

附件 4

《深圳市深汕特别合作区保障性租赁住房建设和管理暂行办法（征求意见稿）》 起草说明

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的决策部署，加快建立深汕特别合作区（以下简称合作区）保障性租赁住房制度，完善合作区住房保障体系，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称国办发22号文）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号，以下简称粤府办39号文）等相关要求，结合合作区实际，我们组织起草了《深圳市深汕特别合作区保障性租赁住房建设和管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草背景和必要性

（一）是贯彻国家、省关于住房保障体系的最新要求

习近平总书记在十九届五中全会、2020年12月中央经济工作会议、2021年4月中央政治局会议等重要会议上强调，解决好大城市住房突出问题，要高度重视保障性租赁住房建设。目前，

住房和城乡建设部明确要求各地抓紧出台落实国办发22号文的具体操作办法，粤府办39号文也明确将深圳列为广东省发展保障性租赁住房的重点城市。为落实国家、省关于发展保障性租赁住房的文件精神，作为深圳第“10+1”区，合作区有必要相应出台相关办法，规范合作区保障性租赁住房的建设和管理。

（二）是解决合作区与深圳市政策衔接问题的需要

目前，深圳市正根据国办发22号文等文件精神着力打造以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，该体系将对保障性租赁住房等各类住房事业发展产生深远影响。《深圳市人民政府办公厅印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施意见>的通知》（深府办函〔2022〕23号，以下简称深府办函23号）要求各区政府对本区发展保障性租赁住房，解决辖区新市民、青年人等群体住房困难问题，承担属地责任。2021年7月9日，市住房建设局调研合作区公共住房建设情况时，明确支持合作区参照深圳市相关政策，独立发布公共住房政策。为衔接深圳市相关政策，合作区保障性租赁住房亟需编制和出台。

（三）是解决合作区专项政策缺位问题的需要

目前，合作区尚未出台任何保障性租赁住房政策，区内保障性租赁住房的建设和管理缺乏操作规则，加之合作区公共住房项目已陆续建成投入运营，相关政策缺位问题亟待解决。

（四）是解决新市民、青年人和人才住房难题的需要

由于合作区特殊的区位原因，需要从深圳或者其他地区大量引进建设者，为增强合作区人才吸引力，合作区有必要出台特色的保障性租赁住房制度，积极解决新市民、青年人、各类人才的住房难题。

二、编制过程

2020年3月，我们启动《深圳市深汕特别合作区公共租赁住房建设和管理暂行办法》《深圳市深汕特别合作区安居型商品房建设和管理暂行办法》和《深圳市深汕特别合作区人才住房建设和管理暂行办法》（以下简称“三个公共住房办法”）的起草工作，并组建专项起草工作小组。

2020年4月底，起草小组完成“三个公共住房办法”初稿编制。2020年5月-2021年7月，“三个公共住房办法”历经了公开征求意见、合作区主要领导和分管领导专题会议审议、专家评审等流程，共形成七次修改稿。

2020年8月-2021年10月，起草小组根据国办发22号文等文件精神，结合深圳市办法相关情况，调整了《办法》的编制。2021年11月-2022年1月，起草小组详细分析了广州、杭州等地相关政策情况，对“三个公共住房办法”进行了完善。

2022年2月，“三个公共住房办法”征求了合作区各部门

意见。2022 年 3 月，合作区管委会分管领导两次召开专题会议研究讨论“三个公共住房办法”，起草小组根据会议精神进一步对《办法》进行了完善，形成本征求意见稿。

三、主要内容

《办法》共有六章五十六条，包括总则、规划与建设、分配与出租、监督管理及附则，主要内容如下：

（一）关于分类规范管理

按照《住房和城乡建设部办公厅等关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》（建办保〔2021〕44 号）和粤府办 39 号文有关分类制定保障性租赁住房准入、退出具体条件以及租金标准等的要求，结合实际，合作区保障性租赁住房按照“政府组织分配”和“社会主体出租”分别管理，在供应对象、面积、租金定价、监督管理等方面实行差异化政策。

（二）关于领导决策机制

由于保障性租赁住房的建设筹集和分配管理涉及合作区住建水务、组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，以及深圳市规划和自然资源、交通运输、公安、税务等部门的派出机构，为提高决策效率，《办法》明确合作区保障性安居工程工作领导小组负责合作区保障性租赁住房重大事项的协调决策。

（三）关于筹集建设

结合合作区土地供应、住房开发等方面的实际情况，《办法》从筹集建设主体、渠道两个方面明确了合作区保障性租赁住房的筹建模式：

1. 筹集建设主体。目前，合作区保障性租赁住房项目主要由深汕投控集团公司、深汕城投公司、深汕人才安居公司进行开发建设。据此，《办法》明确合作区保障性租赁住房由管委会及其确定的单位作为主体建设筹集。

2. 建设筹集渠道。一是相比深圳市，特别是原特区内区域，合作区现有可用于建设公共住房的土地资源较为充足，土地供应以新供应用地为主；二是合作区未来可以通过旧住宅区拆除重建等土地二次开发的方式筹建保障性租赁住房；三是合作区可以 TOD 模式为指导，积极利用区内商品住房、公共配套设施项目配建一定比例保障性租赁住房；四是《办法》明确，从施行之日起，未出租的人才住房转用为保障性租赁住房；五是合作区可以通过村企合作，利用征地形成的留用地开发建设保障性租赁住房。因此，《办法》明确合作区保障性租赁住房主要通过新供应用地建设、旧住宅区拆除重建、已批未建用地等建设、社会存量房源租购、村企合作开发建设等渠道建设筹集。

（四）关于房源分配方式

鉴于保障性租赁住房对于吸引人才、留住企业具有较大的

作用，《办法》明确保障性租赁住房分配实行单位定向配租和个人分配相结合的制度：

1. 政府组织分配的保障性租赁住房主要按照项目批次受理、批次配租，住房分配通过发布通告、提交申请、资格审核、选房、签订合同等流程来完成。住房申请条件主要为：合作区户籍人员或规定单位全职工作的人员、拥有全日制大专及以上学历或者职称证书、未在合作区拥有自有住房、未在合作区租住政策优惠性质住房等。

2. 社会主体出租的保障性租赁住房由筹集主体自行分配和运营。住房申请条件主要为：合作区户籍人员或规定单位全职工作的人员、未在合作区租住政策优惠性质住房。

（五）关于面积标准

结合合作区正在建设的保障性租赁住房项目户型情况，《办法》明确政府组织分配的保障性租赁住房的配租面积标准分为两个档次，单身居民或两至三人家庭配租建筑面积为九十平方米以下，九十平方米以上户型面向三人以上家庭或高层次人才配租。

（六）关于租金标准

综合考虑合作区经济社会发展状况、物价水平、住房困难居民经济承受能力等因素，《办法》规定：政府组织分配的保障性租赁住房的租金为市场租金的百分之六十左右；社会主体

出租的保障租赁住房租金不超过同时期同地段同品质普通商品住房市场租金。

（七）关于监督管理和法律责任

鉴于《办法》属于规范性文件，因此，《办法》未对行政处罚、法律责任等作出明确规定，相关情况拟执行深圳市有关规定。

（八）关于住房转换

为促进保障性租赁住房与其他住房的互通互换，《办法》规定合作区住房主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，按照有关规定对保障性租赁住房与公共租赁住房、共有产权住房等住房类型进行适当转换。

四、发文形式

《办法》根据《广东深汕特别合作区管理服务规定》第十七条规定，以规范性文件形式发布实施。