街道）集体租赁住房用地入市交易项目申请受理、民主议事程序、相关资料完整性审查、监督地价款分配使用。

（四）区发改部门按照审批权限负责集体租赁住房建设项目立项审核、建设工程招标投标工作。

（五）区规划部门负责协助租赁住房主管部门编制集体租赁住房建设规划，并将有关要求落实到控规中，协助出具规划条件、变更土地使用功能的规划审核意见。

（六）区财政部门、税务机关负责明确集体租赁住房用地交易及其租赁收益等相关税费政策。

（七）区流管部门受公安、住建、卫计等部门的委托，开展住房租赁合同登记备案、居住登记、居住证办理、计划生育管理等相关工作。

（八）区国资办负责成立区国有专业化住房租赁运营机构，统筹区政府持有集体租赁住房的投资、融资、新建、改建和运营管理工作。

（九）区相关部门应当按照佛山市及南海区租赁住房管理相关规定，依法加强集体租赁住房项目建设和租赁的经营、治安、消防、户籍、人口计生和城市管理综合执法等监督管理工作。

（十）镇人民政府（街道办事处）应当落实属地负责、属地管理的原则，负责集体租赁住房用地入市交易审批，具体项目的组织、指导和监督，建立并落实住房租赁监督管理的常态化、网格化管理制度，将住房租赁管理纳入社区综合管理的范围，协调和处理辖区内住房租赁事务和纠纷，承担房屋租赁合同登记备案工作。

（十一）村（居）党组织、自治组织和集体经济组织应当协助配合政府及有关部门做好集体租赁住房建设和租赁经营的监

督管理工作，一旦发现问题及时上报政府及有关部门，严防出现以租代售现象。

第七条 集体租赁住房建设用地按照居住用地标准进行规划和管理，仅用于租赁住房建设。

第八条 集体租赁住房的建设类型、用地规划、空间布局应结合城乡发展和产业整体布局，在符合环保、安全防护等前提下，按照基础设施完备，医疗、教育等公共设施配套齐全的要求，优先在工业园区、大学园区、产业发展保护区等产业相对完备、居住配套不足的区域布局。

第九条 集体租赁住房项目须由佛山市、南海区或各镇（街道）公有资产公司（以下简称“公有资产公司”）成立的住房租赁企业（以下简称“建设运营主体”）进行开发建设，建设运营主体应按照《房地产开发企业资质管理规定》取得房地产开发资质；建设运营主体的公有成分不低于 51%。

第十条 区国土、规划、住建部门在核发不动产权属证书、建设工程规划许可证、施工许可证时，应当凭认定文件进行审批，其项目工程名称应命名为“***集体建设用地租赁住房项目”，土地用途为“城镇住宅用地（集体租赁住房）”，房屋权利性质为“集体租赁住房”。

第十一条 新建集体租赁住房建设以满足基本居住需求为原则，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。

第十二条 集体租赁住房的用水、用电、用气价格按照居民

标准执行。

第二章 项目申请与认定

第十三条 农村集体建设用地申请认定为集体租赁住房项目的，由所在村（居）集体经济组织提出申请。国有资产公司已取得入市后集体建设用地使用权的或者集体建设用地已托管给集体土地整備中心的，经村（居）集体经济组织同意可由国有资产公司或集体土地整備中心提出申请。

第十四条 集体租赁住房项目申请认定必须同时符合以下条件：

（一）用地符合土地利用总体规划、城乡规划要求。

（二）用地已取得享有集体土地所有权、集体建设用地使用权的不动产权属证书。

（三）用地未作为农村集体经营性建设用地入市，但国有资产公司已取得入市后集体建设用地使用权的除外。

（四）用地未被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以抵押等其他形式限制土地权利。

（五）宗地面积达到 15 亩以上。

（六）符合环保要求，已按规定开展土壤环境状况调查评估，避开噪音超标或有毒有害、易燃易爆等区域，对涉及工业开发区、工业企业影响范围内的项目，已按规定委托具有资质的单位编制土地开发的环境评价报告，并由环保行政主管部门确认其地块的

项目具备环境可行性。

(七) 符合集体租赁住房建设规划选址布局要求。

(八) 符合集体租赁住房建设所需的其他条件。

如未达到上述规定条件，但确有必要申请认定集体租赁住房项目的，须报区人民政府批准。

第十五条 集体租赁住房项目申请认定，村（居）集体经济组织、国有资产公司或集体土地整备中心须提交《佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房项目认定审批表》（附件1），并按照本办法编制《农村集体建设用地租赁住房项目实施方案》，方案包括：项目名称、建设地点、用地面积与四至范围、用地红线图、土地权属证书、土地利用现状及相关图件、土地利用总体规划及相关图件、城乡规划及相关图件、项目推进计划等内容。

第十六条 集体租赁住房建设项目实施方案须由村（居）集体经济组织进行表决，表决同意并公示的，提交申请材料（材料清单见附件2）经镇人民政府（街道办事处）审查通过后上报佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会，由佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会复审并征求住建、国土、规划、发改、城乡统筹、环保等部门意见后，报区人民政府审批。经区人民政府审批通过的，由佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会出具集体租赁住房建设项目认定通知书（附件3）。

第十七条 申请单位取得集体租赁住房建设项目认定批文后，应当在六个月内完成集体经营性建设用地入市程序，需要延

期的，应当在集体租赁住房建设项目认定批文有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过六个月。六个月未完成集体经营性建设用地入市程序、逾期不申请延期或者申请延期未批准的，集体租赁住房建设项目认定批文自行失效。

第十八条 区规划部门应当在该项目宗地的规划条件中明确集体租赁住房总建筑面积、单套建筑面积、套数、套型比例等内容。

区住建部门应明确试点项目装修标准和租赁要求。

区国土部门应当将集体租赁住房的规划条件、开发建设、租赁管理事项落实到项目监管协议的相关条款中予以明确。

集体租赁住房用地的容积率指标必须大于 1.5，在符合城市规划控制指标的前提下，适当预留公共绿地，为今后改造提升预留空间。

第三章 集体租赁住房用地供应

第十九条 村（居）集体经济组织和集体土地整備中心取得集体租赁住房建设项目认定批文后，可以协议方式将集体租赁住房用地使用权出让给建设运营主体；集体租赁住房用地使用权交易的流程参照南海区农村集体经营性建设用地入市管理有关规定执行，集体租赁住房用地使用权交易有关材料报镇（街道）联席会议审核时须提供项目认定文件。

第二十条 落实住房租赁税收优惠有关规定，集体租赁住房用地交易成功后，由土地所有权人或集体土地整備中心与土地使用者签订交易合同，并缴纳相关税费和土地增值收益调节金。

集体租赁住房用地土地增值收益调节金实行差别化征收：

（一）属于城市更新（“三旧”改造）项目或农村集体建设用地片区综合整治项目内地块的，按入市收入的 10%收取；

（二）其他地块按入市收入的 15%收取。

第二十一条 交易双方在入市交易合同签订时应当同时与镇人民政府（街道办事处）签订集体租赁住房项目监管三方协议，明确规划条件、监管单位、开竣工时间、不动产登记条件、租赁管理、闲置土地处置等内容，明确相关法律法规和租赁合同约定事项，强化不得以租代售、不得转租的硬性约束。

第二十二条 利用农村集体建设用地建设的集体租赁住房项目用地应当整体确权，不得分拆确权。

第二十三条 集体租赁住房用地使用权出让、作价出资（入股）的最高年限，不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

第二十四条 未经区人民政府批准，建设运营主体不得转让集体租赁住房用地使用权，集体租赁住房持有年限与土地出让年限一致。

有下列情形之一的集体租赁住房项目，经镇人民政府（街道办事处）审核，报区人民政府审批，可整体转让集体租赁住房用

地使用权和房屋所有权：

（一）建设运营主体破产清算，其自持集体租赁住房按相关法律法规规定处理的；

（二）建设运营主体进行合并重组或股权转让涉及集体租赁住房产权整体转让的；

（三）集体租赁住房项目可以转让的其他情形。

集体租赁住房产权整体转让后，不得改变自持集体租赁住房用途，并应继续用于出租。

第四章 开发建设

第二十五条 集体租赁住房建设项目允许配建适量的商业用房用于出租，商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的15%。

第二十六条 集体租赁住房建设项目不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅建筑形式。

第二十七条 成套建设的集体租赁住房，套型结构和面积标准设计应执行国家住宅设计规范的有关规定。

以集体宿舍形式建设的集体租赁住房，应执行现行宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于5平方米。

第二十八条 集体租赁住房出租前，建设运营主体应对房屋进行全装修。装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

第二十九条 集体租赁住房在出租前应在区不动产登记机构按幢登记核发享有房屋所有权的不动产权属证书，并注明“集体租赁住房，不得改变租赁住房用途，不得以租代售，不予分割办理单元产权证，未经许可不得转让”。

第三十条 公共服务设施设置要求应按照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）、佛山市国土资源和城乡规划局关于印发《佛山市公共设施配套标准》的通知（佛国土规通〔2016〕36号）执行。

第三十一条 集体租赁住房小区须安装监控视频和门禁系统，并应具备消防安全条件。

第三十二条 建设运营主体可将集体租赁住房用地使用权整体作为债务担保向银行机构申请抵押贷款。

集体租赁住房竣工验收后，建设运营主体可以集体租赁住房租金收益权作为债务担保向银行机构申请贷款。

第五章 租赁管理

第三十三条 集体租赁住房建设运营主体可委托专业租赁住房运营机构承担集体租赁住房运营的具体工作，建设运营主体亦可自行运营。

第三十四条 集体租赁住房可面向市场进行供应，不限定承租主体，租金价格由租赁双方按照市场水平协商确定。

第三十五条 集体租赁住房应全部用于租赁，不得销售。

集体用地租赁住房项目未取得建筑工程竣工验收备案证明文件前，不得出租。

集体租赁住房对外出租单次租期不得超过 10 年，不得以一次性转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。

第三十六条 集体租赁住房出租应签订房屋租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租金及其支付期限和方式、承租人不得转租、修缮责任、违约责任等条款，以及双方的其他权利和义务。

房屋租赁合同签订时，集体租赁住房建设运营主体应查验承租人身份证件，建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报所在地公安机关备案。集体租赁住房租赁双方应及时到项目所在住建部门办理房屋租赁合同登记备案手续。

第三十七条 集体租赁住房运营主体应负责租赁住房的租赁管理和物业服务，物业服务可委托有资质的物业服务企业提供。

集体租赁住房小区的物业管理参照《佛山市物业管理办法》等相关文件执行。

第三十八条 建立租赁住房信用系统，对违反集体租赁住房相关规定的行为主体予以记录、公示。对违反集体租赁住房相关规定的建设运营主体、租赁住房运营机构、物业服务企业，由住建部门、镇（街道）房管所根据《佛山市住房和城乡建设管理局房地产行业诚信管理办法》予以记录并进行诚信扣分处理；违规违约严重的，由区国土部门限制其一年内不得参与土地竞买活

动。

第三十九条 未经批准擅自建设租赁住房或者将租赁住房销售的，各镇人民政府（街道办事处）应要求其立即停止违法违规行为，并报区相关职能部门依法予以查处。

第六章 法律责任

第四十条 主管部门及其工作人员在集体土地租赁住房建设、管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 承租人违反本办法规定的，由区住建部门记入租赁住房管理档案，并按相关法律、法规予以处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十二条 建设运营主体、租赁住房运营机构未办理机构备案的，由住建部门责令限期改正；未查验承租人身份证件或者未如实记载相关信息的，由公安机关依照《广东省租赁房屋治安管理规定》等文件规定予以处罚。

第七章 附则

第四十三条 村级工业园改造提升、农村集体建设用地片区综合整治、重点产业等项目的产业园区开发建设运营主体，可将计容建筑面积不超过总计容建筑面积的20%配套用房用地用于配

套建设集体租赁住房，土地用途可按现状用途，并注明“配套集体租赁住房”，不动产权属证书须登记在产业园区开发建设运营主体名下。

具体办法另行发文规定。

第四十四条 集体租赁住房的居住配套设施可参照南海区土地出让和开发建设前置要素联席会议制度进行管理。

第四十五条 区国土、规划、住建等部门应根据本办法制定配套政策，完善利用农村集体建设用地建设租赁住房制度。

第四十六条 本办法由区住建部门商区国土部门负责解释。

第四十七条 本办法自印发之日起实施，有效期两年。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。

- 附件：1. 佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房项目认定审批表
2. 佛山市南海区集体租赁住房项目认定申请材料
3. 佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会关于认定_____为利用农村集体建设用地建设租赁住房项目的通知

附件 2

佛山市南海区集体租赁住房项目 认定申请材料清单

1. 佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房项目认定审批表（附件 1）；
2. 农村集体建设用地租赁住房项目实施方案；
3. 村集体的表决书及表决结果证明；
4. 项目必要性可行性分析、公共服务设施配套情况以及项目建设和运营模式等其他必要的申请材料。

附件 3

佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会 关于认定____为利用农村集体建设用地建设 租赁住房项目的通知

____镇人民政府（街道办事处），区有关单位：

根据《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理试行办法的通知》（南府〔2018〕22号）规定，经佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会审核，区政府决定认定____为利用农村集体建设用地建设租赁住房项目。该项目必须于本认定通知发出之日起六个月内完成集体经营性建设用地入市程序。

佛山市南海区专业化住房租赁平台指导委员会

20 年 月 日

