附件1-2

**关于《深圳市公共租赁住房建设和管理办法（征求意见稿）》的起草说明**

为进一步规范公共租赁住房建设和管理，根据《深圳市保障性住房条例》等法规规章有关规定，结合《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）（以下简称《意见》）的精神，市住房建设局会同市司法局组织起草了《深圳市公共租赁住房建设和管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现将有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是为了深入贯彻党的十九大报告关于“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以及党中央、国务院完善住房保障体系的决策部署，落实《意见》的改革要求，进一步提升我市住房保障基本公共服务水平。

二是为了实现公共租赁住房保障对象的精准化，设立收入财产限额标准作为公共租赁住房的准入基本条件之一，并将公共租赁住房的保障对象明确为户籍中等偏下及低收入住房困难居民，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。

三是为了完善我市公共租赁住房分配管理工作，在轮候排序、租金标准、信息变更、优先配租规则、后续管理、信息系统应用等方面进行了详细的制度设计。

1. 主要内容

（一）关于公共租赁住房保障对象

贯彻落实国家有关政策及我市住房制度改革精神，《办法》将公共租赁住房保障对象明确为符合收入财产限额标准等规定条件的户籍中等偏下及低收入住房困难居民和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，将人才等其他群体剥离出公共租赁住房保障范围，实现公共租赁住房保障对象精准化。

（二）关于职责分工

进一步强化公共租赁住房建设筹集供应力度，结合强区放权改革部署，《办法》对政府及部门职责分工进行了调整。一是市级政府负责统筹协调各区政府，在公共租赁住房的建设和管理方面建立区际合作机制。二是明确了区级政府的住房保障属地责任，由区政府负责组织本区公共租赁住房的建设筹集、分配和管理。三是调整完善了市级各主管部门的职责分工。

（三）关于建设筹集渠道

加大公共租赁住房建设筹集力度，解决公共租赁住房供应不足的问题，根据《意见》有关要求，《办法》明确了公共租赁住房可通过招拍挂用地配建、已批未建用地建设、城市更新配建、城市基础设施和公共配套设施综合开发建设等多种渠道进行建设筹集，并详细阐述了公共租赁住房建设筹集的重点内容。

（四）关于分配机制

申请方式和申请条件。一是向区住房主管部门提出申请，通过轮候方式申请公共租赁住房，申请条件设置了收入财产限额，并对申请人及共同申请人在社保、户籍或居住证等方面的要求进行了适当调整。二是用人单位向区住房主管部门提出申请，区住房主管部门确定用人单位具体配租房源后，再由用人单位安排给符合条件的本单位职工入住，职工入住条件放宽了户籍、社保、家庭财产限额的限制。

公共租赁住房的轮候排序规则。申请人在全市及户籍所在区的公共租赁住房轮候排序依照受理回执号的先后顺序确定。受理回执号按照轮候申请时间的先后顺序，由信息平台即时自动生成。申请人户籍跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序仍按照全市的轮候排序确定。

公共租赁住房租金标准。公共租赁住房的租金水平为届时同区域同类型市场商品住房租金（以下简称市场租金）的30%左右。其中，面向低保及低保边缘家庭配租的，租金按照公共租赁住房租金的10%确定。市住房主管部门负责委托专业机构定期评估市场租金。市发展改革部门会同市住房主管部门，根据本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对公共租赁住房的租金水平进行适时调整，并拟定全市公共租赁住房年度租金定价方案，经市人民政府批准后公布执行。

特困人员、低保及低保边缘家庭、特殊群体的优先保障制度。为落实国家、省、市相关法律法规和政策规定，充分体现对特殊困难群体的照顾，《办法》在现有政策的基础上，将优先保障对象从低保及低保边缘家庭、抚恤定补优抚对象和残疾人3类群体扩大到12类群体，并对不同群体制定了不同的优先保障方式：一是特困人员、低保及低保边缘家庭，在配租房源中予以优先配租，或者通过货币补贴实现应保尽保；二是特殊群体纳入选房名单的，在同等条件下优先选房；三是对特殊群体中的抚恤定补优抚对象及一至二级残疾人，区住房主管部门可以在房源允许情况下，单独划出一定比例的房源优先配租。

租金减免对象和标准。为体现对部分特殊群体以及困难家庭的关爱，《办法》明确公共租赁住房的租金减免对象及方式，具体包括：一是减缴公共租赁住房租金50%，共分6类对象；二是全额免缴公共租赁住房租金，共分3类对象。

（五）关于退出管理

公共租赁住房退出方式。根据《深圳市保障性住房条例》等有关规定，结合目前我市公共租赁住房管理工作实践，《办法》采取分类处理的原则，将承租家庭及用人单位退出公共租赁住房分为腾退和收回2大类。腾退类为承租家庭和用人单位由于客观因素不再符合承租条件须主动退出的7种情形；收回类为承租家庭和用人单位存在违法违规行为须强制退出的14种情形。

（六）关于监督管理

一是建立健全信用管理机制。实施诚信申报制度，明确公共租赁住房申请人需签署诚信申报声明；有关当事人存在违反法律法规及《办法》的行为，除依法进行处罚外，还将其纳入不良行为记录，并会同相关部门建立联合惩戒工作机制。

二是进一步提高监督管理的智能化和信息化水平。建立全市统一的住房信息平台，实现公共租赁住房建设筹集、分配、租金定价等工作规范化管理，并与户籍、婚姻、居民收入财产状况核对和认定、房地产交易、不动产登记、社会保险、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

三是明确申请（承租）家庭、用人单位以及相关企事业单位等各方主体的权责义务，尤其明确禁止房地产经纪机构及其经纪人员提供公共租赁住房出租、转租等经纪业务。

（七）关于违法行为惩处机制

建立健全公共租赁住房违法违规行为的惩处机制，促进有限公共住房资源的公平善用。针对公共租赁住房申请、分配、租后管理等环节的违法违规行为均作出了明确的处理规定，包括驳回申请、取消资格、收回住房、没收违法所得、罚款、依法移送等，严重违法违规行为还将纳入不良行为记录。例如，对于弄虚作假等不正当手段，驳回其申请，处3万元罚款，并自驳回其申请之日起10年内不予受理其住房保障和人才安居的申请。

（八）关于新旧政策衔接

《办法》设置一定时间的过渡期。过渡期内，符合条件的家庭或单身居民仍可按原轮候申请条件提出轮候申请。过渡期满后，对新轮候申请家庭、已轮候申请及已承租家庭按以下规定执行：

一是本《办法》施行前，已经取得轮候申请受理回执的申请人由市住房主管部门依照原轮候申请条件进行审核，符合条件的申请人纳入公共租赁住房轮候册。

二是本《办法》施行前的在册轮候人或者承租家庭，在本办法施行后首次认租或者首次续租公共租赁住房的，可按照原政策规定的申请条件和租金标准执行，也可按照本办法的相关规定执行。按照本办法执行时，收入财产符合公共租赁住房收入财产限额的，租金按照公共租赁住房租金标准予以计收。收入财产超过公共租赁住房收入财产限额的，租金按照安居型商品房租金标准予以计收。首次认租或者首次续租合同期满后仍需续租的，按照本办法的相关规定执行。

三是本《办法》施行前，企事业单位已签订公共租赁住房定向配租合同的，租赁合同期限届满后按照人才住房政策续租。承租人属于人才的，也可以选择按照人才住房政策续租。

特此说明。