附件3

# 《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》意见采纳情况汇总表

说明：2023年1月17日-2月17日，《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）共收到275条意见，其中，可供分析研究的意见249条，咨询类、情绪类意见26条。可供分析研究的意见涵盖保障性租赁住房的租金定价、承租条件、面积标准及户型、选房方式、租赁期限、监督管理、优先优惠政策、新旧政策衔接、用语定义等11个政策点。重点集中在：

一、保障性租赁住房的租金定价（64条，25.7%），代表性意见：保障性租赁住房租金不与市场参考租金挂钩，租金的确定方式以及调整租金折扣系数（市民要求更低比例，运营单位要求更高比例）。

二、保障性租赁住房的申请条件（30条，12.0%），代表性意见：放宽政府组织配租住房中人才标准的学历、年龄、职业等条件、放宽社保缴纳限制条件、放宽自有住房限制条件、父母可作为共同申请人。

三、保障性租赁住房的面积标准及户型（32条，12.9%），代表性意见：提高面积标准，配租面积标准不直接与家庭人口数挂钩，综合考虑多种因素确定。

四、保障性租赁住房的监督管理（31条，12.4%），代表性意见：要求设置退出机制，如限定最长租赁期限、划定财产收入限额。

经统计分析，采纳161条（占64.7% ），解释88条（占35.3%）。

| 序号 | 问题 | 不同问题意见条数 | 不同问题意见占比 | 不同观点反馈意见 | 反馈意见观点归纳 | 采纳情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **关于政府组织配租、社会主体出租保障性租赁住房的共性问题** | 35 | 14.06% | 3 | 1.1租金 | 1.1.1要求租金定价不应与市场参考租金挂钩。 | 解释 | 一是与国家、省有关文件要求明显不一致，与立法原意相悖，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称国办发22号文）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号，以下简称粤府办39号文）均明确要求保障性租赁住房租金按照低于同地段同品质市场租赁住房租金予以确定；二是完全脱离市场参考租金确定的保障性租赁住房的租金价格缺乏依据，也难以操作。 |
| 2 | 1.1.2市主管部门应该严格审核运营管理单位调整租金价格的申请，综合考核运营单位的成本与收益情况后作出决定。 | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 2 | 1.1.3要求不涨租金。 | 解释 | 保障性租赁住房租金价格按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的一定比例确定的，有上涨也有下跌。 |
| 2 | 1.2面积标准及户型 | 1.2.1明确保障性租赁住房的户型、面积大小及相应占比。 | 采纳 | 《办法》已明确以为小户型，且以70㎡以下为主，但保障性租赁住房主要通过存量筹集改造，而存量房源情况复杂，不宜在《办法》中细分，具体项目的面积等标准将根据实际情况在项目配租通告中予以公布。 |
| 6 | 1.2.2对已承租保障性质住房的家庭，其因婚育出现家庭人口增长、工作变动等情况，可申请住房调换。 | 部分采纳 | 增加第二十三条“【住房调换】 承租保障性租赁住房期间，承租人与运营管理单位可以按照平等自愿、诚实信用原则，开展住房调换活动。原承租住房为政府组织配租的保障性租赁住房的，承租人因家庭人口数变化，可以调换一次政府组织配租的保障性租赁住房。因住房调换申请承租保障性租赁住房的，可以不受本办法第十一条第一款第二项、第十九条第一款第一项条件限制，但承租人应当在签订新承租的保障性租赁住房合同后的规定期限内退出原承租住房。” |
| 8 | 1.2.3建议提供更大面积、大户型住房。 | 部分采纳 | 国办发22号文、粤府办39号文要求建设以建筑面积不超过70平方米的小户型为主保障性租赁住房，实际建设筹集中会根据供需情况等因素进行调整。 |
| 2 | 1.3加强对保障性租赁住房的租后管理，做好对保障性租赁住房、小区公共区域管理工作。 | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 4 | 1.4公开更多与保障性租赁住房室内设施、周边配套设施等相关信息，并安排现场看房。 | 采纳 | 项目具体信息将在信息平台以及项目配租公告中公布。 |
| 1 | 1.5建议申请家庭可租赁两套或以上住房。 | 解释 | 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》（深府办函〔2022〕23号，以下简称深府办23号文）的规定，每个家庭和单身居民只能承租一套（间）保障性租赁住房，且不得同时在本市租住其他具有保障性质的住房。 |
| 2 | 1.6住房信息平台应建立实时统计功能，及时更新各房源的入住及空置情况，及时将空置房屋重新进入认租流程/信息平台应当是各相关主管部门信息实时共享和联动的平台系统。（北京金诚同达（深圳）律师事务所徐智律师） | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 1 | 1.7单身公寓通燃气，便于承租家庭生活，减少安全隐患。 | 部分采纳 | 是否通燃气由燃气的专业技术规范确定，以确保使用安全，而房源具体情况千差万别，是否通燃气只能具体情况具体分析。 |
| 2 | 1.8非居住用途的房屋、土地和历史遗留问题用地不应该用来建设保障性住房。 | 解释 | 根据国办发22号文，非居住用途房屋的改建是保障性租赁住房的重要筹建渠道；深府办23号文也基于深圳实际情况，将历史遗留问题土地纳入筹建渠道。 |
| 2 | **关于政府组织配租住房的问题** | 131 | 52.61% | 1 | 2.1配租方式 | 2.1.1应将面向单位定向配租从保障房体系移出，单列为人才住房体系。 | 解释 | 深圳已全民对接国办发22号文明确的以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，因此不再有人才住房的保障类型。 |
| 1 | 2.1.2明确面向个人配租和面向单位定向配租的房源区别，即什么样的房子配租给个人或单位。 | 部分采纳 | 在建设筹集阶段执行统一标准，面向个人或单位仅是分配对象不同，房源本身无实质差异。 |
| 7 | 2.1.3增加由政府向人才个人配租住房的规模，减少企业对人才的捆绑。 | 部分采纳 | 面向个人配租的规模和比例将在年度计划中根据实际需要具体确定，《办法》作为政府规章，已明确年度计划制定的相关条款，但不宜过细。 |
| 1 | 2.1.4建议扩大面向单位定向配租支持的产业方向，从而达到支持相关产业吸引人才的效果。 | 部分采纳 | 《办法》已明确面向单位定向配租，作为政府规章，不宜过细，定向的产业方向等具体事宜后续根据需要通过相关细则予以明确。 |
| 4 | 2.2选房方式 | 2.2.1建议按照轮候排队的方式选房，如可将深圳户籍、非深户籍的申请人分开轮候，实行双库运行。 | 解释 | 一是《办法》规定采用抽签摇号、综合评分等方法确定选房顺序，便于申请家庭根据自身实际需求选定项目进行申请操作；二是根据国办发22号文规定，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，如对申请人做出户籍限制，将大幅度缩小保障对象的范围，与国家立法定位不符。 |
| 2 | 2.2.2建议按照申请人综合条件进行评分分房。 | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 4 | 2.2.3优先向轮候公共租赁住房轮候库中符合条件的家庭配租。 | 解释 | 两类住房制度定位不同，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。公租房主要向收入、住房“双困”家庭供应，优先向公共租赁住房轮候库中符合条件的家庭配租，对保障性租赁住房的保障对象不公平。 |
| 1 | 2.2.4按照社保缴纳时间、入户时间顺序配租选房。 | 采纳 | 《办法》已确定可采取综合评分法选房，意见所提的要素均可在其中体现。 |
| 4 | 2.3申请条件 | 2.3.1申请人应具备深户，防止房源和申请人口差距过大。 | 解释 | 根据国办发22号文规定，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，如对申请人做出户籍限制，将大幅度缩小保障对象的范围，与国家立法定位不符。 |
| 1 | 2.3.2建议删除“（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同）”条款，申请人存在前期满足社保条件要求，后期因工作变动导致深圳本市社保暂停参保但申请人及申请人家人仍选择继续在深圳定居居住或者因失业导致深圳本市社保暂停参保的情况。 | 解释 | 经与社保局沟通，非深户籍失业人员失业期间可以灵活就业人员身份参保，领取失业保险金期间也可参保。 |
| 3 | 2.3.3建议第三项修改为“（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（本市退休、有视同缴费年限的除外，不含少儿医疗保险，下同），一是事业单位2014年10月才开始缴纳社保，以前都是视同缴费年限；二是保证退休人员居住定向配租房源的合法性。 | 解释 | 国办发22号文要求保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。 |
| 5 | 2.3.4“申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件”标准过于苛刻，建议将放宽学历、年龄、职业等限制。 | 解释 | 人才引进迁户核准条件是由人力资源主管部门在全市统一确定、统一实施的，为确保其政策执行的一致性，不宜在本办法中修改。 |
| 1 | 2.3.5明确“在本市拥有自有住房”的辖区不包括深汕合作区。 | 采纳 | 从行政区域划分看，深汕合作区不属于深圳辖区。 |
| 1 | 2.3.6酌情降低“共同申请人3年内不能有房产交易记录的”年限。 | 解释 | 目前保障性住房的供需矛盾较为紧张，不宜对申请条件过度放宽，且原人才住房的租住条件也包括该要求，为保持政策延续性和稳定性，现阶段不宜放宽。 |
| 3 | 2.3.7放宽“在本市拥有自有房产”条件。 | 部分采纳 | 保障性租赁住房主要解决的是无房青年、新市民的住房困难问题，但考虑到企业职工生产倒班、临时周转需要，对于申请产业园区配套宿舍的申请人不设自有房产限制。 |
| 1 | 2.3.8“申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策”增加“离异重组家庭申请人在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的申请人和现配偶除外”内容。 | 部分采纳 | 一是《办法》第十一条第一项规定已考虑离婚分割自有住房的情形；二是意见所提的“在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的申请人”已分割过政策性住房，属于已享受住房保障优惠政策情形，须满足转让时间超过3年的要求。 |
| 1 | 2.3.9放宽对现役军人、军队文职人员及其配偶的社保限制。 | 部分采纳 | 一是《办法》已放宽社保缴纳年限要求；二是保障性租赁住房是新设的住房类型，暂未涉及优先优惠政策。 |
| 1 | 2.3.10提高人才认定标准。 | 解释 | 人才引进迁户核准条件是由人力资源主管部门在全市统一确定、统一实施的，为确保其政策执行的一致性，不宜在本办法中修改。 |
| 1 | 2.3.11建议公租房轮候册在册家庭申请政府组织住房的，可以不受“具备市政府规定的人才引进迁户核准条件”限制。（福田区住建局） | 解释 | 一是公共租赁住房和保障性租赁住房的定位不同，前者是面向住房、收入“双困”家庭供应，后者是面向新市民、青年人和各类人才供应；二是经统计，目前公共租赁住房轮候册中已有过半在册家庭（54.27%）为人才家庭，即“具备市政府规定的人才引进迁户核准条件”，该部分群体可直接申请政府组织配租住房；三是如对公共租赁住房轮候在册家庭放宽人才标准要求，尽管能吸引轮候排序靠后、短期内无法轮候到房的家庭去申请保障性租赁住房，疏解公共租赁住房轮候册压力。但也会挤占保障性租赁住房保障群体的资源，政府组织配租住房同样难以完全消化40多万的轮候册在册家庭数量，更无法起到吸引人才的作用。 |
| 1 | 2.3.12建议有故意犯罪记录的人作为申请禁止条件。 | 解释 | 对于已经受过处罚的有故意犯罪记录的人，不能随意剥夺其享受公共福利政策的权利。 |
| 7 | 2.3.13同住的父母可以作为共同申请人。 | 解释 | 一是《办法》第十五条明确配租面积标准由主管部门结合申请人家庭和项目情况等因素确定，并不完全与申请人及共同申请人的数量直接挂钩；二是将申请人配偶、未满十八周岁的子女列为共同申请人，主要是为核查是否存在重复享受优惠政策的情况，此处未将父母列为共同申请人，是将父母单独视为一个家庭，可独自享受住房保障优惠政策。 |
| 1 | 2.4配租面积及户型 | 2.4.1为实现保障性住房跟商品房合理的流动，建设以50㎡以下为主的小户型。 | 部分采纳 | 国办发22号文要求建设以建筑面积不超过70平方米的小户型为主保障性租赁住房，实际建设中会根据供需情况等因素进行调整。 |
| 1 | 2.4.2以申请人、共同申请人的人数为依据，严格控制配租面积。 | 部分采纳 | 一是《办法》已经明确了以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；二是政府组织配租的保障性租赁住房主要面向各类人才供应，具体配租面积标准应综合考虑项目区位、人才层级、家庭人口数等因素，结合实际在配租通告中明确。 |
| 3 | 2.4.3对于多人家庭，提高配租面积标准、大户型住房。 | 采纳 |
| 7 | 2.4.4结合国家生育政策及家庭未来婚育需求等因素，对单身居民或已婚小家庭提高配租面积标准。 | 采纳 |
| 4 | 2.4.5配租面积及户型应考虑子女性别、共同居住人关系等。 | 采纳 |
| 15 | 2.5租金 | 2.5.1降低租金，按市场参考租金更低比例确定。 | 解释 | 为保持政策延续性和稳定性，沿用原人才住房租金标准。 |
| 4 | 2.5.2提高租金，与社会主体出租住房的租金定价基本一致。 | 解释 |
| 3 | 2.5.3租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之六十左右确定，但具体比例的确定规则另行制定，在制定具体规则时，可以根据项目所在片区市场参考租金的水平不同，确定差异化的优惠力度。（安居集团） | 部分采纳 | 《办法》已经明确租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之六十左右确定，同时综合多因素定价的基本思路，与意见内涵一致。 |
| 4 | 2.5.4建议限定租金年均最高涨幅，租金年均涨幅不得超过3%，稳定新市民、年轻人和各类人才的预期。（安居集团） | 部分采纳 | 可在租赁市场的租金管理细则中另行明确。一是规章的修订程序较为复杂且漫长。房地产经济形势不断变化，不宜在规章中细化租金年均涨幅，可在租赁市场的租金管理细则中另行明确；二是目前暂无兄弟城市以政府规章形式确定租金年均涨幅。 |
| 2 | 2.5.5建议根据人才贡献不同给予不同的租赁补贴。（安居集团） | 采纳 | 关于人才租赁补贴政策可另行制定相关细则。 |
| 1 | 2.5.6建议将第十四条第一款修改为“政府组织配租的保障性租赁住房租金低于同期同地段同品质市场参考租金，具体细则另行制定”。将政府配租的保障性租赁住房租金由市场评估的60%提升至90%，再将这部分租金通过财政负担返还给承租人，在不增加承租人实际负担的情况下，能够大幅提升REITs发行规模。（省发改委） | 解释 | 一是租金定价是《办法》的核心政策点，如不明确租金定价标准，则会降低承租主体的预期，可能导致承租主体对政府组织配租的保障性租赁住房持观望、迟疑态度；二是修改后条款与原人才住房租金定价政策有较大差异，不利于政策的延续性和稳定性；三是征求意见稿已对外发布，核心条款的修改容易引起较大的负面舆论。 |
| 2 | 2.6租赁期限 | 2.6.1延长单次租赁合同的期限。 | 部分采纳 | 一是采用单次租赁期限不超过3年的规则，有利于灵活管理住房；二是租赁期届满，符合条件的家庭可申请续租。 |
| 5 | 2.6.2增加续租次数，延长租赁期限。 | 采纳 | 《办法》取消最长租赁期限限制，符合条件的申请人可多次续租。 |
| 5 | 2.7监督管理 | 2.7.1建议设置退出机制，如设定最长租期、划定财产线。 | 部分采纳 | 根据国办发22号文，保障性租赁住房是面向新市民和青年人供应，住建部关于保障性租赁住房的相关政策宣讲也明确了不设财产收入线的设计；为了稳定承租人对住房的预期，转变住房消费观念，租房也可以实现安居，因此不设最长租赁期限。《办法》已制定相关退出条款，如拥有自有住房、享受其他住房保障优惠政策等情形。 |
| 4 | 2.7.2延长腾退期限，改为不超过二十四个月/三十六个月，考虑承租家庭新房交房时长/孩子上学周期及转学等问题。 | 部分采纳 | 目前设置的过渡期已充分考虑搬迁、装修等时间，再过度延长腾退期于其他申请及承租家庭不公平。 |
| 1 | 2.7.3建议因离职需腾退单位定向配租住房的，承租人可申请延期退房。 | 部分采纳 | 该事项由承租人与单位自行协商。 |
| 2 | 2.7.4承租人租赁达到相关期限且满足共有产权住房购买条件的，可将该房源转为共有产权允许承租人购买。 | 解释 | 保障性租赁住房目前属于稀缺公共资源，若直接将保障性租赁住房转为共有产权住房售卖给承租家庭，不利于房源的流通，减少了保障性租赁住房的总体规模，对其他申请家庭不公平。 |
| 1 | 2.7.5“无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的”，不应仅是退回住房，还应补齐欠缴的租金。（安居集团） | 部分采纳 | 一是欠租追缴、房屋损害赔偿等行为属于民法调整范畴，相关权利义务条款可在保障性租赁住房的租赁合同中予以明确约定；二是《深圳市保障性住房条例》只明确了按照市场价格标准收取逾期占用使用费，在此基础上进一步提高收费标准与其冲突。 |
| 1 | 2.7.6对于出现擅自改建、扩建保障性租赁住房/因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损情形的，还应弥补产权单位或者运营管理单位的经济损失。（安居集团） |
| 1 | 2.7.7对于逾期未退回的，实属违规占用，但仅按市场参考租金计收逾期的占有使用费，缺少惩罚意味，建议提高占有使用费标准。（安居集团） |
| 1 | 2.7.8建议删除第二十五条第一项“（一）配租方案未按照本办法第十二条规定备案的”，政府组织配租的保障性租赁住房，由政府主导对外发布项目的配租通告。根据以往经验，项目配租通告发布时间由政府根据其供应任务决定，运营管理单位提前介入的可能性较小，并且存在部分配租通告未告知运营管理单位的情况。（安居集团） | 采纳 | 已删除 |
| 1 | 2.7.9应对放弃选房行为的次数予以统计并设立惩罚机制。 | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 3 | 2.7.10加重对违反《办法》规定的运营管理单位、承租人以及房地产经纪机构、经纪人员的处罚力度（提高罚款金额到十万）。 | 解释 | 《办法》作为政府规章，不能突破上位法《深圳市保障性住房条例》等对处罚罚款数额的规定。 |
| 1 | 2.7.11建议对已承租的住户不良行为实行积分制管理。 | 部分采纳 | 将在个人诚信体系建设的相关文件中统筹解决。 |
| 2 | 2.7.12“选定住房但未在规定时间内签订合同累计两次”改为三次。 | 采纳 | 十六条第六项修改为“申请人发生选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同两种行为之一的，视为弃选。弃选累计三次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年以内不得再次申请保障性租赁住房。”。 |
| 1 | 2.7.13建议适当延长按照原租赁合同约定的租金计收的时间到六个月。 | 部分采纳 | 目前设置的过渡期已充分考虑搬迁、装修等时间，再过度延长腾退期于其他申请及承租家庭不公平。 |
| 1 | 2.7.14建议第三十三条【政府组织配租住房房地产经纪机构违规处理】修改为：“房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第二十六条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，没收提供经纪业务的所得，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约资格，处十万元罚款。”（党政顾问委） | 解释 | 一是第三十四条修改为“房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第二十七条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处一万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约资格，处三万元罚款”；二是根据《行政处罚法》，地方政府规章可以在法律、法规规定的给予行政处罚的行为、种类和幅度的范围内作出具体规定。尚未制定法律、法规的，地方政府规章对违反行政管理秩序的行为，可以设定警告、通报批评或者一定数额罚款的行政处罚。在规章中设定“没收提供经纪业务的所得”的行政处罚种类与《行政处罚法》规定相冲突。 |
| 1 | 2.7.15建议对于第三十三条设置的罚款在起草说明中进行金额方面的论证。（党政顾问委） | 采纳 |
| 1 | 2.7.16增加相关主管部门依职权主动审查并要求腾退的义务，增加社会公众等其他主体的监督渠道，并应当将政府组织配租住房承租人在存在应腾退住房情形而隐瞒不报的行为列入禁止情形。（北京金诚同达（深圳）律师事务所徐智律师） | 部分采纳 | 一是《办法》已明确主管部门负有监管住房的职责，不宜过细规定审查腾退等具体事项；二是实际操作中社会公众等其他主体也可线上、线下监督举报；三是《办法》已明确诚信申报的义务，并要求承租人须签署诚信声明，将涵盖意见所提的情形。 |
| 1 | 2.8建议由项目运营管理单位制定相应的配租方案。即第十二条修改为“主管部门应当组织项目运营管理单位制定配租方案并组织实施；区主管部门组织配租的项目，配租方案由项目运营管理单位统一报市主管部门备案后实施。”（安居集团） | 解释 | 政府组织配租的保障性租赁住房，应由政府主导对外发布项目的配租通告。 |
| 3 | **关于社会主体出租住房的问题** | 23 | 9.24% | 1 | 3.1承租条件 | 3.1.1在特定区域有房可以申请保障性租赁住房不合理。 | 解释 | 一是落实国办发22号文对保障性租赁住房实现“职住平衡”的要求；二是兄弟城市如北京、成都、长沙、杭州市申请条件也设定为在特定区域内或所在辖区内无房。 |
| 14 | 3.2租金 | 3.2.1降低租金，按市场参考租金更低比例确定。 | 解释 | 按照深府办23号文明确的“租户可负担、企业可持续”原则，平衡各方利益确定。 |
| 1 | 3.2.2提高租金，租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金。（安居集团） | 解释 | 按照深府办23号文明确的“租户可负担、企业可持续”原则，平衡各方利益确定。 |
| 4 | 3.2.3建议明确租金年均涨幅不得超过5%，稳定新市民、年轻人和各类人才的预期，加大城市吸引力。（安居集团） | 部分采纳 | 可在租赁市场的租金管理细则中另行明确。一是规章的修订程序较为复杂且漫长。房地产经济形势不断变化，不宜在规章中细化租金年均涨幅，可在租赁市场的租金管理细则中另行明确；二是目前暂无兄弟城市以政府规章形式确定租金年均涨幅。 |
| 1 | 3.3关于租赁期限 | 3.3.1明确保障性租赁住房项目认定书到期后的市场化租赁住房租赁合同不受本办法管理。 | 采纳 | 具体管理期限以项目认定书认定期限为准。 |
| 1 | 3.3.2严格监管社会主体出租住房租期，建立惩罚机制。 | 采纳 | 《办法》已对单次租期不得超过3年作出规定，并对以租代售行为设立了惩罚机制。 |
| 1 | 3.4关于政策支持 | 3.4.1《办法》规定社会主体出租的保障性租赁住房的租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金90%，存量物业和城中村社会主体的租金收入减少，改建动力不足。建议在其它方面（如税收、财政补贴等方面）给予一些政策优惠，增加社会主体的改造动力，提高供应量，让市民享受到实实在在的优惠。（深圳市城市更新开发企业协会） | 采纳 | 国办发22号文、粤府办39号文、深府办23号文均以已明确多举措提供政策支持。 |
| 4 | **关于优先优惠政策** | 10 | 4.02% | 10 | 4.1优先配租给退役军人、教师、入户满10年且社保未断、离异带小孩家庭、特殊家庭、有三个以上未满十八周岁子女的家庭等群体。 | 部分采纳 | 一是保障性租赁住房是新设的住房类型，暂未涉及优先优惠政策；二是对于退役军人等特殊家庭，公共租赁住房、共有产权住房已设置优先优惠政策。 |
| 5 | **关于新旧政策衔接** | 11 | 4.42% | 4 | 5.1建议明确原人才住房与保障性租赁住房的关系。 | 采纳 | 《办法》第三十九条已明确。 |
| 2 | 5.2建议目前居住在人才住房的，过渡到政府组织配租的保障性租赁住房。 | 采纳 |
| 3 | 5.3明确《办法》出台后，原人才住房租金、租期等问题所适用的规定。 | 采纳 |
| 1 | 5.4按照“老人老办法”原则处理已经在轮候库的在册家庭。 | 部分采纳 | 《公租房管理办法》、《共有产权住房管理办法》已对轮候库家庭新旧政策衔接作出相应规定。 |
| 1 | 5.5建议人才房和公租房设置互转条件，居住在人才房的员工离职后，可与企业、主管部门协商，在符合条件的情况下将人才房转为离职员工公租房。 | 解释 | 保障性租赁住房目前属于稀缺公共资源，若直接将人才房转为公租房，减少了保障性租赁住房的总体规模，对其他申请家庭不公平。 |
| 6 | **关于用语定义** | 6 | 2.41% | 1 | 6.1增加“社会主体出租的保障性租赁住房”的定义。 | 解释 | 社会主体出租的保障性租赁住房和政府组织配租的保障性租赁住房在租金、申请条件等方面均存在显著差异，可以明显区分，无需另设定义。 |
| 1 | 6.2扩大宿舍型保障性租赁住房的解释。改为“是指优先为产业园区配套建设并优先面向园区职工出租，或者具有宿舍功能并在单套（间）住房中安排1个家庭、多个家庭、1名单身居民或多名单身居民入住，主要优先解决生产倒班、临时周转、亲友同居等用途的保障性租赁住房”。 | 解释 | 《办法》已删除宿舍型保障性租赁住房的定义。一是深府办23号文已明确，宿舍型保障性租赁住房作为园区的配套用房，面向园区职工出租，主要解决生产倒班、临时周转等阶段性住房困难，《办法》予以落实执行，不作扩大解释，故根据深府办23号文原意，统称为“产业园区配套宿舍”；二是《办法》牢牢把握宿舍型保障性租赁住房的定位，在产业园区配套宿舍申请条件宽松的前提下，对宿舍型保障性租赁住房不做扩大解释，有利于宿舍型保障性租赁住房的公平善用，真正解决企业及企业职工的难题，促进产业发展。 |
| 1 | 6.3第五条第二款建议修改为“市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监督管理、产业管理、退役军人事务局、军事机关保障等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。” | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 1 | 6.4《办法》第一条应明确立法目标，在2030年之前解决深圳户籍人口住房难问题，实现住有所居，2050年之前实现深圳户籍人口95%以上实现拥有自有住房（含政府提供公租房） | 采纳 | 《办法》已对立法目的做定性规定，更详细的定量目标需在我市住房发展规划中根据实际情况确定。 |
| 1 | 6.5明确“自有住房”的定义，应当指任何形式的事实上或者实质上产权归属于个人的住房，包括商品房、公寓，也应当包括小产权房。 | 采纳 | 与《办法》原意一致。 |
| 1 | 6.6建议修改保障性租赁住房定义：本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低租金，面向符合条件的新市民、各类人才等租赁的住房。【修改理由】“新市民、青年人、各类人才”三个概念无明确定义，且概念之间存在交叉，建议进行明确定义，并建议增加“等”字。（党政顾问委） | 解释 | 一是国办发22号文只明确新市民、青年人准入和退出的具体条件由城市人民政府按照保基本的原则合理确定；二是关于新市民的界定的概念，住房和城乡建设部和银保监会、人民银行出台的相关政策文件有初步界定，即非户籍常住人口和新落户的新就业大学生；三是关于界定青年人的年龄标准，各部门明确的范围差异较大，关于青年人年龄划分标准均不一致；四是经了解，广东省住房和城乡建设厅以及北京、上海、广州等多数城市也未明确界定新市民和青年人的概念，都是通过设置相关准入条件来规范调整该群体范围。综上，结合我市实际，《办法》暂不明确新市民、青年人的具体概念，对该类群体范围通过申请条件予以界定。 |
| 7 | **关于政策咨询类等提问** | 33 | 13.25% | 4 | 7.1什么是新市民、青年、各类人才？ | 采纳 | 可在起草说明、政策解读中答复重点、热点问题。 |
| 2 | 7.2说明以市场参考租金厘定保障性租赁住房租金的依据和合理性。 | 采纳 |
| 4 | 7.3解释市场参考租金具体含义、制定依据、公布渠道、公布周期。 | 采纳 |
| 1 | 7.4如何界定“同期同地段同品质”？ | 采纳 |
| 1 | 7.5运营管理单位对具体项目租金的调整幅度是否有上限规定？ | 采纳 |
| 1 | 7.6租赁期间，具体项目的租金经审核发生调整的，是否对已承租家庭和新承租家庭均执行新的租金标准？ | 采纳 |
| 10 | 7.7建议放宽或明确申请人和共同申请人的户籍、社保缴纳年限、年龄、职业等要求。 | 采纳 |
| 2 | 7.8如何确定和理解选房顺序、选房排序到位？ | 采纳 |
| 1 | 7.9目前“面向单位定向配租的具体规则”什么时候出台？ | 采纳 |
| 1 | 7.10已在公租房、安居型商品房轮候库的家庭申请保障性租赁住房是否需要重新排序？ | 采纳 |
| 1 | 7.11条款中“无正当理由...”中的“正当理由”具体包括哪些情形？ | 采纳 |
| 1 | 7.12《办法》出台后，与本办法冲突的相关政策如何执行？（如租金定价方面，按照《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）规定，是由分配单位负责发起租金测算，报房改处核准后实施。） | 采纳 |
| 2 | 7.13明确区分保障性租赁住房和现行公租房的定位和保障对象。 | 采纳 |
| 1 | 7.14申请人违反诚信申报制度的处罚措施是什么？ | 采纳 |
| 1 | 7.15社会主体出租的公租房要怎样保障租户的权益，比如租金、租期、物业费、房屋质量等。 | 采纳 |