

深圳市保障性住房规划建设管理办法

(2023年6月7日深圳市人民政府令第355号公布 自2023

年8月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善本市住房保障体系，加强保障性住房规划建设管理，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市保障性住房的规划计划、建设筹集、监督管理等活动。

第三条 本办法所称保障性住房，包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等。

本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主、限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

本办法所称共有产权住房，是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分

权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

第四条 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性住房建设筹集管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定全市保障性住房规划、计划、标准；指导、监督各区开展保障性住房建设筹集工作；组织实施市本级保障性住房的建设筹集、监督管理等工作。

市规划和自然资源部门负责住房用地供应的统筹、协调、政策制定及批后监管工作。

市发展改革、财政、交通运输等部门应当在各自职责范围内，做好相关工作。

第五条 区人民政府（含新区管理机构，下同）按照全市住房发展规划和年度实施计划等相关规划、计划落实住房供应任务；负责组织实施本区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作；负责保障性租赁住房项目的联合审查、认定等工作；负责辖区内保障性住房用地供应涉及的城市更新、土地整备、征（转）地历史遗留问题处理和落实保障性住房配套的公共服务设施和市政基础设施规划建设等工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

区相关部门按照职责分工做好相关工作。

前海管理局依照事权，开展前海合作区保障性住房的建设筹

集、监督管理等工作。

第六条 保障性住房专营机构主要从事保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作。

支持各类企业、金融机构、社会组织等参与保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作，支持具备条件的保障性租赁住房项目发行不动产投资信托基金(REITs)及资产支持证券(类REITs)。

第七条 市主管部门建立全市统一的住房信息平台(以下简称信息平台)。保障性住房的规划建设活动应当纳入信息平台管理。

第二章 规划与计划管理

第八条 市主管部门组织编制全市住房发展规划和年度实施计划，明确保障性住房规划目标和年度任务。

通过城市更新、土地整备建设和存量房屋筹集保障性住房的，由区主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书；通过新供应建设用地等其他方式建设保障性住房的，由市主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书。

第九条 市规划和自然资源部门在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，并通过国土空间规划

传导机制将规划居住用地面积和建筑面积逐级传导至分区规划和法定图则（含控制性详细规划以及前海等地区综合规划）；编制年度建设用地供应计划时，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，提高居住用地中保障性租赁住房用地供应比例，租赁住房用地计划单列且原则上占居住用地供应总量比例不低于百分之十，优先安排、应保尽保。

规划和自然资源部门在保障性住房规划选址时，应当统筹做好教育、医疗、交通等设施用地的规划布局。保障性住房应当尽量规划布局在轨道交通站点附近、城市建设重点片区和产业园区及周边等区域。

第三章 用地供应方式及渠道

第十条 保障性住房用地可以采取划拨、出让等方式供应：

（一）公共租赁住房 and 保障性租赁住房产权归政府的用地，可以采用划拨方式供应；

（二）政府全额投资建设的共有产权住房用地，可以采用协议方式出让；

（三）市人民政府确定的投资主体建设的政府组织配租的保障性租赁住房用地，可以采用协议方式出让；

（四）企业、社会组织等利用自有用地建设保障性租赁住房和共有产权住房的，以及机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房的，可以采用协议方式完善用地手续；

(五)符合条件的未完善征(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,可以采用协议方式完善用地手续。

第十一条 保障性住房项目土地使用权出让合同(划拨用地为划拨决定书,下同)或者补充协议内容应当包括住房类型及产权、规划设计条件、公共配套设施的产权及其使用、违约责任等内容。

保障性住房的地价收取按照相关规定执行。保障性租赁住房用地以出让方式供应的,土地出让价款可以不计利息分期缴交。

用于建设保障性住房的用地,土地使用权期限按照国家及本市相关规定确定;仅提高容积率部分用于建设保障性住房的,土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

第十二条 新供应建设用地用于建设保障性住房的,以建设公共租赁住房 and 保障性租赁住房为主。新供应商品住房用地应当配建一定比例的保障性住房。

第十三条 在公共配套条件支撑的情况下,工业区块线一级线外,规划为工业的旧工业区,可以通过城市更新建设保障性住房;工业区块线一级线内,规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区,可以通过城市更新建设保障性住房,但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。

城市更新项目更新方向为居住的,应当按照相关政策配建保

障性住房；城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可以规划为居住用地，并按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以商业为主的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建保障性住房。

旧住宅区城市更新改造项目优先用于保障性住房建设，允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房。

第十四条 机关事业单位自有用地在符合规划、权属不变、满足安全要求并综合平衡中远期业务用地需求等因素的前提下，经市人民政府同意，可以用于建设政府组织配租的保障性租赁住房。

企业、社会组织等自有用地在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下，可以用于建设社会主体出租的保障性租赁住房 and 共有产权住房。

机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的自有用地建设保障性租赁住房的，可以变更土地用途，不补缴土地价款。

在不变更土地用途的前提下，学校、医院等可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。

第十五条 新供应建设用地建设的产业园区配套宿舍原则上用作宿舍型保障性租赁住房。在确保安全的前提下，产业园区可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由百分之七提高到百分之十五，建筑面积占比上限相应提高到百分之三

十，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅，并在监管协议书中予以明确。

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，统一建设宿舍型保障性租赁住房。新型产业用地可以配套建设宿舍型保障性租赁住房。

第十六条 原农村集体经济组织继受单位的非农建设用地、土地整备利益统筹留用土地、征地返还用地等，可以提高居住用地容积率，增加的部分优先用于建设共有产权住房。非居住用途的，在符合规划的前提下，可以变更用途后用于建设保障性住房。

第十七条 符合条件的未完善征（转）地补偿手续空地，在符合规划的前提下，经市人民政府批准，可以协议出让给原农村集体经济组织继受单位，用于建设保障性住房。

第十八条 历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可以协议出让给原用地申请单位或者区人民政府确认的继受单位，用于建设保障性住房。

第十九条 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，在符合规划、满足中远期业务发展需要、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可以配建保障性租赁住房。配建的保障性租赁住房面积超过公用设施和交通设施面积的，土地用途仍按照公共基础设施或者市政交通设施的主导功能确定。

轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符

合规划且保证安全的前提下，可以分层设立建设用地使用权，用于住房建设，其中保障性住房的比例及类型结合项目实际合理确定。

配建的保障性住房为政府投资建设的项目，发展改革部门在立项时，应当确保投资匡算包括配建的保障性住房，实现一体化开发建设。

第二十条 住宅、公寓、宿舍及按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等具有居住功能的存量房屋，符合条件的可以筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房。

具有居住功能的存量房屋筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房的，应当经过辖区街道办事处对房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。

市城市更新部门负责制定城中村综合整治规划并公布城中村综合整治分区的空间位置信息。鼓励市场主体在城中村综合整治分区范围内通过规模化品质化改造提升筹集保障性租赁住房。

第二十一条 闲置和低效利用的商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育用房等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地用途，不补缴土地价款。改建条件、要求、程序等具体规则由市主管部门另行制定。

第二十二条 区人民政府之间可以通过提供建设资金和建设用地等方式合作开发建设保障性住房，所建的保障性住房由合

作方协商按照比例划分。

市主管部门可以根据供需情况，统筹调配区主管部门组织建设筹集的保障性生活房源。

第四章 规划和用地审批

第二十三条 根据本办法建设保障性住房需对规划进行调整的，在纳入全市住房发展年度实施计划后，权利人或者用地单位向市规划和自然资源部门派出机构提出规划调整申请，并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需材料。市规划和自然资源部门及其派出机构按照规定进行审查和公示，在市人民政府批准供应方案或者处置方案后完成审批。

通过城市更新建设保障性住房的，涉及的规划调整和用地审批按照相关规定执行。

第二十四条 已纳入全市住房发展年度实施计划的用地，市规划和自然资源部门派出机构负责拟定住宅用地供应方案或者处置方案，按规定审查通过后报市人民政府审批。

第五章 建设项目管理

第二十五条 通过城市更新、土地整备建设和存量房屋筹集保障性住房的，由区主管部门明确建设住房的类型，并及时将相关情况报市主管部门；通过新供应建设用地等其他方式建设保障

性住房的，由市主管部门明确建设住房的类型。

第二十六条 保障性租赁住房项目由市、区人民政府组织认定，由区人民政府出具项目认定书。市主管部门可以根据市人民政府授权组织认定并出具项目认定书。项目认定书应当载明项目信息、有效期、租金要求等内容。

出具保障性租赁住房项目认定书后，相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；用水、用电、用气价格按照居民标准执行。不涉及土地权属变化的项目，可以用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

保障性租赁住房项目认定具体办法由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

第二十七条 保障性住房建设项目的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。

保障性住房建设应当全过程应用建筑信息模型（BIM）技术，推进 BIM 正向应用和协同设计。保障性住房建设推行设计方案专家评审制度。

公共租赁住房户型建筑面积以六十平方米以下为主。新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以七十平方米以下的小户型为主，小户型套（间）数量占比原则上不低于百分之八十，单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。共有产权住房户型建筑面积以九十平方米以下为主。

第二十八条 建设单位在办理保障性住房建设项目建设工程规划许可前，需取得主管部门对保障性住房建设项目方案设计的审查意见。

在建设过程中，建设工程规划许可证变更涉及保障性住房相关事项的，规划和自然资源部门或者相关部门应当征求主管部门意见。

第二十九条 保障性住房建设鼓励推行工程总承包、全过程工程咨询和建筑师负责制等新型组织管理模式。大型保障性住房社区鼓励采用项目建设联合管理团队（IPMT）。全面采用装配式建筑，推广智能建造、装配式装修、绿色建材和集成化模块化建筑部品，打造“绿色、健康、智能”的新一代成品住宅。

第三十条 新建保障性住房项目应当按照《深圳市城市规划标准与准则》配置文化娱乐、体育、社康中心、养老、托幼等设施，并按照完整居住社区建设标准完善周边基本公共服务、便民商业服务、市政基础等设施。宿舍型保障性租赁住房的配套设施建设，按照相关标准执行。

区人民政府组织规划和自然资源、交通运输、教育、卫生健康等相关部门，落实前款有关配套设施与新建保障性住房项目同步规划、同步建设、同步交付使用的要求，推进基本公共服务均等化。

第三十一条 通过本办法第十二条、第十四条、第十五条、第十七条至十九条规定的方式新建且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目，原则上不得退出，但经原用地批准机关同

意的除外。

非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目和具有居住功能的存量房屋筹集的保障性租赁住房项目，项目认定书自规定的有效期届满时自动失效，保障性租赁住房项目同时退出。

保障性租赁住房项目退出后，不再享受保障性租赁住房的支持政策。

第三十二条 自本办法施行之日起，新建的保障性租赁住房项目中住宅（含宿舍）部分不得转让，且不得改变保障性租赁住房项目用途。

保障性租赁住房项目用于发行不动产投资信托基金（REITs）及资产支持证券（类 REITs）的，经市人民政府批准后，可以通过办理不动产权转移登记或者签订土地使用权出让合同补充协议将土地使用权人变更为全资项目公司，变更后的土地用途和产权限制条件等合同内容维持不变。

第六章 用地及项目监管

第三十三条 市主管部门应当建立监测评估机制，对住房相关规划、计划进行监测评估，并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议，确保实现住房供应的数量和结构比例要求。市主管部门对各区人民政府落实和执行全市住房发展年度实施计划情况进行评估，评估结果作为市人民政府绩效考核依据。

第三十四条 保障性住房建设实行监管协议书制度，监管协

议书作为土地使用权出让合同或者补充协议的附件。监管协议书包括建设标准、收购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期、监管要求等，监管协议书示范文本由市主管部门制定。

第三十五条 区人民政府应当加强土地供应后的监管，按照土地使用权出让合同或者补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

第三十六条 保障性住房项目竣工验收前，开发建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据监管协议书对项目进行符合性核查，并出具核查结果；不符合监管协议书要求的，应当责令开发建设单位限期改正。

第七章 法律责任

第三十七条 开发建设单位建设保障性住房的，不得有下列情形：

- （一）总建筑面积和总套数不符合监管协议书相关要求；
- （二）户内和公共区域装修不符合监管协议书相关要求；
- （三）未按照监管协议书规定移交保障性住房和配套设施；
- （四）未按照监管协议书规定办理保障性住房不动产权转移登记；
- （五）其他违法情形。

开发建设单位应当严格按照土地使用权出让合同或者补充协议约定的工期组织建设并承担相应的履约责任。

第三十八条 开发建设单位有本办法第三十七条第一款第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额：

（一）总建筑面积不足部分，每平方米处一万元罚款，不足一平方米的按照一平方米计算；

（二）总套数不足部分，每套处五万元罚款。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第二项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额：

（一）户内装修不符合要求的，每套处二万元罚款；

（二）公共区域装修不符合要求的，按照建筑面积计算，每平方米处二千元罚款，不足一平方米的按照一平方米计算。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第三项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套每日处一百元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第四项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套每日处五十元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。

第三十九条 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 保障性住房的规划计划、项目信息应当及时向社会公开并接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第八章 附则

第四十一条 本办法所称的“不低于”“以下”“不超过”，包括本数；所称的“超过”“不足”，不包括本数。

第四十二条 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。