

南京市人民政府文件

宁政规字〔2019〕9号

市政府关于印发南京市市场化 租赁住房建设管理办法的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

现将《南京市市场化租赁住房建设管理办法》印发给你们，
请认真遵照执行。

南京市人民政府
2019年9月3日

（此件公开发布）

南京市市场化租赁住房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强租赁住房建设管理，根据《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39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）《市政府关于印发南京市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（宁政发〔2018〕128号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的市场化租赁住房，是指采用市场化运作、由企事业单位投资、用于租住的新建或改建房屋，不含政府筹建的公共租赁住房、廉租房等租赁住房。

新建房屋，是指利用新出让的经营性用地、低效用地、企事业单位自有土地以及集体建设用地新建的租赁住房；改建房屋，是指对符合条件的存量用房按规定进行改造的租赁住房。

第三条 本市行政区域内市场化租赁住房的规划、建设及其监督管理，适用本办法。

第四条 租赁住房建设坚持政府引导、市场运作、安全舒适的原则。建成后不得分割转让、不得分割抵押；经批准整体

转让或抵押的，不得改变租赁用途。

第五条 江北新区管委会、各区政府、市属国有企业根据经济社会发展、产业发展和房屋租赁需求，每年 11 月份编制次年租赁住房建设（含新建和改建）计划，经市房产部门会同发改、规划资源、生态环境、国资等相关部门统筹后，报市政府批准并实施。经市政府批准的城镇低效用地再开发年度实施计划中的租赁住房项目和集体土地试点建设租赁住房项目，同步纳入项目所在区年度租赁住房建设计划。

不符合环保、安全要求的土地和房屋，未列入低效用地专项规划和年度实施计划的产业用房，均不得纳入年度租赁住房建设计划。

第六条 市房产部门建设房屋租赁服务监管平台，用于租赁住房业务办理、信息统计和权属核验、市场监测等。区房产部门督促指导辖区内租赁住房项目统一纳入平台管理，办理租赁合同网签、备案等手续。

第七条 市促进房地产市场平稳健康发展领导小组负责统筹协调租赁住房规划、建设、管理及政策制定等重大事项。

市房产部门牵头负责组织拟定租赁住房管理相关政策，组织江北新区管委会、各区政府（园区管委会）编制租赁住房年度建设计划；在审批含有竞争建设、配套建设租赁住房项目销

售手续时，应当查验租赁住房建设相关信息。

江北新区管委会、区政府（园区管委会）和市属国有企业是租赁住房建设管理的责任主体，根据租赁住房需求编制租赁住房建设计划，加强建设监督管理和租金监测等工作。区房产（住建）部门做好租赁住房建设管理相关工作。

发改部门（行政审批部门）牵头负责项目立项。

规划资源部门负责项目规划、土地手续办理、不动产登记等工作，负责将出让用地建设的租赁住房房源“不得分割转让、不得分割抵押”等内容纳入土地出让合同附件或用地批准文件，负责牵头落实利用集体建设用地和低效产业用地建设租赁住房工作。

建设主管部门负责工程质量、施工安全监督检查和施工图设计（消防设计文件）审查，牵头联合验收。

应急管理部门及消防救援机构负责督促、指导、协助有关单位做好租赁住房消防安全的宣传教育工作，消防救援机构对租赁住房单位遵守消防法律、法规情况依法进行监督检查。

市国资部门负责组织市属国有企业编制租赁住房年度建设计划。

其他部门根据自身职能做好租赁住房建设管理相关工作。

第二章 国有土地建设

第八条 国有土地建设，包括利用经营性用地、低效用地和企事业单位自有存量用地建设租赁住房。

第九条 利用经营性用地全部建设租赁住房，或通过竞争建设、配套建设方式建设租赁住房的，建成后房屋权属按土地出让合同约定登记。

竞争建设、配套建设的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，原则上以中小户型为主。建设项目分期建设的，租赁住房原则上应在首期建设完成。

第十条 符合条件的产业园区经批准，可将园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的 7%提高到 15%，重点建设集体宿舍、员工宿舍，出租给园区职工居住，不得改变原用地性质，不得转让、不得分割抵押。

通过协议出让低效产业用地方式再开发为商服项目的，允许根据规划要求配建不超过 30% 的酒店式公寓作为租赁住房，由企业自持用于租住，不得分割转让、不得分割抵押。

第十一条 企事业单位自有存量国有土地在满足城市规划的前提下，市政府可以采用“一事一议”方式，研究纳入年度租赁住房建设计划。

第十二条 租赁住房新建项目建设应当依法办理立项用地

规划许可、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收等手续。
具体按照下列流程办理：

（一）办理立项用地规划许可，本阶段分为项目立项、用地预审（如涉及）、建设用地规划许可三个审批事项办理。

1. 以出让方式取得土地使用权的项目，建设单位向工程建设项目审批综合服务窗口申请项目备案、建设用地规划许可证（若涉及）核准、用地预审意见（若涉及），由规划资源部门牵头受理。

2. 使用自有建设用地的项目，建设单位向工程建设项目审批综合服务窗口申请项目备案、建设用地规划许可证（提高容积率）或规划条件（不提高容积率），由规划资源部门牵头受理。

外商投资以外的项目由建设单位直接通过江苏省投资项目在线审批监管平台申报项目备案。

（二）办理建设工程规划许可，本阶段分为设计方案审查和建设工程规划许可证核发两个事项，由规划资源部门牵头受理。

（三）办理施工许可，本阶段分为施工图设计文件（消防设计文件）审查和施工许可证核发两个事项。建设单位将施工图设计文件报工程建设项目审批综合服务窗口，并提供本阶段审批的其他审批材料。施工图设计文件审查完成后，实名制管

理、质量监督手续、安全监督备案与施工许可证核发合并办理，由建设主管部门牵头受理。

（四）办理竣工验收手续，本阶段分为各部门联合验收服务和竣工验收备案两个事项。工程建设项目具备法定竣工验收条件后，建设单位向联合验收综合服务窗口提交竣工验收申请和相应纸质和电子文档，由建设主管部门牵头受理。

第十三条 建设单位应当在租赁住房竣工备案后 60 日内，申请办理不动产登记。不动产登记机构应当根据土地出让合同和规划核准用途依法登记，在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“租赁住房”。

第十四条 项目首次登记后 10 个工作日内或竣工验收合格后 60 日内，江北新区、各区房产部门应指导产权单位将由房产测绘单位出具的以套（间）为最小单元的测绘成果及其他项目信息录入市房屋租赁服务监管平台。

第三章 集体土地建设

第十五条 利用集体土地建设租赁住房的，实施主体原则上为项目所在镇街或村集体经济组织。

鼓励集体经济组织通过入股、联营等方式与其他经济组织合作开发建设，合作双方需成立新企业实施项目开发建设的，

集体经济组织所占份额比例必须高于 50%。

第十六条 确定集体土地建设租赁住房项目前，原则上应征得拟占用土地所有权所属集体经济组织三分之二以上成员或村民代表同意，保证集体经济组织自愿实施、自主运作。

第十七条 实施主体自行或委托有资质的规划编制机构编制实施方案，如涉及使用通过土地整治形成的建新指标的，实施方案中需附建新区实施方案。

实施方案应当经所在区政府审核，审核通过后报市规划资源部门，由市规划资源部门牵头组织发改、建设、房产、农业农村等单位联合审核，形成统一意见后，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。

第十八条 利用集体土地建设租赁住房的建设程序，参照国有建设用地新建租赁住房手续办理。

第十九条 项目竣工验收通过后，实施主体向规划资源部门申请办理不动产登记；登记机构应按项目整体登记，不予办理分割登记，并在权利证书上注明，房屋类型为“集体租赁住房”，仅用于租住，不得转让、抵押。

第二十条 项目首次登记后 10 个工作日内或竣工验收合格后 60 日内，江北新区、各区房产部门应指导产权单位将由房产测绘单位出具的以套（间）为最小单元的测绘成果及其他项目

信息录入市房屋租赁服务监管平台。

第四章 存量房屋改建

第二十一条 存量房屋改建，包括工业用地上房屋改建和商办用房改建。

工业用地上房屋改建，是指园区内产业用地上的厂房、办公楼等既有建筑改建为租赁住房的行为。商办用房改建，是指将已建成、未销售的商办用房按规定改建为租赁住房的行为。

第二十二条 存量房屋改建为租赁住房应根据租赁需求，执行住宅、公寓或宿舍设计标准，满足基本居住功能。原则上，商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

第二十三条 存量房屋改建包括房屋结构改造和使用功能改变两类。结构改造是指对房屋主体结构改变；使用功能改变是指仅改变房屋内部使用功能，但不改变房屋主体结构。

第二十四条 结构改造按照下列流程办理：

（一）改建单位向发改部门（行政审批部门）申领项目立项手续。

（二）改建单位向规划资源部门申请规划条件，房屋建成时间超过2年的，改造前应依法取得安全鉴定报告。根据规划条件和鉴定报告，改建单位组织开展施工图设计，完成后，向

规划资源部门申请规划建设许可。

（三）改建单位向施工图审查机构报审施工图设计文件，施工图审查机构应重点审查结构安全等内容。施工图设计文件（消防设计文件）审查完成后，实名制管理、质量监督手续、安全监督备案、施工许可证核发合并办理。

（四）工程建设项目具备竣工验收条件后，改建单位向联合验收综合窗口申请联合验收。

第二十五条 使用功能改变按照下列流程办理：

（一）改建单位将改建规划设计方案报规划资源部门审查，规划资源部门出具规划意见函。

（二）施工图设计文件（消防设计文件）按规定审查或论证通过后，改建单位应当向建设主管部门申请建筑工程施工许可证。

（三）工程建设项目具备竣工验收条件后，改建单位向联合验收综合窗口申请联合验收。

第二十六条 项目竣工验收合格后 60 日内，江北新区、各区房产部门应指导产权单位将由房产测绘单位出具的以套（间）为最小单元的测绘成果及其他项目信息录入市房屋租赁服务监管平台。

第五章 附 则

第二十七条 本办法出台前，已经出让的租赁用地、竞配建所建成的租赁住房，按照出让合同约定执行。

第二十八条 本办法自 2019 年 10 月 10 日施行，有效期两年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，
市检察院，南京警备区。

南京市人民政府办公厅

2019年9月4日印发
