附件2

关于《深圳市保障性住房规划建设管理办法

（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善我市住房保障体系，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）、广东省住房和城乡建设厅等六部门联合印发的《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》(粤建保〔2020〕123号)、《深圳市保障性住房条例》等要求，结合我市实际，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是贯彻党中央、国务院和广东省关于完善住房保障体系的决策部署，落实住房和城乡建设部关于保障性住房规划和建设筹集的工作要求。

二是规范我市保障性住房规划和建设筹集活动，盘活存量用地和房屋，实现多主体供给、多渠道保障，加大各类保障性住房供给，提升保障性住房建造品质。

二、主要内容

《办法》共八章四十条，包括总则、规划与计划管理、用地供应方式及渠道、规划和用地审批、建设项目管理、用地及项目监管、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障性住房相关规划计划

市住房主管部门组织编制住房发展规划和年度实施计划，明确保障性住房规划目标和年度任务。市规划和自然资源部门组织编制年度建设用地供应计划，明确保障性住房用地供应目标、租赁住房用地供应目标等。

（二）关于保障性住房建设和筹集渠道

保障性住房可通过新供应建设用地，城市更新，机关企事业单位、社会组织等自有用地，产业园区配套等用地建设；具有居住功能的存量房屋筹集，非居住存量房屋改建等方式筹集。

（三）关于保障性住房设计和建造要求

保障性住房设计遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，执行保障性住房建设标准及相关建筑设计规范，不断提升居住品质，实现交通、教育、医疗配套同步规划、同步建设，同步交付。

（四）关于保障性住房的建筑面积标准

根据国家及广东省相关要求，公共租赁住房户型建筑面积以六十平方米以下为主，新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积七十平方米以下为主，共有产权住房户型建筑面积以九十平方米以下为主。

（五）关于保障性租赁住房项目准入退出机制

新建项目直接认定；利用非居住存量用地建设和非居住存量房屋改建的，依申请认定；具有居住功能的存量房屋筹集项目，依申请认定。用地批准文件已明确建设住房类型的新建保障性租赁住房项目原则上不得退出；非居住存量房屋改建和具有居住功能的存量房屋筹集项目在项目认定时明确其有效期和退出机制。

特此说明。