

广州市利用集体建设用地建设 租赁住房试点项目审批程序

一、利用节余存量宅基地开展试点审批程序

(一) 申报意向表决。由试点项目申报村在现状摸查、征求意见的基础上，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定，对村节余存量宅基地纳入租赁试点的事项进行表决，同时明确试点项目范围、面积等。

(二) 试点方案编制。经村民表决同意后，由村集体向属地区政府提请申报试点，并在属地区政府指导下，结合申报项目周边产业布局、人口就业、交通、公建配套等情况，委托有资质的规划编制机构编制试点方案，重点对项目区位、周边住房需求、资金来源、村集体建设意愿、是否需纳入整村改造经济平衡和后续监管措施等可行性进行论证分析。

(三) 试点方案报批。属地区政府审核通过项目试点方案后，将试点方案报市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局转送市住房城乡建设局审查。由市住房城乡建设局对项目区域租赁住房需求、租赁价格和是否需纳入整村改造经济平衡提出意见，形成方案后上报市政府审定。市政府批复试点方案即视同批准项目供地方案。

(四) 试点方案批复。由市政府审定同意后，批复试点方案。

（五）控制性详细规划调整。经市政府批复的试点方案项目用地如与现行控制性详细规划矛盾，由属地区政府组织开展控制性详细规划调整工作，报市规划和自然资源局审查，按程序将非住宅用途调整为住宅（租赁住房）用地。

（六）纳入规划、计划。市政府批复试点方案、涉及的控制性详细规划完成调整后，由市规划和自然资源局、住房城乡建设局分别将试点项目纳入住宅用地供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

（七）用地手续办理。市政府批复试点方案、涉及的控制性详细规划完成调整后，由村集体按规定向属地区规划和自然资源行政主管部门申办规划许可、供地手续，属地区规划和自然资源行政主管部门在规划许可、供地文件中注明属于利用集体建设用地建设租赁住房试点项目、不得转为国有建设用地。

（八）项目建设运营。取得供地文件后，村集体可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可自行通过公开招标方式选定合作建设主体并按有关规定确定运营主体。

（九）确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

（十）租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

二、利用旧村改造中保留集体用地性质的用地开展试点审批程序

(一) 尚未批复旧村改造方案的改造用地办理程序。

1.申报意向表决。由试点项目申报村在现状摸查、征求意见的基础上，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定对集体用地性质旧村改造用地纳入租赁试点的意向进行表决，同时明确试点项目范围、面积等。

2.改造方案编制。意向申报村须在编制旧村改造实施方案中设立开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作专章，内容包括村民意向表决情况、控制性详细规划调整论证意见和结合旧村周边产业布局、人口就业、交通、公建配套等情况，对项目区位、周边住房需求、资金来源、村集体建设意愿和后续监管措施等内容进行可行性论证分析报告的意见，并明确纳入试点的集体土地不得转为国有建设用地。试点内容纳入旧村改造项目实施方案后，按照旧村改造项目有关规定上报审查。

3.改造方案批复。由村集体按市城市更新有关规定取得城市更新部门有效的旧村改造方案批复文件。

4.用地手续办理。有改造方案审批权的部门批复改造方案后，由村集体按市城市更新有关规定完善改造项目的用地手续。属于利用集体建设用地建设租赁住房的，应在规划许可、供地文件中注明属于利用集体建设用地建设租赁住房试点项目、不得转

为国有建设用地。

5.纳入规划、计划。由市规划和自然资源局、住房城乡建设局分别将试点项目纳入住宅用地供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

6.项目建设运营。村集体可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可自行通过公开招标方式选定合作建设主体并按有关规定确定运营主体。

7.确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

8.租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

（二）已批复旧村改造方案的村民复建房办理程序。

1.完善供地手续。村集体在取得有效的旧村改造方案批复文件后，按市城市更新有关规定完善改造项目供地手续。

2.申报意向确定。试点项目申报村集体在取得村民复建房项目供地文件后，在现状摸排、征求意见的基础上，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定对集体土地性质村民复建房纳入租赁试点的意向进行表决，同时明确纳入租赁住房的建筑面积。

3.试点意见审定。村集体持旧村改造方案、村民表决意见向

属地区政府提请纳入试点，属地区政府审核后报市规划和自然资源局、住房城乡建设局审查，形成意见后，按程序报市政府。

4.纳入规划、计划。纳入试点的意见经市政府审定同意后，由市规划和自然资源局、住房城乡建设局分别纳入住宅用地供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

5.运营主体确定。纳入试点的意见经市政府审定同意后，集体建设用地使用权人可自行运营租赁住房，也可按有关规定选取合作运营主体。

6.项目报建协商。政府委托单位或按有关规定选取的运营企业可根据租赁市场需求，在项目规划报建阶段与村集体协商优化租赁住房的户型、布局等。

7.确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

8.租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

（三）已批准改造方案的村民复建物业办理程序。

已批准改造方案集体建设用地性质村民复建物业申请调整控制性详细规划纳入租赁住房建设试点的，须按照本程序第二（一）的规定重新编制改造方案、测算经济平衡后上报有改造方案审批权的部门批复后组织实施。

三、利用经审批的村经济发展用地（含留用地）开展试点审批程序

（一）申报意向确定。已取得集体建设用地使用权批准文件的试点项目申报村在现状摸排、征求意见的基础上，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定，对村经济发展用地（含留用地）纳入试点的事项进行表决，同时明确试点项目范围面积等。

（二）试点方案编制。经村民表决同意后，由村集体向属地区政府提请申报试点，并在属地区政府指导下，结合申报项目周边产业布局、人口就业、交通、公建配套等情况，委托有资质的规划编制机构编制试点方案，重点对项目区位、周边住房需求、资金来源、村集体建设意愿、是否需纳入整村改造经济平衡和后续监管措施等可行性进行论证分析。

（三）试点方案报批。属地区政府审核通过项目试点方案后，将试点方案报市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局转送市住房城乡建设局审查。由市住房城乡建设局对项目区域租赁住房需求、租赁价格和是否需纳入整村改造经济平衡提出意见，由市规划和自然资源局组织对项目规划调整和留用地不同开发模式进行收益测算，形成方案后上报市政府审定。市政府批复试点方案即视同批准项目供地方案。

（四）试点方案批复。由市政府审定同意后，批复试点方案。

（五）控制性详细规划调整。经市政府批复的试点方案项目用地如与现行控制性详细规划矛盾，由属地区政府组织开展控制性详细规划调整工作，报市规划和自然资源局审查，按程序将非住宅用途调整为住宅（租赁住房）用地。

（六）纳入规划、计划。市政府批复试点方案、涉及的控制性详细规划完成调整后，由市规划和自然资源局、住房城乡建设局分别将试点项目纳入住宅用地供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

（七）用地手续办理。市政府批复试点方案、涉及的控制性详细规划完成调整后，由村集体按规定向属地区规划和自然资源行政主管部门申办规划许可、供地手续，属地区规划和自然资源行政主管部门在规划许可、供地文件中注明属于利用集体建设用地建设租赁住房试点项目、不得转为国有建设用地。

（八）项目建设运营。取得供地文件后，村集体可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可自行通过公开招标方式选定合作建设主体并按有关规定确定运营主体。

（九）确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

（十）租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

四、利用经审批的集体土地性质住宅用地开展试点审批程序

(一) 申报意向表决。村集体取得合法有效留用地指标后，在现状摸排、征求意见的基础上，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定，对按住宅用途落实留用地指标的集体土地纳入租赁试点的事项进行表决，同时明确试点项目范围面积等。

(二) 试点方案编制。经村民表决同意后，由村集体向属地区政府提请申报试点，并在属地区政府指导下，结合申报项目周边产业布局、人口就业、交通、公建配套等情况，委托有资质的规划编制机构编制试点方案，重点对项目区位、周边住房需求、资金来源、村集体建设意愿、是否需纳入整村改造经济平衡和后续监管措施等可行性进行论证分析。

(三) 试点方案报批。属地区政府审核通过项目试点方案后，将试点方案报市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局转送市住房城乡建设局审查。由市住房城乡建设局对项目区域租赁住房需求、租赁价格和是否需纳入整村改造经济平衡提出意见，由市规划和自然资源局组织对项目形成存量用地时间和留用地不同开发模式进行收益测算，形成方案后上报市政府审定。市政府批复试点方案即视同批准项目供地方案。

(四) 试点方案批复。由市政府审定同意后，批复试点方案。

(五) 纳入规划、计划。市政府批复试点方案后，由市规划和自然资源局、住房和城乡建设局分别将试点项目纳入住宅用地

供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

(六) 用地手续办理。市政府批复试点方案后，由村集体按规定向所在区规划和自然资源行政主管部门申办规划许可、供地手续，由属地区规划和自然资源行政主管部门按规定选取现行控制性详细规划为住宅用途、2009年12月31日前形成的存量用地作为留用地指标落实地块，并在规划许可、供地文件中注明属于利用集体建设用地建设租赁住房试点项目、不得转为国有建设用地。

(七) 项目建设运营。取得供地文件后，村集体可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可自行通过公开招标方式选定合作建设主体并按有关规定确定运营主体。

(八) 确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

(九) 租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

五、利用依法流转后的集体建设用地开展试点审批程序

(一) 取得集体建设用地使用权。按照广东省、广州市集体建设用地使用权流转有关规定依法取得集体建设用地使用权。

(二) 试点方案编制。由流转后集体建设用地使用权人向属地区政府提请申报试点，并在属地区政府指导下，结合申报项目

周边产业布局、人口就业、交通、公建配套等情况，委托有资质的规划编制机构编制试点方案，重点对项目区位、周边住房需求、资金来源、村集体建设意愿、是否需纳入整村改造经济平衡和后续监管措施等可行性进行论证分析。

(三)试点方案报批。属地区政府审核通过项目试点方案后，将试点方案报市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局转送市住房城乡建设局审查。由市住房城乡建设局对项目区域租赁住房需求、租赁价格和是否需纳入整村改造经济平衡提出意见，由市规划和自然资源局组织对项目规划调整进行审查，形成方案后，上报市政府审定。市政府批复试点方案即视同批准项目供地方案。

(四)试点方案批复。由市政府审定同意后，批复试点方案。

(五)控制性详细规划调整。经市政府批复的试点方案项目用地如与现行控制性详细规划矛盾，由市规划和自然资源局根据市政府的批复组织按程序将非住宅用途的用地调整为住宅(租赁住房)用地。

(六)纳入规划、计划。市政府批复试点方案、涉及的控制性详细规划完成调整后，由市规划和自然资源局、住房城乡建设局分别将试点项目纳入住宅用地供应三年滚动计划、年度建设用地供应计划、租赁住房建设计划。

(七)用地手续办理。市政府批复试点方案、涉及的控制性

详细规划完成调整后，由流转后集体建设用地使用权人按规定向属地区规划和自然资源行政主管部门申办规划许可、供地手续，属地区规划和自然资源行政主管部门在规划许可、供地文件中注明属于利用集体建设用地建设租赁住房试点项目、不得转为国有建设用地。

（八）项目建设运营。取得供地文件后，流转后集体建设用地使用权人可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可按有关规定选取合作建设主体、合作运营主体。

（九）确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

（十）租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。

六、已纳入利用集体建设用地建设租赁住房试点且已取得项目供地文件的项目流转程序

（一）取得集体建设用地建设租赁住房供地文件。集体建设用地建设租赁住房项目申报主体经审批依法取得试点项目供地文件。

（二）办理集体建设用地流转手续。除节余存量宅基地和集体用地性质旧村改造用地中的复建房用地申报的试点项目不得办理流转手续外，其余纳入试点的项目可办理流转，项目流转前

须根据广东省、广州市集体建设用地流转的规定先办理集体建设用地流转手续。

（三）项目建设运营。完善供地手续后，流转后集体建设用地使用权人可自行建设、自行依法注册运营公司进行运营，也可按有关规定选取合作建设主体、合作运营主体。

（四）确权登记办理。项目建成后须整体确权给村集体土地使用权人。

（五）租赁平台备案。住房租赁企业须将出租房源录入广州市房屋租赁信息服务平台。住房租赁企业以及承租人须通过广州市房屋租赁信息服务平台办理网上房屋租赁登记备案等业务。