

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》的通知

（罗府办规〔2019〕5号）

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》已经区政府同意，现予以印发，请遵照执行。



深圳市罗湖区人民政府办公室

2019年12月3日

佳宏城更
URBAN RENEWAL

深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为建立健全分工清晰、责任明确、信息共享的人才住房和保障性住房建设、分配与管理制度，根据《深圳市保障性住房条例》《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》

《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》和《深圳市保障性住房收购操作规程》，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于罗湖区城市更新项目配建人才住房和保障性住房的纳入计划、收购移交、配租配售、分配后监督管理及相关信息的公开等活动。

本办法所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才配租配售的住房。

本办法所称保障性住房包括公共租赁住房 and 安居型商品房。公共租赁住房，是指以限定的标准和租金水平，面向符合条件的户籍住房困难居民和为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体出租的住房。安居型商品房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的户籍居民配租配售的住房。

第三条 罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房的管理应当遵循政府主导、企业实施、统筹规划、分步实施、公开透明、诚实信用的原则。

第四条 深圳市罗湖区住房和建设局（以下简称区住房建设局）统筹协调全区人才住房和保障性住房工作，职责如下：

（一）统筹区人才住房和保障性住房的筹集、建设、分配和管理。

（二）核准配建房源的配建类型（人才住房或保障性住房）、户型面积等。

（三）拟订人才住房和保障性住房的配租和配售方案。

（四）对人才住房和保障性住房申请人、承租人或购房人的违规违法行为进行处罚。

第五条 深圳市罗湖区住房保障事务中心（以下简称区住房保障事务中心）。职责如下：

（一）可自行或委托区人才住房专营机构共同作为监管主体，与配建项目实施主体签订监管协议书，开展监管工作。

（二）负责深圳市罗湖区人民政府（以下简称区政府）收购的人才住房和保障性住房房源交接、收购和产权办理、固定资产登记和录入深圳市罗湖区信息平台（以下简称“区信息平台”）。

（三）执行人才住房和保障性住房的配租、配售方案，受理人才住房、安居型商品房、公共租赁住房的申请。

（四）负责人才住房和保障性住房申请人的资格初审、资格复审和公示，负责确定符合条件的申请人及其所分配的房源。

（五）负责人才住房和保障性住房租售价格的委托评估和报送审批工作，根据审定的租售价格签订租赁合同或房地产买卖合同并收取租售价款。

（六）对区政府收购的人才住房和保障性住房承租人租住情况、房屋使用情况进行日常巡查及监督管理，将人才住房和保

障性住房申请人、承租人或购房人的违法违规情形上报区住房建设局。

(七) 按照租赁合同约定承担相应的物业维修工作。

(八) 受理和审查人才住房和保障性住房的续租、退房等申请。

第六条 深圳市罗湖区人才住房专营机构（以下简称区人才住房专营机构）负责下列事项：

(一) 负责对其收购的房源进行交接和产权办理，并将固定资产录入区信息平台。

(二) 根据经审定的配租方案、区住房保障事务中心提供的符合条件的申请人名单及所分配的房源与承租人或购房人共同对房屋进行查验、签字确认《入住查验表》、协助签订租赁合同或房地产买卖合同、办理入住。

(三) 对其收购的人才住房开展租售后的日常巡查管理工作。

(四) 协助区住房保障事务中心办理人才住房的续租、退房、验房、收回房屋等手续。

第七条 深圳市罗湖区财政局根据罗湖区城市更新项目的人才住房、保障性住房的相关政策，负责区政府收购人才住房和保障性住房的资金保障工作，负责区政府国有资产的处置和后续监督。

第八条 深圳市罗湖区智慧城市建设的中心负责会同区住房保障事务中心在市住房信息平台基础上，建立全区统一的住房信息平台，将全区城市更新项目配建人才住房和保障性住房的建设、

分配、定价、流转、货币补贴的受理审核发放及监管等信息及时上传至区信息平台，实现信息共享。

第二章 安居工程计划

第九条 区住房建设局审核配建项目实施主体提交的纳入安居工程计划申请。对于同意将配建项目纳入安居工程计划的申请，在复函中明确配建类型（人才住房或保障性住房）、户型面积、绿色建筑及装配式建筑要求、坐落布局、后续分配要求等。

实施主体取得纳入安居工程计划复函后，应指定专人负责报送“深圳市保障性住房项目建设管理系统”项目信息及实时的工程进展情况，由区住房保障事务中心监督落实配建房源的相关工作。

区住房保障事务中心（可委托区人才住房专营机构共同作为监管主体）作为监管主体与项目实施主体签订监管协议书，对建设全过程进行监督。

第三章 收购、移交与入库

第十条 区住房保障事务中心负责按照相关程序申请区政府收购项目的收购资金、签订收购协议等相关收购工作。

城市更新配建的人才住房和保障性住房，建成后由政府收购的，产权归区政府所有。城市更新配建的人才住房由区人才住房专营机构收购的，产权归区人才住房专营机构所有。收购价格根据《深圳市保障性住房收购操作规程》进行计算，由项目实施主体向收购主体申请核定。

收购协议签订后，实施主体按照协议的约定办理产权登记并移交产权。

第十一条 区住房保障事务中心负责将区政府收购的人才住房和保障性住房房源信息等纳入区信息平台。人才住房专营机构负责将其收购的人才住房的房源信息等纳入区信息平台。

第四章 配租配售

第十二条 区住房建设局可拟定区人才住房和保障性住房配租和配售方案，报区人才住房和保障性住房工作领导小组审定后，按规定予以公示。

第十三条 区住房保障事务中心负责区人才住房和保障性住房分配管理工作，具体包括资格审核、租售价格的委托评估和报送审批、确定符合条件的申请人及其所分配的房源、签订租售合同、收取租售价款、负责后续的监督管理，并按照租赁合同的约定承担相应的物业维修等工作。

区人才住房专营机构根据区住房保障事务中心提供的符合条件的申请人名单及所分配的房源，负责其收购的人才住房租售合同的签订、收取租售价款、后续监督管理，并按照合同的约定承担相应的物业维修等工作。

未经区政府收购的安居型商品房的项目产权单位根据政府审定的销售价格，负责签订其所有的安居型商品房房地产买卖合同、收取销售价款、后续监督管理，并按照合同的约定承担相应的物业维修等工作。

第十四条 人才住房和保障性住房面向个人配租或配售的，按照下列程序进行：

（一）区住房保障事务中心按照配租（售）通告的要求，受理符合条件的申请人的租购申请，并指导申请人在信息平台注册和填报申请信息。

(二) 区住房保障事务中心采取抽签、摇号、综合评分等方式，从符合条件的申请人中确定入围申请人和候补入围申请人。

(三) 区住房保障事务中心会同公安、人力资源、规划和自然资源、民政等相关部门对入围和候补入围申请人的资格进行审核，并对符合申请条件者在信息平台进行公示。公示期满无异议或者异议不成立的，对纳入合格申请人的名单，应当按照配租（售）通告确定的规则排序。

(四) 区住房保障事务中心负责组织合格申请人按照排序进行选房。

(五) 住房选定后，区住房保障事务中心根据区住房建设局的委托或由人才住房专营机构、产权单位与合格申请人签订房屋租赁合同或者房地产买卖合同。

(六) 签订房地产买卖合同的产权单位在办理初始登记后，协助购房人办理不动产权证书。

(七) 购房人和承租人凭合同与入住通知办理入住手续。

第十五条 人才住房面向用人单位配租的，按照下列程序进行：

(一) 区住房建设局根据房源筹集情况适时发布人才住房定向配租通告。

(二) 符合条件的用人单位向区住房建设局提出认租申请；区住房保障事务中心负责具体配租受理，应当采取抽签、摇号、综合评分以及其他符合公开、公平和公正原则的方式，从符合条件的用人单位中确定入围单位名单。

(三) 入围单位向区住房保障事务中心提交申请入住人员备案资料，区住房保障事务中心收取书面申请资料后对入围单位的

申请资格进行审核，经审核符合配租条件的，由区住房保障事务中心开具入住通知书。

（四）申请入住人员应当凭单位租赁合同与入住通知办理入住手续。

第五章 监督管理

第十六条 人才住房或安居型商品房的购房人在取得完全产权前，有本市、区规定封闭流转情形，或因银行实现抵押权、人民法院强制执行等原因而处置人才住房或安居型商品房的，应当按照规定将所购人才住房或安居型商品房面向符合条件的申请人转让或向区住房建设局申请回购。人才住房或安居型商品房的购房人自签订房地产买卖合同之日起未满规定年限，但确需转让的，应当向区住房建设局申请回购。

第十七条 区住房保障事务中心负责受理续租申请，区人才住房专营机构应当给予协助。租赁期满后，对于符合续租条件的申请人，可以向区住房保障事务中心提出续租申请。

对于符合续租条件，但因承租人家庭人口数变化而不再符合规定的原住房配租建筑面积标准，配租单位有相应房源的，可以根据情况及时调整。签订新租赁合同的同时须退出原配租住房。没有相应房源时则可以继续承租原住房，但超出配租建筑面积标准的部分，可以按照同期同区域同类型普通商品住房市场租赁指导价收取租金。

租赁期满且承租人不符续租条件的，承租人应当在租赁期满之日起十日内办理退房手续并搬离承租住房。无正当理由逾期不办理退房手续或不搬迁的，区住房建设局应当责令其搬迁；区住房保障事务中心或人才住房专营机构根据区住房建设局的要

求收回住房，并按照政府相关部门发布的同期同区域同类型普通商品住房的市场租赁指导价收取逾期租金；拒不执行的，区住建局可以依法申请人民法院强制搬迁。

第十八条 区住房保障事务中心及区人才住房专营机构在各自的职权范围内对已出租、已售（尚未取得完全产权）和空置房源进行定期巡查管理，包括入住人员信息、相关费用缴交、违规互换、出借、转租、转让住房、违规加建改建、违规占用、违规将人才住房或保障性住房用于经营性用途等。承租人或购房人违反相关法律法规或合同约定的，由区住房保障事务中心查实并上报区住房建设局。

第十九条 承租人或购房人存在违法、违约情形时，应当主动退出其所承租或购买住房。无正当理由逾期不退出的，区住房建设局应当责令其退出；区住房保障事务中心或人才住房专营机构根据区住房建设局的要求，与承租人或购房人解除合同，依法清退，收回住房并按照政府相关部门发布的同期同区域同类型普通商品住房的市场租赁指导价收取逾期租金；拒不执行的，区住建局可以依法申请人民法院强制搬迁。

第二十条 人才住房和安居型商品房的购房人违反相关规定，被收回住房的，原收款单位应当按照相关规定计算后退还购房人相应价款。

第二十一条 申请人、承租人、购房人违反相关规定，由区住房建设局根据具体情形依法进行处罚。

第二十二条 申请人、承租人、购房人存在违反有关法律法规及本办法规定行为的情形，除依法进行处罚外，区住房建设局

可以在政府网站等媒介进行通报，同时将公示内容抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及人才所属单位。

第二十三条 区住房保障事务中心、区人才住房专营机构或其他产权单位负责按照租赁合同约定承担相应的物业维修工作。

第二十四条 有关单位和人员使用信息平台的，对信息平台数据实施严格保密，严禁以非工作用途使用信息平台。其他因工作原因接触到人才住房或安居型商品房或公共租赁住房相关信息数据的人员，应当严格保密，严禁以非工作用途使用，或向第三方泄露相关信息数据。

第六章 附 则

第二十五条 本办法由区住房建设局负责解释。

第二十六条 本办法自 2019 年 12 月 13 日起实施。有效期 3 年。