深圳市住房和建设局关于对20230225号提案

的答复函

民革深圳市委会：

《关于加强和规范我市住房租赁市场提案》收悉，现就提案办理有关情况答复如下：

# 一、意见建议采纳落实情况

## （一）针对提案利用特区立法权，建立完善的住房租赁管理制度的建议，答复如下：

**1、加快完善住房租赁政策法规。**2016年以来，国家、省、市出台了一系列培育和发展住房租赁市场的支持政策，在此引领下，我市住房租赁市场迅速发展，满足了多层次的住房租赁市场需求。但由于新业态缺乏有效规范，叠加疫情影响，出现了住房租赁企业资金链断裂、群体性租赁纠纷数量激增、房屋装修甲醛严重超标、强制捆绑“租金贷”等乱象。为此，按照市委市政府工作部署，我局会同市司法局启动了《深圳市房地产市场监管办法》（以下简称《监管办法》）的修订工作，《监管办法》遵循问题导向，设置了“房屋租赁“专章，通过加强租赁房屋安全管理、实行租赁合同备案和租赁信息申报、建立房屋租赁行业监管制度、建立租赁资金监管制度、推动房屋租赁街道综合执法，构建起住房租赁市场长效管理机制。《监管办法》已经市政府常务会审议通过，目前正在市委审议中。

## **2、推进特区立法工作。**深圳住房租赁市场规模大、情况复杂，不仅关系到营商环境和经济发展，而且直接影响市民群众的安居乐业和社会稳定。根据《商品房屋租赁管理办法》和《广东省城镇房屋租赁条例》等规定，属于违法建筑的房屋不得出租。而城中村租赁房屋是我市住房租赁市场的重要组成部分，为将城中村租赁房屋纳入监管范围，修订《监管办法》的同时，我局正按照《深圳市制定法规条例》《深圳市人民政府制定规章和拟定法规草案程序规定》等要求，推动《深圳经济特区住房租赁条例》立法工作。此前我局已会同市司法局赴福田区、宝安区开展立法调研，并组织租赁企业及租赁行业协会开展立法座谈。目前，已形成条例初稿。欢迎对条例制定提出宝贵意见建议。

## （二）针对提案充分争取国家扶持政策，保证租赁市场的可持续发展的建议，答复如下：

2020年和2021年，深圳市连续两年被国务院列为年度城镇老旧小区改造、棚户区改造和发展保障性租赁住房工作激励城市之一，并连续两年获得中央财政额外给予2,000万元激励资金。2019-2022财政部共下达我市中央财政城镇保障性安居工程补助资金29.2亿元（其中2019年9.8亿元、2020年8.6亿元、2021年8.2亿元、2022年2.6亿元。需要特别说明的是，2019-2021年中央补助资金中，包含了当年的发展住房租赁市场试点补助资金8亿元，2022年因试点已结束不再安排。2022年我市获中央财政下达中央预算内基建资金共2.1亿元（以前年度未获得此项资金）。

在中央财政支持住房租赁市场发展试点过程中，我局会同市财政局制定印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》，明确了专项资金可用于企业补助项目，包括日常运营类、贷款贴息类等。

2022年9月，住建部、国家发改委、财政部发文要求上报2023年租赁住房保障等计划，并据以按既定的分配办法向各地分配2023年度中央补助资金。目前，相关计划已由市住建局报请市政府审定后上报。2022年11月，财政部提前下达我市2023年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金3.43亿元。

我局将继续与市财政局会同各区、市人才安居集团按照市委、市政府关于加快保障性住房建设筹集的部署，进一步抓紧梳理相关项目，加大项目储备，尽量多申报项目，积极争取中央更多资金支持。提前做好项目前期准备工作，确保中央资金一下达即可支付，加快资金支付进度、更早形成实物工作量，提高资金使用绩效。

## （三）针对提案发挥深圳科技优势，住房租赁运营和管理中打好“科技牌”的建议，答复如下：

近年来，为落实国家、省、市关于发展住房租赁市场相关工作要求，促进我市住房租赁市场平稳健康发展，我局牵头搭建了全市统一的住房租赁监管服务平台。平台充分利用深圳市房屋编码，以深圳市地、楼、房、权、人为数据基础，实现了房源管理、资金监管、中央奖补、企业备案、合同网签备案等业务功能，并与市场主体租赁交易平台、相关管理部门业务系统互联互通，初步打造了符合深圳地区特色，上下延伸、互联互通的综合性住房租赁监管服务平台。

下一步，我们将进一步探索租赁行业监管的数字化转型可持续发展之路。例如，完善平台监管服务功能，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。

## （四）针对提案加强城中村租赁住房管理，扩充房源和保证居住安全舒适的建议，答复如下：

我市多措并举，加强城中村租赁住房管理：**一是**出台《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规〔2019〕7号），稳定住房租赁价格，规范城中村房屋租赁行为。**二是**推动《监管办法》修订工作。在《监管办法》中明确城中村等租赁房屋租赁信息申报制度，并相应明确未按要求办理房屋租赁信息申报的违法行为的法律责任。**三是**针对城中村水电气收费不合理问题，我市正制定《深圳经济特区居民生活用水电燃气价格管理若干规定》，完善水、电、燃气费加价行为治理的工作机制，消除城中村乱收费的“盲区”，依法依规整治违规加价行为，保护承租人合法权益。

（五）针对提案加强租赁执法，建议将租赁执法纳入街道综合行政执法范畴的，由街道办行使房屋租赁行政执法权的建议，答复如下：

根据《深圳市人民政府关于完善街道综合行政执法体制机制的决定》（深府〔2021〕18号），我市已将部分房屋租赁行政执法权调整由街道办事处以自身名义行使。截至目前，出租人将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人居住、出租人出租房屋面积低于规定面积、房屋租赁当事人未按规定办理房屋租赁登记备案等3个执法事项，由街道综合执法部门进行查处。

# 二、其他

## （一）办理过程

已与委员沟通，充分吸收采纳委员建议并进行有针对性的答复。

## （二）办理实效评估类别

B类。

专此函复。

附件：20230225号提案办理清单

深圳市住房和建设局

2023年6月26日

（联系人：熊峻，电话：83788825）

是否公开：公开