

深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引 (试行)

第一章 总则

第一条 为了规范保障性租赁住房的筹集工作，加快发展保障性租赁住房，根据《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）等有关规定，结合本市实际，制定本指引。

第二条 本指引适用于本市行政辖区内社会存量房屋筹集作为保障性租赁住房的活动。

深汕特别合作区保障性租赁住房筹集可参照本指引执行。

第三条 保障性租赁住房的筹集工作遵循按需定筹、属地负责原则，紧密围绕“20+20”产业集聚区、轨道交通站点、20大重点片区和市、区中心片区，多渠道筹集保障性租赁住房。

第四条 市住房主管部门负责制定保障性租赁住房筹集相关政策和计划，监督、指导区住房主管部门、保障性住房专营机构和其他市场主体开展筹集活动。

区政府负责统筹、协调辖区保障性租赁住房的筹集工作。

保障性住房专营机构及其他市场主体自行开展或者经区住房主管部门组织开展保障性租赁住房的筹集工作。

第二章 规划与计划

第五条 市住房主管部门组织编制住房发展规划，明确全市保障性租赁住房建设筹集规划目标。

第六条 市住房主管部门根据全市住房发展规划，结合市政府住房保障工作部署，明确全市保障性租赁住房年度建设筹集目标以及各区任务指标，并将区住房主管部门明确的年度保障性租赁住房计划筹集项目一并纳入住房发展年度实施计划。

第七条 区政府应当落实主体责任，按照年度任务指标推进本辖区保障性租赁住房筹集工作。

区住房主管部门应当加快推动全年保障性租赁住房预选项目落地，并按照市住房主管部门的要求及时报送本辖区年度筹集任务进展情况。

第三章 房源筹集

第一节 筹集条件

第八条 下列社会存量房屋可以筹集作为保障性租赁住房：

- （一）住宅；
- （二）商务公寓；
- （三）产业园区配套宿舍；
- （四）商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；
- （五）城中村房屋；
- （六）其他社会存量房屋。

第九条 筹集作为保障性租赁住房的社会存量房屋应当符合本市保障性租赁住房项目认定以及既有非居住房屋改建保障性租赁住房政策规定的条件。

第二节 筹集方式

第十条 住房主管部门、保障性住房专营机构及其他市场主体可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源。

本指引发布后通过租赁或者合作经营收储房源，属于城中村房屋的，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于十年；属于产权明晰的社会存量房屋，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于六年。

第十一条 社会存量房屋筹集作为保障性租赁住房主要包括以下方式：

（一）将产权明晰的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。

（二）将已经规模化租赁改造的城中村房屋或者将城中村房屋通过规模化品质化改造提升作为保障性租赁住房。

（三）将住宅、商务公寓、产业园区配套宿舍以及其他产权明晰的居住存量房屋纳入保障性租赁住房管理。

享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量房屋，符合我市保障性租赁住房相关规定的，可纳入保障性租赁住房管理。

第三节 筹集实施

第十二条 区住房主管部门结合辖区实际情况，按照保障性租赁住房筹集有关要求，综合考虑生活配套齐全、公共交通便利等要素，广泛搜集房源，编制辖区保障性租赁住房储备项目库并滚动更新。

第十三条 区住房主管部门组织对储备项目的基本信息进行调查、核实，加强与相关权利主体沟通、政策宣贯，梳理符合条件的项目，形成年度保障性租赁住房计划筹集项目清单，并将项目信息录入深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称租赁平台）。

第十四条 使用财政资金将社会存量房屋筹集作为政府配租的保障性租赁住房的，区政府指定的筹集主体应当委托具备房地产评估资质的第三方机构对筹集项目房源的租金水平或者购买价格水平进行评估。

区政府指定的筹集主体参考评估结果与市场主体协商谈判、确定最终筹集价格后，组织编制筹集方案，明确筹集方式、房源类型、房源数量、筹集价格、供应对象等内容。筹集方案可以按单个项目编制或者根据情况打包多个项目统一编制。

筹集方案经区政府或其成立的议事机构审定后，由区住房主管部门组织实施。

第十五条 城中村房屋通过规模化品质化改造提升筹集作为保障性租赁住房，应当按照本市城中村保障性住房规模化品质化改造提升项目审批规定实施改造。

第十六条 区住房主管部门应当按照本市保障性租赁住房项目认定以及既有非居住房屋改建保障性租赁住房政策规定开展项目受理、审核工作，并加快推进项目认定。既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目经区政府审查后按程序上报的，市住房主管部门应当及时审查并提请市领导小组审议。

第四章 筹集管理

第十七条 市住房主管部门加强租赁平台建设，开发完善保障性租赁住房筹集项目管理功能，向区住房主管部门提供使用权限，指导各区做好保障性租赁住房筹集项目信息管理和维护。

第十八条 市住房主管部门组织对各区保障性租赁住房年度筹集任务指标的完成情况进行动态跟踪并实施评估。在确保完成年度建设筹集目标的前提下，区住房主管部门可以根据辖区项目筹集情况，按程序对纳入住房发展年度实施计划的年度保障性租赁住房计划筹集项目进行调整。

市住房主管部门可以将各区筹集任务完成情况提请市政府进行通报，并对任务指标完成情况落后的予以督导。

各区年度保障性租赁住房筹集任务完成情况纳入政府绩效考核。

第十九条 保障性租赁住房筹集项目以取得保障性租赁住房项目认定书并将项目信息录入租赁平台为基本标准核定年度筹集任务数量。

第五章 附则

第二十条 区政府（含新区管理机构，深汕特别合作区）可以结合辖区实际，制定社会存量房屋筹集作为保障性租赁住房的具体规则。

第二十一条 本指引由深圳市住房和建设局负责解释。

第二十二条 本指引自 2023 年 5 月 19 日起试行。