

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会文件
北京市规划和自然资源委员会

京建发〔2020〕365号

关于进一步加强全市集体土地租赁住房
规划建设管理的意见

各区人民政府，各有关部门，各有关单位：

为加快推进集体土地租赁住房项目开工，增加租赁房源供应，稳定租赁市场，经市政府同意，现就进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理工作提出以下意见：

一、加强组织领导

（一）建立集体土地租赁住房项目建设工作专班。专班由市

政府分管副市长担任召集人，分管副秘书长负责日常协调工作，成员单位包括市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划自然资源委、市交通委、市生态环境局、市水务局、市园林绿化局等单位和各区政府。办公室设在市住房城乡建设委，负责专班日常工作，牵头梳理各区、各部门项目推进过程中的重点、难点问题及意见建议，提请专班会商。

专班要加强对各区、各部门督导考核力度，定期向市政府报送集体土地租赁住房建设进展情况、工作信息。

（二）明确部门职责分工。以集体土地租赁住房项目立项文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证为节点，发展改革、规划自然资源、住房城乡建设等部门按照行业管理职责分别牵头组织协调，加快审批。

（三）实行建设计划管理。集体土地租赁住房建设用地按照城镇居住用地标准进行规划和管理。各区政府应根据本区集体土地租赁住房土地供应情况，结合房屋租赁实际需求，申报本区集体土地租赁住房年度计划开工建设项目；市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划自然资源委等部门统筹确定全市集体土地租赁住房年度建设计划。

二、落实主体责任

（一）各区政府是推进项目建设的第一责任主体，全面负责本行政区域内集体土地租赁住房项目规划选址、手续办理、工程建设、资金使用等各项工作。

各区政府应将工作重心上移，坚持政府主导，加快建立完善本区集体土地租赁住房项目统筹协调工作机制，指导各乡镇、村集体经济组织加强项目管理，建立项目管理规章制度，严格落实工程建设各项法律法规、标准规范及施工图设计文件的要求，有序推进项目实施。

各区政府要加强项目建设全过程管理，按照“村地区管”要求，统筹搭建集体土地租赁住房建设管理平台，优先选择信誉高、资金实力强的专业公司合作，对接区域内需求集中的用房单位。无合作企业且村集体经济组织无力独自开发建设的项目，区政府应暂缓供地。

（二）各区政府应依据城市总体规划及分区规划，统筹考虑园区就业人员、中心城区疏解人口及本区公共租赁住房备案家庭、新就业无房职工、城市运行和服务保障行业务工人员等租赁需求，科学确定本区集体土地租赁住房项目供应规模与选址，明确房源性质、产品定位。

各区政府应在公共服务配套完善、交通便利的项目中统筹规划一定比例的小户型，并在项目规划综合实施方案中予以明确。

（三）各区政府要切实提高集体土地租赁住房项目供地质量，在正式供地之前应完成地上物拆迁拆除工作。

各区政府应同步统筹规划集体土地租赁住房项目周边配套市政基础设施建设，结合本区区域规划尽快编制集体土地租赁住房市政基础设施建设计划，明确投资建设主体、责任部门，加快

组织实施，确保同步建设、同步交用。

(四)全市重点在中心城区周边城乡结合部及土地资源较多且有利于服务重点功能区的地带，平原多点新城靠近产业园区的地区，以及市郊铁路沿线、地铁站点、交通枢纽周边等配套相对完善区域规划布局集体土地租赁住房，原则上每个区级产业园区均需规划建设集体土地租赁住房，促进职住平衡、站城融合、产城融合。

三、进一步完善设计建设方式

(一)优化指标配置。尊重市场，依据居住人群需求特点及项目实际，弹性、合理配置居住公共服务设施。公寓型、宿舍型租赁住房配套商业服务设施建筑规模原则按不高于地上总建筑面积15%的比例配置；住宅型租赁住房配套商业服务设施按照《北京市居住公共服务设施配置指标》配置，确有需求的配置比例也可适当提高至地上总建筑面积的15%；地下可按需求配置商业，具体由区政府结合实际确定。配套商业可与住宅在同地块内统一规划布置，但要着重处理好业态兼容、人车分流等影响居住品质的重点问题。

公寓型、宿舍型租赁住房机动车停车位参照公租房有关建设标准，原则按照0.2辆/户设置，住宅型租赁住房原则按照0.6-0.9辆/户设置。各区可结合项目具体规划指标及周边公共交通组织情况，适当调整机动车停车位设置，满足实际需求。

公寓型、宿舍型租赁住房建筑间距及日照暂按《北京地区建

设工程规划设计通则》中集体宿舍要求执行，住宅型租赁住房原则参照《北京地区建设工程规划设计通则》中住宅要求执行。

（二）鼓励集体土地租赁住房项目业态混合兼容，建设宜居宜业综合社区。同一项目地块建筑内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展，提高项目资源在功能组合和空间配置的优化增效。

（三）高标准设计建设。针对集体土地租赁住房项目特点，明确全市统一的集体土地租赁住房项目设计方案审查协同机制。遵循项目建设长寿化和可变性相结合的原则，单体设计要充分考虑全寿命期可持续发展，集体土地租赁住房项目全面实施全装修成品交房，鼓励公寓型、宿舍型租赁住房实施装配式装修，鼓励项目应用装配式建筑、绿色高星级建筑和超低能耗建筑等绿色节能环保技术。

（四）优化建设方式。鼓励集体土地租赁住房项目采用工程总承包方式，具备条件或有必要提前进行土方、护坡、降水施工的项目，可先行开展土方、护坡、降水等施工准备工作。建设单位应当加强项目风险管理，同步办理质量和安全监督手续，最迟在主体工程施工前取得建筑工程施工许可证。

四、加强租赁运营管理

（一）鼓励各区政府趸租集体土地租赁住房作为公租房使用，或由集体土地租赁住房建设单位、运营单位直接向各区政府确定的公租房家庭配租使用。作为公租房使用的房源，运营期间

按照本市公租房管理相关规定执行。

(二) 各区政府应加强供需对接引导工作，鼓励项目建设单位将房源直接对接租赁住房需求集中的社会单位、企业。加强政策宣传指导，严格运营管理，明确集体土地租赁住房只租不售，不得出让、转让，不得转租，不得改变土地用途。

(三) 严禁“以租代售”，运营单位应按每月收取租金，经承租人同意，也可按每季、每年收取租金，但不得一次性收取12个月以上租金。

(四) 市区住房城乡建设部门要落实监管责任，将集体土地租赁住房统一纳入全市租赁监管服务平台，加强租金监测和出租合同管理，规范出租经营。

五、加大税费减免及金融支持力度

(一) 纳入全市政策性住房建设计划的集体土地租赁住房项目，租赁住户使用水、电、气、热执行居民价格。

(二) 纳入全市公共租赁住房建设筹集计划的集体土地租赁住房项目，按照国家及本市公租房政策规定运营管理的，可享受税收优惠政策。

(三) 农村集体经济组织或新成立的合作企业，可以集体土地租赁住房项目运营权质押、项目预期收益及履行村民（股东、社员）大会民主程序并经区政府审定同意的资产抵押等方式，在符合地方政府债务管理的前提下，向金融机构申请获得金融资本支持。探索推进保险资金、住房公积金等长期资金参与集体土地

租赁住房建设；在项目稳定运营一定期限后，鼓励支持项目建设单位探索通过资产证券化、不动产投资信托基金等方式融资。

本意见自印发之日起施行。此前规定与本意见不一致的，以本意见为准。



北京市住房和城乡建设委员会



北京市发展和改革委员会



北京市规划和自然资源委员会

2020年12月27日

北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市住房和城乡建设委员会



(此件主动公开)

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2021年1月5日印发