

深圳市安居工程 2019 年度计划

第一章 上年度工作回顾

一、总体实施情况评价

2018 年，是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年，是努力建成“住有所居”的全国住房制度改革创新示范城市的重要一年。我市深入贯彻落实党的十九大报告“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、租购并举的住房保障制度，让全体人民住有所居”的住房工作 49 字方针，加快住房制度改革和长效机制建设，出台新一轮住房制度改革实施意见和配套文件，大力培育和发展住房租赁市场，全力推进住房建设筹集各项工作。一是市政府印发了《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与保障体系的意见》（以下简称《意见》），着力破解中低收入、“夹心层”、专业人才等群体住房难问题，制定面向 2035 年的住房供应和保障计划。二是市住房建设局启动修订《深圳市安居型商品房建设与

管理暂行办法》以及制定《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》和《深圳市人才住房建设和管理办法》，为新一轮住房制度改革提供配套政策支撑。三是制定公共住房租金定价改革创新机制方案，开发建设全市统一公共住房租金定价管理服务平台并投入运行，全面规范公共住房租金定价工作。四是深圳市住房租赁监管服务平台正式上线运行，以“互联网+租赁服务+公共服务”为定位，为市民提供“一站式”的租赁信息服务，实现阳光租房、智慧租房。五是切实完成我市“十三五”40万套安居工程建设筹集任务，兑现承诺、取信于民，编制印发了《关于2018-2020年安居工程计划建设筹集任务分解方案》。六是加快推动棚户区改造工作，市政府印发了《关于加强棚户区改造工作的实施意见》，从“适用范围、补偿标准、实施模式、工作流程、地价计收标准、项目支持政策”等方面做出“六个明确”，同时制定出台了《关于施行棚户区改造工作体制机制改革的决定》和《关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行棚户区改造工作体制机制改革的决定〉的实施意见》，完善了棚户区改造相关审批职权调整的法定程序，为有序推进开展棚户区改造工作提供了政策指引。

二、主要指标完成情况

（一）新增安排任务

破解土地资源困境，通过新供应用地建设、城市更新配

建、产业园区配建等渠道，向存量土地要资源。2018年，计划新增安排建设安居工程项目5万套，实际新增安排约5.003万套。

（二）建设筹集任务

2018年，计划建设筹集安居工程项目8万套、力争10万套，实际建设筹集项目166个、约9.65万套，建筑面积约614.77万平方米，完成年度目标的120%。其中：人才住房项目53个、约4.03万套，建筑面积约255.92万平方米；公共租赁住房项目26个、约1.35万套，建筑面积约77.67万平方米；安居型商品房项目3个、约0.11万套，建筑面积约8.37万平方米；其他类型项目84个、约4.16万套，建筑面积约272.80万平方米，其中拆迁安置住房项目17个、约1.24万套，建筑面积约136.25万平方米；混合建设项目13个、约1.23万套，建筑面积约67.14万平方米。

按责任单位分，福田区4437套，罗湖区10878套，南山区（含前海）10322套，盐田区3370套，宝安区16922套，龙岗区17967套，光明区7570套，坪山区8539套，龙华区10908套，大鹏新区3299套，深汕合作区2344套。

（三）基本建成（含竣工）任务

2018年，计划基本建成（含竣工）安居工程项目5.08万套，实际基本建成（含竣工）安居工程项目74个、约5.51万

套，建筑面积约 408.57 万平方米，完成计划目标的 108%。其中，人才住房项目 1 个、约 0.04 万套；公共租赁住房项目 25 个、约 2.02 万套；安居型商品房项目 6 个、约 0.45 万套；其他类型项目 42 个，约 2.99 万套，其中拆迁安置房项目 7 个、约 0.81 万套；混合建设项目 5 个、约 1.06 万套。

按责任单位分，市本级 25283 套，福田区 4000 套，南山区（含前海）2748 套，盐田区 48 套，宝安区 5107 套，龙岗区 1830 套，光明区 6717 套，坪山区 2295 套，龙华区 5037 套，大鹏新区 839 套，深汕合作区 1204 套。

（四）供应任务

2018 年，计划供应安居工程项目 4.6 万套，实际供应 4.63 万套，完成年度目标的 101%。其中：人才住房 0.81 万套，公共租赁住房 2.1 万套，安居型商品房 0.5 万套，其他类型房源 1.23 万套，其中拆迁安置住房 1.22 万套。

（五）政府投资开工建设的公共租赁住房分配

2015 年底前政府投资开工建设的公共租赁住房需累计完成分配入住 69297 套，实际累计完成分配入住 71372 套。

表 1 2018 年安居工程实施情况明细表

单位：套

| 责任单位 | 新增安排 | | 建设筹集 | | 基本建成 (含竣工) | | 供应 | | 2015 年底前开 工建设的政府投 资公租房累计需 签约套数 | |
|--------------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|---|----------|
| | 计划 完成 | 实际 完成 | 计划 完成 | 实际 完成 | 计划 完成 | 实际 完成 | 计划 完成 | 实际 完成 | 计划 完成 | 实际 完成 |
| 市本级 | - | - | - | - | 25283 | 25283 | 16455 | 12685 | 33404 | 35498 |
| 福田区 | - | - | 9910 | 4437 | 4001 | 4000 | 5939 | 5831 | - | - |
| 罗湖区 | - | - | 10831 | 10878 | 0 | 0 | 3414 | 3498 | 2112 | 1758 |
| 南山区 (含前海) | - | - | 10479 | 10320 | 2748 | 2748 | 4794 | 5363 | 5801 | 5798 |
| 盐田区 | - | - | 3360 | 3370 | 48 | 48 | 1126 | 70 | - | - |
| 宝安区 | - | - | 16643 | 16922 | 1438 | 5107 | 5263 | 5251 | 3712 | 3616 |
| 龙岗区 | - | - | 17928 | 17967 | 1830 | 1830 | 3965 | 4000 | 5862 | 5862 |
| 光明区 | - | - | 7570 | 7570 | 6717 | 6717 | 3074 | 3129 | 6504 | 7001 |
| 坪山区 | - | - | 8283 | 8539 | 2295 | 2295 | 2482 | 2486 | 8915 | 8915 |
| 龙华区 | - | - | 9663 | 10908 | 4764 | 5037 | 1557 | 1574 | 2987 | 2924 |
| 大鹏新区 | - | - | 3279 | 3299 | 835 | 839 | 287 | 824 | - | - |
| 深汕合作区 | | | 1898 | 2344 | 899 | 1204 | 1631 | 1635 | - | - |
| 合计 | 50000 | 50003 | 99844 | 96554 | 50858 | 55108 | 49987 | 46346 | 69297 | 71372 |

(六) 低保及低收入家庭住房货币补贴

连续 12 年对全市低保及低保边缘家庭实施应保尽保。

2018 年，全市发放货币补贴 1218 户，共计 1435.71 万元。其

中：低保及低保边缘家庭住房租赁补贴 1169 户，约 1406.76 万元；低收入住房困难家庭租赁补贴 49 户，约 28.95 万元。

表 2 2018 年低保（低保边缘）和低收入家庭住房租赁补贴情况

| 区域 | 低保（低保边缘）家庭住房租赁补贴情况 | | 低收入家庭住房租赁补贴情况 | |
|------|--------------------|---------|---------------|--------|
| | 户数（户） | 金额（万元） | 户数（户） | 金额（万元） |
| 福田区 | 357 | 506.9 | 15 | 10.70 |
| 罗湖区 | 297 | 474.91 | 3 | 1.29 |
| 南山区 | 122 | 164.50 | 18 | 12.16 |
| 盐田区 | 32 | 23.29 | 0 | 0 |
| 宝安区 | 64 | 37.41 | 0 | 0 |
| 龙岗区 | 83 | 76.30 | 13 | 4.80 |
| 龙华区 | 25 | 14.55 | 0 | 0 |
| 坪山区 | 47 | 16.58 | 0 | 0 |
| 光明区 | 105 | 68.06 | 0 | 0 |
| 大鹏新区 | 37 | 24.25 | 0 | 0 |
| 合计 | 1169 | 1406.76 | 49 | 28.95 |

三、人才安居工程实施情况

2018 年，市级共向 810 名领军人才发放货币补贴共约 4780 万元；区级面向 464 名区级高层次人才发放货币补贴约 1860.77 万元，面向 1058 家重点单位发放租房补贴约 4.74 亿元。全市面向人才及重点单位供应住房 17208 套。

自我市实施人才安居政策以来，市级发放人才安居货币补贴（包括市级高、中初级人才租房补贴和领军人才住房补贴）约 18.39 亿元；区级发放人才安居货币补贴 15.27 亿元。

四、住房公积金缴存使用情况

2018 年我市住房公积金当年新增开户单位 4.7 万户，同比增长 25.50%；新增开户个人 149 万人；新增归集资金 630.10 亿元，同比增长 11.16%。为 3.70 万户家庭提供了 240.17 亿元住房公积金贷款。

截至 2018 年 12 月底，我市住房公积金累计开立单位公积金账户 25.83 万户；累计开立个人公积金账户 1351.03 万户，实缴人数 635.32 万人，位居全国第三；累计归集资金 3105.54 亿元；累计为 19.56 万户家庭提供了 1156.11 亿元住房公积金低息贷款。

五、建设投资完成情况

2018 年，全市安居工程完成投资约 272.92 亿元，其中，中央专项投资约 2.9 亿元，占比 1.06%；市财政投资约 14.7 亿元，占比 5.39%；区财政投资 36.47 亿元，占比 13.36%；安居集团投资约 160.73 亿元，占比 58.89%；社会投资约 58.12 亿元，占比 21.29%。

六、公共配套设施

完成了 2018 年计划基本建成（含竣工）及供应安居工程项目基础设施配套建设情况的调查，对基础设施配套建设存在的问题进行了归类汇总，并提出相应对策建议，以保障安居工程真正惠及市民。充分发挥市安居工程建设指挥部办公室统筹、协调、决策、督办作用，多次组织召开工作协调会，及时有效解决安居工程项目推进过程中涉及的各项问题。共召开工作协调会议 6 次，发出项目建设问题协调及项目建设标准等相关问题函件 14 个，解决了福田李朗、石岩项目法定图则调整、配套设施建设以及 A923-0167 地块保障房项目的前期手续办理等多项问题。

第二章 本年度计划

七、编制依据

贯彻落实国家关于加大安居工程建设力度和推进棚户区改造的系列部署，全力完成广东省下达我市 2019 年安居工程任务目标，按照《深圳市住房保障发展规划（2016—2020）》和《意见》，制定本年度计划。

八、2019 年安居工程总体目标

2019 年计划建设筹集安居工程项目 8.89 万套/间；计划基本建成（含竣工）安居工程项目 3.29 万套；计划供应安居工

工程项目确保 3.4 万套/间，力争 4 万套/间；2015 年底前开工建设的政府投资公共租赁住房 75723 套，力争 2019 年底前完成分配签约。

九、新增用地安排目标

计划新增安排安居工程项目 4.7 万套，建筑面积约 278 万平方米。通过新供应用地建设、城市更新用地配建、工业用地配套宿舍建设等方式予以落实。其中，新供应用地建设（含深汕地区）3 万套，建筑面积约 178 万平方米；城市更新用地配建约 1.05 万套，建筑面积约 67.5 万平方米；工业用地配套宿舍 0.65 万套，建筑面积约 32.5 万平方米。

十、建设筹集目标

计划建设筹集安居工程项目 8.89 万套/间。其中：开工安居工程约 2.7 万套/间，棚户区改造约 1.06 万套，购买、租赁、综合整治等方式建设筹集约 5.13 万套/间。

按责任单位分，福田区 8731 套/间，罗湖区 9543 套/间，南山区（含前海）9783 套/间，盐田区 2960 套/间，宝安区 14663 套/间，龙岗区 15543 套/间，光明区 6669 套/间，坪山区 7297 套/间，龙华区 7382 套/间，大鹏新区 2889 套/间，深汕合作区 3450 套/间。

十一、基本建成（含竣工）目标

计划基本建成（含竣工）安居工程项目不低于 3.56 万

套，其中：人才住房 0.31 万套，公共租赁住房约 1.81 万套，安居型商品房约 0.37 万套，棚户区改造（含拆迁安置房）约 0.43 万套，混合建设 0.52 万套，其他 0.12 万套。

按责任单位分，市本级 19185 套，福田区 3593 套，南山区（含前海）2685 套，盐田区 692 套，宝安区 532 套，龙岗区 4463 套，坪山区 1573 套，龙华区 1679 套，大鹏新区 1212 套。

十二、供应目标

计划供应安居工程项目确保 3.4 万套/间，力争 4 万套/间。其中：人才住房约 1.5 万套/间，公共租赁住房约 0.84 万套/间，安居型商品房约 0.03 万套/间，拆迁安置房约 0.14 万套/间，自行筹集约 1.50 万套/间。

按责任单位分，市本级 10911 套/间，福田区 6890 套/间，罗湖区 1222 套/间，南山区（含前海）2983 套/间，盐田区 1388 套/间，宝安区 7358 套/间，龙岗区 3019 套/间，光明区 1258 套/间，坪山区 1490 套/间，龙华区 2281 套/间，大鹏新区 233 套/间，深汕合作区 967 套/间。

十三、2015 年底前开工建设的政府投资公共租赁住房分配目标

2015 年底前开工建设的政府投资公共租赁住房需累计完成分配入住 75723 套，按责任单位划分，市本级 38140 套、罗湖

区 1758 套、南山区（含前海）5798 套、宝安区 3616 套、龙岗区 5862 套、光明区 7682 套、坪山区 8915 套、龙华区 3952 套。

其中，2019 年新增分配签约 4351 套。按责任单位分，市本级分配签约 2642 套，龙华区分配签约 1028 套，光明区分配签约 681 套。

表 3 2019 年安居工程任务责任分工一览表

单位：套/间

| 责任单位 | 建设筹集 | | | | 基本建成 (含竣工) (套) | 供应 | 2015 年底前开 工建设的政府 投资公租房累 计需签约套数 | 2019 年 新增签 约套数 |
|--------------|-------|----------|----------------------|------------------------|----------------------|-------|---|----------------------|
| | 小计 | 安居 工程 | 棚户区改 造(拆迁 安置房) | 购买、 租赁、 综合整 治 | | | | |
| 市本级 | | | | | 19185 | 10911 | 38140 | 2642 |
| 福田区 | 8731 | 510 | 4000 | 4221 | 3593 | 6890 | - | 0 |
| 罗湖区 | 9543 | 200 | 5900 | 3443 | 0 | 1222 | 1758 | 0 |
| 南山区 (含前海) | 9783 | 1400 | 0 | 8383 | 2685 | 2983 | 5798 | 0 |
| 盐田区 | 2960 | 2485 | 300 | 175 | 692 | 1388 | - | - |
| 宝安区 | 14663 | 9108 | 0 | 5555 | 532 | 7358 | 3616 | 0 |
| 龙岗区 | 15543 | 2083 | 440 | 13020 | 4463 | 3019 | 5862 | 0 |
| 光明区 | 6669 | 3000 | 0 | 3669 | 0 | 1258 | 7682 | 681 |
| 坪山区 | 7297 | 1865 | 0 | 5432 | 1573 | 1490 | 8915 | 0 |
| 龙华区 | 7382 | 325 | 0 | 7057 | 1679 | 2281 | 3952 | 1028 |
| 大鹏新区 | 2889 | 2500 | 0 | 389 | 1212 | 233 | - | - |
| 深汕合作区 | 3450 | 3450 | 0 | 0 | 0 | 967 | - | - |
| 合计 | 88910 | 26926 | 10640 | 51344 | 35614 | 40000 | 75723 | 4351 |

注：对于建设筹集、基本建成（含竣工）、供应任务，各责任单位在确保完成总任务量的前提下可按规定进行项目调换。

十四、资金与投资计划

（一）货币补贴

对符合条件的低保及低保边缘住房困难家庭，按规定发放住房货币补贴，继续实现应保尽保。

（二）项目资金

全市安居工程建设及回购资金需求约 315.12 亿元，其中：市财政约 17.36 亿元；区财政约 54.23 亿元（注：市区财政投资的部分项目资金在年中调整政府投资计划时调整）；安居集团投资约 179.16 亿元；社会投资约 64.37 亿元。

十五、推进配套设施完善

各区应开展 2019 年计划基本建成（含竣工）及供应安居工程项目基础设施配套建设情况的调查。根据基础设施配套建设情况的调查结果，重点推进存在问题的项目基础设施配套建设。加强舆论引导和分类监督，重点督办项目水、电、气、路等市政配套及公交等一旦入住就必要具备并启用的配套设施，逐步推进项目教育、文体、医疗、购物等配套设施完善，促进入住居民生活便利。

十六、加强项目信息化管理

完善安居工程项目建设管理系统的统计、跟踪功能，督促建设单位和各监管单位及时准确填报项目信息，加强安居工程项目信息化管理力度。梳理往年已安排建设安居工程项目进展情况，针对部分项目进展缓慢的原因，进一步完善项目管理的体制机制。

第三章 措施与保障

十七、加快出台配套文件，稳步推进住房制度改革

全面贯彻落实《意见》精神，按照《〈意见〉相关工作任务分工一览表》要求，抓紧制定住房制度改革系列配套文件，加强进度督办和沟通协调，确保改革配套措施及时落地。妥善处理新旧政策衔接，确保住房制度改革平稳过渡、新旧政策有序衔接。

十八、发挥土地调控作用，完善土地供应机制

多渠道增加居住用地供应，提出未来五年（2018-2022年）人才住房、安居型商品房和公共租赁住房供应规模结构及新供应用地选址方案，切实做到人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地应保尽保、优先安排。确保新供应居住用地中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例不低于60%，同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。

实行轨道交通车辆段上盖及其站点一定范围内的居住用地用途控制，主要用于建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

十九、落实“六类十五种”，多渠道建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房

充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用，优化调整增量住房结构，盘活规范存量住房市场。通过增加建设用地、盘活存量用地、招拍挂商品住房用地、城市更新和产业园区等配建、盘活各类存量用房、实施公共设施综合开发、开展城际合作等六类十五种渠道，大力推进人才住房、安居型商品房和公共租赁住房建设筹集工作。

二十、强化基本住房保障，完善政策性支持住房制度

一是落实区级政府（新区管委会）的基本住房保障属地责任，加强全市房源统筹调剂和区际合作，不断优化公共租赁住房轮候配租规则，合理划定基本住房保障收入财产限额。二是完善人才安居政策体系，多渠道解决各类人才住房问题。探索建立人才住房先租后购、以租抵购制度。三是合理划定户籍家庭租购安居型商品房收入限额，完善安居型商品房分配制度，实行批次集中配租配售。四是制定《深圳市政策性支持住房封闭流转办法》，建立政策性支持住房封闭流转交易服务平台。

二十一、同步加大城市更新和棚户区改造力度

一是加大城市更新配套建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的力度，拆除重建类城市更新项目改造后包含住房的，合理增加人才住房、安居型商品房配建基准比例。二是加快城市更新配建项目专项规划审批速度，督促实施主体加快推进实施。三是完善棚改配套政策，抓紧制定棚改审批标准、流程，包括增购面积价格评估、概念及专项规划编制技术指引、容积率核算规则等。四是推进已批未建用地、社会存量用地、征地返还用地等开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

二十二、盘活城中村等存量住房，大力培育和发展住房租赁市场

一是完善住房租赁政策体系，发布《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法》和《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》等政策，明确城中村规模化改造的要求和流程，引导各区有序推进城中村规模化租赁改造。二是培育住房租赁市场供应主体，发挥国有住房租赁企业的引领带头作用，引导房地产开发企业和其他市场主体开展住房租赁经营。加强政府和企业合作，通过加大货币补贴力度、统租长租公寓作为人才住房、将人才住房委托人才住房专营机构等方式，支持规模化租赁企业发展。三是加快落实住房租赁财税、金融等

各项优惠政策，探索建立住宅政策性金融机构，研究住房租赁券、市场租金补差等多种方式扩大保障覆盖面。

二十三、稳步推进装配式建筑和建筑信息模型应用，全面提升住房品质和物业服务水平

一是编制《关于加快推进建筑信息模型技术（BIM）应用的实施意见》，在安居工程项目中全面落实装配式建筑专项规划文件要求，提升装配式建筑和建筑信息模型应用水平。二是坚持新建住房与市政公用配套基础设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用，各区人民政府切实履行配套设施建设的属地责任。三是尽快修订出台《深圳经济特区物业管理条例》，切实保障同一住宅区居民共享公共服务配套设施。四是推广大数据、云计算、移动互联网、人工智能、物联网等新一代信息技术在安居工程项目中的集成应用，全面推进绿色物业和智慧社区建设。

第四章 附则

二十四、实施解释

本计划自批准之日起生效，由深圳市住房和建设局负责解释。