**《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**

**（征求意见稿）》起草说明**

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于住房制度改革的精神，根据市委市政府的工作部署，市住房建设局牵头起草了《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（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。现就起草情况及主要内容说明如下：

一、起草过程及征求意见情况

自2017年8月9日起，市住房建设局（市房改办）牵头，会同相关部门联合成立了文件起草组，开始起草《意见》。起草组召开了多场座谈会，分别面向党代表、人大代表、政协委员、新闻媒体代表、专业人才、高新技术企业职工代表、房地产开发企业代表、保障房轮候库家庭、机关事业单位职工等社会各界代表广泛征求意见。起草组多次赴住房建设部专题汇报，住建部有关领导提出了指导性意见。此外，起草组还咨询了多位著名专家学者的意见，并分别赴市人大、市政协参加座谈会，认真听取人大代表和政协委员的意见。

起草组先后两轮向各区各部门及有关机构共47个单位征求意见，收到反馈意见121条，已采纳66条，部分采纳8条，给予说明解释47条。市委第四巡察组也对《意见》提出了修改意见。

综上，历时十个月的反复论证，修改完善，最终形成《意见》。

二、《意见》的主要内容

《意见》坚持以人民为中心的发展思想，着力构建面向2035年的住房供应与保障体系，努力实现全体市民住有所居，努力为深圳走在“四个走在全国前列”的最前列提供更有力支撑。针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，并计划将住房分为三大类：

**第一类是市场商品住房**，占住房供应的40%左右，让有能力的市民通过市场商品房来解决住房需求。继续严格实施房地产市场调控政策，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持以中小户型商品房为主，努力促进房地产市场平稳健康发展。

**第二类是政策性支持住房，**占住房供应的40%左右，包括人才住房和安居型商品房，分别占20%；其中**人才住房**重点面向符合条件的各类人才供应，可租可售，建筑面积以小于90平方米为主，租售价为市场价的60%左右；**安居型商品房**重点面向符合收入财产限额标准等条件的本市户籍居民供应，可租可售、以售为主，建筑面积以小于70平方米为主，租售价为市场价的50%左右。

**第三类是公共租赁住房，**占住房供应的20%左右，重点面向符合条件的户籍中低收入居民、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供应，建筑面积以30-60平方米为主，租金为市场价的30%左右，特困人员及低保、低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金的10%。在现行制度基础上，进一步扩大了保障的覆盖面，将为社会提供基本公共服务的相关行业人员和先进制造业职工等群体纳入公共租赁住房保障范围。

《意见》通过完善住房供应与保障体系，努力让深圳全社会对未来住房有良好的预期，实现住有所居。在统筹考虑未来新增人口对各类住房的需求基础上，计划到2035年，分近期、中期、远期三个阶段，建设筹集各类住房170万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。

《意见》结合新一轮城市总体规划编制调整，合理规划布局住房空间，进一步加大住房土地供应力度，用于建设各类住房。为了更好地盘活存量、优化服务、加强监管，规范和培育发展住房租赁市场，提出构建真实、透明、便捷、安全的住房租赁交易服务监管平台，目前正在扩容运营中。

《意见》希望通过建立健全系统的住房供应和保障体系，在现有调控政策的基础上，增加市场经济手段，加大政府保障力度，合理调控好房价，减少高房价对吸引人才和发展产业的影响，不断提高城市对人才的吸引力和创新力，更好地促进实体经济发展，努力为构建现代化经济体系提供支撑，也为国家新一轮住房制度改革进行探索和实践。

三、公开征求意见并进一步修改完善

为保证决策的科学性、民主性，从2018年6月5日开始，充分征求社会各界意见。有关单位和社会各界人士可在2018年6月19日18：00前通过深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号、电子邮件、信函等方式反馈意见。

下一步将充分吸收社会各界的意见和建议，进一步修改完善《意见》，争取尽快发布实施，并同步制定相关配套政策规定和具体实施细则。

特此说明。