**《光明区新建公共住房类型确定规则（征求意见稿）》起草说明**

2020年5月7日，市规划和自然资源局出台了《深圳市落实住房制度加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号，下称《暂行规定》），对各类住房用地供应建设公共住房的类型进行了原则性的规定。根据区领导指示，结合光明区新的定位及实际情况，按照《暂行规定》的原则性规定，我局起草了《光明区新建公共住房类型确定规则》。有关情况说明如下：

**一、起草背景及必要性**

2020年3月市政府印发的《关于支持光明科学城打造世界一流科学城的若干意见》（下称《若干意见》）提出提高光明区人才住房配建比例，位于光明区的市级保障性住房房源优先向光明科学城人才倾斜。

同时，光明区处于大开发大建设阶段，近几年土地整备任务均位于全市前列，产生的安置房需求量较大，拆迁户对安置房落实时间要求也较高，光明区旨在出台政策，创新性地尝试在城市更新项目中配置可售型公共住房，城市更新项目需无偿贡献部分拆迁安置房以达到政府、市场主体的利益平衡。

长期以来，光明区城市更新项目公共住房配建类型的确定主要依据《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，下称《意见》）确定的各类型保障性住房比例要求及每年考核任务指标要求（人才住房、公共租赁住房、安居型商品房比例为1:1:1）确定，具体项目公共住房配建类型没有原则性的规定，保障性住房类型的确定缺少政策依据，个别项目确定为安居型商品房，市场主体获得的利益较高，存在审计风险。

另外，近期招拍挂出售的可售型人才房项目提出配建90平方米以上人才房的诉求，未来光明科学城将引进大量高层次人才，有必要提前谋划，为高层次人才引进配备相应的可售型人才房。

综上所述，结合《暂行规定》的原则性规定，光明区有必要尽快出台光明区新建公共住房类型的确定规则，积极争取政策支持，为后续公共住房配建类型、户型的确定提供政策性依据。

**二、主要问题说明**

**（一）适用范围**

《暂行规定》第十六条规定，新供应公共住房用地和通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，由区住房和建设部门确定建设住房的类型，本规定研究范围为光明区行政区域内新供应公共住房用地和通过城市更新改造建设公共住房的存量用地。

**（二）适应光明区新定位，适当调高人才住房比例**

《意见》第五条第八款规定，根据实际需要和市场变化情况，合理调控各类住房的供应节奏，并酌情对人才住房、安居型商品房、公共租赁住房等住房类型进行适当的转换。光明科学城已上升到国家战略，为提供支持科学发展的住房保障，同时，根据《若干意见》，建议调高人才住房比例，光明科学城范围内以人才住房为主，光明科学城范围外以安居型商品房、公共租赁住房为主，后续如有必要可根据实际需要进行转换。

**（三）明确公共住房出租、可售类型确定的原则**

《暂行规定》第六条规定，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；第七条规定，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。参照该条规定，结合光明区城市更新、土地整备的实际情况，明确科学城范围内的公共住房原则上以人才住房为主，其中政府、人才住房专营机构投资建设的用地以出租的人才房为主，市场主体主导的用地以建设出售的人才房为主；科学城范围外的公共住房原则上以安居型商品房、公共租赁住房为主，其中政府、人才住房专营机构投资建设的用地以建设公共租赁住房为主、出租的人才房为辅，市场主体主导的用地以建设安居型商品房为主、出售的人才住房为辅。

**（四）明确配建可售型公共住房城市更新项目需贡献拆迁安置房**

深圳市政府《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（下称《暂行措施》）第五条第十九款，规定工改保城市更新项目建设公共租赁住房、安居型商品房的，实施主体可取得相应的商品性质建筑面积，该条规定对工改保项目的利益平衡进行了量化规定，未对按照《暂行措施》第五条第二十款配建公共住房，公共住房类型为可售人才房或安居型商品房的利益平衡进行考虑，考虑到光明的实际，本办法明确该种类型城市更新项目配建可售型公共住房的项目及棚户区改造项目需无偿贡献部分拆迁安置房。关于无偿移交拆迁安置房比例问题，我局采样11个更新项目进行测算，测算思路为保障房转为可售型人才房/安居型商品房，实施主体可获得一定利润，为保证实施主体获得利润与保障房回购同等利润的前提下，实施主体额外增加的净利润等价值置换商品房，并无偿移交政府。测算结果如下：一是若配建公共住房全部为可售型人才房，实施主体需无偿移交非商品性、商品性拆迁安置房，移交的拆迁安置房建筑面积为配建可售型人才房建筑面积的16%、15%；二是若配建公共住房全部为安居型商品房，实施主体需无偿移交非商品性、商品性拆迁安置房，移交的拆迁安置房建筑面积为配建安居型商品房建筑面积的13%、12%。

**（五）明确90平方米以上人才房申请条件**

目前，市级层面尚未出台人才房出售的相关规定，考虑到光明科学城将引进大量的高层次人才，为提前做好谋划，结合《深圳市人才安居办法》、《光明区人才住房配租管理办法》等规定，明确新供应的可售型人才住房项目申请配建部分90平方米以上人才房的，应经区住房和建设局审核后，报市住房和建设局审定。招拍挂用地配建的公共住房类型、户型等按土地出让方案执行。

光明区住房和建设局

2020年11月4日