

罗湖区住房租赁市场“十四五” 发展规划

深圳市罗湖区住房和建设局

2021年12月

目 录

前 言	1
第一章 总则	2
第一条 指导思想	2
第二条 编制原则	2
第三条 编制依据	2
第四条 文件效力	3
第二章 住房租赁市场现状	4
第一节 住房租赁市场概况	4
第五条 居住用地现状特征	4
第六条 房屋总量现状特征	4
第七条 住房租赁市场现状	4
第八条 城中村租赁现状	5
第二节 住房租赁市场发展现状	5
第九条 高质量开展中央财政专项发展住房租赁市场试点	5
第十条 加强住房租赁市场监管	5
第十一条 积极推行“智能化、便捷化”租赁服务模式	5
第十二条 积极落实城中村规模化租赁工作	6
第十三条 加快推进“非居改租”试点	6
第三节 住房租赁市场存在问题	6
第十四条 住房租赁市场法规规章有待完善	6
第十五条 租赁监管难度大，行业管理机制需进一步健全	6
第十六条 老旧小区较多，居住环境亟待改善	6

第十七条	租赁住房供给不足，对新市民吸纳能力弱	7
第十八条	产城融合度低，配套设施超负荷	7
第三章	住房租赁市场新形势	8
第十九条	“双区驱动”发展新时期	8
第二十条	“一主两区三带”产业发展新机遇	8
第二十一条	住房租赁市场新要求	8
第二十二条	住房租购同权新格局	9
第二十三条	住房租赁市场发展新业态	9
第四章	规划思路与目标	11
第二十四条	发展思路	11
第二十五条	总体目标	11
第二十六条	加大新增租赁住房供给	12
第二十七条	提升存量租赁住房品质	12
第二十八条	创新住房租赁服务模式	13
第五章	发展策略	14
第一节	培育住房租赁市场	14
第二十九条	供给侧发力优化营商环境	14
第三十条	加大财政专项资金支持力度	14
第三十一条	寻求金融政策支持	14
第三十二条	加快租赁住房信息化建设	15
第二节	加快发展保障性租赁住房	15
第三十三条	加大保障性租赁住房用地供应	15
第三十四条	开展非居住房屋改造保障性租赁住房试点工	

作	15
第三十五条 规范发展保障性租赁住房	16
第三节 加强住房租赁市场监管	16
第三十六条 完善住房租赁政策体系	16
第三十七条 规范住房租赁市场管理	16
第三十八条 加强住房租赁价格引导	17
第三十九条 加强住房租赁市场动态监测	17
第四十条 优化城中村租赁住房管理模式	17
第四节 推进租赁住房居住品质提升	18
第四十一条 推动城中村规模化租赁	18
第四十二条 提高老旧小区居住品质	18
第四十三条 完善公共服务配套设施	18
第六章 保障机制	20
第四十四条 建立协同监管机制	20
第四十五条 开展租赁业务培训	20
第四十六条 建立规划跟踪评价机制	20
第七章 附则	21
第四十七条 规划期限	21
第四十八条 解释权限	21
第四十九条 名词解释	21

前 言

习近平总书记在党的十九大报告中提出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、租购并举的住房制度。2020年12月18日的中央经济工作会议明确，要加快完善长租房政策，规范发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利；要整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。《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）提出，突出住房的民生属性，缓解住房租赁市场结构性供给不足，扩大保障性租赁住房供给，促进实现全体人民住有所居。

罗湖区作为深圳市中心城区，经济发展起步早、产业布局全面，其金融、科技、医疗等行业均处于全市前列，是深圳市中央商务区重要组成部分。在几十年的发展过程中，罗湖区居住用地开发强度较大，住房租赁市场以老旧小区、居家型成套住房为主，难以满足人们日益提高的高品质现代居住需求，特别是新市民、青年人的居住需求。

通过制定《罗湖区住房租赁市场“十四五”发展规划》，引导住房租赁市场发展与经济社会发展相适应，培育住房租赁市场，加快发展保障性租赁住房，加强住房租赁市场监管和提升住房品质，解决各类人群住房困难，尤其是新市民、青年人等群体的住房租赁需求，奋力开启“湾区枢纽、万象罗湖”建设新征程，展现罗湖新面貌，焕发罗湖新活力。

第一章 总则

第一条 指导思想

全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,以及习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会上的讲话精神,牢牢把握“双区驱动”的重大历史机遇,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点,着力落实租赁住房多主体多渠道供给,完善各类公共配套设施,实现罗湖区“租有宜居”新目标。提升城市品质和城市魅力,提高居民生活质量,推动罗湖区住房租赁市场向平稳、健康、可持续方向发展,努力让人民群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。

第二条 编制原则

——立足实际、以人为本。坚持以人民为中心的发展思想,根据罗湖区住房租赁市场的发展现状特征和发展趋势,科学编制规划。

——统筹发展、协调推进。以实施房地产健康发展长效机制为统领,处理好政府与市场的关系,推动保障性租赁住房与市场租赁住房协调发展。

——绿色发展、包容宜居。顺应市民对美好生活的追求,在住房租赁发展中将安全、绿色、包容作为关键要素,全面提升人居环境与城市品质。

第三条 编制依据

1.《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干

意见》（国办发〔2016〕39号）；

2.《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）；

3.《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局 工商总局 证监会关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）；

4.《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）；

5.《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（深府办规〔2017〕6号）；

6.《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》（深府规〔2018〕13号）；

7.《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

8.《深圳市罗湖区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

第四条 文件效力

本规划是深圳市罗湖区住房租赁市场管理、考核评估等工作的纲领性文件，规划任务指标须严格落实。

第二章 住房租赁市场现状

第一节 住房租赁市场概况

第五条 居住用地现状特征

罗湖辖区面积为 78.8 平方公里，现状建设用地面积 36 平方公里，其中居住用地面积为 13.1 平方公里，居住用地占建设用地的比例为 36.4%，符合国家标准要求（25%~40%）。罗湖区作为典型的高密度城市中心，新增土地资源紧缺，“十三五”期间，罗湖区着力打造高密度建成区城市更新“罗湖样板”，加大力度盘活存量用地，加快项目建设，不断完善各类配套设施。

第六条 房屋总量现状特征

罗湖区各类房屋建筑总面积 6274.38 万平方米,其中,居住建筑面积 3926.53 万平方米，占比达 62.6%。罗湖区住房结构中，商品住房建筑面积和套数占比全市最高，分别为 59.9%和 53.1%。

第七条 住房租赁市场现状

根据 2021 年 10 月网格数据，罗湖区住房面积占比中，自用面积占 53.1%、出租面积占 44.9%，空置及其他面积占 2%；套数占比中，自用套数占 39%、出租套数占 59.3%，空置及其他套数占 1.7%。

根据各街道住房面积使用情况统计，南湖街道住房出租比例最高，为 60.1%；其次是东门街道，为 48.5%；莲塘街道最低，为 36.4%。

2020 年 12 月数据显示，罗湖区商品住房租赁套均成交租金 4761 元/月，套均成交面积 59 平方米，平均成交租金 80.7 元/平

平方米·月。与全市相比，面积低于全市水平（套均成交面积 72 平方米），租金略高于全市水平（平均成交租金 79 元/平方米·月）。

第八条 城中村租赁现状

通过对罗湖区“集中式”长租公寓调查，城中村多为个人零散出租，截至 2020 年底，“集中式”长租公寓房间总量约为 2050 间，共约 7.4 万平方米，平均每家 82 间住房，规模总体偏小。

第二节 住房租赁市场发展现状

第九条 高质量开展中央财政专项发展住房租赁市场试点

严格落实国家、省、市下发文件要求，大力宣传住房租赁市场中央财政专项资金（以下简称“奖补”）政策，走访住房租赁相关企业，对负责人员宣讲奖补相关政策，协助住房租赁企业等市场主体开展奖补项目申报工作，鼓励住房租赁企业依法依规开拓住房租赁市场，并有序推进城中村租赁住房规模化改造工作，建立多渠道供给、多主体参与的租赁住房供应体系，促进住房租赁市场健康有序发展。

第十条 加强住房租赁市场监管

制订罗湖区年度住房租赁市场专项整治行动工作方案，并联合辖区有关部门开展住房租赁市场专项整治行动，进一步规范市场主体的经营行为，不断优化住房租赁市场环境，加强对投诉处理体系的建设。

第十一条 积极推行“智能化、便捷化”租赁服务模式

积极推行“互联网+政务服务”，运用大数据等信息技术，强化部门间的协同工作，优化营商环境，为更好地服务群众，提

升审批服务水平奠定数据基础。

第十二条 积极落实城中村规模化租赁工作

积极开展城中村规模化租赁调研工作，评估罗湖区城中村租赁现状和潜在条件，参与城中村规模化改造指引的制定，启动梧桐山社区城中村租赁住房规模化改造试点工作。

第十三条 加快推进“非居改租”试点

推进既有商业和办公用房改造为租赁住房试点工作，已遴选建设银行办公楼作为“非居改租”试点项目，通过开展试点，以试点带动示范，为全面推进“非居改租”工作提供实践基础，加快形成可复制、可推广的“非居改租”制度规范。

第三节 住房租赁市场存在问题

第十四条 住房租赁市场法规规章有待完善

我国租赁立法严重滞后于实践发展。目前，主要依据2010年12月1日住房城乡建设部出台的《商品房屋租赁管理办法》，与我市住房结构多元化的管理不相适应，特别是近期住房租赁新业态、新问题不断出现，法规、规章有待完善。

第十五条 租赁监管难度大，行业管理机制需进一步健全

由于住房租赁交易频繁、金额小，居民住房租赁合同备案意识较弱，住房租赁市场有效监管难；住房租赁管理与社会综合治理、城市安全管理的衔接不足，行业诚信体系和自律机制尚不健全，行业管理机制需进一步完善。

第十六条 老旧小区较多，居住环境亟待改善

罗湖区住房多建于上世纪八十年代初期，由于早期建设标准

低、设施老化，老旧小区普遍存在“建筑破、停车难、配套缺、环境差、隐患多”等问题，部分老旧小区缺少楼内电梯、无障碍通道、消防设备、儿童娱乐设施等基础类设施，难以满足新增人口不同层面的生活需求。

第十七条 租赁住房供给不足，对新市民吸纳能力弱

罗湖区租赁住房类型主要有商品住房、产业配套宿舍、城中村住房等，呈现出成套居家型住房较多，小户型低租金住房较少的特征。原村民自建房总量为 0.74 万栋，仅占全市规模的 2.2%，对新市民、青年人吸纳能力较弱。根据轮候库数据，目前公共租赁住房需求约 3.6 万套，45 岁以下人群需求占比约 87%，其中，30-45 岁人群需求占比 63%，30 岁以下人群占比 24%，需求人群年轻化特征显著。

第十八条 产城融合度低，配套设施超负荷

罗湖区产城融合度较低，职住不平衡情况较为突出。根据手机信令数据显示，罗湖区职住同区人口占本区就业人口比例约为 50%，除罗湖区、福田区和南山区以外，其余各区均超过 70%，罗湖区跨区通勤比例高。

教育设施承载力不足，区外人口占用区内服务配套份额，不在区内居住的义务教育学生占比约 20%；轨道站点覆盖率不足，整体路网密度偏低，公共交通承载力弱，宜居水平有待提高。

第三章 住房租赁市场新形势

第十九条 “双区驱动”发展新时期

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出了打造公共服务优质、宜居宜业宜游优质生活圈的发展目标，深圳作为粤港澳大湾区核心引擎，将在湾区城市协调联动中发挥顶梁柱作用，坚持发挥自身优势，矢志不移推进改革开放，竭尽所能实行开拓创新，推进深圳高质量发展。《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》印发，粤港澳合作更加密切，往来人员增加，发挥罗湖区口岸优势，促进住房租赁市场更加活跃发展。“十四五”时期是深圳“双区驱动”战略全面铺开、纵深推进的关键时期，罗湖区力争率先形成共建共治共享共同富裕的民生发展格局，并在都市圈发展中发挥更大作用，努力实现住有宜居、租有宜居。

第二十条 “一主两区三带”产业发展新机遇

为深入推进粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区建设，深入实施“中优”“南联”区域协调发展战略，罗湖区构建“一主两区三带”产业发展新格局，用好用足综合改革试点政策，努力发挥核心引擎作用，推动城区经济实力持续增强、创新能力显著提升，民生幸福水平全面提高，生态环境质量大幅提升，可持续发展先锋示范效应充分显现，努力将罗湖区建设成为充满魅力、动力、活力和创新力的城区，打造“湾区枢纽、万象罗湖”。

第二十一条 住房租赁市场新要求

2021年4月，国家发展改革委印发的《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》明确提出要加快培育发展住房租赁市

场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大租赁住房供给，完善长租房政策，合理调控租金水平。2021年6月，国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确提出突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，解决新市民、青年人等群体住房困难。

第二十二条 住房租购同权新格局

《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》（深府规〔2018〕13号）提出，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，构建系统完善的住房供应与保障体系，打造国际一流的营商环境和宜居环境。2021年6月，深圳市人民政府印发的《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出，规范发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，推动土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。

第二十三条 住房租赁市场发展新业态

随着互联网在国内兴起，住房租赁行业与互联网融合更加紧密，“互联网+住房租赁”作为一种新的经济形态，是集系统、流量、电子合同、金融、大数据、智能设备于一体的住房租赁新业态，其通过优化生产要素、更新业务体系、重构商业模式等途

径来促进房地产业的转型升级。未来，“互联网+住房租赁”还将扩展到提供与租房配套的生活服务，让租客有更好的体验和获得感。互联网技术革新和住房租赁新业态的发展，将加快“新租房时代”的步伐，给住房租赁市场的发展带来更多的机遇与挑战。

第四章 规划思路与目标

第二十四条 发展思路

——坚持以民生兜底作为公共租赁住房发展目标,保障户籍低收入人群。坚持以民生兜底,突出住房的民生属性,加大公共租赁住房建设力度,为户籍低收入人群提供基本住房保障。

——加快培育和发展住房租赁市场,构建多渠道的租赁住房供应体系。坚持以人为本,注重实现“职住平衡”,发挥成熟的公共配套设施优势,优化空间布局,引导多方参与租赁住房建设与运营,加快建立多主体供给、多渠道保障的租赁住房供应体系,推动形成更为合理的住房结构,更好满足人民群众住房需求。

——有效扩大保障性租赁住房供给,满足新市民、青年人居住需求。加快推进保障性租赁住房发展,完善土地、财税、金融等支持政策,加大70平方米以内小户型、租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的房源供给,解决新市民、青年人等群体住房困难问题,不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

——提升居住品质规范市场管理,促进住房租赁市场健康发展。强化顶层设计、规划引领、规范治理、精细管理,进一步强居住品质、强综合功能、强公共配套、强服务管理,加强管理服务平台建设,持续规范租赁市场秩序,提升现代化治理水平,促进住房租赁市场健康发展。

第二十五条 总体目标

坚持供给侧结构性改革,建立多层次、全覆盖的住房租赁体系,加快完善住房租赁政策,逐步使租购住房在享受公共服务上

具有同等权利，规范发展住房租赁市场。

——**建成高品质宜居之城。**提升精细化管理能力，全面构建优质均衡的公共服务体系，形成集约高效、舒适宜居的生产、生活、生态空间，打造充满活力、创新力的魅力新城。

——**加快构建多层次、全覆盖的住房租赁体系。**坚持租购并举，构建多层次、全覆盖的罗湖区住房租赁体系，满足各类人群住房租赁需求。增供应，以保障性租赁住房为重点，多渠道增加租赁住房的供应，支持专业化住房租赁企业规模化运营城中村和老旧小区住房；调结构，优化调整增量住房结构，构建多层次租赁住房供应体系；优布局，推动更多的新增租赁住房向产业园区和轨道交通站点周边布局；强管理，持续规范住房租赁市场秩序，让租房成为一种长期、稳定、宜居的生活方式。

第二十六条 加大新增租赁住房供给

“十四五”期间，计划建设筹集公共住房（含公共租赁住房、共有产权住房和保障性租赁住房）2.9万套（间），供应公共住房2.5万套（间），其中，建设筹集保障性租赁住房2.4万套（间），供应保障性租赁住房1.5万套（间），加大力度解决新市民、青年人等住房问题。

第二十七条 提升存量租赁住房品质

全面推进老旧小区高质量升级改造，基础类改造应改尽改，持续加大绿色（宜居）社区建设力度。立足多层次、差异化的住房租赁需求，探索打造儿童友好、青年友好、老年友好型街区，从居住空间、环境质量、配套设施、公共服务和社区管理等方面

综合提高租赁住房居住品质，不断提升租赁人群的居住满意度。

第二十八条 创新住房租赁服务模式

积极落实《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）、《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）等文件精神，鼓励物业服务企业发挥靠近、邻近的服务优势，拓展住房租赁等服务业务。在小区物业管理全覆盖的良好基础上，支持物业服务企业探索“物业服务+生活服务”模式，拓展房屋租赁、装饰装修、养老、托幼、家政等业务内容，鼓励物业服务企业积极开展房地产中介和住房租赁运营服务。开展“物业服务+房屋租赁”服务机制研究，明确企业拓展经营范围、市场主体合作、线上线下服务互融等具体路径，培养物业服务、房地产经纪、租赁住房运营管理的专业人才，全面提升物业服务企业参与基层社会治理能力。

第五章 发展策略

第一节 培育住房租赁市场

第二十九条 供给侧发力优化营商环境

综合评估罗湖区营商环境发展现状与发展需求，依据罗湖区企业租赁住房实际需求，从供给侧出发，加大多渠道租赁住房供给，提升租赁住房品质，做好招商引资支撑，推进新兴产业和人才聚集，优化营商环境，促进职住平衡，提升城区吸引力。

第三十条 加大财政专项资金支持力度

用好中央、市财政专项资金，加大区财政对住房租赁市场发展的支持力度。开展财政支持住房租赁市场发展试点工作，建立财政专项资金全过程管控和绩效评价机制，发挥专项资金的扶持作用，提升专业化、规模化的住房租赁企业占比。对租赁企业宣传奖补政策，使辖区符合条件企业享受租赁政策福利，助力企业发展。

第三十一条 寻求金融政策支持

落实《中国证监会 住房和城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》（证监发〔2018〕30号）精神，对利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目及国家政策鼓励的其他租赁项目开展资产证券化。支持住房租赁企业建设和运营租赁住房，并通过资产证券化方式盘活资产。支持住房租赁企业依法依规将闲置的商业办公用房等改建为租赁住房，并开展资产证券化融资。优先支持项目运营良好的发起人（原始权益人）开展住房租赁资产证券化。重点支持住房租赁企业发行以

其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。

第三十二条 加快租赁住房信息化建设

依托“深圳市房屋租赁管理信息系统”，完善罗湖区房屋租赁信息采集、纳管、查询，加快推进“智能化、便捷化”线上服务，全面整合各相关部门房屋信息资源、实现数据互联互通、信息共享，全面打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台。

第二节 加快发展保障性租赁住房

第三十三条 加大保障性租赁住房用地供应

优先安排保障性租赁住房用地，要做到应保尽保，在编制年度建设用地供应计划时，单列租赁住房用地计划。探索提高产业园区配套建设宿舍比例，在确保安全的前提下，用地面积占比提高至15%，建筑面积占比相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，促进产城融合发展。加大存量土地二次开发，用于保障性租赁住房供应，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

第三十四条 开展非居住房屋改造保障性租赁住房试点工作

引导规范市场主体“非居改租”行为，推进税收、财政、金

融等支持政策的落实，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体将既有非居住房屋改造作为保障性租赁住房。加强统筹，试点先行，大胆探索，及时研究解决试点过程中碰到的重点难点问题，充分发挥试点项目的探索引领作用，推动“非居改租”试点项目落实、落地、落细，积累经验、逐步推广、稳步推进。

第三十五条 规范发展保障性租赁住房

采取新建、改建、改造和租赁补贴等多种方式，切实增加供给解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难。完善保障性租赁住房项目管理机制，建立保障性租赁住房台账，及时开展项目跟踪监测。进一步理顺住房租赁管理与市场监管、金融监管、人口管理、社会治安管理之间的关系，明确职责分工，建立“横向到边，纵向到底”的各街道、各部门联合监管体制。

第三节 加强住房租赁市场监管

第三十六条 完善住房租赁政策体系

加快推进住房租赁法治化进程，不断完善住房租赁政策体系。2021年，《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》等政策出台，在落实市级政策的同时，进一步完善罗湖区住房租赁市场相关政策，逐步优化住房租赁市场法制环境。完善住房租赁行业信用体系建设，鼓励行业协会、专业机构制定租赁住房相关行规行约，加强住房租赁行业自律管理，规范租赁行业行为。

第三十七条 规范住房租赁市场管理

逐步形成“政府监管、行业自律、社会监督”三位一体的住

房租赁市场管理体系。推行租赁合同网签备案和信息申报，对无法办理房屋租赁合同备案的，探索实行合同信息申报制度。综合利用现有的征信系统、税务系统、住房登记系统等系统，集成各方面信息，逐步实现租赁住房动态信息的真实完整。强化住房租赁网格化管理，推广住房租赁分类分级管理。充分发挥街道办事处和社区工作站在住房租赁管理中日常巡查、纠纷调处、综合执法等作用，妥善化解各类租赁纠纷。全面开展住房租赁市场专项整治工作，摸清罗湖区住房租赁市场新业态新问题，风险点防范点，有序推进住房租赁乱象专项治理工作。

第三十八条 加强住房租赁价格引导

在全市住房租金参考价格体系逐步完善的基础上，对各类住房的租金水平进行跟踪监测，规范住房租赁市场税费管理，引导市场合理定价，引导市场预期，促进市场稳定发展。

第三十九条 加强住房租赁市场动态监测

完善租赁住房用地动态跟踪机制，监督落实租赁住房用地供应任务，加强租赁住房开工建设进度的动态监测；定期开展住房租赁市场调查，完善住房租赁企业和房地产经纪机构定期上报住房租赁信息机制，及时掌握住房租赁市场供需情况，摸清租赁住房底数。开展新市民等租赁群体满意度调查，加强对各类住房租赁市场的跟踪、分析和研判，建立常态化信息发布机制，强化预期管理。健全租赁舆情监测机制，准确解读租赁市场形势和政策。

第四十条 优化城中村租赁住房管理模式

持续发挥城中村作为低成本居住空间和职住平衡稳压器作

用，建立健全城中村建筑数据库，将城中村出租房屋纳入统一的监管平台，构建信息采集、监督审查、退租注销等功能于一体的监管系统，为居民提供实惠、安全、舒适、温馨的居住环境。

第四节 推进租赁住房居住品质提升

第四十一条 推动城中村规模化租赁

建立健全城中村住房规模化租赁改造实施机制，引导社会力量参与规模化收储，推进住房租赁企业与原农村集体经济组织继受单位、原村民合作，鼓励城中村采取综合整治类更新，并开展规模化租赁，为实现居民住有宜居提供强有力的保障。推动“一村一策”管理模式，开展城中村规模化运营，针对已经成熟整治的城中村，引入社会资本力量，对城中村进行全方位改造，通过试点项目示范，为进一步推广城中村规模化租赁积累实践经验。

第四十二条 提高老旧小区居住品质

持续推进市政配套基础设施改造，提升老旧小区居住品质，加强消防、安防、生活垃圾分类以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，补齐功能短板，强化共建共治共享，提升管理服务水平。提升街区居住品质、公共服务、文化活力，留存历史风情，传承文化特色，如对老街进行艺术设计、打造党建服务一条街等微景观改造，展现罗湖新魅力，实实在在提升居民幸福感。

第四十三条 完善公共服务配套设施

充分发挥和强化罗湖区在公共配套、自然生态、交通便捷、产城融合方面的宜居优势，优化社区公共服务配套，强化社区基

基础设施和教育、医疗、交通等公共服务设施建设，推动城市品质提升；加强文化体育、休憩及公共空间建设，坚持区域统筹、共建共享的原则，提升社区共享互动和文化交流活力；打造环境优美、原生态和具有地方特色的社区景观效果，形成集生态保护与生活休闲于一体的绿色开敞空间，提升居民生活品质；坚持可持续发展原则，树立建筑全生命周期管理理念，全面实施装配式建造、绿色住区建设，推广绿色建材技术应用，营造宜居生活环境。

第六章 保障机制

第四十四条 建立协同监管机制

进一步落实罗湖区年度住房租赁市场专项整治行动工作方案，建立协同监管机制，区委网信办、区司法局、市公安局罗湖分局、区住房建设局、市市场监督管理局罗湖监管局、区信访局、区金融服务署等部门和各街道办事处依据各自职责，加强住房租赁市场监管，夯实区级具体监管职责，通过联合执法加大市场秩序整治力度。

第四十五条 开展租赁业务培训

提升各类主体法治意识，全面开展租赁业务培训。针对租赁企业开展企业诚信管理专题培训；针对租赁管理人员开展租赁业务办理相关法律培训，提升法律素养；针对社区群众开展租赁业务知识普法宣传，就租赁业务所涉法律问题在各社区范围内有针对性地进行宣讲。

第四十六条 建立规划跟踪评价机制

加强租赁住房规划适时跟踪评价，科学评价规划实施情况。在规划跟踪评价基础上，根据住房租赁发展中的新情况、新问题、新趋势，建立规划动态调整机制，进一步完善规划任务和工作重点，提高规划的科学性和可操作性。加强实地调研，严格落实季度检查，增强对各街道租赁业务部门的检查力度，根据市场情况动态调整检查频次。

第七章 附则

第四十七条 规划期限

本规划的规划期为 2021 年至 2025 年。

第四十八条 解释权限

本规划由深圳市罗湖区住房和建设局负责解释。

第四十九条 名词解释

1.居住建筑：根据《深圳市建筑设计规则》（2019 年修订），居住建筑指提供日常生活居住场所及配套设施为主要目的，供人们居住使用的建筑。

2.空置面积：指业主未使用，也未出租的空房面积。

3.空置率：指空置房屋面积占房屋总面积的比率。

4.非居改租：指已办理不动产首次登记且不动产权证载用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓库等非居住类型房屋改造为宿舍或者公寓形式的租赁住房。

5.中央财政专项资金：指根据《财政部 住房城乡建设部关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财综〔2019〕2 号）、《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财办综〔2019〕28 号）及《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483 号），采取竞争性评审，对确定的示范城市发放支持住房租赁市场发展的专项资金。

6.住房租赁企业：指开展住房租赁经营业务，将自有住房或

者以合法方式取得的他人住房提供给承租人使用，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

7.保障性租赁住房：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），保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。