深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）

第一章 总 则

　　第一条 为了规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作，创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，依据《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）、《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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

　　第二条 本办法适用于市、区住房和建设部门（以下简称市、区住房主管部门）、人才住房专营机构以及区政府指定的区属国有企业等筹集主体，在以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房过程中的相关活动。

　　按照本办法规定方式筹集的人才住房和公共租赁住房纳入本市安居工程年度实施计划进行管理。

　　第三条 人才住房和公共租赁住房的筹集工作应当遵循以需定筹、属地负责的工作原则，鼓励筹集主体积极探索创新筹集模式。

　　第四条 下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应：

　　（一）住宅或商务公寓；

　　（二）商业用房按规定改建成的租赁住房；

　　（三）城中村房源；

　　（四）经依法处理后的没收类违法建筑；

　　（五）其他社会存量用房。

　　第五条 下列未纳入过安居工程年度实施计划的房源，可以纳入安居工程年度实施计划的筹集任务统计范围：

　　（一）产业园区配套宿舍；

　　（二）城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的搬迁安置房；

　　（三）享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

　　按照前款第二项规定纳入安居工程年度实施计划筹集任务统计范围的城市更新、土地整备等拆旧建新项目中的搬迁安置房，视同纳入棚户区改造计划。

　　第六条 安居工程年度筹集任务数量以实际签订筹集合同的房源数量为标准核定，年度供应任务数量以实际完成供应的房源数量为标准核定。

　　按照本办法第五条第三项规定纳入安居工程年度实施计划统计范围的房源，以及按照第十三条第二款规定以建立项目库形式筹集的房源，以确定房源项目名称、房号、发布供应或补租通告、核定配租对象资格的数量为标准核定年度筹集任务，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度供应任务。

　　按照本办法规定筹集的没收类违法建筑项目，以没收的违法建筑资产移交至区住房主管部门或区政府指定的其他单位为标准核定年度筹集任务数量。

第二章 职责分工

　　第七条 市住房主管部门是本市人才住房和公共租赁住房筹集工作的主管部门，负责制定相关政策和本市安居工程年度实施计划，指导区住房主管部门、人才住房专营机构等筹集主体开展筹集活动等工作。

　　第八条 区政府负责统筹、协调辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，审定筹集项目实施方案，确保辖区筹集工作有序开展。

　　第九条 区财政部门负责筹集项目的相关资金安排，受理区住房主管部门提出的补贴申请。

　　第十条 区住房主管部门按照安居工程年度实施计划要求，负责开展辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，包括筹集需求调研、价格评估、协商谈判、编制筹集方案、提出补贴申请等相关工作，以及监督、指导区人才住房专营机构、区属国有企业的筹集活动。

　　第十一条 人才住房专营机构负责自行开展或经区住房主管部门组织开展人才住房和公共租赁住房的筹集工作，承担人才住房和公共租赁住房的筹集、投融资、运营管理及综合服务等职能。

　　第十二条 区政府指定的区属国有企业，按照本办法的规定和辖区关于人才住房和公共租赁住房筹集工作的相关要求开展筹集、运营管理等活动。

第三章 规模化租赁和购买

第一节 筹集方式

　　第十三条 筹集主体可以向住房租赁经营机构等市场主体租赁经改造后的房源，也可以租赁未经改造的房源并自行改造作为人才住房和公共租赁住房。

　　筹集主体也可以通过与住房租赁经营机构等市场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，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市场主体提供房源。

　　以规模化租赁方式开展的筹集项目应当满足人才住房和公共租赁住房的配租时限要求，筹集项目的租赁期限不得少于六年。

　　第十四条 通过购买市场商品房的方式筹集人才住房和公共租赁住房的，应当符合本市房地产市场调控政策和有关法律、法规的规定。

第二节 筹集程序

　　第十五条 筹集主体应当结合辖区住房保障需求、财政能力、年度筹集任务等实际情况组织开展前期调查，调查内容包括拟筹集项目区位、租金或购买价格水平、房屋产权信息、房屋质量、装修标准等，确保筹集项目满足供应需求。

　　第十六条 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、购买价格水平进行评估，并参考评估结果与市场主体开展协商谈判，确定最终的筹集价格。

　　第十七条 筹集主体应当结合调查情况和评估情况，组织编制筹集方案，筹集方案应当包括项目筹集方式、房源类型、房源数量、筹集价格、供应对象、补贴金额等内容。

　　第十八条 租赁补贴是指针对筹集主体开展的规模化租赁项目的补贴，包括租金补贴和其他补贴。

　　租金补贴标准为筹集项目租金与配租给供应对象的租金之间的差额。筹集项目租金是指筹集项目经审定后的租金，配租给供应对象的租金是指根据本市公共住房租金定价规则确定的租金。

　　其他补贴包括筹集房源空置期间产生的租金、物业管理费用以及毛坯房源的装修费用等。

　　第十九条 筹集方案编制完成后，由区住房主管部门将筹集方案报请区政府审定。

　　第二十条 经区政府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下达资金，再由区住房主管部门向筹集主体拨付。

　　第二十一条 经审定同意实施的筹集项目，由筹集主体和市场主体签订筹集合同，明确交付方式、房源类型、房源数量、面积、装修标准、价格、补贴标准、期限、消防安全、房屋结构安全要求等具体内容。

　　第二十二条 合同签订后，区住房主管部门应当及时将筹集项目信息抄送至市住房主管部门，同时筹集主体应当及时将筹集项目信息填报至市住房主管部门指定的信息管理平台。

第三节 城中村房源

　　第二十三条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，应当委托房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行房屋结构安全鉴定，并根据鉴定结论开展设计与施工活动，确保房源满足结构安全使用要求。

　　第二十四条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源应当先行改造，改造项目规模条件符合本市小散工程或零星作业标准的，按照《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；对于规模条件以上但暂未纳入本市施工许可范围的改造项目，由各区政府参照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》予以纳管，改造实施过程必须确保工程质量和施工安全。

　　第二十五条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，根据《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。改造完成后，由从事城市公共安全技术研究的第三方机构进行评估，并出具评估意见，确保房源满足消防安全使用要求。

　　改造项目所在的街道办事处应当会同社区股份合作公司，结合城中村综合整治的有关要求，负责落实片区消防水源的选址。

　　第二十六条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源的地质灾害隐患排查和整改工作，参考《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》的有关规定开展，确保房源满足地质安全使用要求。

第四章 附 则

　　第二十七条 区政府（含新区管理机构）应当结合辖区实际，制定以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房的工作细则，深汕特别合作区可以参照本办法规定制定工作细则。

　　第二十八条 城中村房源，是指城中村自建住宅类房屋或村集体自有住宅类物业。

　　配套宿舍、搬迁安置房，是指当前规划期内在建或竣工项目的房源。

　　享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房，是指符合辖区人才认定条件的人员所承租的、补租期限不少于一年的房源。此类房源补租期限超过一年且已纳入往年安居工程年度实施计划的，不再重复纳入。补租对象及其所在企业或机构应当向区住房主管部门提交补租分配方案、租赁合同、补租发放人员明细表等资料。

　　第二十九条 本办法自2020年3月1日起施行，有效期三年。