

附件 2

《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（再次征求意见稿）》 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）公共租赁住房制度，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）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）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公共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，该体系将对公共租赁住房等各类住房事业发展产生深远影响。合作区作为深圳第“10+1”区，仍处于快速发展起步阶段，

公共住房建设和发展情况与市里其他区情况有较大不同。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，合作区公共租赁住房政策亟需编制和出台。

（二）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公共租赁住房政策，区内公共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。

（三）是优化合作区产业引入成本结构的要求

目前，合作区正处于经济发展加速期，如何高效引入企业并留住企业为合作区发展的重要问题。公共租赁住房具备“保基本”“低租金”等特点，可有效降低我区基本公共服务行业以及重点发展产业职工的住房成本，优化产业引进成本。

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、有关问题的说明

《办法》共有六章四十六条，包括总则、规划与建设、分配、租后管理、监督管理及附则，主要内容如下：

（一）关于领导决策机制

由于公共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公共租赁住房重大事项的协调决策。

（二）关于筹集建设模式

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公共租赁住房的筹建模式：

1. 筹集建设主体。目前，合作区公共租赁住房项目主要由深汕投控集团公司、深汕城投公司进行开发建设。据此，《办法》明确合作区公共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公共租赁住房；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公共租赁住房；四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公共租赁住房。因此，《办法》明确合作区公共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。

（三）关于保障对象范围和条件

为实现应保尽保，结合 2021 年 12 月住房和城乡建设部发布的《关于进一步规范发展公租房的意见（征求意见稿）》文件精神

神，合作区结合实际将公共租赁住房的保障对象明确为：具有合作区户籍的住房困难居民；为社会提供基本公共服务的相关行业人员以及重点发展产业的住房困难人员。住房申请条件主要为：未在合作区拥有自有住房、月工资收入在一定标准以下、未在合作区租住具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房等。

（四）关于住房保障标准

《办法》主要在价格、面积两个维度上规定了合作区公共租赁住房的保障标准。

1. 租金标准。参照《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）规定，面向住房困难家庭出租的公共租赁住房，价格为市场租金的50%-70%。结合合作区实际，《办法》规定公共租赁住房的租金为同时期同地段同品质商品住房市场租金的百分之五十左右。其中，面向经认定的低保及低保边缘家庭配租的，租金按照公共租赁住房租金的百分之十确定。市场租金由合作区住房主管部门委托的专业机构评估拟定，合作区住房主管部门会同相关部门按照经批准的市场租金开展公共租赁住房项目的租金定价工作。

2. 面积标准。公共租赁住房的配租面积标准分为四个档次，单身居民配租建筑面积为三十五平方米左右；两人家庭配租建筑面积为五十平方米左右；三人以上家庭配租建筑面积为六十平方米左右；建筑面积超过七十平方米的房源，可以根据情况面向四

人及以上家庭配租。

（五）关于房源分配方式

为切实保障各类保障对象，《办法》明确公共租赁住房分配实行面向个人分配和定向分配相结合的灵活分配制度：

1. 公共租赁住房面向住房困难居民分配的，申请人需以家庭或者单身居民名义提出申请，住房分配通过发布通告、提交申请、资格审核、依次选房、签订合同等流程来完成。

2. 公共租赁住房对基本公共服务行业以及合作区重点发展产业职工配租实行定向分配的，住房分配通过发布通告、单位统一提交申请、资格审核、依次选房、单位内部分配、签订合同等流程来完成。

（六）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。

（七）关于住房转换

为促进公共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，按照有关规定对公共租赁住房与保障性租赁住房、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。