

郑州市人民政府文件

郑政文〔2017〕212号

郑州市人民政府 关于印发郑州市利用集体建设用地建设 租赁住房试点方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

2017年8月21日，国土资源部会同住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（简称《试点方案》）。我市被列为利用集体建设用地建设租赁住房首批试点城市。通过改革试点，在我市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。经市政府研究同意，现将《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试

点方案》印发你们，请认真贯彻执行。

2017年11月9日

郑州市利用集体建设用地建设租赁住房 试点方案

按照国土资源部、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）的要求，为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，郑州市被国土资源部、住房城乡建设部列为第一批开展利用集体建设用地建设租赁住房试点城市。经慎重考虑，选取郑东新区及其托管区域作为郑州市的第一批试点区域。初期计划五个集体建设用地建设租赁式住房试点，采取国资控股公司与集体建设用地经济组织联合成立租赁式住房平台公司的方式推动该项工作实施。现结合当前管理工作实际，制定本试点方案。

一、指导思想、基本目标和总体要求

（一）指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照

党中央、国务院决策部署，牢牢把握“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以构建购租并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场，推进集体土地不动产登记，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，健全服务和监管体系，提高存量土地节约集约利用水平，为全面建成小康社会提供用地保障，促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

（二）基本目标

1. 把握正确方向。坚持市场经济改革方向，发挥市场配置资源的决定性作用，注重与不动产统一登记、培育和发展住房租赁市场、集体经营性建设用地入市等改革协同，加强部门协作，形成改革合力。

2. 保证有序可控。政府主导，审慎稳妥推进试点。项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不得占用耕地，增加住房有效供给。以满足新市民合理住房需求为主，强化监管责任，保障依法依规建设、平稳有序运营，做到供需匹配。

3. 坚持自主运作。尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，以具体项目为抓手，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

4. 提高服务效能。落实“放管服”要求，强化服务意识，优化审批流程，降低交易成本，提升服务水平，提高办事效率，方便群众办事。

（三）试点目标

通过改革试点，在郑东新区及托管区域内成功运营一批集体租赁住房项目，参考北京、上海等有多年集体土地管理经验和成功试点的优秀做法，按照制定试点方案、制定实施导则和各职能部门审批及管理细则的步骤，逐步完善本市集体建设用地建设租赁住房规则和管理，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建郑州市城乡统一的建设用地市场提供支撑。

（四）试点范围

根据郑东新区各类域外迁入产业企业较多，本地及外来人才自住房、租赁住房需求较大的实际情况，同时考虑早期动迁的有关村镇集体经济组织有强烈建设意愿、自有资金来源，区域政府监管和服务能力较强，初步选定龙子湖北部区域和白沙园区区域设立五个项目，开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

二、试点内容

（一）完善试点项目审批程序

市政府及国土、规划、建设、房管、税务等行政审批职能部门梳理项目报批（包括预审、立项、规划、占地、施工）、项目竣工验收、项目运营管理等规范性程序，组织市级层面领导小组作为决策机构，建立专项快速审批通道。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。

（二）完善集体租赁住房建设和运营机制

根据郑州市实际情况，采取村集体经济组织与国有控股公司成立租赁租房平台公司进行开发运营的方式，建设运营集体租赁住房。试点区域内村集体经济组织前期需征得涉及村组三分之二以上村民代表的同意，并形成书面意见，在兼顾政府、农民集体、企业和个人利益的前提下，理清权利义务关系，按照项目投资和征地成本实际投入情况达成一致意见并签订合作合同，最终成立租赁租房平台公司进行项目建设和管理，按实际投入比例分配相关收益与承担平台公司管理职能。

（三）探索租赁住房监测监管机制

集体租赁住房出租管理过程中，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售。承租的集体租赁住房，不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制，防止租金异常波动，维护市场平稳运行。市国土局、市建委、市房管局、市国税局、市地税局、市工商局等部门加强协作、各负其责，在建设用地上使用权登记、房屋所有权登记、租赁备案、税务、工商等方面加强联动，构建有形规范有序的租赁市场的同时，搭建统一的网上租赁平台。

为了维护租赁市场正常运营秩序，设立集体租赁住房使用黑名单，定期对违约个人及单位相关违约信息向金融管理部门通报，降低其信用等级，使用金融制裁手段有效制止违约行为。

（四）探索保障承租人获得基本公共服务的权利

承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法

申领居住证，居住满三年后享受规定的郑州市市民待遇及社会保障机制。

三、组织领导和工作机构职责

（一）加强组织保障

市政府全面负责试点组织领导工作，制定试点工作导则和组织实施方案，建立试点协调领导小组，办公室设立在市国土局，定期召开专项协调会解决阶段性疑难问题。各有关部门要加强协调配合，制定完善涉及各有关部门的相关细则和办法，稳妥有序推进试点。

（二）推进试点实施

1. 编制实施方案。本实施方案，经省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门汇总后，2017年11月底前报国土资源部和住房城乡建设部批复。

2. 试点实施、跟踪及总结。市国土资源局、市规划局、市建委和市房管局定期组织专项督查小组，负责郑东新区及托管区域的试点工作的督促、检查和指导，及时研究解决试点中存在的问题。

（三）强化指导监督

各有关部门要按照职责分工，加强对试点工作的指导监督，依法规范运行。要加强分类指导，建立健全激励和容错纠错机制，允许进行差别化探索，切实做到封闭运行、风险可控，发现问题及时纠偏，保证依法处置到位，避免国有资产流失，保障村

镇集体切身利益诉求。

（四）做好宣传引导

郑东新区管委会要加强对试点项目工作的监督管理，密切关注舆情动态，妥善回应社会关切，重大问题及时报告。

四、各职能部门分工

根据各职能部门的工作职责，结合相关法律、法规和规章的规定，现将各单位的主要职能确定如下：

（一）市发展改革委

负责监督、指导试点区域发改部门做好建设项目的立项工作。

（二）市规划局

负责试点区域的城乡规划编制和修订工作，制定完善集体建设用地选址意见书、规划许可、规划核实等相关审批流程，完成相关审批文书发放工作。

（三）市国土资源局

负责试点区域的集体建设用地的土地基准地价核定、价格和供应方式审议、行政审批、不动产发证和闲置土地监管工作。

（四）市城建委

负责试点区域项目建设实施的全程监管，制定完善集体建设用地租赁住房的开竣工审批手续及验收工作程序，完成相关审批文书发放工作。协调安全监督和质量监督部门全程参与监管工作。

（五）市住房保障局

负责出具试点区域用于建设租赁住房的集体建设用地的前置条件，推动租赁住房市场建立和发展，搭建网上租赁平台，负责租赁市场监管工作。

（六）市财政局

负责协调国、地税部门解决集体建设用地租赁住房涉税事宜。

附件：郑州市集体建设用地租赁住房领导小组

郑州市集体建设用地租赁住房领导小组

为加快推进集体建设用地建设租赁住房试点工作，增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，加强对有关工作的组织领导和政策协调，郑州市人民政府决定成立郑州市集体建设用地租赁住房领导小组（以下简称领导小组）。现将有关事项通知如下：

一、主要职能

紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，贯彻落实党中央、国务院构建购租并举的住房体系决策部署；分析存在的问题和矛盾，研究制定全市集体建设用地建设租赁住房工作实施意见和发展政策措施；组织实施全市集体建设用地建设租赁住房深化改革工作，统筹协调解决工作中出现的问题。

二、组成人员

组 长：吴福民 副市长

副组长：孙建功 副秘书长

吕安民 市国土资源局局长

赵长根 郑东新区党工委委员，郑州市白沙园区管
委会主任、党委书记

成 员：杨东方 市发展改革委主任

李陶然 市教育局局长

张书军 市公安局常务副局长

刘 睿 市财政局局长

王 敏 市国土资源局副局长

梁远森 市城建委主任

李德耀 市住房保障局局长

袁聚平 市规划局局长

吴耀田 市交通委主任

潘 冰 市环保局局长

周亚民 市农委主任

付桂荣 市卫计委主任

吴凤军 市工商局局长

刘 峰 市国税局局长

杨立平 市地税局局长

侯少清 市公安消防支队支队长

领导小组下设办公室，办公室设在市国土资源局，办公室主任由市国土局副局长王敏同志兼任，办公室负责领导小组日常的沟通联络及协调组织工作。

主办：市国土资源局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2017年11月10日印发

