

《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》听证笔录

事由：《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》

主持听证机关：深圳市罗湖区住房和建设局

听证时间：2021年8月12日10时00分至11时00分

听证地点：深圳市罗湖区万达丰大厦7楼会议室

听证方式：☒ 公开 ☐ 不公开

听证员：林锐帆（深圳市罗湖区规划土地监察局）

蒋洪涛（深圳市罗湖区水务局）

刘 一（深圳市罗湖区人力资源局）

首席听证人姓名：林锐帆（以下简称“听”）

书记员姓名：杨兰 岳小敬

部门陈述人：刘刚（以下简称“部”）

非部门陈述人：

1. 李宝龙（黄贝街道办事处）

2. 奚荣洲（翠竹街道办事处）

3. 刘卫斌（东门街道办事处）

部门陈述人（签名）：刘刚

2021年8月12日

非部门陈述人（签名）：李宝龙 奚荣洲 刘卫斌

2021年8月12日

共16页 第1页

杨兰 岳小敬

刘刚 李宝龙 奚荣洲 刘卫斌 林锐帆 邹灿 吴玉梅

4. 李志勇（桂园街道办事处）
5. 陈子南（南湖街道办事处）
6. 徐金良（笋岗街道办事处）
7. 肖奇志（东湖街道办事处）
8. 詹晓丽（莲塘街道办事处）
9. 张剑鸣（东晓街道办事处）
10. 江明亮（清水河街道办事处）
11. 吴伟均（深圳市罗湖人才安居有限公司）
12. 邹灿（深圳市乐有家控股集团有限公司）
13. 吴玉梅（深圳市世华房地产投资顾问有限公司）

（以下简称“非”）

书记员：关于《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》的听证会马上开始，请部门陈述人、非部门陈述人及旁听人员就座，现宣读听证纪律。

书记员：下面宣读听证纪律。《听证会纪律》一、保持会场清静，自觉关闭通讯工具或设为振动。会议开始后，请不要在场内接听电话和四处走动，未经批准不得录音、录像和拍照。二、发言和提问、有关陈述、质证和辩论的顺序必须服从听证主持人的安排，未经听证主持人允许不得随意发言、提问。三、听证参加人员的陈述、申辩、回答听证会的询问及所提供的证据必须实事求是，有意歪曲事实和提供

部门陈述人（签名）：21101

2021年8月12日

非部门陈述人（签名）：张剑鸣 陈子南 徐金良 2021年8月12日

共16页 第2页

吴伟均 肖奇志 詹晓丽 江明亮 邹灿 吴玉梅

伪证的应负法律责任。四、听证参加人员的发言应文明礼貌，不得以污秽语言伤害他人。五、听证参加人出席听证会，就听证事项发表意见、阐明理由。六、不发表与会议主题无关的言论，听证会参加人应当审阅涉及本人的听证笔录并签字，并有权对自己的意见进行修改和补充。七、旁听人员不得参与听证会的质证和辩论，应当在会场保持安静，不得有妨碍会场秩序的行为。

宣读完毕。

书记员：听证会准备就绪，可以开始。

听：听证会正式开始。

各位听证会参加人员，大家上午好！为了切实保障人民群众的参与权和监督权，广泛听取意见，提高重大行政决策的科学性，根据《广东省重大行政决策听证规定》第四条、《深圳市行政听证办法》第二条、《深圳市罗湖区重大决策规则》第三条和第三十八条等相关法律法规的规定，按照深圳市罗湖区住房和建设局 2021 年 7 月 9 日发布的听证会公告的安排，深圳市罗湖区住房和建设局决定就《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》组织进行听证会。

听：请书记员向听证组陈述到会人员情况。

书记员：今天参加听证会的部门陈述人为深圳市罗湖区住房和建设局住房保障科刘刚；非部门陈述人共 13 人，分别为李宝龙（黄

部门陈述人（签名）：刘刚

2021 年 8 月 12 日

非部门陈述人（签名）：李宝龙 黄玉梅 刘刚 吴玉梅 邹灿

2021 年 8 月 12 日

共 16 页 第 3 页

贝街道办事处)、奚荣洲(翠竹街道办事处)、刘卫斌(东门街道办事处)、李志勇(桂园街道办事处)、陈子南(南湖街道办事处)、徐金良(笋岗街道办事处)、肖奇志(东湖街道办事处)、詹晓丽(莲塘街道办事处)、张剑鸣(东晓街道办事处)、江明亮(清水河街道办事处)、吴伟均(深圳市罗湖人才安居有限公司)、邹灿(深圳市乐有家控股集团有限公司)、吴玉梅(深圳市世华房地产投资顾问有限公司)。本次听证会应到23人,深圳市罗湖区住房和建设局按照《广东省重大决策听证规定》第二十一条等相关规定向听证会相关人员送达的听证通知书,实到23人,符合相关法律法规规定,本次听证会可以如期举行。

听:本次听证会由林锐帆(深圳市罗湖区规划土地监察局)、蒋洪涛(深圳市罗湖区水务局)、刘一(深圳市罗湖区人力资源局)组成听证组,林锐帆担任首席听证人并主持听证会,由万商天勤(深圳)律师事务所杨兰、罗湖区住房和建设局岳小敬担任书记员。

听:下面宣读听证参加人的权利与义务。

一、听证组职责:

(一)主持听证活动,维持听证秩序,制止违反听证纪律的行为;

(二)依法决定终止或者延期听证;

(三)要求听证参加人提供或者补充证据;

(四)询问听证参加人。

二、其他参加听证会人员(部门陈述人、非部门陈述人)享有以

部门陈述人(签名): 刘一 2021年8月12日

非部门陈述人(签名): 奚荣洲 张剑鸣 2021年8月12日

詹晓丽 徐金良 共16页 第4页

吴伟均 肖奇志 江明亮 吴玉梅 邹灿

下权利:

(一) 有申请参加听证, 查阅与听证事项有关的资料的权利;

(二) 有自行或者委托代理人参加听证的权利;

(三) 有在听证会上发言, 要求回答有关问题的权利;

(四) 有对自己的观点提交相关证据的权利;

(五) 有对听证主持人和听证员、书记员申请回避的权利;

三、其他参加听证会的人员 (部门陈述人、非部门陈述人) 应当履行下列义务:

(一) 有按时提交相关材料、准时参加听证会的义务;

(二) 有听从听证会组织人员指挥的义务;

(三) 有遵守听证会纪律, 维护会议秩序的义务;

(四) 有保证举证真实性的义务;

(五) 遵守法律法规的义务。

听: 双方陈述人如果认为本次听证会的听证员、书记员是听证事项承办人的近亲属, 是听证陈述人或听证陈述人代理人的近亲属, 与听证事项处理结果有直接利害关系, 与听证事项有其他关系可能影响公正听证的, 可以申请回避, 并应说明理由。

听: 请问部门陈述人是否申请回避?

部: 不申请。

听: 请问非部门陈述人是否申请听证员、书记员回避?

部门陈述人(签名): 孙明

2021年8月12日

非部门陈述人(签名): 李长荣 蔡州 袁剑鸣 2021年8月12日

孙明 陈明 徐金良 共16页 第5页

吴伟 李奇志 蔡州 袁剑鸣 陈明 徐金良 邹灿 吴玉梅

非：不申请。

听：接下来我们首先请部门陈述人提出《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》的内容、依据、理由和有关背景进行简要说明。

部：本次听证会针对《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》（以下简称《若干措施》）而召开，旨在广泛听取意见和建议，提高重大决策行动的科学性、合理性和可行性。

区住房建设局自2021年3月正式启动制定《若干措施》的前期工作，经过组织起草、座谈、专题研讨、征求意见等环节，最终形成措施的征求意见稿。下面将从若干措施制定的必要性和主要内容两个方面进行重点说明。

一、《若干措施》制定的必要性

（一）发展租赁市场是贯彻落实十九大精神的必然要求

2016年以来，中央对培育和发展住房租赁市场高度重视。党的十九大报告指出：“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，让全体人民住有所居”。发展住房租赁市场，关系到城市租房子的市民，特别是农民工和高校毕业生能不能有体面的居住条件，关系到目前还没有住房的人今后能不能买得起或租得起房子，是实现住有所居的重大民生问

部门陈述人（签名）：孙明

2021年8月12日

非部门陈述人（签名）：

李松 梁荣洲 袁剑鸣

2021年8月12日

陈明 符金良

共16页 第6页

吴伟均
江明亮

符志豪 袁剑鸣

符金良

邹灿 吴玉梅

题。

(二) 发展租赁市场是深圳深化住房制度改革的必然路径

目前，深圳市住房及居住状况呈住房总量较大、住房以村民自建房和工业区配套宿舍为主、市民住房以租赁为主等特征。深圳市目前住房自有率仅为 20%，80%的市民租房居住，住房租赁市场在解决全市居民住房问题中起着至关重要的作用。深圳作为人口净流入量较大的超大城市，要按照中央的要求发展住房租赁市场特别是长期租赁；这不仅符合中央系列指示精神的要求，也符合深圳居民住房的实际，是深圳深化住房制度改革的重要方向和实现住有所居的应有之义。

(三) 盘活存量住房是破解土地资源瓶颈问题，筹集人才住房的重要途径

深圳市人才住房及保障性住房发展所需的土地资源日益紧缺，深圳市已有政策指出，到 2035 年，新增建设筹集人才住房 34 万套。而随着越来越多的本科及以上新引进人才选择在深圳市落户就业，人才住房的供需矛盾依然会持续紧张。罗湖区土地资源更为紧张，亟需通过盘活社会存量用房的方式解决人才住房问题。《若干措施》第一条第二款规定多渠道筹集供应，通过各街道办事处、房地产经纪机构、人才个人等主体，盘活社会存量用房，将符合条件的房源全部纳入区政府筹集的租赁住房范围。同时要求发挥房地产经纪机构头部企业的优势，积极开展深度务实合作，利用市场主体专业化平台实现社会存

部门陈述人(签名): 刘刚

2021 年 8 月 12 日

非部门陈述人(签名): 李松 梁嘉洲 袁剑鸣

2021 年 8 月 12 日

张陈如徐健 共 16 页 第 7 页

是伟江 葛志 袁剑鸣 袁剑鸣 邹灿 吴玉梅

量用房的盘活，高效完成优质租赁住房配租工作。《若干措施》在第三条第二款规定充分挖掘房源资源。支持零散的自有住房（是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于搬迁安置房、军产房、自建私房、城中村住房、商务公寓、宿舍、商品住房等，已纳入过安居工程年度实施计划的房源除外）、商业用房按规定改建成的租赁住房、规模化存量房源及符合《深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则》盘活条件的房源纳入租赁住房范围。

二、主要内容及相关说明

（一）创新租赁住房筹集思路

1、创新补贴方式。健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持社会存量用房盘活，促进住房租赁市场健康发展，满足各类住房需求。同时结合我区实际，以“货币补贴”的方式，支持盘活社会存量用房，保障住房供应。对于符合条件的人才，采用“按房以人定租”的模式，以向社会存量用房出租人支付租房补贴的方式保障人才住房供应，灵活解决人才的住房问题。

2、多渠道筹集供应。各街道办事处将辖区范围内符合盘活条件的社会存量用房进行申报；房地产经纪机构利用市场主体专业化平台实现社会存量用房盘活；符合盘活条件的房源出租人将其自有房屋纳入盘活房源；按规定享受区政府补租的人才申请将其租赁的房屋纳入

部门陈述人(签名): 

2021 年 8 月 12 日

非部门陈述人(签名): 李强 李强 李强 2022年8月12日

2024年8月12日

共 16 页 第 8 页

吳偉白 曉齋 謝所此 明倫 鄒烱玉題

将符合条件的社会存量用房申请纳入租赁住房范围；对街道办自行收集的社会存量用房及其辖区内出租人、人才个人申报的房源的真实性等各项信息进行初步筛选、核查；协助租赁住房分配后的管理工作，充分发挥网格工作部和社区网格员的作用，定期进行租赁人员信息、房屋安全等各类基础信息采集、核查工作。

9、深圳市罗湖人才安居有限公司（简称“罗湖安居公司”）：按照安居工程年度计划及本措施的要求，参与社会存量用房盘活、筹集，积极与房地产经纪机构合作，协调各房地产经纪机构进行审查、筛选社会存量用房房源，汇总存量房源信息；利用租赁住房信息发布平台，实现承租人、存量房源等信息共享；开展运营管理工作。

（三）落实社会存量用房盘活

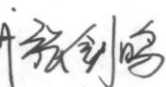
10、确定盘活房源范围。原则上以罗湖区为主，可适度延伸到周边区域，将具备条件的商品房、特殊产权房、规模化存量房源共同纳入租赁住房筹集范围，推动我区社会存量用房与租赁需求成功对接，争取实现社会效益最大化。

11、充分挖掘房源资源。支持零散的自有住房（是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于搬迁安置房、军产房、自建私房、城中村住房、商务公寓、宿舍、商品住房等，已纳入过安居工程年度实施计划的房源除外）、商业用房按规定改建成的租赁住房、规模化存量房源及符合《深圳市

部门陈述人（签名）： 

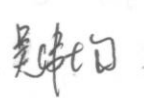
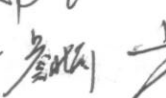
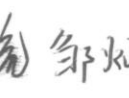
2021年8月12日

非部门陈述人（签名）：

2021年8月12日

共16页 第10页

地产经纪机构将持有的住房资源纳入盘活房源。

(四) 规范参与主体租赁行为

16、落实安全责任。拟盘活房源应当满足房屋结构、消防、地质等安全要求和相关设计规范、标准。盘活房源改造或重新装修首次出租的，应符合室内空气质量标准。房屋出租人应根据《深圳市房屋安全管理办法》《深圳市罗湖区房屋安全管理实施细则》的相关规定承担相应责任。

17、建立信息共享。各街道办应对其自行收集的社会存量用房信息进行初步核查；出租人或人才个人应提前报房源所在地的街道办进行初步核查，核查通过后由街道办进行申报；房地产经纪机构对其申报的房源信息进行初步的筛选、核查。罗湖安居公司应对申请房源进行资格复核，并将符合条件的社会存量用房信息报区建管住保中心审核。经审核符合条件的，罗湖安居公司将盘活房源信息发布在信息平台，并告知房地产经纪机构其申报房源的审核结果，房地产经纪机构同步在房源发布平台进行标注。

18、规范房源分配。盘活的租赁住房以租赁住房信息发布平台发布的房源及房地产经纪机构房源发布平台标注“人才房”的房源为准，面向我区人才供应。由人才个人提出申请，申请资格与条件以每年区住房建设局发布的人才住房分配和管理的相关通告为准。

19、完善租赁备案。人才在租赁住房信息发布平台或房地产经纪

部门陈述人(签名): 刘明

2021年8月12日

非部门陈述人(签名): 李元夏 姜利明

2021年8月12日

共16页 第12页

陈坤 徐俊

吴伟 杨志一 姜利明 姜利明 邹灿 吴玉梅

20、落实租房补贴。出租人或人才个人可持与罗湖安居公司签订三方房屋租赁合同向罗湖安居公司申请租房补贴，具体租房补贴标准根据每年区人才住房分配和管理的通告确定。

（五）建立住房筹集保障机制

23、建立部门联动。区住房建设局、区财政局、区建管住保中心、各街道办、罗湖安居公司等部门严格履行各自职责，分工合作，形成“横向协同、纵向联动”工作机制，有序推进住房租赁市场发展多渠道保障租赁住房供应。

部门陈述人(签名): 刘明

2021 年 8 月 12 日

非部门陈述人(签名): 杨书夏 董洲 翁剑峰 2024年 8月 12日

2021年 8月 12日

共 16 页 第 13 页

吴伟均 李彦志-卷八 初武 江明 吴玉梅 邹灿

25、落实房源续租。配租成功的人才若中途退租，应按合同约定办理退出手续，罗湖安居公司应及时核实信息并终止发放补贴；租赁期限届满的，承租的人才应当在期满前三个月内向罗湖安居公司提出续租申请。罗湖安居公司应向区建管住保中心提交审核，经审核符合条件的，准予续租并重新签订租赁合同，原则上租赁期限为3年。

听：请问听证参加人是否有另行提出的决策草案建议的内容、依据和理由？

非：没有。

非部门陈述人李宝龙：第四段第 16 条，落实安全责任，是由谁落实？是罗湖人才安居公司、街道还是住建部门？

非部门陈述人刘卫斌：无意见。

非部门陈述人李志勇：无意见。

2021年8月12日

2021年8月12日

共 16 页 第 14 页

陈印银

吳錫田 樓東 翁以 翁武 翁家 吳玉梅 鄒旭

非部门陈述人陈子南：无意见。

非部门陈述人徐金良：无意见。

非部门陈述人肖奇志：无意见。

非部门陈述人詹晓丽：无意见。

非部门陈述人张剑鸣：无意见。

非部门陈述人江明亮：无意见。

非部门陈述人吴伟均：无意见。

非部门陈述人邹 灿：无意见。

非部门陈述人吴玉梅：无意见。

听：请部门陈述人就非部门陈述人提出的建议和意见予以回应。

部：房屋出租人落实安全责任，出租人出租的房源应符合安全要求。关于安全责任落实具体问题，我们接下来会做研究。

听：现在请听证陈述人和听证参加人就听证事项的主要事实和观点进行质询和辩论。首先就非部门陈述人对部门陈述人刚才的陈述和回应进行质询。

非：没有。

听：请部门陈述人就非部门陈述人刚才的质询进行回应和答复。

部：没有。

听：请问非部门陈述人有无相应的证据材料要提供的？

非：没有。

部门陈述人(签名)：王小明 2021年8月12日

非部门陈述人(签名)：张剑鸣 2021年8月12日

徐金良 共16页 第15页

肖奇志 詹晓丽 江明亮 吴伟均 邹灿 吴玉梅

听：请问部门陈述人有无相应的证据材料要提供的？

部：没有。

听：请问非部门陈述人有无其他意见？

非：没有。

听：请部门陈述人作最后陈述。

部：出台《若干措施》是为了深化罗湖区住房制度改革，促进住房租赁市场发展，着力缓解人才住房供给压力，其符合相关政策法规要求。措施制定过程中，起草组陆续收到了相关单位和个人的意见和建议，并对其进行研究论证。感谢大家参加此次听证会并提出宝贵意见和建议，我们将会整理各位提出的意见建议，作为我们修改文件的重要依据，最后向社会公开发布。

听：请非部门陈述人作最后陈述。

非：没有其他新的意见建议。

听：听证会到此结束，请听证参加人阅读听证笔录并签名。

听证主持人：

日期：

林晓帆

2021.8.12

听证员：

蒋晓峰

刘一

日期：2021.8.12

书记员：

杨兰 岳小敏

日期：2021.8.12

部门陈述人（签名）：刘刚

2021年8月12日

非部门陈述人（签名）：李成 蔡洲 蔡剑鸣

2021年8月12日

陈国铭

共16页 第16页

吴伟明 杨克一 蔡洲 蔡剑鸣 邹灿 吴玉梅