关于印发《天津滨海高新区信创客驿规划

建设管理实施办法》的通知

各部门及有关单位：

《天津滨海高新区信创客驿规划建设管理实施办法》已经2021年第27次主任办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2021年9月3日

（此件主动公开）

天津滨海高新区信创客驿规划建设管理

实施办法

**第一章 总则**

1. 为了落实《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），持续加大创新人才引育力度，打造适合留固信创产业人才的配套环境，率先做到新时代“九通一平”，建设“人才住房+创新创业”新载体，结合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）、《市住房城乡建设委市财政局关于印发天津市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法的通知》、《天津市滨海新区人民政府关于印发支持新型产业用地高效复合利用暂行办法的通知》，在借鉴国内其它省市先进经验的基础上,考虑美丽“滨城”和中国信创谷建设的发展实际，制定本实施办法。
2. 本办法所称信创客驿是指优先服务于信创产业，为新市民及青年人提供一定时间的过渡性居住及配套服务，结合产业社区模式，具备一定规模、实行整体运营并集中管理的宿舍型保障性租赁住房，非成套商品住宅。
3. 管委会建立信创客驿规划建设管理工作组，负责研究制定信创客驿发展规划、年度建设计划和相关政策等。

建交局是信创客驿的主管部门，组织各部门联合审查建设方案。财政金融局、人社局、规资局等部门按照各自职责做好相关工作。

**第二章 建设与管理**

1. 信创客驿应利用新型产业用地或商业用地进行建设。建设方式分为两类，包括新建及存量建筑改建，其中新建包括单地块建设和多地块平衡两种模式：

1.单地块建设：利用单宗新型产业用地中的配套用房计容建筑面积指标进行建设，或者利用单宗商业用地进行建设。

2.多地块平衡：将多宗新型产业用地的配套用房计容建筑面积指标集中起来，在其中一宗用地上统一建设。参与平衡地块原则上不超过3宗（含建设信创客驿的地块），且各地块提取出的配套用房计容建筑面积指标不得超过该地块计容建筑面积的15%。参与平衡地块距离半径原则上不得超过1.5公里。建设信创客驿的地块配套用房计容建筑面积不得超过该地块计容建筑面积的60%。参与平衡地块的土地计价标准与新型产业用地土地计价标准保持一致。

3.存量建筑改建：对存量商业办公建筑，以地块、楼栋或独立楼层为申请单元，经高新区管委会同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求的前提下，允许改建为信创客驿。改建为信创客驿的项目不改变原土地用途、土地使用年限和规划建设指标等原约定内容，不补缴土地价款。

1. 多地块平衡模式下，应形成综合平衡策划方案。依据该方案，按照“见章盖章、见文换文”要求，履行控规调整程序，并对配套用房计容建筑面积指标予以明确，规资部门依此核发规划条件，作为土地出让的依据。
2. 建设标准及规模：信创客驿每套建筑面积不得超过70平方米，以30～45平方米的小户型为主。新建类项目住房套数原则上不少于300套；改建类项目住房套数原则上不少于50套且建筑面积不少于2000平方米;城市更新类项目住房套数根据经审定的更新方案确定。
3. 新建类项目可采取出让或租赁方式进行土地供应，最高出让年限不超过40年。
4. 项目改建实施前，实施主体应组织有相关资质的设计单位开展消防安全综合评估，并形成综合评估报告，依法依规符合工程建设管理关于建设审批及验收要求，同时应满足《天津市房屋安全使用管理条例》的相关要求。信创客驿的建筑、结构、给排水、暖通、电气、节能、消防等工程设计应满足实施改造时的相关设计和技术规范。
5. 改建类项目，可由实施主体提出改建方案，高新区管委会组织有关部门进行联合审查，符合审查要求的，相关部门依据审查结论办理立项、用地、规划、施工、消防等相关手续。
6. 项目改建完成后，改建主体应向信创客驿主管部门申请验收。主管部门应按照现行设计标准和技术规范进行验收，确有难度的，改建主体可提出设计解决方案，由验收主管部门组织权威专家对存量建筑改造设计方案开展论证，以专家论证意见作为验收依据。
7. 信创客驿建设主体应充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”；运营主体应当为依法办理市场主体登记的住房租赁企业。
8. 服务对象及要求：以新市民、青年人为主，年龄不得小于18周岁且不得大于40周岁。每套住房原则上应容纳一人居住，最多不超过两人。实施主体为国有平台企业的信创客驿项目应服务于高新区管委会工作人员或与高新区内企业签订劳动合同的员工。
9. 登记类别：信创客驿房地产权登记按非住宅类别登记。
10. 转让方式：信创客驿只租不售，整体确权。确需转让产权的，经高新区管委会批准后可整体转让。不得分割登记、分割转让、分割抵押、分割出售。不得以租代售。
11. 运营期限：项目持续运营期限原则上应不低于6年。
12. 运营主体与租住对象签订的租赁合同约定租期原则上不得超过3年，一次性收取租金数额原则上不得超过3个月租金，收取押金数额不得超过1个月租金。严禁以“日、周”为单位收取租金。
13. 信创客驿建设奖补措施按照《市住房城乡建设委市财政局关于印发天津市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法的通知》执行。享受中央财政奖补资金的项目持续运营期限应不低于8年。
14. 高新区管委会可组织有关部门对信创客驿设计方案进行联合审查，符合审查要求的，相关部门依据审查结论，探索适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；探索用水、用电、用气价格按照居民标准执行。
15. 信创客驿租金标准参照项目所在区域居住房屋市场租金水平确定和调整。具体项目租金标准由产权单位提出，经价格行政主管部门核定后向社会公布。

**第三章** **规划、建设技术指标**

1. 信创客驿应结合城市规划、城市功能布局、合理服务半径、市场需求，考虑职住平衡等因素，在产业集聚、公共交通便利、市政配套齐全、公共服务设施完善的区域选址布局。
2. 信创客驿应执行《旅馆建筑设计规范》及相关标准，不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。采光、通风应满足《宿舍建筑设计规范》的相关要求。
3. 新建信创客驿的规划建设技术指标按照新型产业用地或商业用地的相关要求执行。
4. 信创客驿应设置机动车停车位及非机动车停车位，并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间。机动车停车指标按照《天津市建设项目配建停车场(库)实用标准》中工业用地的相关要求执行。鼓励增加共享单车及共享电单车停车空间。
5. 信创客驿配套标准

1.套内应设置含有洗浴设备的独立卫生间，设置厨房或具备厨房功能的专用区域，要提供有线电视、宽带接口，并预留空调、冰箱、洗衣机位置。

2.实行水、电、气按套单独计量，采暖采用具有可独立控制的计量装置系统。

3.在入住前，实施主体应完成套内精装修，并配备必要的起居用品，满足居住需求。

4.配套公建设置：

（1）配套公建建筑面积不得超过信创客驿计容建筑面积的10%。

（2）配套公建应根据信创产业人才需求特征进行针对性设置。居住建筑公区宜设置基础模块和特色模块；配套服务设施宜设置商业餐饮、公共服务、文体活动、教育培训、交通出行、公园广场等模块。

5.其他未尽事宜参照天津滨海高新区信创客驿规划设计导则执行。

**第四章 其他要求**

1. 信创客驿项目开业运营前，应当通过本市住房租赁服务监管平台推送开业信息。建立健全信创客驿建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。建立健全全生命周期监管制度。严禁以信创客驿为名违规经营或骗取优惠政策。
2. 对提供虚假资料申请建设、改建或将建设、改建后的信创客驿用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、以租代售等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应采取终止实施行为、限期改正、取消奖补资格、纳入信用监管等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。
3. 建立定期评估机制，每五年对信创客驿运行实施情况进行评估，根据评估结果采取相应措施。
4. 本办法自实施之日起三年有效，高新区管委会负责本实施意见的具体解释工作，本实施意见未约定事项按照现有法律法规执行。