附件1

# 《深圳市保障性住房规划建设管理办法（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，《深圳市保障性住房规划建设办法》共收到137条意见，其中可供分析研究的意见116条，咨询类、情绪类等意见21条，可供分析研究的意见意见涵盖户型设计及面积、市区职责分工、建造质量与配套设施、信息公开、监督管理和法律责任、相关定义解释、新旧政策衔接、用地规划计划和用地供应、产权登记及转让、REITs、供应渠道等11个方面，重点集中在：

一、关于户型设计及面积的问题（占13.9%），代表性意见：提高住房面积、降低公摊；优化户型设计增加三房、四房比例等。

二、监督管理和法律责任问题（占14.2%），代表性意见：加强对开发建设单位及保障性住房专营机构的监管，提高处罚标准；增加行政机关及其工作人员法律责任的相关规定等。

三、关于相关定义解释的问题（占12.4%），代表性意见：明确“新市民、青年人、为社会提供基本公共服务的一线职工”的定义等。

四、政策衔接及立法技术问题（占10.6%），代表性意见：针对不同时点的项目进行处理，如在本办法实施前已纳入城市更新、土地整备计划的项目不受影响等要求；规划为居住方向的城市更新配建与城市更新配建规定衔接等。

五、关于用地规划计划和用地供应问题（占8.9%），代表性意见：量化三种保障性住房比例，分别说明三种保障性住房具体用地供应渠道；符合规划的原农村集体经济组织用地申请建设保障性住房的，可以采用协议方式出让等。

六、关于供应渠道相关的问题（占19.5%），代表性意见：明确该条款（第三十二条）所对应的产业园区配套宿舍是否包含城市更新、土地整备等不同类型项目建设的配套宿舍；宿舍型保租房的出租行为与《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》冲突等。

经研究分析，采纳意见39条（占33.6%），解释77条（占66.4%）。

| 序号 | 问题 | 反馈问题条数 | 反馈意见占比 | 反馈意见条数 | 反馈意见观点归纳 | 采纳情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **关于户型设计及面积的问题** | 14 | 12.1% | 7 | 1.1提高住房面积、降低公摊。 | 解释 | 《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）《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）（以下简称国务院22号文）及《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）等规定，公共租赁住房单套建筑面积控制在60平方米以内；保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；共有产权住房建筑面积不超过120平方米，各地要结合实际，合理确定建筑套型和建筑面积标准。结合我市住房保障实际情况，对该意见予以解释。 |
| 2 | 1.2提高小区舒适度，如采用封闭式小区的模式、降低容积率。 | 部分采纳 | 已在《深圳市保障性住房规划建设管理办法》（以下简称《规划建设管理办法》）第三十七条第一款“保障性住房建设项目的设计应当遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，执行保障性住房建设标准及相关建筑设计规范，满足绿色建筑、海绵城市、无障碍设计等要求”中体现。 |
| 2 | 1.3学校、医院等高层次人才较为集中的单位用地建设保障性租赁住房的，户型可参照《深圳市公共住房建设标准》及《住宅设计规范》等相关规范设计。 | 解释 | 学校、医院等高层次人才较为集中的单位用地建设保障性租赁住房的，户型规范设计可以通过保租房认定书明确。 |
| 3 | 1.4优化户型设计，把户型与生育率结合起来，增加三房、四房比例。 | 部分采纳 | 将根据住房需求确定大户型比例。 |
| 2 | **关于市区职责分工的问题** | 3 | 2.6% | 1 | 2.1全市统一管理，取消区政府职责分工。 | 解释 | 涉及区事权，不宜取消。 |
| 2 | 2.2由市主管部门统筹全市建设住房的类型，区主管部门明确各区建设住房的类型。 | 解释 | 征求意见稿中市区主管部门分工与现行分工一致且运作情况良好，现行分工有利于市主管部门对全市保障性住房统筹管理。 |
| 3 | **关于建造质量与配套设施的问题** | 9 | 7.8% | 8 | 3.1优化保障性住房选址、保障配套等问题。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第九条第二款及第三十条已体现对保障性住房选址及配套进行优化及保障。 |
| 1 | 3.2建造质量与商品房一致。 | 采纳 | 保障性住房建造质量相关标准不低于普通商品房。 |
| 4 | **关于信息公开的问题** | 6 | 5.2% | 4 | 4.1公开保障房位置、开工项目户型、室内配套、周边配套、现场图片或视频等相关信息。 | 解释 | 项目信息公开按照相关管理办法执行，本规章不做具体规定。 |
| 2 | 4.2公开住房规划和计划考核落实情况，并加大考核力度。 | 采纳 | 住房规划、计划和完成情况均按要求公开。 |
| 5 | **监督管理和法律责任问题** | 16 | 13.8% | 7 | 5.1加强对开发建设单位及保障性住房专营机构的监管，提高处罚标准。 | 解释 | 开发建设单位可能存在多个禁止情形，处罚标准已较高。 |
| 1 | 5.2开发建设单位存在多个违规情形的，主管部门应当选择处罚较重的规定进行查处。 | 解释 | 避免处罚漏洞。 |
| 1 | 5.3降低对开发建设单位及保障性住房专营机构的处罚标准并设置处罚上限。 | 部分采纳 | 《规划建设管理办法》第三十八条降低了处罚标准，但未设置处罚上限。 |
| 1 | 5.4针对“划拨”的情形，增加相关的责任。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第十一条中增加了“（划拨用地为签发划拨决定书，下同）”的表述。 |
| 1 | 5.5论证本办法是否可以规定处罚，以及本办法是否属于规章。 | 解释 | 属于规章，根据《行政处罚法》可设定行政处罚。 |
| 1 | 5.6明确社会监督方式。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第四十条中有关部门应当按照相关规定及时处理体现了社会监督方式。 |
| 1 | 5.7增加行政机关及其工作人员法律责任的相关规定。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》增加了第三十九条 【部门及工作人员法律责任】 |
| 1 | 5.8将第三十八条共四款条文，分拆为单独的四条规定，分别针对违反第三十七条第一款（一）（二）（三）（四）项的情形。 | 解释 | 不利于规章结构清晰。 |
| 1 | 5.9通过城市更新取得的土地，在城市更新单元规划阶段确定保障性住房的类型和建设体量，按照规划公告要求签订土地使用权出让合同和保障性住房监管协议。 | 解释 | 本办法实施后，未签订土地使用权出让合同的项目，其住房类型按本办法规定执行。 |
| 1 | 5.10删除第三十四条监管协议中包括的“租金或者售价、”的相关描述。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第三十四条删除了相关表述。 |
| 6 | **关于相关定义解释的问题** | 15 | 12.9% | 1 | 6.1明确“保障性住房专营机构”的定义。 | 解释 | 不宜进行过细规定。 |
| 8 | 6.2明确“新市民、青年人、为社会提供基本公共服务的一线职工”等的定义。 | 解释 | 沿用《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）中表述，不宜进行过细规定。 |
| 1 | 6.3与《深圳市土地整备利益统筹办法（征求意见稿）》保持一致，统一修改为“历史遗留已征未完善出让手续用地”并明确未征转空地建设保障性住房的类型、具体条件和操作路径。 | 解释 | 与《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）规定衔接。 |
| 1 | 6.4办法应继续沿用《深圳市保障性住房条例》中的定义，不能随意更改。 | 解释 | 该条例也将相应修改。 |
| 1 | 6.5“协议方式”是出让的具体方式之一，与“出让”属于不同性质的概念，应明确具体方式如租赁、招拍挂等。 | 解释 | 与《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）规定衔接。 |
| 2 | 6.6明确产业园区配套用地为《深圳市城市规划标准与准则》中的三类居住用地（R3）。 | 解释 | 《深圳市城市规划标准与准则》明确R3是为工业区、仓储区、学校、医院等配套建设、有一定配套设施的、供职工及学生集体居住的成片宿舍区的用地，并非所有产业园区配套用地均为R3。 |
| 1 | 6.7 条文第一条“立法依据”改为“目的依据” | 解释 | 发布时不保留。 |
| 7 | **政策衔接及立法技术问题** | 14 | 12.1% | 1 | 7.1明确本办法是否适用于深汕合作区。 | 解释 | 根据市政府有关工作安排确定。 |
| 2 | 7.2同意已过专规项目，可由市场主体参照新《办法》或2016版《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，自由选择保障性住房配建依据。 | 解释 | 无2016版《深圳市保障性住房规划建设管理办法》。 |
| 1 | 7.3针对不同时点的项目进行处理，如在本办法实施前已纳入城市更新、土地整备计划的项目不受影响等要求。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第十五条已相应修改，仅限于新供应用地。 |
| 1 | 7.4做好与产业政策的衔接，明确与产业政策衔接产业监管义务的厂房或研发用房作为保障性租赁用房，是产业监管协议作废，还是重新签订保障性租赁住房监管协议。 | 解释 | 非居改保项目根据《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（深建规〔2022〕8号）相关规定执行。 |
| 7 | 7.5规划为居住方向的城市更新配建保障性住房类型与23号文、《城市更新配建规定》等政策衔接问题。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第十三条中删除了对城市更新建设和配建的保障性住房类型限制。 |
| 2 | 7.6增加新旧政策衔接或过渡期条款 | 解释 | 本规章进行政策衔接解读，其他三个规章中已有过渡期条款。 |
| 8 | **关于用地规划计划和用地供应问题** | 10 | 8.6% | 1 | 8.1新增保障性住房用地供应量占新增居住用地供应量的70%以上，其中公租房用地供应量占90%。 | 解释 | 不符合供应需求及用地空间规划。 |
| 2 | 8.2量化三种保障性住房比例，分别说明三种保障性住房具体用地供应渠道。 | 解释 | 将在住房保障规划和年度计划明确，本规章不做过细规定。 |
| 1 | 8.3应该在原特区关内市区内高房价的地区多建设保障性住房，关外房价跌幅较大房价较低的地区视情况建设。 | 解释 | 建设应根据需求及建设用地空间分布规划决定，本规章不做过细规定。 |
| 2 | 8.4延长土地使用年限，确保剩余年限可达到6年或12年，匹配保障性租赁住房的认定周期，并确定此部分由政府或指定住房专营机构进行专营。 | 解释 | 土地使用年限续期不在本规章规定范围内。 |
| 1 | 8.5符合规划的原农村集体经济组织用地（含未征转土地、非农建设用地、征地返还地等）申请建设保障性住房的，可以采用协议方式出让。 | 解释 | 与《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）规定衔接。 |
| 1 | 8.6工业、物流仓储、商业服务业等已批未建或部分建设的经营性用地在符合城市规划的前提下，未建的用地可以申请按照简易程序调整。 | 解释 | 按照本规章23条办理，已属简易程序。 |
| 1 | 8.7土地整备利益统筹留用地，明确增加容积率的部分是否属于共享建筑面积或其他。 | 解释 | 按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土〔2018〕6号）有关规定执行。 |
| 1 | 8.8删除“居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的百分之三十”等需执行性事项。 | 解释 | 符合供应需求及用地空间规划。 |
| 9 | **关于产权登记及转让的问题** | 3 | 2.6% | 1 | 9.1（三十二条）保租房项目办理不动产权登记时，项目配建的配套商业及服务设施可分开办理不动产权登记，且可转让。 | 解释 | 根据土地出让合同约定办理。 |
| 1 | 9.2（三十二条）建议增加通过签订资产划转协议将资产使用权人变更为全资项目公司的规定。 | 解释 | 资产划转属于企业内部管理事项，不宜在规章表述。 |
| 1 | 9.3各用地类型保障性住房均需限制改变用途和产权限制，建议无需一一列举。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第三十二条中删除了各具体渠道列举。 |
| 10 | **关于REITs发行的问题** | 4 | 3.4% | 1 | 10.1REITs的全称建议与中国证监会的相关规范性文件保持一致，即公开募集基础设施证券投资基金。 | 部分采纳 | 《规划建设管理办法》第六条、第三十二条中REITs的全称修改为不动产投资信托基金。 |
| 3 | 10.2增加通过类REITs(资产支持证券）方式盘活租赁住房资产。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第六条、第三十二条均已增加类REITs(资产支持证券）方式。 |
| 11 | **关于建设渠道及保障性住房类型相关的问题** | 22 | 19.0% | 1 | 11.1新供应建设用地建设。 | 11.1.1商品房用地应当配建建筑面积不低于30%的保障性住房，其中，公租房和保租房的建筑面积不低于90%。 | 解释 | 应根据需求与用地空间规划确定。 |
| 1 | 11.1.2完善保障性住房配建规则，允许部分商品房项目不配建保障性住房。 | 部分采纳 | 部分商品房项目在实践中有根据项目具体情况不配建保障性住房的特例。 |
| 1 | 11.2城市更新配建 | 11.2.1在城市更新建设和配建中，增加“无需进行一级工业区块线占补程序”。 | 解释 | 不属于本规章规定范围。 |
| 1 | 11.2.2在城市更新建设配建、原农村集体用地建设、历史遗留未完善出让手续用地建设中配建一定比例商品住房。 | 解释 | 与《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）规定衔接。 |
| 1 | 11.2.3建议明确该条款（第十五条）所对应的产业园区配套宿舍是否包含城市更新、土地整备等不同类型项目建设的配套宿舍。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第十五条增加“新供应用地建设的”限制，即明确不包含城市更新、土地整备等不同类型项目建设的配套宿舍。 |
| 1 | 11.2.4增加“城市更新项目保障性租赁住房按照相关规定执行，由政府回购”的条款。 | 解释 | 按照城市更新相关政策执行。 |
| 2 | 11.3机关企事业单位、社会组织等自有用地建设 | 11.3.1机关事业单位自有用地可变更土地用途后，协议出让给住房专营机构建设政府组织配租的保障性租赁住房。 | 解释 | 不符合现有土地出让和地价计算相关政策。 |
| 3 | 11.3.2在不变更土地用途的前提下，学校、医院、消防、公安、应急等可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。 | 采纳 | 《规划建设管理办法》第十四条第四款中学校、医院后增加“等”，即可包括消防、公安、应急。 |
| 1 | 11.3.3（第十条）区政府确定由区住房专营机构建设的保障性租赁住房用地可采用协议方式出让,同时在用地供应阶段允许直接协议出让给保障性住房专营机构的全资项目公司。 | 部分采纳 | 《规划建设管理办法》第十条第三款中将“住房专营机构”修改为“投资主体”，即已包含全资项目公司。但仍由市政府确定投资主体。 |
| 2 | 11.4产业园区配套 | 11.4.1产业园区配建不应全部建设保障性租赁住房。 | 解释 | 《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），提出产业园区配建应配建宿舍型保障性租赁住房。 |
| 1 | 11.4.2鼓励将产业园区中多个工业项目配套比例的对应用地面积或者建筑面积集中计算，用地协议出让至住房专营机构统一建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房。 | 解释 | 根据市规划和自然资源局用地出让安排，本规章不做具体规定。 |
| 1 | 11.5原农村集体用地建设 | 11.5.1明确如何确定所建设的是保障性租赁住房或共有产权住房。 | 解释 | 由土地权利人根据实际需求决定。 |
| 1 | 11.5.2明确提高居住容积的上限是否参照《深标》密度分区。 | 解释 | 不属于本规章应规定范围。 |
| 1 | 11.5.3针对土地整备利益统筹留用地提高容积率部分，参照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，商品房和保障房按照相应比例进行配建 | 解释 | 具体项目分别适用两个不同办法。 |
| 1 | 11.5.4增加“原集体经济组织单位可主导厘清经济关系后自行拆除建筑物的现状建成区”作为该条款适用对象的补充。 | 解释 | 与《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）规定衔接。 |
| 1 | 11.6未完善征（转）地补偿手续空地，历史遗留未完善出让手续用地建设保障性住房的，明确可将前期土地整理成本计入企业开发成本。 | 解释 | 不属于本规章应规定范围。 |
| 1 | 11.7公用设施、交通设施和轨道交通用地建设 | 11.7.1已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地，仅可用作建设社会主体出租的保障性租赁住房。 | 部分采纳 | 《规划建设管理办法》第十九条中新供应及已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地配建保障性租赁住房类型删除“政府组织配租的”限制，即也可用作建设社会主体出租的保障性租赁住房。 |
| 1 | 11.7.2变电站和消防站不适合建设住房，且轨道交通用地不应该分层设立建设用地使用权。 | 解释 | 已经调研并已有成功案例。 |