深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）

为贯彻落实十九大精神，进一步加快培育和发展我区住房租赁市场，创新租赁住房筹集机制，盘活各类社会存量用房，多渠道增加租赁住房有效供应，稳步推进年度安居工程实施，根据《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深府办规〔2017〕6号）、《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）、《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》（深建规〔2020〕2号）、《深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则》(罗府办规〔2020〕12号)等文件要求，结合我区实际，制定如下措施。

一、创新租赁住房筹集思路

（一）创新补贴方式。健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持社会存量用房盘活，促进住房租赁市场健康发展，满足各类住房需求。同时结合我区实际，以“货币补贴”的方式，支持盘活社会存量用房，保障住房供应。对于符合条件的人才，采用“按房以人定租”的模式，以向社会存量用房出租人支付租房补贴的方式保障人才住房供应，灵活解决人才的住房问题。

（二）多渠道筹集供应。各街道办事处将辖区范围内符合盘活条件的社会存量用房进行申报；房地产经纪机构利用市场主体专业化平台实现社会存量用房盘活；符合盘活条件的房源出租人将其自有房屋纳入盘活房源；按规定享受区政府补租的人才申请将其租赁的房屋纳入房源。符合条件的房源全部纳入区政府筹集的租赁住房范围。

（三）加强政企合作。结合盘活社会存量用房工作特性，发挥房地产经纪机构头部企业的优势，积极开展深度务实合作，利用市场主体专业化平台实现社会存量用房的盘活，高效完成优质租赁住房配租工作。

二、明确参与主体职责分工

（四）罗湖区人才住房和保障性住房工作领导小组（简称“区工作领导小组”，下同）。统筹和监督全区租赁住房筹集、分配和管理工作，指导辖区盘活社会存量用房及人才租赁住房分配工作，协调解决重点、难点问题。

（五）深圳市罗湖区住房和建设局（简称“区住房建设局”，下同）。按照安居工程工作要求，编制盘活社会存量用房加快租赁住房供应相关措施，统筹协调盘活社会存量用房保障人才住房供应相关工作。

（六）深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心（简称“区建管住保中心”，下同）。按照安居工程年度实施计划要求，编制年度补租方案，审核申报租赁住房的人才资格，审核房源信息、申报财政资金以及后期管理等工作。

（七）深圳市罗湖区财政局（简称“区财政局”，下同）。负责做好盘活社会存量用房的相关经费保障工作。

（八）各街道办事处。负责梳理、统计辖区内社会存量用房信息，将符合条件的社会存量用房申请纳入租赁住房范围；对街道办自行收集的社会存量用房及其辖区内出租人、人才个人申报的房源的真实性等各项信息进行初步筛选、核查；协助租赁住房分配后的管理工作，充分发挥网格工作部和社区网格员的作用，定期进行租赁人员信息、房屋安全等各类基础信息采集、核查工作。

（九）深圳市罗湖人才安居有限公司（简称“罗湖安居公司”，下同）。按照安居工程年度计划及本措施的要求，参与社会存量用房盘活、筹集，积极与房地产经纪机构合作，协调各房地产经纪机构进行审查、筛选社会存量用房房源，汇总存量房源信息；利用租赁住房信息发布平台，实现承租人、存量房源等信息共享；开展运营管理等工作。

三、落实社会存量用房盘活

（十）确定盘活房源范围。原则上以罗湖区为主，可适度延伸到周边区域，将具备条件的商品房、特殊产权房、规模化存量房源共同纳入租赁住房筹集范围，推动我区社会存量用房与租赁需求成功对接，争取实现社会效益最大化。

（十一）充分挖掘房源资源。支持零散的自有住房（是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于搬迁安置房、军产房、自建私房、城中村住房、商务公寓、宿舍、商品住房等，已纳入过安居工程年度实施计划的房源除外）、商业用房按规定改建成的租赁住房、规模化存量房源及符合《深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则》盘活条件的房源纳入租赁住房范围。

（十二）实施路径多渠道。房地产经纪机构头部企业可利用市场主体专业化平台实现社会存量用房盘活工作，推进优质租赁住房配租工作的高效完成；房屋出租人可以申请将符合盘活条件的房源纳入租赁住房范围；按相关规定可以享受区政府补租但尚未享受的人才可将其已承租的房屋通过向租赁住房信息发布平台申请纳入盘活房源；各街道办核查、梳理辖区内社会存量用房详细信息，可以将符合条件的房源信息录入租赁住房信息发布平台。

（十三）完善信息数据库。全面整合房地产经纪机构、各街道办、出租人、人才个人申报的社会存量房屋信息资源，建立涵盖房屋编码、地址等房屋信息基础数据库，实现罗湖区符合盘活条件的社会存量用房的数据联通、信息共享。

（十四）加强信息平台建设。建立健全租赁住房信息发布平台，为租赁当事人办理房源信息申报提供便利，增加有效租赁住房供应。加强住房租赁信息化建设，通过住房租赁交易服务平台与政府相关部门、相关市场主体的业务系统互联互通，实现数据共享、交易统计、市场监测等功能。

（十五）鼓励盘活社会存量用房。形成房地产经纪机构配合盘活房源的奖励机制，房源完成配租后给予房地产经纪机构一定奖励，鼓励房地产经纪机构将持有的住房资源纳入盘活房源。

四、规范参与主体租赁行为

（十六）落实安全责任。拟盘活房源应当满足房屋结构、消防、地质等安全要求和相关设计规范、标准。盘活房源改造或重新装修首次出租的，应符合室内空气质量标准。房屋出租人应根据《深圳市房屋安全管理办法》《深圳市罗湖区房屋安全管理实施细则》的相关规定承担相应责任。

（十七）建立信息共享。各街道办应对其自行收集的社会存量用房信息进行初步核查；出租人或人才个人应提前报房源所在地的街道办进行初步核查，核查通过后由街道办进行申报；房地产经纪机构对其申报的房源信息进行初步的筛选、核查。罗湖安居公司应对申请房源进行资格复核，并将符合条件的社会存量用房信息报区建管住保中心审核。经审核符合条件的，罗湖安居公司将盘活房源信息发布在信息平台，并告知房地产经纪机构其申报房源的审核结果，房地产经纪机构同步在房源发布平台进行标注。

（十八）规范房源分配。盘活的租赁住房以租赁住房信息发布平台发布的房源及房地产经纪机构房源发布平台标注“人才房”的房源为准，面向我区人才供应。由人才个人提出申请，申请资格与条件以每年区住房建设局发布的人才住房分配和管理的相关通告为准。

（十九）完善租赁备案。人才在租赁住房信息发布平台或房地产经纪机构房源信息发布平台上自主选择标注有“人才房”的房源，与房屋出租人、罗湖安居公司签订租赁合同，租赁合同的租赁期限原则上为3年。房屋租赁合同订立后，出租人和承租人应按我市相关政策规定办理房屋租赁登记备案手续。

（二十）落实租房补贴。出租人或人才个人可持与罗湖安居公司签订三方房屋租赁合同向罗湖安居公司申请租房补贴，具体租房补贴标准根据每年区人才住房分配和管理的通告确定。

（二十一）加强居住管理。由社区网格员定期对配租房屋的实际居住人进行核查，承租人应当积极配合，对于承租人违规占用房源的情况由街道网格工作部定期报至区建管住保中心，区建管住保中心应依据市、区相关法律法规处理。

五、建立住房筹集保障机制

（二十二）加强组织领导。区工作领导小组统筹、协调辖区盘活社会存量用房筹集租赁住房工作，审定工作实施方案，确保辖区盘活工作和安居工程年度实施计划有序开展。

（二十三）建立部门联动。区住房建设局、区财政局、区建管住保中心、各街道办、罗湖安居公司等部门严格履行各自职责，分工合作，形成“横向协同、纵向联动”工作机制，有序推进住房租赁市场发展多渠道保障租赁住房供应。

（二十四）加大资金保障。加大区财政性资金投入，每年安排一定量的资金用于盘活社会存量用房落实租赁住房工作。区财政局、区建管住保中心应当在年度投资计划和住房专项资金安排中对盘活社会存量用房落实人才租赁住房予以重点保障。

（二十五）落实房源续租。配租成功的人才若中途退租，应按合同约定办理退出手续，罗湖安居公司应及时核实信息并终止发放补贴；租赁期限届满的，承租的人才应当在期满前三个月内向罗湖安居公司提出续租申请。罗湖安居公司应向区建管住保中心提交审核，经审核符合条件的，准予续租并重新签订租赁合同，原则上租赁期限为3年。

六、其他事项

（二十六）本措施由区住房建设局负责解释。

（二十七）本措施与深圳市租赁住房政策相关规定不一致的，以深圳市租赁住房政策为准。

（二十八）本措施自2021年 月 日起施行，有效期 年。

附图：关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的

若干措施工作流程图

