

主动公开

FSBG2019003 号

佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市国土资源和城乡规划局 文 件

佛建管〔2019〕8号

佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市国土资源 和城乡规划局关于印发《佛山市企业自持 商品房屋租赁管理实施有关问题的 通知（试行）》的通知

各区人民政府，市直相关单位，各房地产开发企业：

《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（试行）》经市法制局同意，现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市住建管理局反映。

佛山市住房和城乡建设管理局



佛山市国土资源和城乡规划局

2019年1月25日



佛山市企业自持商品房屋租赁管理 实施有关问题的通知（试行）

为切实做好佛山市企业自持商品房屋租赁管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展房屋租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号）、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）和《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》（佛府办函〔2017〕440号）要求及相关法律法规，结合我市实际，提出以下实施意见：

一、房地产开发企业（以下称“企业”）在佛山市行政区域内通过公开交易方式获取国有建设用地使用权后，签订的《国有建设用地使用权土地出让合同》（以下称“土地出让合同”）中约定期限内只租不售的企业自持商品房屋，适用本通知。

二、佛山市住房和城乡建设管理局会同佛山市国土资源和城乡规划局指导、监督全市企业自持商品房屋租赁管理工作。各区国土城建和水务（利）局负责对辖区内企业自持商品房屋租赁行为进行监督和管理。

三、企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限。

四、企业应当优先开发自持商品房屋，自持商品房屋应与所在地块商品房屋、相应的配套基础设施及公建设施同步设计，并按土地出让合同的约定开工、竣工和交付。企业自持商品房屋原则上应当以栋为单位进行建设，且相对集中布局。项目分期开发的，企

业自持商品房屋安排在第一期及第二期完成建设;第一期企业自持商品房屋建筑面积不少于该项目企业自持商品房屋总建筑面积的50%。

五、企业自持商品房屋应当以全装修标准规划、设计、报建及交付。装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

六、企业应按项目设计文件要求足额建设自持商品房屋,并把自持商品房屋的土地出让文件、监管协议、套间明细、预测绘报告书等相关文件提交属地镇(街道)房管部门和区住建部门,区住建部门对企业自持商品房屋实际建设位置、面积等信息进行核验。

七、企业办理项目房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收时,项目中配建企业自持商品房屋的,企业凭自持商品房屋不动产测绘报告、《佛山市企业自持商品房屋租赁申报表》(详见附件1的表1,以下称“租赁申报表”)向区国土城建和水务(利)局申请办理企业自持商品房屋租赁报备。

八、企业提交的《佛山市企业自持商品房屋租金方案》(详见附件1的表2,以下称“租金方案”)可参考各区国土城建和水务(利)局发布的房屋租赁市场指导租金标准。

九、企业应当在佛山房屋租赁交易监管服务平台(以下称“租赁平台”)完成开户手续。在完成自持商品房屋租赁报备后10个工作日内在租赁平台公开发布租赁房源信息,同时应当在经营场所公示相关资料(详见附件2)。

十、企业自持商品房屋原则上以栋为单位申请办理不动产权证书(详见附件3),允许整体抵押。证书中应注明“企业自持商品房屋,自持期自---年---月---日至---年---月---日,自持期间不得单独分割、销售、转让、抵押”字样。

十一、企业可以成立租赁管理部门开展自持商品房屋的租赁经

营，也可以与房屋租赁企业、房地产经纪机构合作经营。

十二、企业自持商品房屋应当全部用于出租，不得一次性收取超过一年以上租金，不得以租代售、变相销售自持商品房屋使用权，不得捆绑销售。除押金、租金、物业管理费和其他使用房屋所产生的合理费用外，企业不得以任何名目额外收取承租人费用。

十三、企业按照《佛山市房屋租赁合同登记备案规则（试行）》通过租赁平台进行租赁合同网签。租赁合同中应当列明出租房屋的企业自持年限，房屋出租期限不得超出企业自持的终止期限。

十四、企业经营自持商品房屋期间应当每年11月30日前向各区国土城建和水务（利）局报备下一年度租金方案，并上传至租赁平台进行公示。

十五、有下列情形之一的，企业自持商品房屋需要整体转让的，企业应及时向所在区政府报备，转让后受让人在自持期限内不得改变自持商品房屋规划用途，并按照本《通知》的规定，继续用于出租：

（一）企业破产清算，其自持商品住房按相关法律法规规定处理的；

（二）企业进行合并、重组、分立涉及自持商品房屋产权转让的；

（三）企业涉诉，其自持商品房被法院强制拍卖的。

十六、对企业违反本通知规定，将企业自持商品房屋以租代售的，由各区国土城建和水务（利）局予以认定并责令整改，企业拒不整改的，列入佛山市土地市场失信‘黑名单’企业，该企业、企业控股股东及控股股东新设立的企业最近一年内不得参加佛山市土地竞买。

十七、对企业自持商品房屋承租人的监督管理，按照《佛山市商品房屋租赁管理实施办法》相关规定执行。

十八、鼓励企业把已竣工验收且未出售的商品房向市住房和城乡建设管理局申请认定为企业自持商品房屋。

十九、本通知自印发之日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日。本通知施行以前通过竞投自持比例确定的、在土地出让合同中约定期限内只租不售的企业自持商品房屋参照本通知执行。

- 附件：
1. 佛山市企业自持商品房屋租赁申报表
 2. 佛山市企业自持商品房屋经营场所公示资料
 3. 佛山市企业自持商品房屋办理不动产登记收件材料

附件 1

编号: _____

佛山市企业自持商品房屋 租赁申报表

房地产开发企业名称: _____

开发项目名称:

申报日期: 二〇 年 月 日

佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市国土资源和城乡规划局

制 订

填表说明

一、本申报表由佛山市住房和城乡建设管理局和佛山市国土资源和城乡规划局制定，适用于佛山市行政区域内企业自持商品房屋的租赁申报。

二、企业自持商品房屋申报出租自持商品房屋均需填写此表。

三、申报时，需提交以下资料：

1. 《佛山市企业自持商品房屋租赁申报表》原件一式 份；
2. 房地产开发企业营业执照（副本）复印件 份；
3. 房地产开发企业资质证书（副本）复印件 份；
4. 国有土地使用证、《国有土地出让合同》复印件 份；
5. 《房屋装修标准》原件一式 份；
6. 对固定资产投资项目核准的批文复印件 份；
7. 《工程竣工验收报告》复印件 份；
8. 《佛山市房屋租赁合同》（示范文本）原件 份；
9. 《前期物业委托管理合同》复印件 份；
10. 《前期物业管理服务协议》或《业主公约》复印件 份；
11. 物业管理公司营业执照（副本）复印件 份；
12. 民政局对项目命名批复复印件 份；
13. 经派出所备案的《房屋座（幢）名、门牌、房号明细表》复印件 份；
14. 经房管所备案的《商品房屋套间明细表》复印件 份。
15. 规划行政主管部门盖章确认的总平面图、建筑施工图（建筑分层平面图、剖面图、立面图）、消防设施平面图等复印件各 份；

四、房地产开发企业提供的资料真实齐全的，审批部门可受理申报，审批部门自出具收件回执之日起 30 日内审批房地产开发企业提交的《企业自持商品房屋租赁申报表》。

五、本表需如实填写，表中内容不得虚报。

六、填表须用钢笔、签字笔填写或电脑打印。

表 1: 佛山市企业自持商品房屋基本信息表

开发企业名称					
社会统一信用代码			颁发机关		
法定代表人			移动电话		
联系人			联系电话		
通讯地址			办公电话		
项目名称					
项目座落			层数		
租赁房屋总栋数			本次申请栋号		
租赁房屋情况	其中	住宅	m ²		套
_____套		商业用房（铺位、商场等）	m ²		套
_____m ²		其它（车位、仓储用房等）	m ²		套
自持年限	自 年 月 日至 年 月 日		竣工日期		
开发资质证书号			颁发机关		
不动产权证号			颁发机关		
建设工程规划许可证号			颁发机关		
建筑工程施工许可证号			颁发机关		
固定资产投资 项目核准的批文			颁发机关		
工程竣工验收报告			颁发机关		
租金收取专用帐号			开户银行		
租赁计划	公开租赁时间		租赁周期		
	租金标准		押金		
	租金递增情况说明		物业管理费 标准		

		其他说明:	
		经办人:	单位盖章:
初审意见:		区审核意见:	
审批人(签章): 二〇 年 月 日		审批人(签章): 二〇 年 月 日	
备注			

佛山市企业自持商品房屋经营场所 公示资料

1. 房地产开发企业营业执照、开发资质证书法定代表人身份证明
2. 项目的不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
3. 物业管理公司营业执照及资质证书
4. 房地产经纪机构营业执照及资质证书（如有委托经营）
5. 《佛山市企业自持商品房屋租赁申报表》
6. 《佛山市房屋租赁合同》（示范文本）
7. 《前期物业管理服务协议》或《业主公约》
8. 《房屋装修标准》
9. 其他

附件 3

佛山市企业自持商品房屋租赁管理 办理不动产登记收件材料

首次登记收件材料

1. 《不动产登记申请书》（收原件）；

2. 申请人身份材料：

（1）境内法人或其他组织：提交营业执照，或者组织机构代码证，或者其他身份登记证明（收复印件）以及法定代表人证明（收原件）、法人授权委托书（收原件）和法定代表人身份证（收复印件）。其他组织如农村集体经济组织、不具备独立法人资格企业或组织等，农村集体经济组织提交广东省农村集体经济证明书（收复印件），本集体经济组织法定代表人证明书或任命书（收复印件）、法定代表人身份证（收复印件）；不具备企业独立法人资格，提交其上级单位出具的书面授权证明（收原件）和申请人的营业执照或登记证书等材料（收加盖公章复印件）；属于境内金融企业法人、保险企业法人设立的非法人分支机构，提交营业执照或登记证书等材料（收加盖公章复印件）。

（2）香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明（收复印件）；

（3）境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明（收复印件）；

（4）申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提交申请人身份证明（收复印件）、授权委托书（收原件）及代理人的身份证明（收复印件）。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、证件号码、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

①境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证；

②代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但另有授权的除外。

3. 不动产权证书（含土地使用证，原件，南海区收原和复印件）

4. 建设工程规划许可证（收原件。禅城区收复印件；南海区：对同一规划许可证分开确权时不能收原件的，原件核对复印件及在原件上注明已确权部分；三水区含建设工程规划许可证报批表原件）

5. 建筑工程施工许可证（正本）（收原件或经核对的复印件）

6. 建设工程规划竣工验收合格证或建（构）筑物工程规划条件核实意见（原件，三水区收建设工程规划核实合格通知和建（构）筑物工程规划条件核实意见原件，高明区收建（构）筑物工程规划条件核实意见原件）

7. 房屋建筑工程竣工验收合格证明（备案表及竣工验收报告）（原件，南海区、高明区收备案表原件）

8. 测绘部门出具的商品房面积测绘报告书（收原件，南海区包括商品房面积测绘报告书和房屋平面图）

9. 规划部门确认的总平面图和各层房屋图纸（平、立、剖）（收原件），有竣工图（平、立、剖）的须提交（收原件，南海区收复印件），

10. 已办理商品房预售的要提交《商品房预售许可证》（南海区除外，原件，三水区：若无《商品房预售许可证》，需由住建部门提供出具无预售证明原件）

11. 楼盘立项批文和公安部门的项目地址及房屋地址门牌证明（收原件，南海区原件核对，收复印件，三水区不需提交楼盘立项批文）

12. 宗地图（禅城区除外，收原件。三水区需提交宗地图2份原件及电子版，需打印未竣工不动产证的需提交未竣工宗地图2份原件及电子光盘）

13. 有合建的需提交合作（联建）协议和产权分割清单，（收原件）

14. 建筑物区分所有权业主共有部分调查表（收原件。南海区：收建筑物专有部分情况清册或建筑物区分所有情况清册（套间明细表）；三水区：有该材料的需提交；高明区收建筑物区分所有情况清册。）

15. 《国有建设用地使用权出让合同》或《集体建设用地使用权出让合同》（收复印件）

16. 市场科出具合同履行情况文件（收原件。开、竣工是否符合履行出让合同条款的规定，若超出合同约定的提交出让补充协议及缴费凭证，属分期竣工需出具分期证明，整体竣工的提交合同履约证明，建筑面积符合合同履约证明、竣工验收备案表（收复印件）等）

17. 整个项目开发情况说明（对照出让合同约定说明开竣工时间、分期确权情况、实测建筑面积、实测计容面积等，以及是否有预售许可和在建工程抵押，可附表说明）（原件，禅城区、高明区除外）

18. 产业载体项目认定书和开发协议、租售比例约定等材料（南海区）（产业载体项目竣工确权的提交，收原件）

19. 商品房（自建房）首次登记调查表（禅城区）

20. 权籍调查表（界址点等情况发生变化的需提供，收原件，禅城区除外）

21. 《土地权属来源情况说明表》、扣减图（宗地图按独立宗出图的，须同时提供宗地扣减图）、若属于地下车位首次登记需提交车位所在不动产证（土地证）所在宗地界线示意图。（三水区）

22. 建设用地规划许可证（高明区，收原件或经核对的复印件）；

23. 房地产资质证明（高明区，收复印件）；

24. 其他规定应提交的资料。

25. 权籍调查表、宗地图及宗地界址坐标（禅城区）

26. 人防工程竣工验收意见书（南海区）（若有配建人防工程的，需提供，收复印件）；

27. 立项批文或建房的文件（南海区）（若经济适用住房、廉租房、公共租赁住房等需提供，收复印件）。

28. 抵押权人同意确权及确权后申请转为本抵押权的承诺书（南海区）（若开发商办理了以幢为单位建筑面积在建工程抵押权的，必须先注销抵押权；若预售按套间办理在建工程抵押权的，必须提供经抵押权人同意确权及确权后申请转为本抵押权的承诺书，收原件）。

抵押权登记收件材料

1. 不动产登记申请书（收原件）；

2. 申请人的身份证明文件：

（1）境内自然人：提交居民身份证或军官证、士官证；身份证遗失的，应提交临时身份证。未成年人可以提交居民身份证或户口簿（收复印件）；

（2）香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证（收复印件）；

（3）台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证（收复印件）；

（4）华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证（收复印件）；

（5）外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件（收复印件），或者其所在国护照（收由有翻译资质的翻译机构翻译成中文有效证明文件原件）；

（6）境内法人或其他组织：提交营业执照，或者组织机构代码证，或者其他身份登记证明（收复印件）以及法定代表人证明（收原件）、法人授权委托书（收原件）和法定代表人身份证（收复印件）。其他组织如农村集体经济组织、不具备独立法人资格企业或组织等，农村集体经济组织提交广东省农村集体经济证明书（收复印件），本集体经济组织法定代表人证明书或任命书（收复印件）、法定代表人身份证（收复印件）；不具备企业独立法人资格，提交其上级单位出具的书面授权证明（收原件）和申请人的营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）；属于境内金融企业法人、保险企业法人设立的非法人分支机构，提交营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）。

（7）香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明（收复印件）；

（8）境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明（收复印件）；

（9）申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提交申请人身份证明（收复印件）、授权委托书（收原件）及代理人的身份证明（收复印件）。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、证件号码、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

①自然人处分不动产的，可以提交经公证的授权委托书；授权委托书未经公证的，申请人应当在申请登记时，与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，委托代理人办理后续手续；

②境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证；

③代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但另有授权的除外。

（10）监护人应当向不动产登记机构提交申请人身份证明、监护关系证明及监护人的身份证明，以及被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料。处分被监护人不动产申请登记的，还应当出具为被监护人利益而处分不动产的书面保证。

（11）抵押权人为金融机构的，还需提交《金融许可证》，（收复印件）；抵押权人为小额贷款公司的，还需提交政府批准文件，（收复印件）；抵押权人为典当行的，还需提交《典当经营许可证》（收复印件）和《特种行业许可证》（收复印件）。

3. 不动产权证书（含土地使用证、房屋所有权证书或房地产权证书，共有的

房屋还应当提交其他共有证) (收原件, 禅城区、三水区收原件及复印件, 南海区: 若不动产权证书(含房产证)附记栏内还有按揭或预抵未注销, 但银行已经办理了按揭或预抵注销登记, 需提供“按揭注销证明书”);

4. 抵押合同(收原件);

5. 主债权合同(借款合同)(收原件, 南海区收主债合同及抵押物清单。);

6. 担保服务合同、保证合同(办理反担保抵押的)(收原件);

7. 不动产登记证明{含: 预告登记证明、在建工程抵押证明(已办理预购商品房抵押未预告登记或者抵押权预告登记转抵押权登记的、已办理在建工程抵押登记的)};

8. 抵押告知书(已设定抵押的不动产, 再次抵押的提交, 收原件, 南海区提交《同一房地产设定两个以上抵押权告知确认书》原件。);

9. 抵押人须提交股东会或董事会决议(原件, 附工商机读资料或全体董事名单)(收原件, 以中外合资、合作经营企业和外商独资企业、有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的提供(公司章程另有规定的除外), 如公司无股东或董事会的如自然人独资或法人独资等, 出具决议原件)(收原件);

10. 国有资产管理部门批文(国有企业、集体所有制企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的)(收原件)。

11. 其他规定应提交的资料。

12. 企业职工代表大会同意抵押证明文件(南海区)(抵押人为集体所有制企业的, 提交企业职工代表大会同意抵押证明文件原件)。

13. 人民政府或部门批准同意抵押的文件(南海区)(国有划拨土地抵押的须提交, 收原件);

14. 《房地产抵押权声明书》(南海区)(若抵押人是中外合资企业、合作经营企业、外商独资企业、有限责任公司或股份有限公司的, 须提交《房地产抵押权声明书》(法人独资企业除外), 收原件);

15. 全体合伙人同意抵押证明(南海区)(若抵押人属合伙企业的, 应提交全体合伙人同意抵押证明, 收原件);

16. 本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意抵押的证明材料或出让合同(南海区)(若抵押的土地是集体土地须提交, 收经确认的复印件);

17. 若提交的房产证与土地证的地址不一致时, 必需提交地址证明(收原件);

18. 若涉及十大片限制的, 需提交《南海区城市更新行动计划十大示范改造片区国土业务开通办理申请表》, 收原件。