**附件1**

**深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理**

**办法（试行）**

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

第一条【目的依据】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《住房城乡建设部等关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153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）、《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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】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【筹集原则】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【筹集房源】下列满足房屋结构安全、消防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）经依法处理后的控停违法建筑；

（五）其他社会存量用房。

第五条【统计范围】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拆迁安置房；

（三）享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

第六条【统计口径】筹集房源属于面积较大的多居室（两居室及以上）成套房屋，以“间”为标准（不含客厅、餐厅等共用部分）供应给不同对象使用的，按“间”为标准纳入安居工程年度实施计划的统计范围。

第七条【具体要求】筹集房源按“间”为标准进行供应的，应当制订分配方案，筹集房源数量与分配数量应当保持一致，并按“间”为标准进行编号（编号规则：X栋XXX号A、B、C、D间）。此类房源的用途类型定性为人才住房，且按“间”租赁的期限不少于6年。

第八条【任务核定】按照本办法第十五条第二款规定开展的筹集项目，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度筹集任务和供应任务数量。

按照本办法规定的其他方式开展的筹集项目，以实际签订筹集合同的房源数量为标准核定年度筹集任务数量，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度供应任务数量。

第二章 职责分工

第九条【市主管部门】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。

第十条【区人民政府】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。

第十一条【区财政部门】区财政部门负责相关资金安排，受理区住房主管部门提出的筹集项目租赁补贴的申请，并负责审核和拨付。

第十二条【区主管部门】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。

第十三条【人才住房专营机构】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。

第十四条【区属国有企业】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**

第十五条【规模化租赁】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6年。

第十六条【购买】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，应当满足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**

第十七条【需求调查】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。

第十八条【价格评估】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。

第十九条【编制方案】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。

第二十条【租赁补贴】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。

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。

第二十一条【补贴标准】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住房供应政策向供应对象收取的低于市场水平的租金。

第二十二条【方案审定】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。

第二十三条【补贴发放】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拨付租赁补贴，再由区住房主管部门向筹集主体发放。

第二十四条【筹集合同】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。

第二十五条【信息报送】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。

第四章 城中村房源

第二十六条【施工管理】筹集主体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，改造实施过程必须确保工程质量和施工安全。

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。

第二十七条【结构安全】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。施工活动不得损坏或擅自变动建筑主体和承重结构，确保房源满足结构安全使用要求。

第二十八条【消防安全】通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，应当根据《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。

第五章 附 则

第二十九条【区级要求】区政府应当结合辖区实际，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。

第三十条【区的含义】本办法所称的区，含大鹏新区和深汕特别合作区。

第三十一条【名词解释】城中村房源，是指18层及以下且建筑高度不超过50米的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、拆迁安置房，是指当前规划期内在建或已竣工项目的房源。

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、补租限期不少于1年的房源。此类房源补租期限超过1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。

第三十二条【解释主体】本办法由市住房和建设局负责解释。

第三十三条【实施期限】本办法自XX年XX月XX日起施行，有效期3年。