

深圳房改新規 保障房佔六成

優化調整新增住房結構 市場商品住房將只佔四成

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）昨日，深圳正式對外發佈《關於深化住房制度改革加快建立多主體供給多渠道保障租購並舉的住房供應與保障體系的意見（徵求意見稿）》（以下簡稱《意見》），明確表示深圳將針對不同收入水平的居民和專業人才等各類群體，着力構建多層次、差異化、全覆蓋的住房供應與保障體系，並計劃將住房分為市場商品住房、政策性支持住房、公共租賃住房三大類。令人關注的是，人才安居房或可在一定年限內實行封閉流轉和2018年起新增居住用地中人才房、安居房、公租房用地比例不低於60%等創新性政策。依據計劃，到2035年，深圳將籌集建設各類住房170萬套，其中人才住房、安居型商品房和公共租賃住房等公共住房總量不少於100萬套。

依據《意見》內容，本次改革在總體設計上，將堅持以住房供給側結構性改革為主線，突出多層次、差異化、全覆蓋，針對不同收入水平的居民和專業人才等各類群體，構建多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房供應與保障體系。充分發揮政府、企業、社會組織等各類主體作用，優化調整增量住房結構，盤活規範存量住房市場。

堅持房子用來住定位

根據《意見》劃分，深圳計劃將全市住房分為市場商品住房、政策性支持住房、公共租賃住房。其中，市場商品住房，將佔住房供應總量的40%左右，做到有能力的市民通過市場商品房來解決住房需求。《意見》明確深圳將繼續嚴格實施房地產市場調控政策，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，堅持以中小戶型商品房為主，努力促進房地產市場平穩健康發展。

此外，政策性支持住房，佔住房供應總量的40%左右，包括人才住房和安居型商品房，佔比均為20%。《意見》規定，人才住房重點面向符合條件的各類人才供應，可租可售，建築面積以小於90平方米為主，租售價為市場價的60%左右；而安居型商品房則重點面向符合收入財產限額標準等條件的本市戶籍居民供應，可租可售、以售為主，建築面積以小於70平方米為主，租售價為市場價的50%左右。

安居房收入財產設限

有關安居型商品房的相關創新制度讓人尤為關注。《意見》顯示，戶籍家庭租購安居型商品房將合理劃定收入財產限額，並首次提出以輪候、抽籤、搖號等公開透明的方式確定租售對象。

佔住房供應總量其餘的20%左右的，是公共租賃住房。其重點面向符合條件的戶籍中低收入居民、為社會提供基本公共服務的相關行業人員、先進製造業職工等群體供應，建築面積以30-60平方米為主，租金為市場價的30%左右，特困人員及低保、低保邊緣家庭租金為公共租賃住房租金的10%。值得一提的是，《意見》在過去保障的基礎上，進一步擴大了保障的覆蓋面，將公交司機、地鐵司機、環衛工人、先進製造業藍領產業工人等群體納入公共租賃住房保障範圍。

提高只租不售用地比

深圳已結合新一輪城市總體規劃編制調整，合理規劃布局了住房空間，進一步加大住房土地供應力度，計劃新增盤活35平方公里土地用於建設各類住房。《意見》顯示，在新出讓居住用地中提高「只租不售」用地比例。

此外，為了更好地盤活存量、優化服務、加強監管，規範和培育發展住房租賃市場，深圳去年開始構建真實、透明、便捷、安全的住房租賃交易服務監管平台，目前正在擴容運營中。



■深圳發佈《意見》，明確人才住房、安居型商品房、公共租賃住房佔新增住房供應總量的60%左右。圖為深圳一處住宅區。 資料圖片

數讀深圳住房新政

到2035年，深圳新增建設籌集各類住房：**170萬套**

（其中人才住房、安居型商品房和公共租賃住房三類公共住房總量：不少於**100萬套**）

不同類型住房佔供應總量

市場商品住房：**40%左右**

政策性支持住房：**40%左右**（包括人才住房和安居型商品房，各佔**20%**）

公共租賃住房：**20%左右**

從2018年起，在新增居住用地中，確保人才住房、安居型商品房和公共租賃住房用地比例：不低於**60%**

香港文匯報記者 李昌鴻 整理

樓市調控不變 衝擊房價有限

香港文匯報訊 據澎湃新聞網報道，《意見》明確制定了2018年至2035年深圳住房發展的主要目標——統籌解決各類居民的住房問題，構建相對完備的住房供應與保障體系。深圳市住房和建設局負責人則表示，新政策出台後，我們將繼續堅持房地產調控態度不動搖，嚴格落實各項調控措施，保持房地產調控的連續性和穩定性。

長期有利穩定房價

深圳鏈家研究院院長肖小平指出，深圳市對於人才住房、安居型商品房、公租房等已推行多年，只

是在供應量以及標準上沒有意見稿詳細，此次通過文件形式確定下來可以認為是長效機制的一部分。但是當前申請政策性支持住房符合條件的人員不在少數，因此短期內對深圳市房地產市場的影響不大，衝擊有限。但是從中長期來看，通過滿足不同收入群體的住房需求，提供更多的住房選擇，有利於深圳市房價的穩定。

人才住房封閉流轉

此外，人才住房和安居型商品房在市場上流通也設置了一定的限制。《意見》提出，出售的人才住

房和安居型商品房在一定年限內實行封閉流轉。封閉流轉期間，因另購市場商品住房等法定事由或自身原因需要轉讓的，可面向其他符合申購條件的對象轉讓，或由政府按規定回購。

《意見》同時提出，購房人自購房之日起累計在深繳納社保滿15年，或者年滿60周歲且購房滿10年，符合深圳市人才安居辦法、安居型商品房建設和管理辦法等規定條件的，可以申請向政府繳納一定比例增值收益後取得完全產權，然後與普通商品房一樣可以到市場上進行交易流通。

吸中高端人才 增強競爭優勢

專家讀

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）對於深圳昨日發佈的《意見》，高端智庫中國綜合開發研究院文旅地產研究中心主任宋丁表示，此舉有利於吸引和留住更多中高端人才，提升深圳競爭力，助推深圳科技和金融業等優勢產業發展。

高房價難留住人才

宋丁表示，此前由於持續上漲的高房價導致深圳一些人才流失，成本高也令企業難以吸引和留住人才，如果深圳缺房子的現象持續並且難以得到緩解，那麼沒有什麼力量能夠阻止房價上漲。

此次發佈的《意見》提出人才安居房或可在一定年限內實行封閉流轉，以及2018年起新增居住用地中人才房、安居房、公租房用地比例不低於60%等創新性政策。到2035年，深圳將籌集建設各類住房170萬套。該政策將有利於穩定房地產市場，吸引海內外中高端人才集聚，從而更好推動深圳科技創新、金融科技發展和物流、文化等支柱產業發展，有利於抑制以往持續高漲的房價和生活成本，為企業吸引和留住人才提供了很好的氛圍。

深圳作為全國科技創新中心和邁向國際化的城市，只有吸引大量海內外人才才能提高城市競爭力，從而在全國人才大戰中保持競爭優勢。

滬京深先後明確 長期供應計劃

話知你

在深圳之前，上海、北京已率先出相關住房新政。

2017年7月，上海發佈《上海市住房發展「十三五」規劃》。「十三五」期間將新增供應各類住房約170萬套，比「十二五」增加60%左右。其中，商品住房約45萬套；租賃住房約70萬套；各類保障性住房約55萬套。此外，以市場為主，新增代理經租房源30萬套（間）左右。

2017年4月，北京市發佈《北京市2017—2021年及2017年度住宅用地供應計劃》和《北京市2017年度國有建設用地供應計劃》，明確未來五年北京市計劃供應住宅用地6,000公頃、年均1,200公頃，以保障150萬套住房建設需求，其中自住型商品房將供地1,020公頃、擬建25萬套房。

資料來源：澎湃新聞網

優才在深5年可獲贈房產權

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳昨日對外發佈的《意見》，在2016年發佈的《關於完善人才住房制度的若干措施》基礎之上，進行了優化，符合條件的高端人才，在深圳全職工作满5年可獲住房產權。這表明深圳正式加入全國各大城市的「搶人大戰」。

在《意見》中，執業醫生如果屬於規定的人才範圍，可以申請租住人才住房；在深圳市工作满一定年限、取得本市戶籍且符合相關規定，可申請購買人才住房。執業醫生若經認定為高層次人才，還可以享受更加優惠的政策。高層次人才和量多面廣的基礎性人才，符合條件的，都可以按規定租購人才住房。

《意見》在深圳市2016年發佈的《關於完善人才住房制度的若干措施》的基礎上作了進一步的完善和優化。尤其是對高層次人才實行更加優惠的政策，符合條件的高層次人才可以申請免租入住一定年限、相應面積標準的住房，在深圳全職工作满5年以上，符合條件的可按優惠政策購買人才住房或者申請獲贈住房產權。

■深圳擬推出的住房制度改革對優質人才予以了高度傾斜。圖為月前在深圳舉行的中國國際人才交流大會。 資料圖片



不同類型住房不可同時購買

另據澎湃新聞網報道，針對不同類型住房是否可以同時購買的問題，深圳市住房和建設局也給出了肯定的答覆。深圳市住房和建設局表示，出售的人才住房和出售的安居型商品住房均是由政府提供優惠政策，以限定套型面積、銷售價格以及轉讓年限等，面向符合條件的人才群體或戶籍居民供應，屬於政

策性支持住房，主要目的是要解決人才群體或戶籍居民的住房困難問題。因此，根據人才住房和安居型商品房的相關規定，如果申請人共同申請人在深圳購買了市場商品住房（包括在深圳擁有任何形式住房），或者在本市享受過購房優惠政策、在申請受理日之前一定年限內在本市轉讓過自有住房等，均不可以申請購買人才住房或安居型商品房。

■深圳計劃到2035年新增各類住房共170萬套，其中人才住房佔比二成，約34萬套。圖為廣東自貿區深圳前海蛇口片區。 資料圖片

