

# 深圳在“方寸之间” 为新市民、青年人打造居住空间

12 平方米、18 平方米、27 平方米，这是深圳市保障性租赁住房小户型设计竞赛设定的 3 个套内面积段。为解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，去年，深圳市开展保障性租赁住房小户型设计竞赛，发挥社会各界创造力，在“方寸之间”打造探索“小而美、美而精、精而实”的居住空间。

近年来，深圳市把大力发展保障性租赁住房作为推动解决大城市住房突出问题的突破口，优化调整住房保障和供应体系，将原出租的人才住房、符合条件的产业园区配套宿舍和享受政府优惠政策的市场租赁住房等归入保障性租赁住房，缓解了新市民、青年人等群体的阶段性住房难题。



除保障需求外，深圳还在探索“小而美、美而精、精而实”的居住空间。（资料图片）

## A “十四五”期间建设 40 万套

新市民比重大，非户籍常住人口占比达到 71%；青年人多，全市常住人口平均年龄 32.5 岁；住房租赁需求大，租房人群在常住人口中占比约 77%……

对于深圳这座人口年轻的城市来说，发展保障性租赁住房，既可以补齐住房租赁市场结构性供给不足的短板，帮助新市民、青年人等缓解住房困难，还可以为城市可持续发展提供支撑。

2021 年 12 月，深圳市成立了由市长任组长，市直部门、各区人民政府以及相关单位共 26 个成员单位组成的领导小组，负责全市保障性租赁住房的建章立制、统筹决策、协调指导、监督问责等工作。领导小组统筹确定了全市保障性租赁住房发展目标，全面落实了 13 项国家支持政策、4 项广东省支持政策，并结合地方实际增加 6 项支持政策，研究建立了各部门联审联动机制，确保各项工作衔接配合、步步推进。

按照领导小组工作部署，全市摸排可用于发展保障性租赁住房的用地与房

屋情况，通过《深圳市存量住宅用地信息》等予以公布。在此基础上，还发布了《深圳市住房发展“十四五”规划》，明确 2021~2025 年全市计划建设保障性租赁住房 40 万套（间），占住房建设筹集总量的 45%。

在发展保障性租赁住房的过程中，深圳市全方位落实基础制度，明确承租条件不限户籍、不设收入线，但每个新市民、青年人和人才家庭只能承租一套（间）保障性租赁住房，且不得同时租住其他具有保障性质的住房。租金不超过同期同地段同品质住房的市场参考租金。坚持以“小户型”为主，新增建设筹集保障性租赁住房建筑面积 70 平方米以下的套（间）占比原则上不低于 80%。同时，高品质建设保障性租赁住房，充分运用先进设计理念、精湛施工技术、精细工程管理，统筹教育、医疗、文体等公共服务设施，让新市民、青年人住得更加安心、暖心、舒心。

## B 多主体、多渠道建设筹集

深圳市鼓励多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，落实 5 项国家关于发展保障性租赁住房的用地政策、1 项广东省支持政策，增加两项本市支持政策。

加大产业园区配套建设行政办公及生活服务设施比例，配套用地面积占比上限由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。加强政策引导，鼓励闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋在符合一定条件下改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。鼓励企事业单位利用自有用地建设，变更土地用途，不补缴土地

价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

发挥国有企业引领示范作用，国有企业符合条件的土地和房屋资源应当优先用于保障性租赁住房。建立健全城中村住房规模化租赁改造实施机制，通过区政府、村集体股份公司、大型企业合作方式，筹集保障性租赁住房。优先安排保障性租赁住房用地，年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于 10%，并提高保障性租赁住房用地供应比例。

同时，鼓励在高等院校、大型科研机构、产业园区等就业集中地区周边和轨道交通站点、公交车站等交通便利地区建设保障性租赁住房，促进实现职住平衡。

## C 加大政策支持，建立协同机制

建立“多元化市场投资为主，财政资金引领示范”的资金筹措机制，加大财税金融政策支持。要求全面落实 4 项国家关于发展保障性租赁住房的金融支持政策，在信贷支持方面，支持政策性银行、商业银行加大中长期贷款；债券融资方面，支持银行业金融机构发行金融债券用于保障性租赁住房贷款投放，支持符合条件的企业发行公司信用类债券用于保障性租赁住房建设运营。

同时，落实 4 项国家关于发展保障性租赁住房的税费支持政策，支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设运营，鼓励各类社会主体先行先试积极申请发行保障性租赁住房 REITs。

目前，深圳市人才安居集团 4 个已取得认定书的项目，正式报送深圳证券交易所，成为全国首批正式申报的保障性租赁住房 REITs 项目。“十四五”期间，深圳还将安排专项资金，支持保障性租赁住房建设筹集。

同时，深圳加强市、区各单位各部门联审联动，建立项目联审机制、信息共享与联动机制，形成政府专项工作制

度。

按照建设筹集渠道，从项目申报到完成认定分类明确时限要求。比如，利用非居住存量土地和房屋建设的项目，时限原则上不超过 30 个工作日。同时，深圳进一步压缩工程建设项目全流程审批办理时限，政府投资建设项目认定后，从立项到产权登记审批时限由 97 个工作日缩短至 41 个工作日，社会投资建设项目由 45 个工作日缩短至 30 个工作日，消防设计审查验收审批时限由法定的 15 个工作日压缩至 10 个工作日。

深圳市住房和建设局每月 16 日将保障性租赁住房项目认定书提供给税务部门，建设运营单位可凭认定书享受优惠政策；市发展改革委发布《关于对我市商务类公寓及商业类用房租赁用电价格有关问题的通知》，对取得认定书的项目执行居民生活用电价格。目前，深圳已出具 5 份保障性租赁住房项目认定书，涉及房源 2494 套，并抄送至市有关单位，用于办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受优惠政策。

## D 加强全过程监督管理

在集成住房租赁合同“秒批”备案、住房租赁资金监管等功能的基础上，深圳于 2021 年再次对住房租赁管理服务平台进行了优化升级，新增保障性租赁住房模块。目前，保障性租赁住房项目均已纳入平台管理。

深圳提出强化保障性租赁住房工程质量安全监管，持续开展住宅工程质量常见问题专项治理工作，将保障性租赁住房安全监管作为工作重点。目前，已开展了为期一年的专项治理工作，在持续努力下，项目未出现质量安全等问题。

在保障性租赁住房运营管理环节，

深圳通过运用大数据，建立了网络巡查与执法人员上门核查相结合的工作模式，确保全市保障性租赁住房经营未出现以租代售、变相销售、骗取优惠政策等违规行为。

同时，梳理中央财政支持住房租赁市场发展试点等各类政策支持租赁住房，将符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。将有巢公寓留仙洞店等项目纳入保障性租赁住房管理，并将全市两个政策性租赁住房试点项目——福田区“中康变电站”项目、光明区“安居鸣鹿苑”项目全部纳入保障性租赁住房管理。（据中国建设新闻网）



深圳近年来优化调整住房保障和供应体系着力缓解住房难题（资料图片）