

# 佛山市新建租赁住房管理规定（试行）

## （征求意见稿）

为切实做好佛山市新建租赁住房管理工作，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〔2017〕440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，以下简称《试点方案》）的要求及相关法律法规，结合我市实际，制定本规定。

一、本规定适用于佛山市行政区域内的新建租赁住房的规划、建设、出租、使用、管理及监督。本管理规定所指的新建租赁住房，是指市（区）人民政府提供政策支持的房地产开发企业自持商品房屋、利用集体建设用地建设的租赁住房及商业、商务办公用房改建为租赁住房等三类租赁住房。

二、佛山市住房和城乡建设管理局（下称“市住建管理局”）会同佛山市国土资源和城乡规划局（下称“市国土规划局”）是全市新建租赁住房工作的主管部门，负责指导、监督全市新建租赁住房管理工作。

三、新建租赁住房由建设单位提交项目实施方案，依据市（区）相关支持政策，由市（区）国土、住建、规划、发改、经促、环保、消防等部门并联审查并出具意见，经市（区）住建及规划部门审批后出具批文认定为新建租赁住房。

四、新建租赁住房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。

五、新建租赁住房应当以全装修标准规划、设计、报建及交付，装修标准需经各区发改部门审核，居住用途的装修标准需满足基本居住要求。

六、新建租赁住房人均居住面积不得低于佛山市人民政府规定的最低标准。

七、新建租赁住房按照《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理管理办法》办理竣工验收时，建设单位应向各区住建部门提交《佛山市新建租赁住房租赁申报表》（详见附件）进行租赁申请。新建租赁住房应当在办理房屋建筑工程竣工验收后对外出租。

八、建设单位首次提交的《佛山市新建租赁住房租赁申报表》中的《佛山市新建租赁住房租金方案》，可参考各区住建部门按区域、按路段发布的市场租金水平，并向佛山市物价部门登记备案。

九、《佛山市新建租赁住房租赁申报表》通过审批后 10 日内，建设单位应在企业经营场所醒目位置进行公示。同时通过佛山房

房屋租赁交易监管服务平台公开发布租赁房源信息。

十、新建租赁住房核发不动产权证书时应当注明为“租赁住房，不得分户发证，不得分割、销售、转让。”

十一、建设单位可以成立租赁管理部门开展新建租赁住房的租赁经营，也可以与房屋租赁企业、房地产经纪机构合作经营。

十二、新建租赁住房应纳入佛山房屋租赁交易监管服务平台进行管理。新建租赁住房经营企业应采用市住建管理局和工商局统一推行的《佛山市房屋租赁合同（住宅）》（示范文本）签订房屋租赁合同，且应按照佛山市房屋租赁合同备案有关规定办理租赁合同登记备案。

十三、经营企业不得一次性收取新建租赁住房租赁期限内全部租金，不得以租代售、变相销售新建租赁住房使用权，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收取承租人其他费用。

十四、经营企业应通过新建租赁住房租赁备案时提供的企业银行账户收取租金，接受市住建管理局对每套房源的租金价格、租金流向和租赁期限进行监管。

十五、经营企业对新建租赁住房的经营状况及租金情况应接受市住建管理局监管。

十六、经营企业应当每年 11 月 30 日前向各区国土城建和水务（利）局申报下一年度租金方案，并上传至佛山房屋租赁交易监管服务平台进行公示。

十七、有下列情形之一的，新建租赁住房应经所在区政府同意后方可整体转让；转让后，受让人在租赁期限内不得改变规划用途，并按照本规定，继续用于出租：

（一）企业被宣告破产，其企业新建租赁住房作为破产财产变价出售的；

（二）企业进行合并、重组、分立涉及企业新建租赁住房产权转让的；

（三）企业涉诉，其新建租赁住房被法院强制处置的。

十八、建设单位或经营企业将新建租赁住房违规出租或以租代售的，由各区国土城建和水务（利）局予以认定并责令整改，并作为不良行为记入企业诚信档案，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。

十九、对新建租赁住房承租人的监督管理，按照《佛山市商品房屋租赁管理实施办法》相关规定执行。

二十、本通知自 2018 年 月 日起施行，有效期为 年。

附件：《佛山市新建租赁住房租赁申报表》

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

2018 年 月 日

附件

编号：\_\_\_\_\_

# 佛山市新建租赁住房 租赁申报表

建设单位名称：\_\_\_\_\_

新建租赁住房项目名称：\_\_\_\_\_

佛山市国土资源和城乡规划局 佛山市住房和城乡建设管理局

制 订

二〇 年 月 日

# 填表说明

一、本申报表由佛山市住房和城乡建设管理局制定，适用于佛山市行政区域内企业新建租赁住房的租赁申报。

二、企业新建租赁住房申报出租新建租赁住房均需填写此表。

三、申报时，需提交以下资料：

1. 《佛山市新建租赁住房租赁申报表》原件一式 份；
2. 建设单位营业执照（副本）复印件 份；
3. 建设单位资质证书（副本）复印件 份；
4. 不动产权证、《土地使用权出让合同》复印件 份；
5. 《建设工程规划许可证》复印件 份；
6. 《建筑工程施工许可证》、《受监工程通知书》、《工程施工合同》 份；
7. 《房屋装修标准》原件一式 份；
8. 对固定资产投资项目核准的批文复印件 份；
9. 《工程竣工验收报告》复印件 份；
10. 《佛山市房屋租赁合同》（示范文本）原件 份；
11. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》原件 份；
12. 建设单位与物业管理企业签定的《前期物业委托管理合同》复印件 份；
13. 《前期物业管理服务协议》或《业主公约》复印件 份；
14. 物业管理公司营业执照（副本）复印件 份；
15. 物业管理公司资质证书（副本）复印件 份；
16. 经房管所备案的《白蚁预防合同》复印件 份；
17. 民政局对项目命名批复复印件 份；
18. 经派出所备案的《房屋座（幢）名、门牌、房号明细表》复印件 份；
19. 经房管所备案的《商品房屋套间明细表》复印件 份。
20. 规划行政主管部门盖章确认的规划总平面图、建筑施工图（各层平面图、剖面图、立面图）复印件 份；

四、建设单位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 日内审批建设单位提交的《佛山市新建租赁住房申报审批表》。

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：《佛山市新建租赁住房基本信息表》

新建租赁住房类型	<input type="checkbox"/> 房地产开发企业自持商品房屋 <input type="checkbox"/> 企业自持商品房屋 <input type="checkbox"/> 利用集体建设用地建设的租赁住房 <input type="checkbox"/> 商业、商务办公用房改建为租赁住房			
建设单位名称				
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 <sup>2</sup>	套
_____套		商业用房（铺位、商场等）	m <sup>2</sup>	套
_____m <sup>2</sup>		其它（车位、仓储用房等）	m <sup>2</sup>	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	





表 2：《佛山市新建租赁住房租金方案（新备案）》

建设单位名称：

项目名称：

不动产权证号：

更新日期：

房屋唯一码	栋号	房号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	分摊共有建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积租金单 价 (元/m <sup>2</sup> )	租金总价 (元)	备注

说明：建设单位提交的《佛山市新建租赁住房租赁申报表》附件中的《新建租赁住房租金方案》应当符合佛山市物价部门按区域按时段发布的参考租金标准。

价格举报电话：12358

企业投诉电话：

表 3：《佛山市新建租赁住房租金方案（调整）》

建设单位名称：

项目名称：

不动产权证号：

更新日期：

房屋唯一码	栋号	房号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	分摊共有建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积租金单 价 (元/m <sup>2</sup> )	租金总价 (元)	备注

说明：建设单位提交的《佛山市新建租赁住房租赁申报表》附件中的《新建租赁住房租金方案》应当符合佛山市物价部门按区域按时段发布的参考租金标准。

价格举报电话：12358

企业投诉电话：

## 附件 2

### 佛山市企业新建租赁住房经营场所公示资料

- 一、建设单位营业执照、开发资质证书法定代表人身份证明
- 二、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
- 三、物业管理公司营业执照及资质证书
- 四、房地产经纪机构营业执照及资质证书（如有委托经营）
- 五、《佛山市新建租赁住房租赁申报表》
- 六、《佛山市房屋租赁合同》（示范文本）
- 七、《前期物业管理服务协议》或《业主公约》
- 八、《房屋装修标准》
- 九、其他