附件2

**关于《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）》的起草说明**

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，贯彻落实党中央国务院关于加快住房制度改革，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度重大决策部署，高质量落实《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，以下简称《改革意见》）提出的住房供应目标及供应结构要求，根据有关法律、法规及规章，我局组织起草了《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（以下简称《暂行规定》）。现将主要内容说明如下：

# 一、起草背景及必要性

**（一）加快推进社会主义先行示范区建设，构建住有宜居的住房保障体系**

中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》要求深圳“朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例”，并赋予深圳“民生幸福标杆”的战略定位，要求深圳“建成全覆盖可持续的社会保障体系”，实现“住有宜居”。

**（二）落实党中央国务院决策部署，进一步改善和保障民生**

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”是十九大作出的重大决策部署。十九大报告也指出我国社会主要矛盾已转换为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。住房问题是事关民生福祉的重大问题，受到党中央国务院高度关注。因此，加快住房用地供应制度建设，是贯彻落实党中央战略部署、改善和保障民生、促进社会公平、保障经济社会平稳健康发展的重大需求。

**（三）贯彻市委市政府改革精神，高质量完成住房供应任务**

《改革意见》系统构建了面向2035年的住房供应与保障体系，提出了170万套住房供应数量目标及市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构要求。供应任务极重、供应要求极高，但是目前我市政策较为分散，住房用地供应潜力有限，社会主体积极性不够高，难以确保住房建设任务的落实。因此，优化住房用地供应机制，是贯彻市委市政府改革精神，高质量完成土地供应任务的重大需求。

**（四）深入推进供给侧结构性改革，破解城市发展结构性矛盾**

居住和生态空间不足的结构性矛盾是阻碍深圳市进一步优化人居环境的重要因素。多年来，为推动经济社会高质量发展，进一步缓解结构性矛盾，我市通过城市总体规划、基本生态控制线、工业区块线及其他政策工具不断优化空间结构。深圳市总规2035在编制过程中提出增加居住用地面积。因此，丰富住房用地供应渠道，全面盘活存量用地，拓展居住用地空间，是进一步推动供给侧结构性改革，落实城市规划要求，优化空间资源配置的重要路径。

# 二、主要内容说明

《暂行规定》包括总则、供应渠道与供应规则、计划管理与用地报批、监测评估、附则等五章，共二十五条，对我市住房用地供应相关事项进行了全面、系统的规定。

**（一）尽可能地引导多主体参与**

坚持政府引导与市场参与相结合，充分发挥政府引导能力和市场主体积极性。《暂行规定》明确由政府全面统筹引导各类住房用地供应，并主要承担出租的公共住房用地供应任务。为调动市场主体积极性，坚持利益共享的基本原则，由市场主体主要承担出售的公共住房用地供应任务，并在符合国家政策前提下采取协议出让等方式鼓励市场主体积极参与。

**（二）尽可能地拓展供应渠道**

为拓展供应渠道，《暂行规定》结合《改革意见》提出的增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等类型供应渠道，对我市历史供应情况、各类住房用地供应渠道、各类用地供应潜力进行了系统分析，并坚持新增供应和存量盘活相结合的原则，增加了未完善征（转）地补偿手续用地和历史遗留未完善出让手续用地建设公共住房等渠道，并最终研究确定了十一种用地供应渠道。

**（三）尽可能地保障供应结构**

为确保实现《改革意见》提出的供应结构和时序要求，明确由市住建部门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。同时，由市住建部门建立监测评估机制，对住房用地供应及住房建设相关规划、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。

**（四）尽可能地挖掘用地潜力**

为进一步拓展居住空间，坚持横向扩展和纵向挖潜相结合，鼓励已批未建地和已建合法用地，在无偿移交公共利益用地后建设公共住房；探索公共设施和轨道交通用地综合开发，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，建设公共住房。

**（五）尽可能地精简供应程序**

为提高人才住房、安居型商品房和公共租赁住房建设涉及的规划调整审批效率，《暂行规定》明确已纳入安居工程年度实施计划且经严格论证具备规划调整可行性的，由市规划和自然资源局及其派出机构直接审批。用地报批方面，要求市规划和自然资源局审定住宅用地供应方案或处置方案后由市政府统一审批。

**（六）尽可能地做好政策衔接**

为确保不同政策之间有效衔接，与城市更新、土地整备、棚户区改造、工业区块线政策进行了充分对接。明确涉及工业区块线的，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。

特此说明。

深圳市规划和自然资源局

2019年10月10日