|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 32 | 、提案第 | | 20240304 | 号 |
| 标 题： | | 关于以“青年驿居计划”模式规模化建设，保障性租赁住房的建议 | | |
| 提 出 人： | | 吴东平 | | |
| 办理类型： | | 分办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局,市住房和建设局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 一、选题背景  　　深圳作为人口净流入的超大型城市，如何让新市民、青年人有房住、住得好、留下来、发展好，事关城市活力和竞争力。2023年深圳市“两会”市政府工作报告提出“要尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难，让年轻人更有盼头、更加安居乐业”。但受土地资源有限、闲置用地未有效开发等客观因素影响，近年来保租房建设供应远远达不到市民需求。全市存在大量国有储备用地、国有企事业单位自有用地、闲置集体土地等低效能且短期内难以深度开发的土地，如何有效盘活这些低效能土地，充分发挥土地闲置期的使用价值，已成为破解保障性租赁住房用地紧张的一个重要突破口。  　　二、存在问题  　　为多渠道增加保障性住房供应，破解深圳市新市民、青年人住房紧张的难题，建议参考国内首例百米高层混凝土模块化建筑实践经验，探索利用可移动式模块化建筑技术，在低效能土地上试点快速建设模块化保障性住房的模式，即“青年驿居计划”，它具有“灵活便利、快速供应、需求契合、不增负担”四大突出优势。“青年驿居计划”以新市民、青年人为主要目标客户群，以套内净使用面积约18平方米的小户型为主，采用标准化模块单元产品建造，90%以上工作均在工厂完成，模块集成家具、电器、软装，达到拎包入住的交付标准。采用浅基础、建筑高度控制在24米内，包括基础在内的所有建筑物均可拆卸、可移动、可重组，同时居住的人群均为青年人无小孩，搬迁后对土地和周边学位等配套均不增加任何负担。  　　众所周知，政府监管政策通常会滞后于新技术、新场景、新模式的发展需要。现行的土地及建筑项目管理政策均基于房屋的不动产属性所制定，而“青年驿居计划”因技术和模式的创新，将房屋属性由“不动产”改为“可动产”，现有的土地政策、项目监管政策显然无法完全匹配“青年驿居计划”这一全新应用场景和理念。具体来讲，现行《深圳市临时用地管理办法》对临时用地的使用期限、建筑高度等有着较为严苛的规定，临时用地使用期限一般不超过2年，临时建筑高度一般不超过2层等。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、在大型园区、学校周边优先建设试点示范项目。   补充说明：针对各区存在众多大型产业园区、新建学校，且其青年职工住房供应十分紧张的现状，建议优先遴选大型产业园区、学校周边的闲置国有土地，以短租方式使用土地，在各区委区政府的指导下建设“青年驿居计划”试点项目。参考深圳市预制式学校的土地使用模式，按照《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法》，报市政府批准将“青年驿居计划”保障性租赁住房纳入急需公共服务设施项目。试点项目由市政府审定确认实施主体，由各区政府批准以短期租赁的方式使用土地5年（后续可续租3年），项目建设参考《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》相关监管程序进行报批报建。 | | | | |