

深圳市住房和建设局文件

深建规〔2017〕7号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》的通知

各区人民政府、新区管委会、相关单位：

为规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质，我局制定了《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》，经市政府批准，现予印发，请遵照执行。

附件：深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法

(此页无正文)



(联系人：刘文甲，83788091；骆惠琼，83788981)

深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法

第一条 为规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质，根据《中共深圳市委 深圳市人民政府印发关于完善人才住房制度的若干措施的通知》（深发〔2016〕13号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市城市更新和招拍挂用地项目配建人才住房和保障性住房配建行为及其监管活动。

第三条 城市更新和招拍挂用地项目配建人才住房和保障性住房应当坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区融和、相对集中、布局合理的原则。

第四条 市住房保障部门负责全市城市更新、招拍挂用地配建人才住房和保障性住房工作政策制订和统筹管理。

区住房保障部门对配建房源承担组织实施和监管责任，确定住房类型、户型面积、建设标准、坐落布局、后续分配要求等。

区住房保障部门可以直接作为监管主体，或委托人才住房专营机构作为监管主体，监管主体与项目实施主体应签订监管协议书。监管主体应加强对建设全过程的监督，确保人才住房和保障性住房的质量。

第五条 城市更新项目的实施主体按照区城市更新机构出具的实施主体确认文件确定，招拍挂用地配建项目的实施主体为土地受让方。

第六条 城市更新配建项目的配建比例、建筑面积、配建类型在城市更新单元规划中予以明确。招拍挂用地配建项目的建筑面积、配建类型等在土地出让公告中明确，最终以土地出让合同为准。

城市更新配建项目原则上优先作为保障性住房。招拍挂项目配建的住房类型不作统一规定，由各区根据项目实际需求情况、项目位置等因素统筹把握。

第七条 配建方式以集中配建为主，分散配建为辅。具体由监管主体根据项目实际情况选择具体的配建方式。实施主体应当充分采纳监管主体对于人才住房和保障性住房坐落布局的意见。

第八条 集中配建是指配建的人才住房和保障性住房集中布局到整栋、整单元或者连续楼层的某竖向户型。适用集中配建的情形主要包括：

（一）项目中的商品房与人才住房和保障性住房户型面积差异偏大；

（二）配建人才住房和保障性住房建筑面积较大，适合集中单独布局；

（三）城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房独立占地。

第九条 分散配建是指配建的人才住房和保障性住房分散布局在不同的楼栋，包括横向按楼层分散、纵向按单元分散、完全随机分散。适用分散配建的情形主要包括：

（一）项目中商品房与人才住房和保障性住房户型面积较接近；

（二）配建人才住房和保障性住房建筑面积较小，不足以成栋或单元。

采用分散配建方式的项目，人才住房和保障性住房不预先确定坐落及户型，按照所在项目商品住房的同等标准建造，待商品房预售前由监管主体在整个项目中随机抽取选定人才住房和保障性住房房源。

第十条 对于城市更新配建项目，在城市更新单元规划批复前，区相关部门应当就规划配建的人才住房和保障性住房部分征求监管主体意见。

市、区政府相关部门应当优先安排人才住房和保障性住房周边公共服务设施的建设，与城市更新项目同步投入使用。

第十一条 城市更新配建项目在取得城市更新单元规划批复和实施主体确认书后，由实施主体向监管主体提出纳入安居工程计划申请。对监管主体同意纳入安居工程年度计划的项目，应当复函明确配建类型、户型面积、建设标准、装修标准、绿色建筑及装配式建筑要求等，并同时抄送市住房

保障部门。实施主体凭纳入计划复函与监管主体签订监管协议书。

第十二条 招拍挂用地配建项目在土地出让方案批准前，规划国土部门应当就拟出让地块配建人才住房和保障性住房的总体建设要求征求相关住房保障部门意见，具体包括配建比例、建筑面积、配建类型、户型面积、建设标准、房源移交等内容。

第十三条 招拍挂用地配建项目在土地使用权出让合同签订后，由实施主体向监管主体提出纳入安居工程计划申请。对监管主体同意纳入安居工程年度计划的项目，应当复函明确配建类型、户型面积、建设标准、装修标准、绿色建筑及装配式建筑要求等，并同时抄送市住房保障部门。实施主体凭纳入计划复函与监管主体签订监管协议书。

第十四条 监管协议书应当使用市住房保障部门制订的示范文本，载明人才住房和保障性住房配建比例、建筑面积、住房类型、户型面积标准及套数（仅针对集中配建项目）、建设标准、室内装修标准、公共区域装修标准、绿色建筑及装配式建筑要求、质量及验收标准、建设工期、产权登记、交付条件、接收主体等事项。涉及回购的，还应当载明回购主体、回购价格测算规则等。

第十五条 配建的人才住房和保障性住房在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致

且总体和谐，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应与所在项目同期商品住房公共区域装修标准一致。

配建的人才住房和保障性住房的设计应当布局合理，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生的要求，人才住房和保障性住房坐落布局应当能方便共享小区公共配套设施及物业服务。

第十六条 实施主体应当按照监管协议书的要求开展方案设计，规划国土部门在核查设计方案时，应当征求监管主体意见。

第十七条 配建的人才住房和保障性住房应当与所在项目的商品住房同步设计、同步建设、同步交付。项目分期建设的，人才住房和保障性住房原则上应当安排在首期。

第十八条 规划国土部门在办理预售许可时，应当先征求监管主体意见。监管主体经核查，配建项目符合监管协议要求的，书面回复规划国土部门；配建项目不符合监管协议要求的，监管主体应当按照监管协议要求实施主体限期整改并书面回复规划国土部门。

规划国土部门要严格审查实施主体报送的预售方案，并将配建的人才住房和保障性住房相关内容标注清楚，登记备案。监管主体选定的配建人才住房和保障性住房房源，不得纳入商品房预售许可范围。

第十九条 实施主体在满足监管协议约定的移交条件和移交时间后，提出房源移交申请。监管主体实地查验核对房源位置、套数、户型、房屋质量、配套设施合格，并收集归档相关报批、报建、验收、竣工图纸、使用说明书、质量保修书等材料后，与实施主体签署移交协议。

第二十条 人才住房和保障性住房交付使用后，日常物业管理应当纳入所在小区统一管理，并与所在小区商品住房享受同等物业服务，承担同等义务。

开发建设单位不得在人才住房和保障性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离，也不得有其他类似的歧视性措施。

第二十一条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

附件

深圳市人才住房和保障性住房 配建监管协议书 (示范文本)

深圳市住房和建设局 制

2017 年

深圳市人才住房和保障性住房 配建监管协议书

为规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质，根据《中共深圳市委 深圳市人民政府印发关于完善人才住房制度的若干措施的通知》（深发〔2016〕13号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）等规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就有关事宜达成本协议。

第一条 协议主体

甲方（监管主体）：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____；

地 址：_____；

电 话：_____。

乙方（实施主体）：_____；

法定代表人：_____；

职 务：_____；

地 址：_____；

电 话：_____。

第二条 用地概况

- (一) 宗地编号: _____;
- (二) 建设地点: _____;
- (三) 土地用途: _____;
- (四) 总用地面积: _____平方米;
- (五) 配建人才住房和保障性住房总建筑面积: _____平方米;
- (六) 建设内容: 配建人才住房和保障性住房及其配套设施。

第三条 监管内容

(一) 总体要求。配建的人才住房和保障性住房设计应当符合《关于发布深圳市保障性住房建设标准(试行)的通知》(深建字〔2012〕189号)、《深圳市住房和建设局关于发布人才住房户型面积和户内装饰装修设计指引的通知》(深建规建〔2017〕1号)及人才住房标准相关规定。乙方应当征求甲方意见后在小区合理的位置规划建设人才住房和保障性住房,建筑设计应当纳入住宅区整体规划设计中统筹考虑,外观应当与同项目商品住宅保持一致且总体和谐。人才住房和保障性住房的住户与其他住宅业主享有同等的使用住宅区内所有公共配套设施的权利;执行住宅区统一的物业管理收费标准,享受同等物业服务,承担同等义务。

(二) 住房类型、户型和面积标准。配建项目住房类型为_____,户型建筑面积按照_____平方米设计,允许上下浮动_____,住房套数不少于_____套。

(三) 室内装修标准。项目配建人才住房和保障性住房的装修应当遵循经济、适用、宜居和环保的原则一次装修到

位，达到即刻入住条件，具体装修标准由乙方另行报甲方确定。

（四）公共区域装修标准。项目配建人才住房和保障性住房的大堂、电梯前室、走廊、地下室、架空层、消防楼梯等公共区域和物业管理用房需进行装修，标准应与商品房公共区域和物业管理用房的装修标准一致。

（五）绿色建筑及装配式建筑。配建的人才住房和保障性住房应当按照绿色建筑标准进行规划、建设和运营管理。新增安居工程项目 100%达到国家《绿色建筑评价规范》一星级及以上或者《深圳市绿色建筑评价规范》铜级及以上标准。配建独立成栋的人才住房和保障性住房应当实施装配式建筑，并满足深圳市装配式建筑预制率和装配率的要求，在设计、生产、施工环节应用建筑信息模型（BIM）；在初步设计完成后，应当根据《深圳市住房和建设局关于装配式建筑项目设计阶段技术认定工作的通知》（深建规〔2017〕3号）有关要求，申报装配式建筑项目设计阶段技术认定。

（六）质量及验收标准。配建人才住房和保障性住房应当达到设计标准、建筑工程验收规范、人才住房和保障性住房有关政策要求、绿色建筑和装配式建筑的有关要求等，乙方配合甲方对配建人才住房和保障性住房的设计、施工和装修等进行验收，验收的形式包括聘请专业机构对工程沙土、钢筋、夹板等进行抽样检测。

（七）建设进度及工期。配建的人才住房和保障性住房位于

____地块，须同时与地块内其他商品住宅主体工程通过竣工验收并交付使用。

乙方自本协议签订之日起____个月内完成该宗地人才住房和保障性住房所在建筑物的全部建设任务，通过规划验收和竣工验收，满足交付入住条件。

（八）样板房的装修复核标准与展示。乙方样板房装修完成后，向甲方提请对样板房装修标准进行复核。甲方根据本协议附件中的装修标准进行复核，并出具复核意见。复核通过后，乙方可开展大面积装修施工。

乙方应当在项目供应前按每类户型装修一套便于业主方参观的样板房，并在装修质量承诺书中向业主方承诺交付房屋的装修标准与样板房一致；同时需公示经由具备资质的造价咨询机构审核过的装修价格构成。

（九）产权登记。乙方应当按照规定进行产权初始登记，并按照规定缴纳物业专项维修资金。乙方在办理项目产权初始登记时，应当直接将配建人才住房和保障性住房分户登记在____名下，如因延期办理房地产证给甲方造成的经济损失由乙方解释和承担。

第四条 设计方案报批

乙方应当按照监管协议书的要求完成项目设计方案、初步设计及相关文件等，项目的户型设计、人才住房和保障性住房规划位置等应经过甲方确认。规划国土部门在核查设计方案时，应当征求乙方意见。

第五条 竣工验收及交付

(一) 乙方应当在本楼房符合下列条件后进行房源移交:

- 1.
- 2.
- 3.

(二) 乙方应当在本楼房交付时向甲方提供有关本房地产的下列文件的复印件:

1. 深圳市房地产登记机关认可的测绘机构出具的竣工面积测绘报告;
2. 竣工验收合格证明文件;
3. 《房地产(住宅)质量保证书》;
4. 《房地产(住宅)使用说明书》;
5. 《深圳市土地使用权出让合同书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》;
6. 物业管理单位出具的物业共有部位及共用设施设备接管查验清单。

上述文件需加盖乙方公章。

(三) 乙方应于_____前负责配合做好本项目人才住房和保障性住房所有房源的验收工作。

(四) 乙方应于_____前负责配合做好本项目人才住房和保障性住房所有房源的移交工作。

(五) 乙方根据本协议约定的监管内容, 接受甲方的监管, 并主动予以配合, 提供相关资料; 根据甲方提出的整改意见, 及时予以整改和落实, 其工程质量保修期限按照国家的有关规定执行。

(六) 通过规划验收和竣工验收，满足交付入住条件，按照回购协议支付款项。

(七) 乙方根据《建设工程质量管理条例》的规定，负责对房屋质量保修。具体如下：

1. 基础设施工程。房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；

3. 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为 2 年。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

(八) 楼房交付使用后，对配建的人才住房和保障性住房由乙方委托的物业管理公司进行统一管理，并另行签订物业管理合同。

第六条 回购工作

本项目配建的人才住房和保障性住房建成后，由_____按照有关规定回购，具体回购单价按照届时市政府相关规定标准执行。具体回购工作按照_____和乙方双方签订的回购协议执行。

第七条 信息管理

乙方在签订本协议后，于每月 25 日前登录保障性住房项目建设管理系统 (<http://61.144.226.3:87/piis-new/>) 填报项目基本情况、完成投资、建设进度及存在问题等，再由甲方审核后于每月 26 日前提交，直至项目竣工验收。

第八条 面积差异的处理

单套住房建筑面积与约定建筑标准差异值在 $\pm 5.0\%$ 以内(含本数)的,双方互相不退、不补。

单套住房建筑面积超出约定建筑面积标准 5.0% 以上(不含本数)的,超出部分面积视为乙方无偿赠与;单套住房建筑面积不足约定建筑面积 95% (不含本数)的,乙方根据项目回购合同约定的单价,双倍支付不足部分的回购金。

配建人才住房和保障性住房总建筑面积超出项目配建要求总建筑面积的,超出部分面积视为乙方无偿赠与;面积不足的,有权拒绝收楼,并要求乙方整改达到要求的总建筑面积标准。

第九条 权利和义务

(一)甲方对本协议约定的监管内容实施监管,对发现的问题,及时向乙方出具整改意见。

(二)乙方根据本协议约定的监管内容,接受甲方的监管,并主动予以配合,提供相关资料;根据甲方提出的整改意见,及时整改和落实。

(三)乙方在签订本协议后,应当每月向甲方书面报告项目进展情况,直至项目竣工验收。

第十条 违约责任

(一)乙方按照各部门要求的户型面积标准编制设计方案和施工,如乙方未按照要求设计和施工,乙方应当修改设计方案直至符合要求,费用由乙方自行承担,工期不予顺延。

(二)乙方如出现工期拖延、建筑面积不符合标准和未按时移交楼房(满足入住条件)等情况,按照_____标准支付违约金(单位:人民币),违约金纳入区住房专项资金。

(三)工程具备验收条件后,甲方不按时验收,物业管理费从具备验收条件之后起计算,由甲方缴纳。导致项目造成的损失,由甲方负责。

(四)本协议为甲方履行人才住房和保障性住房法定监管职责专设,与乙方所负的其他开发建设单位义务无关。

第十一条 争议解决方式

因本协议书引起的争议,由双方协商解决。若协商不成,提交房屋所在地人民法院裁决。

第十二条 其它

(一)本协议书一式陆份,甲乙双方各执叁份,具同等法律效力。

(二)本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(三)本协议书未尽事宜,双方通过友好协商解决,可另行签订补充协议,补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

委托代理人: _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: