附件1

**深圳市落实住房制度改革加快住房用地**

**供应的暂行规定**

 （征求意见稿）

#  **第一章 总则**

# 【目的意义】

为加快推进中国特色社会主义先行示范区建设，保障和改善民生，优化空间资源配置，深化土地管理制度改革，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系，落实市政府提出的住房供应目标，根据相关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

# 【适用范围】

本规定适用于我市人才住房、安居型商品房、公共租赁住房（以下统称公共住房）和市场商品住房用地的供应。

# 【基本原则】

住房用地供应应当遵循以下原则：

（一）政府引导与市场参与相结合;

（二）新增供应与存量盘活相结合；

（三）民生保障与职住平衡相结合；

（四）全市统筹与辖区负责相结合。

# 【职责分工】

市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责住房用地供应的统筹、协调、政策制定及批后监管工作。

市住房和建设部门（以下简称市住建部门）负责组织编制市住房发展规划和年度实施计划并监督实施，负责房地产发展相关政策制定与市场监管，拟定安居工程年度实施计划，对公共住房实施分类管控，指导、协调、监督各区安居工程建设筹集、分配、管理和服务等相关工作。

区政府（含新区管理机构，下同）按住房用地供应和住房建设相关规划、计划落实住房供应任务，负责辖区内公共住房的建设筹集、分配、管理和服务等工作，以及辖区内住房用地供应涉及的土地整备、征（转）地历史遗留问题处理等工作。

# 【供应数量及结构要求】

市住建部门负责统筹全市范围内三类公共住房的套数比例，住房用地供应需落实2035年前筹集建设各类住房170万套的任务，实现市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构要求。

# **第二章 供应渠道与供应规则**

# 【建设住房类型】

建设公共住房的用地，具体住房类型由市、区住建部门按以下原则研究确定：

（一）建设住房的类型应综合考虑拟供应用地周边的人口结构、产业特征、住房需求及已有住房结构等因素确定；

（二）政府主导的用地以建设出租的公共住房为主，市场主体主导的用地以建设出售的公共住房为主；

（三）高等院校、大型科研机构及产业集聚园区周边以建设人才住房为主，轨道交通站点等交通便利地区以建设人才住房和公共租赁住房为主。

# 【新供应建设用地】

新供应建设用地可用于建设市场商品住房和公共住房。用于建设公共住房的，以建设出租的公共住房为主。

市场商品住房用地可配建一定比例出租的公共住房，配建类型及比例在出让方案中明确。

城市更新、棚户区改造与土地整备项目建设或配建**公共住房**的，住房类型按相关规定确定。

# 【未完善征（转）地补偿手续空地】

未完善征（转）地补偿手续空地，在符合规划前提下，经市政府批准，可协议出让给原农村集体经济组织继受单位，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。原农村集体经济组织应在用地出让前自行理清相关经济利益关系，完善征（转）地补偿协议，政府不再另行补偿。

未完善征（转）地补偿手续空地出让后，可通过签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）补充协议，将土地使用权人变更为原农村集体经济组织继受单位全资子公司。

# 【历史遗留未完善出让手续用地】

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，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或区政府确认的继受单位（以下简称用地申请单位），用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主；剩余部分土地全部无偿纳入土地储备。

# 【已出让未建用地】

已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地增加建筑面积的，超出原出让合同约定建筑面积的部分，均建设公共住房。

已通过市政府审批但未签订出让合同补充协议的“工改保”项目，需调整建设住房类型的，可经市住建部门同意后按本规定执行。

# 【已建的合法用地】

土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。

拆除的建（构）筑物建成时间原则上应大于10年。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定，未办理验收的可由主管部门通过卫星影像图等综合判定建成时间。

已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的，不适用本规定。

# 【机关、企事业单位存量用地建设】

机关、事业单位空闲的存量用地，在综合平衡业务用地需求等因素前提下可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。

企业空闲的划拨用地，可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。

# 【基础设施综合开发建设】

新供应及已供应的公交场站、变电站及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求、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，可配建出租的公共住房。

土地用途按建设的公共基础设施或市政交通设施的主导功能确定。出租的公共住房建成后由市、区人才住房专营机构按市政府相关规定及出让合同约定接收、回购和管理；其中接收的公共住房产权归市政府，回购的公共住房产权归相关人才住房专营机构。

# 【轨道交通用地综合开发】

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，可分层设立建设用地使用权，用于建设公共住房，类型以出租的公共住房为主。土地供应方式按我市相关规定执行。

# **第三章 计划管理与用地报批**

# 【安居工程年度实施计划】

市住建部门应根据市住房发展规划，并结合各区用地潜力、住房需求等实际，科学编制安居工程年度实施计划，明确各类住房分布及结构比例，合理分配各区安居工程年度建设筹集和供应任务，并与各区政府签订安居工程工作目标责任书。各区政府应严格执行安居工程年度实施计划，全面落实责任书确定的工作任务。

# 【计划纳入及住房类型确定】

新供应公共住房用地、通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，直接纳入安居工程年度实施计划；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，权利人或用地申请单位向市住建部门申请纳入安居工程年度实施计划。

新供应公共住房用地、通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，由区住建部门明确建设住房的类型，并及时将建设或配建情况报市住建部门汇总；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，由市住建部门明确建设住房的类型。市、区住建部门在明确建设住房类型时，应同时提供建设和管理任务书。

根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在同意纳入安居工程年度实施计划前，市住建部门应批次征求主管部门意见。经研究具备规划调整可行性的，市住建部门纳入安居工程实施计划。

# 【规划审批】

根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在市住建部门同意纳入安居工程年度实施计划后，权利人或用地申请单位向主管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的材料。主管部门及其派出机构按规定进行审查和公示，在市政府批准供应方案或处置方案后完成审批。

# 【用地审批】

经市住建部门同意纳入安居工程年度实施计划的用地，主管部门派出机构负责拟定住宅用地供应方案或处置方案，并报主管部门审查通过后报市政府审批。

# 【签订出让合同或补充协议】

按本规定开发建设的存量用地，需签订出让合同或出让合同补充协议。住宅用地使用权年期按70年确定，公用设施用地和交通设施用地使用权年期按国家及我市相关规定确定，年期自签订出让合同或出让合同补充协议之日起计算；仅提高容积率用于建设公共住房的，土地使用权期限和起始日期维持原出让合同的约定不变。

根据本规定第十一条开发建设的已建的合法用地，在签订出让合同或出让合同补充协议前，权利人持规划许可文件到区住建部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记部门申请办理产权注销手续。按规定需开展土壤环境质量调查评估的，还需取得环保部门备案的土壤环境质量详细调查和风险评估报告。

# 【地价缴纳】

按本规定建设公共住房需缴交地价的，地价计收按我市地价测算规则执行。其中，根据第十一条开发建设的已建的合法用地，按城市更新地价标准计收地价。

# **第四章 监测评估**

# 【监测评估机制】

市住建部门应建立监测评估机制，对住房用地供应和住房建设相关规划、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。市住建部门对各区政府年度实施计划执行情况进行评估，评估结果作为市政府绩效考核依据。

# 【用地批后监管】

区政府应加强土地供应后的监管，按照出让合同或出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

# **第五章 附则**

# 【术语定义】

本规定所称公共住房是指《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）提出的人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

本规定所称公共利益用地是指规划确定的城市基础设施、公共服务设施用地和公园绿地等。

本规定所称符合规划是指符合现行已生效法定规划或符合按规定程序调整完成的法定规划。

本规定所称已出让未建用地，是指以协议出让方式出让并已签订出让合同，但尚未动工开发建设的项目用地。

本规定所称历史遗留未完善出让手续用地是指我市范围内已签订土地征用补偿协议并由第三方代为实施征地补偿且已有部分审批手续的可建设用地。具体包括以下情形：

（一）《关于深圳市统征（预征）土地及违法用地补办手续的复函》（粤地政函〔1998〕141号）、《关于深圳市宝安区违法用地补办手续的复函》（粤地政函〔1998〕145号）、《关于深圳市龙岗区土地违法项目补办手续的复函》（粤地政函〔2000〕16号）或《关于确认在治理整顿土地市场秩序中完善历史用地手续的通知》（粤国土资电〔2004〕42号）批复同意完善手续的历史用地；

（二）2001年3月6日《深圳市土地交易市场管理规定》（深府令第100号）实施前经市人民政府用地审批会议批准的经营性用地和《中共深圳市委、深圳市人民政府关于进一步加强规划国土管理的决定》（深发〔1998〕23号）印发前经宝安、龙岗两区人民政府用地审批会议批准的历史用地;

（三）2004年8月31日前已经市、区政府审批的经营性用途的历史用地；

（四）2007年6月30日前已经市、区政府审批的工业用途的历史用地；

（五）经市政府认定的其他用地情形。

# 【政策衔接】

涉及工业区块线的，从其规定。

土地整备、城市更新及棚户区改造政策已有规定的，从其规定。

属于我市已出让未建用地土地用途变更和容积率调整有关政策处置范围的，从其规定。

# 【施行日期】

本规定自公布之日起施行，有效期三年。此前发布的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。