附件3

**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）的政策解读**

# 一、起草背景及必要性

十八大以来，党中央国务院高度关注住房问题，十九大报告提出“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”。中共中央、国务院印发的《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》赋予深圳“民生幸福标杆”的战略定位，要求深圳努力实现“住有宜居”。《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》）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。

在此背景下，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、保障住房用地供应，落实《改革意见》提出的住房供应目标及供应结构要求，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》）

# 二、主要内容

《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规定。

**（一）政策适用范围**

《暂行规定》适用于我市人才住房、安居型商品房、公共租赁住房和市场商品住房用地的供应。

**（二）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，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。出售的公共住房用地主要由市场主体供应。

**（三）拓展供应渠道**

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，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、历史遗留未完善出让手续用地、已建的合法用地、机关企事业单位存量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。

**（四）保障供应结构**

明确由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。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。

**（五）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，在满足中远期业务发展需求和公共配套设施及市政交通设施承载能力且保证安全的前提下，建设公共住房。

**（六）提高审批效率**

《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。

**（七）强化监管考核**

市住建部门负责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。同时，区政府负责土地供应后的监管，按照土地使用权出让合同或土地使用权出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

# 三、预期效果

作为落实我市住房制度改革的配套政策，《暂行规定》坚持政府引导与市场参与相结合、新增供应与存量盘活相结合，尽可能地拓展住房用地供应渠道，增加各类住房用地供给，为落实市委市政府提出的住房供应目标提供用地保障。

深圳市规划和自然资源局

2019年10月10日