

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

(2018年6月5日 征求意见稿)

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的部署，系统构建面向2035年的住房供应与保障体系，结合深圳实际，提出以下意见。

一、重大意义

深圳经济特区建立以来，我市住房制度改革和发展取得了历史性成就，基本解决了住房短缺问题，有力支撑了经济社会快速健康发展，也为全国住房制度改革提供了深圳经验。近年来，随着我市人口持续净流入，商品住房价格上涨较快，住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题日益突出，现有住房供应与保障体系已难以满足广

大市民对改善住房条件的新需求，难以满足深圳实施人才强市战略的新需要，难以满足深圳建设创新引领型全球城市的新要求。进入新时代，面对新任务，深圳亟需深化住房制度改革，加大住房供应，扩大保障范围，不断提升城市对人才的吸引力，不断增强市民群众的获得感、幸福感、归属感，努力让全体市民住有所居。

二、指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，正确处理住房经济属性和民生属性的关系，把民生属性摆在更加突出的位置，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，进一步深化住房制度改革，构建系统完善住房供应与保障体系，促进房地产市场平稳健康发展，为深圳打造国际一流的营商环境和宜居环境，构建现代化经济体系，率先建设社会主义现代化先行区，努力走在“四个走在全

国前列”的最前列提供有力支撑。

三、总体设计

坚持以住房供给侧结构性改革为主线，突出多层次、差异化、全覆盖，针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用，优化调整增量住房结构，盘活规范存量住房市场。

（一）多主体供给

1. 以房地产开发企业为主，提供市场商品住房、安居型商品房。

2. 以住房租赁经营机构为主，提供各类长租公寓。

3. 以市、区政府为主，提供人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

4. 以人才住房专营机构为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

5. 支持社区股份合作公司和原村民，通过“城中村”综合整治和改造，提供各类符合规定的租赁住房。

6. 支持企事业单位利用符合规定的自有用地或自有用

房，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

7. 支持各类金融机构，采取直接投资、融资等方式，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

8. 支持社会组织等各类主体，建设筹集具有公益性质的各类住房。

（二）多渠道保障

1. 增加建设用地，实施以公共交通为导向的住房开发模式，突出产城融合、职住平衡，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明和深汕特别合作区等区域建设大型安居社区。

2. 盘活存量用地，加大棚户区改造力度，推进已批未建用地、社会存量用地、未完善征（转）手续用地、征地返还用地等开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

3. 利用招拍挂商品住房用地、城市更新和产业园区等配建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

4. 盘活各类存量用房，推进社会存量住房租购。

5. 实施公共设施综合开发，通过轨道交通车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施等综合开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

6. 开展城际合作，落实粤港澳大湾区战略，推动建立都市圈城际住房合作机制，结合轨道交通和产业布局，在临深片区开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

（三）租购并举

1. 实物供应

——市场商品住房，占住房供应总量的 40%左右，以普通商品住房为主，面向符合条件的各类居民供应，租售结合。

——人才住房，占住房供应总量的 20%左右，重点面向符合条件的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等各方面人才供应，可租可售，建筑面积以小于 90 平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 60%左右。对符合条件的高层次人才实行更加优惠的政策。

——安居型商品房，占住房供应总量的 20%左右，重点面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民供应，可租可售、以售为主，建筑面积以小于 70 平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 50%左右。

——公共租赁住房，占住房供应总量的 20%左右，面向符合条件的户籍中低收入居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体供应，建筑面积以 30—60 平方米为主，只租不售，租金为届时同地段市场商品住房租金的 30%左右，特困人员及低保、低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金的 10%。

2. 货币补贴

——面向符合条件的基本住房保障对象发放住房租赁补贴。

——面向符合条件的人才发放人才安居补贴。

——面向符合条件的人才实施购房贷款贴息。

探索采用住房租赁券的形式发放住房租赁补贴和人才安居补贴。

四、工作目标

2018 年至 2035 年，我市住房发展的主要目标是：

——统筹解决各类居民的住房问题，构建相对完备的住房供应与保障体系，确保户籍特困人员、低保及低保边缘家庭应保尽保，各类人才和中等偏下收入居民以及为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等

群体的住房困难得到有效解决，有能力通过市场解决住房的需求得到较好满足。

——到 2035 年，新增建设筹集各类住房共 170 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于 100 万套。

第一阶段（近期），2018—2020 年建设筹集各类住房 42 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 25 万套。

第二阶段（中期），2021—2025 年建设筹集各类住房 45 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 25 万套。

第三阶段（远期），2026—2035 年建设筹集各类住房 83 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 50 万套。

——住房品质和宜居水平持续提升，住房空间布局更加合理，交通、教育、医疗等市政公共服务配套设施更加完善，住房绿色化、智能化水平显著提高。

五、主要措施

（一）完善住房规划和用地供应机制

编制全市住房中长期发展规划（2018—2035年），坚持住房供应与需求总量相适应、居住用地面积和比例与住房建设规模相适应、产业发展与住房布局相适应、公共服务设施配套与住房建设供应相适应，分近期、中期、远期三个阶段实施，并根据住房需求变化，对规划进行综合评估、滚动调整、及时优化。

完善住房用地供应机制，适当提高居住用地在城市建设用地总量中的比例和开发强度，明确人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的用地指标和空间布局，公共租赁住房用地应保尽保，优先安排人才住房、安居型商品房用地，合理增加普通商品住房用地，严格控制大户型高档商品住房用地。从2018年起，在新增居住用地中，确保人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例不低于60%，同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。

实行轨道交通车辆段上盖及其站点一定范围内的居住用地用途控制，主要用于建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

（二）强化基本住房保障

基本住房保障对象主要为低收入和部分中等偏下收入

的户籍住房困难居民。对特困人员、低保及低保边缘家庭应保尽保，对经我市认定的残疾人、重点优抚对象、计生困难家庭、见义勇为人员等特殊群体优先保障；对符合条件的为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体，安排一定比例的公共租赁住房房源。

优化基本住房保障工作机制，落实区级政府的基本住房保障属地责任，加强全市房源统筹调剂和区际协作。完善基本住房保障方式，采取公共租赁住房、住房租赁补贴两种形式，加大住房租赁补贴力度。优化公共租赁住房轮候配租规则，合理划定基本住房保障收入财产限额，建立健全保障对象经济状况认定核对机制，加强核查机构工作力量，加大财政投入，充分运用大数据、云计算等先进技术提高核查效率和精准度。

（三）全面实施人才安居工程

完善人才安居政策体系，通过货币补贴、租售人才住房、免租入住等多种方式，有效解决各类人才的住房困难。加大货币补贴力度，鼓励支持人才通过市场方式解决居住问题。探索人才住房先租后购、以租抵购制度，在我市工作满一定年限、取得本市户籍且符合相关规定的人才，可

申请购买人才住房。

进一步优化高层次人才安居措施，符合条件的高层次人才可以申请在一定年限内免租入住相应面积标准的住房；在深全职工作满5年以上、符合条件的可以按优惠政策购买人才住房或者申请获赠住房产权。

充分发挥市人才住房专营机构的作用，积极调动企事业单位、社区股份合作公司等社会力量共同参与人才住房建设筹集。出售的人才住房在土地出让、建设模式、建设阶段的规费标准等方面，适用安居型商品房的相关政策；出租的人才住房在土地出让、建设阶段的规费标准等方面，适用公共租赁住房的相关政策。

（四）完善安居型商品房制度

合理划定户籍家庭租购安居型商品房收入财产限额。完善安居型商品房的分配制度，实行批次集中配租配售，根据每批房源的供应情况，综合考虑申请人在深缴纳社保时间等因素设定入围条件，以轮候、抽签、摇号等公开透明的方式确定租售对象。

（五）建立人才住房和安居型商品房封闭流转制度

出售的人才住房和安居型商品房在一定年限内实行封

闭流转。封闭流转期间，因另购市场商品住房等法定事由或自身原因需要转让的，应当面向其他符合申购条件的对象转让，或由政府按规定回购。

购房人自购房之日起累计在深缴纳社保满 15 年，或者年满 60 周岁且购房满 10 年，符合我市人才安居办法、安居型商品房建设和管理办法等规定条件的，可以进入市场流转，但要向政府缴纳一定比例的增值收益。

（六）大力发展住房租赁市场

建立全市统一的住房租赁交易服务监管平台，将各类租赁住房房源有序纳入平台交易，提供真实、透明、便捷、安全的租赁信息服务，减少中间收费环节，强化住房租赁信用管理和市场监测，引导市场合理定价，逐步实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。建立住房租赁纠纷调处机制，切实保障租赁利益相关方合法权益。

加快制定住房租赁管理政策法规，大力培育租赁住房供应主体，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。鼓励发展长期租赁，支持房地产开发企业、金融保险机构、房地产经纪机构、物业服务企业等拓展住房租赁业务，调动各类主体建设筹集租赁住房的积极性，多渠道增加租赁住

房。

（七）促进房地产市场平稳健康发展

优化市场商品住房供应户型结构，加大中小户型普通商品住房供应。正确引导居民住房消费观念，保障合理自住需求，抑制投资投机性行为。

保持房地产调控政策的连续性、稳定性，严格落实各项调控措施。规范房地产市场秩序，坚决查处开发、销售、交易、中介等环节的违法违规行为。健全房地产统计和监测预警体系，防范房地产金融风险。综合运用金融、土地、财政、投资、立法等手段，加快建立适应市场规律的基础性制度和长效机制。

（八）加强人才住房、安居型商品房和公共租赁住房分配管理

健全诚信申报和信息公示制度，完善准入和退出机制，强化用人单位的管理责任，引入社会监督，确保人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的公平分配。严肃查处骗租骗购、转租转售、重复享受住房保障等违法违规行为，并将违法违规信息纳入全国信用信息共享平台，让失信人处处受限。

根据实际需要和市场变化情况，合理调控各类住房的供应节奏，并适当对人才住房、安居型商品房、公共租赁住房等住房类型进行转换。

（九）加大住房货币补贴和住房金融创新力度

住房租赁补贴、人才安居补贴等货币补贴纳入市、区财政预算。根据经济社会发展水平、政府财政状况以及居民住房消费能力等因素，合理确定货币补贴的发放标准和发放规模，并实行动态调整。

深化住房公积金制度改革，探索建立住宅政策性金融机构，为市民租购住房提供长期稳定的政策性金融支持。稳步推进房地产投资信托基金试点，支持金融机构创新住房金融产品和服务。

（十）全面提升住房品质和物业服务水平

坚持新建住房与市政公用配套基础设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用，建设住房质量更加优良、交通出行更加便捷、教育医疗更加完善、文化体育设施更加完备、人居环境更加舒适的宜居社区。

加强街道党工委、社区党委、社区工作站、社区居民委员会对业主大会、业主委员会和物业服务企业的指导监

督，形成党委领导下的政府治理、专业服务和社区自治良性互动格局。加快完善物业管理法规政策体系，维护业主和租户合法权益，切实做到同一住宅区居民共享公共服务配套设施，促进邻里和谐。全面推进绿色物业和智慧社区建设，打造和谐、美丽、宜居的幸福家园。

六、工作保障

（一）加强组织领导

成立由市政府主要负责同志任组长的市深化住房制度改革工作领导小组，统筹全市住房制度改革工作，负责研究落实中央、省关于住房制度改革的方针政策，充分发挥组织领导、统筹协调等作用。

（二）加强政策衔接

加快修订《深圳市人才安居办法》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》，制定《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》，妥善解决公共租赁住房、安居型商品房在册轮候家庭租购住房的问题，确保住房制度改革平稳过渡、新旧政策有序衔接。

（三）加强信息共享

加快形成住房租赁、房地产交易、不动产登记、住房

公积金、房屋安全、物业服务、网格化管理和居民家庭经济状况核对等信息化平台的互联互通、信息共享和业务协同，加强住房市场和监管服务的信息公开，主动接受社会监督。

（四）加强资金保障

加大财政投入，按照不低于当年度土地出让净收益的10%安排资金，统筹用于安居工程建设。鼓励社会资本参与人才住房、安居型商品房和公共租赁住房建设筹集和运营管理。

（五）加强宣传引导

加大宣传力度，做好政策解读，及时释疑解惑，提高政策透明度，增进公众对住房制度改革工作的理解与支持，为深化住房制度改革营造良好的舆论氛围。

（六）加强考核管理

深化强区放权改革，加强区级住房保障力量，按照全市统筹、属地管理原则，完善市、区协调推进机制。健全考核评价体系，将住房供应与保障工作纳入政府绩效考核内容，加强对各部门、各单位履责情况的检查和督办。