

关于进一步加强利用集体土地建设 租赁住房工作的有关意见

各区人民政府、各有关单位：

为推进我市土地供给侧结构性改革，进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作，落实我市2017-2021年集体土地供应任务，拓宽租赁住房建设渠道，建立租购并举的住房体系，努力建设国际一流的和谐宜居之都，经市政府批准，就进一步加强我市利用集体土地建设租赁住房工作提出如下意见。

一、指导思想和基本原则

（一）指导思想。

全面贯彻落实习近平总书记两次视察北京重要讲话精神，进一步落实“四个中心”的首都城市战略定位，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”要求，推进我市土地供给侧结构性改革，集约节约利用集体土地资源，加大租赁住房用地供应，加强本市住房保障和房地产调控工作，建立租购并举的住房体系，努力建设国际一流的和谐宜居之都。

（二）基本原则。

1. 符合规划，用途管制。集体租赁住房用地应符合国民经

济和社会发展纲要、土地利用总体规划、城乡规划，且权属清晰。严格执行土地用途管制，不得违规占用农用地。

2. 市场对接，规范有序。坚持市场经济改革方向，发挥市场配置资源的决定性作用，租户选择、租金水平、户型设计对接市场需求，并按照有关租赁管理政策进行管理和规范。

3. 注重监管，只租不售。集体租赁住房建设，应依法履行相关报批手续，不得违法出租和转让建设用地使用权，房屋建成后只进行出租使用，不得出售或以租代售。

4. 自主运作，维护农民权益。尊重农民集体意愿，切实履行民主程序，统筹考虑农民集体经济实力，合理确定项目运作模式，维护农民权益，使农民和农村集体通过出租房屋获得长期稳定收益，分享城乡统筹发展成果。

二、政策措施

（一）严格项目准入条件。

集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业（租赁物业），可依法出租获取收益。未经批准，不得出让、转让，不得转租，不得改变土地用途。不得对外出售或以租代售。坚决杜绝变相开发建设小产权房。

（二）合理选取建设地点。

用于建设租赁住房的集体土地，应符合以下条件：

1. 符合土地利用总体规划和城乡规划。
2. 具有一定的交通等配套基础设施和公共服务条件。
3. 结合“三城一区”和产业功能区，坚持毗邻产业园区、毗邻

交通枢纽和毗邻新城。

（三）统筹考虑村庄整治、城乡一体化工作进程。

集体租赁住房项目可结合腾退疏解、减量要求，开展城乡建设用地增减挂钩工作。区政府应在增减挂钩批准后，三年内完成拆旧地块的复垦和挂钩指标的归还。

（四）明确项目运营模式。

1. 关于项目主体。

集体租赁住房建设以镇级统筹为基本原则，以镇级集体经济组织为主体，统一办理相关立项、规划及用地等手续。有条件的村级集体经济组织，也可作为项目申报主体。

集体经济组织以土地使用权入股与国有企业合作开发的，可以集体经济组织为项目申报主体，也可以成立的新企业为申报主体。

农村集体经营性建设用地入市试点区域，也可在项目地块公开入市交易后，由土地竞得者进行开发建设。

2. 关于建设资金。

集体租赁住房项目的资本金及其他配套资金，可通过以下方式筹集解决：

（1）集体经济组织自有资金，市、区住房保障专业运营机构、园区管理机构或签约租赁的企业支付租金，用于项目开发建设。

（2）农村集体经济组织以建设用地的预期收益，向金融机构申请抵押贷款，获得金融资本的支持。加强与国家开发银行等

政策性银行合作，充分利用长期、低息政策性信贷资金。金融监管部门引导有关银行针对符合相关政策的项目，按照风险可控、产业可持续原则开展相关金融产品创新。

（3）由农村集体经济组织以土地使用权入股、联营的方式，与国有企业联合开发建设。但集体经济组织在新成立企业的持股比例不得低于51%，且应有保底分红。

3. 关于规划布局及用地标准。

集体租赁住房用地按照城镇居住用地标准进行规划和管理。在统筹考虑首都城乡发展和产业整体布局的前提下，确定集体租赁住房的建设类型、用地规模和空间布局，优先在产业比较完备、居住配套相对不足的区域布局，并配置必要的教育、医疗等居住公共服务设施。

4. 关于住房套型结构和标准。

集体租赁住房的套型结构和面积标准，可结合区域实际情况，按照市场需求，进行规划、设计和建设，实施全装修成品交房。

5. 关于租赁模式。

项目建成后，在符合相关规定前提下，租赁住房的租金水平可统筹考虑区位、配套、市场需求等因素，并参考周边市场物业水平，与房屋租赁市场接轨。农村集体经济组织应制定出租方案，经民主决策后公开进行。租赁年期、租金价格及支付方式等事项由相应的出租方与承租人协商确定，并可依法约定租金调整方式。鼓励签订长期住房租赁合同，但单次租期不得超过10年。除承租

人另有要求外，单次租赁期限不低于3年；承租人要求承租3年或以内的，出租机构不得拒绝。

鼓励趸租集体租赁住房作为公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或由保障家庭自行承租，依规申请政府租金补贴，经住房保障管理部门确认纳入全市保障性住房筹集计划的，可依据规定享受公共租赁住房税费减免优惠政策。

区政府应加强租赁引导，与产业布局、就业人群相结合，促进职住平衡。鼓励将集体租赁住房委托给专业化运营企业进行管理和运营，提高租赁业务和物业管理的标准化、专业化水平。

（五）规范项目审批程序。

进一步优化项目审批程序，建立快速审批通道，探索实施并联审批。

1. 项目申请。项目申报单位应拟定项目建设实施方案，方案内容包括：项目名称、建设地点、用地面积与四至范围、土地利用现状及规划情况、项目申报主体、资金来源、运营模式以及项目推进计划等。实施方案由区政府审核后，由区政府函报市规划国土委。

2. 试点批准。由市规划国土委牵头组织发展改革、建设、农村等相关部门，对项目实施方案进行审核。符合试点要求的，由市规划国土委报市政府批准后实施。

3. 项目报批。申报单位向规划国土、发展改革和建设等主管部门申请办理项目规划、预审、立项、用地和开工建设等批准手续，其中可同步办理的审批手续应同步开展。

项目规划、预审、立项等手续可并联开展，农转用批复、占地批复可与项目立项同步办理。

规划条件、用地预审、立项批复、用地批复和建设工程施工许可文件等，均应注明：该项目只能用于租赁，不得对外销售。

4. 项目报备。各区政府应及时将项目审批情况上报市集体租赁住房试点工作联席会议（市规划国土委）。

（六）严格不动产的产权管理。

以集体经济组织为申报主体的，集体租赁住房涉及的土地使用权和房屋所有权归农民集体所有。以集体经济组织与国有企业合作成立的企业申报的，集体租赁住房涉及的土地使用权和房屋所有权归新成立的企业所有。

在取得项目建设相关批准文件后，项目单位应当依法办理不动产权利证书（土地使用权）。权利证书按项目整体核发，并注明：仅用于租赁住房建设，未经批准，不得出让、转让，不得转租，不得改变土地用途，不得出售。项目建成后，项目单位应依法办理不动产权利证书（房屋所有权），权利证书按项目整体核发，均不予分割办理单元产权证书，权利证书应注明：仅用于租赁住房运营管理，不得出售。

（七）严格住房建设监管。

集体租赁住房项目应当按照国家及我市有关规定，依法进行公开招标，规划设计方案应经专家审核。

集体租赁住房项目由所在区建设、规划行政主管部门依法进行质量安全监督管理，对涉及结构安全、使用功能、观感质量和

建筑节能等方面进行重点监督。集体租赁住房的建筑结构和附属设施设备，应当符合国家及本市相关法规、规范要求，不得危及人身安全。

（八）严格集体资产管理。

除规划公共服务设施及人防工程外，归农民集体所有的集体租赁住房及其附属设施设备，纳入固定资产台帐，加强监管。

农村集体经济组织应严格履行民主程序，制定分配方案。其中已完成集体产权制度改革的村集体，应按照社区股份合作经济组织章程规定，进行公开、公平、公正分配，并按照本市农村集体经济组织财务公开有关规定，定期公布账目，接受集体经济组织成员监督。

（九）税费收缴管理。

由市财政部门、地税部门、国税部门针对房屋租赁行业特点，结合国家相关扶持政策，依法征缴。

三、保障机制与措施

（一）加强组织领导。

市、区、乡镇各级政府及有关部门应按照市委、市政府的统一部署，高度重视集体租赁住房建设工作，将此项工作列入重要议事日程，统一认识，周密部署，稳步推进。

（二）建立联席会议制度。

为做好集体租赁住房建设试点工作，建立由市规划国土委牵头，市发展改革委、市住房城乡建设委、市农委、市财政局、市地税局、市国税局、市金融局、北京银监局、市交通委、市水务

局、市环保局、市文物局等部门组成的联席会议制度，定期召开试点工作联席会议，审核试点项目实施方案，及时通报试点进展情况，会商和解决相关问题。

相关区政府是试点项目的责任主体，也应成立相应的联席会议机构，全面负责组织实施辖区内集体租赁住房建设试点工作，专题确定试点具体实施方案、领导责任、实施主体及相关部门具体职责等试点工作内容，统筹安排，全面协调乡镇政府、村级组织、村民以及相关部门等各方关系，将试点工作各项内容落到实处。

（三）明确职责分工。

规划国土、发展改革、建设、农村、财政、税务等相关部门及相关区政府，要结合职责，对照试点实施方案，强化集体租赁住房建设和租赁监管的部门联动和信息共享，形成工作合力，严格按照相关规定，切实加强集体租赁住房的规划建设、批后监管、用途管制和服务保障工作。及时查处集体租赁住房相关的违法违规行为，确保各项政策措施抓好抓实，并积极研究制定推进集体租赁住房建设的相关配套政策。

市规划国土委负责牵头组织和统筹协调集体租赁住房建设用地相关工作，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。

市发展改革委负责按国家及市政府规定权限，指导办理项目立项、投资计划等工作。

市住房城乡建设委负责指导区住房城乡建设部门，对建设施工、房屋租赁、住房保障、房屋质量、建筑结构安全等方面进行监督

管理。

市农委负责指导农村集体经济组织严格集体租赁住房资产管理并依据本集体经济组织章程完善收益分配等机制。

市财政局、市地税局、市国税局严格按国家的相关规定，贯彻落实项目建设及其租赁相关财政扶持政策。

各区政府应责成乡镇政府依法负责具体项目的组织、指导和监督，对于未经批准擅自建设租赁住房或者将租赁住房销售的，应当依法予以查处，切实防止对外出售和以租代售。集体租赁住房合作开发建设企业、住房租赁企业、房地产经纪机构等企业参与违规行为的，相关主管部门依法严肃查处，计入企业不良信用档案。

各区相关部门应当按照北京市房屋租赁管理相关规定，依法加强集体租赁住房项目建设和租赁的治安、消防、户籍、人口计生、规划、税务、国家安全和城市管理综合执法等监督管理工作。各区应研究制定相关配套政策，支持农村集体经济组织建设租赁住房，缓解集体经济组织资金压力。

村级组织应当协助配合有关行政部门做好集体租赁住房建设和租赁经营的监督管理工作。

（四）加强舆论引导。

市、区、乡镇各级政府和有关部门以及各村级基层组织，要加强舆论正面引导，正确理解集体租赁住房的相关政策措施，为集体租赁住房建设工作营造良好的舆论氛围。

四、本意见自发布之日起实施

本意见自发布之日起实施，有效期为5年。《关于印发北京市利用农村集体土地建设租赁住房试点实施意见的通知》（京国土耕〔2014〕467号）自本意见实施之日起不再执行。

北京市规划和国土资源
管理委员会

北京市住房和城乡建设委员会

2017年10月31日