**附件2**

**关于《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法(试行)》的起草说明**

**（征求意见稿）**

为了贯彻落实《住房城乡建设部等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）、《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深府办规〔2017〕6号）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）等文件精神，规范以规模化租赁、购买等方式筹集人才住房和公共租赁住房的工作，明确相关标准要求，根据市政府的工作安排，我局在深入调研的基础上，组织起草了《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），现就有关情况说明如下：

一、必要性

（一）破解我市保障性安居工程筹集工作困境的需要

近年来，受土地资源紧张的影响，我市安居工程建设筹集问题愈发突出，《深圳市住房保障发展“十三五”规划》提出在“十三五”期间建设筹集人才住房和保障性住房40万套的总任务，如何开拓新的筹集建设路径，创新筹集工作机制，是我市安居工程建设筹集工作发展必须面对的重大问题。在此情况下，突破土地紧缺的瓶颈，盘活社会存量用房，以规模化租赁、购买方式筹集社会存量用房将是解决安居工程筹集工作难题的重要方式。

（二）健全人才住房和公共租赁住房筹集工作机制的需要

福田区先试先行，率先开展了“水围人才公寓”项目，成为我市城中村改造后用于人才住房的先例，但从全市范围来看，各区住房主管部门、人才住房专营机构筹集社会存量用房的工作进程仍较为缓慢，其原因包括相关工作机制尚不健全、城中村房源用于人才住房和公共租赁住房使用的标准尚不明确等因素，一定程度上也反映了筹集工作政策依据不足的问题。为此，我市亟需制定明确的筹集工作规范，完善筹集工作的制度体系。

（三）贯彻落实住房租赁试点工作的需要

我市作为全国首批住房租赁试点城市之一，先后出台了《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》、《深圳市住房租赁试点工作方案》等文件，文件提出积极培育机构化、规模化租赁企业，推动城中村自建房屋租赁规范化运营，引导“城中村”通过综合整治开展规模化租赁，出台《管理办法》对盘活我市各类存量用房，推进我市住房租赁市场尤其是城中村住房租赁市场的发展将产生重要影响。

二、主要内容

《管理办法》围绕规范筹集程序、细化相关标准的总体思路，遵循以需定筹、属地负责的工作原则，重点对规模化租赁、购买方式筹集人才住房和公共住房的房源类型、工作程序和城中村房源的相关要求作出规定。《管理办法》共五章三十三条，分别为总则、职责分工、规模化租赁和购买、城中村房源、附则。主要内容包括：

1. 明确筹集主体

结合各区筹集工作中相关部门和各类主体职责分工的实际特点，《管理办法》规定筹集主体不仅包括区住房主管部门、人才住房专营机构，也包括区政府（含新区管委会）指定的区属国有企业，便于充分发挥各类主体在筹集工作中的作用，有力推进筹集工作。

1. 明确房源类型

在房源分类方面，《管理办法》根据房源的用途、性质提出了七种房源类型，包括可以筹集并进行供应的住宅或商务公寓、“商改住”租赁住房、城中村房源及控停违法建筑等各类社会存量用房，也包括了仅可纳入安居工程统计范围的三种房源，其中需重点说明的是：

第一，为充分发挥我市城中村房源的住房保障功能，将改造完成后符合结构安全、消防安全要求的城中村自建住宅类房屋或村集体自有住宅类物业作为筹集房源，是《管理办法》的一项重要规定。

第二，本着实事求是的处理原则，将经各区依法处理后的控停违法建筑也作为筹集房源的种类之一，一定程度上也可以拓宽安居工程房源的筹集渠道。

第三，对未纳入过安居工程年度实施计划的产业园区配套宿舍和拆旧建新项目中的拆迁安置房等房源，纳入安居工程年度实施计划的统计范围。

第四，适当放宽纳入安居工程统计范围的房源类型，对各区采取的发放租赁补贴形式对辖区人才进行租房补租的，享受补租的对象所承租的房源也可以纳入安居工程年度实施计划范围，但必须符合《管理办法》所规定的条件。

1. 理顺职责分工

《管理办法》落实强区放权改革要求，发挥区住房建设部门作为主管部门在筹集工作中的重要作用，对市、区住房建设部门、区政府、区财政部门在筹集工作中职责作出了具体规定，同时还明确了人才住房专营机构、区属国有企业在筹集工作中的职能定位。

（四）规范筹集方式

在筹集方式上，《管理办法》提出规模化租赁、购买两种主要方式。规模化租赁方式中，不仅明确了可以租赁改造后的房源，也可以租赁未经改造的房源自行进行改造，还特别规定了可以与住房租赁经营机构等主体开展长期合作的形式，建立年度筹集项目库，明确年度筹集房源套数，但不指定具体房源，筹集主体在合作期内提出租赁需求时，由住房租赁经营机构等主体提供房源，这一方式可避免筹集房源出现空置情况，有效提高房源的供应和使用效率。

（五）统一筹集程序

为明确以规模化租赁、购买方式开展的筹集工作的步程序骤，便于统一协调，《管理办法》第三章第二节专门明确了筹集程序要求，包括需求调查、价格评估、编制方案、租赁补贴、方案审定、签订筹集合同、信息报送等环节，提出筹集项目房源的市场价格通过第三方专业机构评估的方式进行确定，并以评估结果作为筹集项目价格定价的参考依据，《管理办法》还强调了区住房主管部门及时将筹集项目信息录入等工作要求。

（六）完善补贴机制

为发挥筹集主体的积极性，适当减轻筹集主体尤其是人才住房专营机构的资金压力，《管理办法》提出由各区政府统筹协调，以筹集项目租金与配租给供应对象的租金之间的差额为标准提供租金补贴，以及其他补贴（空置期间的租金、物业管理及装修费用等）。具体的程序为：区住房主管部门在筹集方案当中应当明确补贴项目的对象、金额等基本情况，并将筹集方案报请区政府审定，经审定同意实施的筹集项目由区财政部门向区住房主管部门拨付补贴，再由区住房主管部门向筹集主体发放。

（七）明确筹集城中村房源的要求

《管理办法》明确了筹集项目如涉及需先行改造的城中村房源且符合小散工程条件的，改造活动需依据《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》的相关规定办理安全生产备案手续，以确保工程质量和施工安全。城中村房源相关的结构安全鉴定、消防安全评估等活动由专业第三方在改造活动开始前进行，以确保房源应满足结构安全、消防安全的要求。

针对规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，要求按照《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》的有关规定开展消防设计与改造。该《指引》以原深圳市公安局消防监督管理局2014年6月17日颁布实施的《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑消防技术规范》为蓝本，参照了该文件中对住宅建筑消防安全的技术标准，并在此基础上对部分内容进行了补充及加强，尤其是对消防材料、消防设施和消防整体设计等内容进行了提升，以加强城中村房源的消防安全管理，确保房源满足消防安全使用要求。同时《管理办法》还专门明确由街道办会同村股份公司落实城中村消防水源选址的问题。

（八）优化统计口径

为提高房源的供应和使用效率，满足不同供应对象的实际住房需求，《管理办法》还将筹集房源属于面积较大的多居室(两居室及以上)成套房屋，以“间”为标准(不含客厅、餐厅等共用部分)供应给不同对象使用的，按“间”为标准纳入安居工程年度实施计划的统计范围。对此类房源还要求同时制定分配方案，而且筹集房源数量与分配数量需要保持一致，明确每一间房屋的使用面积，并按间为标准进行编号，房源的用途定性为人才住房，且按间租赁的期限不少于6年。

此外，《管理办法》规定了筹集项目一般是以实际签订筹集合同的房源数量为标准核定年度筹集任务数量，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度供应任务数量；但是以第十五条第二款规定的通过与住房租赁经营机构等主体开展长期合作的形式开展的筹集项目，需以实际完成供应的房源数量为标准，核定年度筹集任务和供应任务数量。

（九）其他内容

《管理办法》作为我市人才住房和公共租赁住房筹集管理工作的上层文件，各区政府应结合辖区实际，制定相关工作细则。《管理办法》由我局起草，拟以市政府工作部门规范性文件的形式发布，试行期为3年。

专此说明。