

# 湛江市“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

前 言.....	1
一、发展基础.....	2
（一）发展成效 .....	2
（二）发展形势 .....	3
（三）存在问题 .....	6
二、指导思想和发展目标 .....	6
（一）指导思想 .....	6
（二）基本原则 .....	7
（三）住房目标 .....	8
三、构建合理住房空间布局 .....	9
（一）住房空间布局总体策略 .....	9
（二）市区住房空间布局 .....	11
（三）吴川市住房空间布局 .....	12
（四）徐闻县住房空间布局 .....	13
（五）雷州市住房空间布局 .....	14
（六）遂溪县住房空间布局 .....	15
（七）廉江市住房空间布局 .....	16
四、促进房地产市场健康发展 .....	16
（一）稳步实施“一城一策”.....	16
（二）健全住房梯度健康消费 .....	17
（三）加强住房与土地联动 .....	17
（四）完善房地产金融政策 .....	18

五、优化房地产市场营商环境 .....	19
(一) 优化房地产项目审批流程 .....	19
(二) 创造更加公平的市场参与机制 .....	20
(三) 做好房地产重点项目跟踪服务 .....	21
六、稳步提升住房保障水平 .....	21
(一) 加强住房基本保障 .....	21
(二) 推动住房保障适度普惠 .....	22
(三) 加大高层次人才安居 .....	22
(四) 创新重点行业人员住房保障机制 .....	23
七、全面提升居住品质 .....	23
(一) 创建宜居活力社区 .....	23
(二) 建设智慧生态小区 .....	25
(三) 推进旅游地产转型 .....	25
八、保障措施.....	26
(一) 加强组织领导 .....	26
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	26
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	27
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	27
附表.....	28
表1 “十四五”湛江市住房发展规模目标表.....	28
表2 “十四五”湛江市各县(市、区)住房发展规模目标表	29
表3 “十四五”湛江市各县(市、区)住房发展所需住宅用地表	
.....	30

表 4 “十四五”湛江市住房发展年度计划表.....	31
表 5 《湛江市“十四五”住房发展规划》重点工作任务清单	32
分册一：湛江市市区“十四五”住房发展规划 .....	39
分册二：吴川市“十四五”住房发展规划 .....	55
分册三：徐闻县“十四五”住房发展规划 .....	72
分册四：雷州市“十四五”住房发展规划 .....	89
分册五：遂溪县“十四五”住房发展规划 .....	106
分册六：廉江市“十四五”住房发展规划 .....	123

## 前 言

“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是湛江市加快建设成为现代化沿海经济带重要发展极、广东省域副中心城市的关键时期。为贯彻落实国家、省和市的有关工作要求，以及各级国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要等文件精神，更好地发挥住房对湛江市经济、社会发展的支持作用，制定《湛江市“十四五”住房发展规划》。本规划旨在阐明“十四五”期间，我市住房发展的总体思路、发展目标和主要任务，是指导全市2021-2025年推进湛江市房地产市场和住房保障发展的纲领性文件。

## 一、发展基础

### (一) 发展成效

“十三五”时期，我市认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于住房工作的决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不断完善住房市场体系和保障体系，加强房地产市场监督管理，稳步推进保障性安居工程，在推动经济产业、人口发展方面取得积极成效，全市住房发展呈现以下特点：

**1. 居住水平持续改善。**“十三五”时期，湛江市人均住房面积稳步提升，高品质住房供给持续增加，全市累计开工商品住房 2734 万平方米，同比“十二五”时期增长 90%；累计开工棚户区改造安置房 11255 户，“三旧”改造和老旧小区改造等工作稳步推进，城镇住房结构和居住条件不断优化。

**2. 房地产业发展迅速。**“十三五”时期，房地产业增加值从 132.70 亿元提升至 265.59 亿元，发挥了稳定经济增长的重要作用。2016-2020 年，全市新建商品住房销售面积累计 2520 万平方米，年均销售 504 万平方米，较 2011-2015 年年均销售水平增长约 107%，新建商品住房库存消化周期处于合理区间，基本实现供需平衡。

**3. 住房租赁市场不断规范。**有序开展房屋租赁市场管理工作，房屋登记备案率有所提升，登记备案服务流程不断优化，积极推进房屋租赁网签备案系统建立，2019 年，出台《湛江市市区房屋租赁市场指导性租金》，促进住房租赁市场交易信息公开。

**4. 住房保障体系持续优化。**“十三五”时期，住房保障覆盖面逐步扩大，住房保障条件不断放宽，保障性住房供给有效增加，已累计供应公共租赁住房 2412 套，发放租赁补贴 2823 户，基本实现低保、低收入家庭应保尽保，城镇中低收入家庭住房条件明显改善，新市民住房困难得到有效缓解。

**5. 人才安居稳步推进。**“十三五”期间，人才安居工作稳步推进，已筹集人才公寓 1650 套。人才安居体制机制不断健全，2020 年出台《湛江市市区人才公寓管理办法》，人才公寓分配和管理机制不断规范。

## **（二）发展形势**

### **1. 国家住房顶层制度设计日益完善，要求地方深化住房制度改革。**

国家反复强调坚持“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，在房地产市场方面，要求坚持把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制；在住房保障方面，要求处理好基本保障和非基本保障的关系，稳步增加公租房保障、加快发展保障性租赁住房供给，因地制宜发展共有产权住房。“十四五”时期，湛江市住房发展应充分贯彻落实国家、省的有关要求，深化住房制度改革，不断完善住房市场和住房保障体系，促进住房高质量发展。

### **2. 湛江市新发展格局加快构建，要求保持房地产业平稳健康发展。**

在粤港澳大湾区、海南自贸港、西部陆海新通道等国家战略叠加

下，湛江市的区域价值日益凸显。湛江市肩负着习近平总书记赋予湛江“打造现代化沿海经济带重要发展极”和“与海南相向而行”的时代使命，在省委、省政府明确支持湛江全力建设省域副中心城市的形势下，湛江市全面迈入新发展时期，交通格局持续改善，“五龙入湛”高铁新格局加快形成；现代产业体系发展提速，创新能力不断增强，湛江高新区升级为国家高新区、湛江湾实验室、海洋科技产业创新中心启动运营，国家级、省级、市级“专精特新”企业数量居粤西地区首位。湛江市未来加快大园区建设、推进大文旅开发、深化大数据应用，发展前景良好，影响力不断增强。相比周边城市，湛江市在吸引房地产业投资方面保持较大优势，“十四五”期间应紧抓政策红利，加强市场引导和调控，在实现房价、地价基本稳定的前提下，发挥好房地产业对城市建设和实体经济发展的促进作用。

**3.农业转移人口市民化潜力较大，要求积极满足农民进城居住发展需求。**

2020年湛江市常住人口698万人，城镇化率为45.46%，仍有大量农业人口未进入城镇；分区域看，中心城区常住人口为193万人，占27.67%，雷州、遂溪等五县（市）为505万人，占72.33%，县城是湛江市农业转移人口市民化的重要载体。“十四五”时期，应贯彻国家有关要求，更好地满足大量农民进城居住发展的需求，加大以县城为载体的城镇化建设，将每个县城打造成为凝聚力、竞争力、辐射力强的卫星城，支持一批中心镇做强，完善公共服务、交通、垃圾污水处理等配套设施，建设适应进城农民刚性居住需求的住房。

#### **4.现代化宜居海湾城市格局基本形成，要求住房建设促进城市功能提升。**

对标一流省会与发达沿海城市，全面提升省域副中心城市承载力和服务辐射力。促进湛茂都市圈建设，带动现代化沿海经济带西翼高质量发展。强化中心城区核心作用，坚持新区开发与旧城更新并举，实施中心城区强芯提质，高水平建设海东新区、高铁新城、空港新城；实施城市更新行动，加快实施旧大天然片区、金沙湾、调顺岛、东堤等区域连片综合更新改造，打造高端服务城市功能区和城市地标群，随着以开发商为主导的大型综合开发项目陆续落地，城市综合服务功能明显增强，城市建设充分体现现代化都市品味，住房品质大幅改善。要求建立健全多层次的住房供给体系，以促进城市居民居住条件改善，满足多层次的居住生活消费需求。

#### **5.优质热带滨海资源深度开发，要求配套更加多元化、特色化的居住空间。**

湛江市的滨海生态资源禀赋优越，湛江旅游产业发展迎来重大机遇，省层面明确支持湛江与海南在旅游、健康、医养等领域开展深度合作，携手共建一批世界级旅游景区，打造世界级滨海休闲旅游目的地。近年来，房地产参与旅游、度假、养老产业发展程度不断加深，参与湛江市全域旅游开发，有效推动了城市旅游品牌建设和大型文化旅游设施建设，促进湛江市旅游品牌“走出去”，以旅游、度假、康复、养老为概念居住产品的市场反馈良好，客源辐射全国，“十四五”时期，滨海旅游资源持续开发，旅游地产发展前景良好。

### **（三）存在问题**

“十三五”时期，湛江市住房发展取得了长足进步，房地产市场监管管理和住房保障各项管理工作稳步推进，但在湛江市城市发展的新形势新定位下，住房发展不是简单地增加住房供给，需要系统考虑一系列复杂问题：一是住房供应结构相对单一，居民购房压力大，特别是本地农民进城购房难；二是基础教育、医疗等生活配套设施覆盖居住用地比例低，难以满足居民日益增长的美好生活需求；三是房地产市场营商环境有待提升，住房相关配套管理制度仍不健全，住宅用地出让质量不高、三旧改造手续流程繁琐、市政设施配套滞后等；四是住房对产业发展和人才引进的支持力度不足，对新市民、青年人等的过渡性住房需求的保障力度有待加强。

## **二、指导思想和发展目标**

### **（一）指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好地满足购房者的合理购房需求，因城施策促进房地产市场良性循环和健康发

展，促进湛江市加快成为现代化沿海经济带重要发展极、广东省域副中心城市、北部湾城市群中心城市、“一带一路”海上合作支点城市、粤港澳大湾区和海南自贸港重要战略腹地和支撑区，促进湛茂一体化发展。

## **（二）基本原则**

### **1.坚持以人为本、供需平衡原则。**

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，支持商品房市场更好满足购房者的合理购房需求，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

### **2.坚持系统观念、创新发展原则。**

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

### **3.坚持政府引导，市场配置原则。**

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源保护和有序利用。

### **（三）住房目标**

综合考虑湛江市“十四五”经济社会发展大局和住房发展情况，坚持目标导向和问题导向相结合，努力实现以下主要目标：

**1.稳步增加各类住房供应。**“十四五”期间，累计新增供应新建商品房住房 33.6-45.3 万套、保障性安居工程住房不低于 1.25 万套（户），促进住房供需总体平衡。

**2.健全多层次、高品质的现代化住房供给体系。**实现住房供应结构更加优化，住房困难群众实现应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到有效保障，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民的住房困难问题得到明显改善，人才安居水平大幅提升。居民住房消费选择更加丰富，配套设施更加完善，促进全体人民“住有所居”、“住有宜居”。

**3.推进片区综合开发、产城融合发展取得新突破。**高起点规划、高标准建设，以海东新区、湛江北站枢纽、西城片区、空港经济区等重点片区综合开发为契机，加快形成科学高效的土地连片开发和供应新模式，着力塑造城市新增长极。围绕临港大型产业集聚区、省级以上产业转移园、经开区、高新区等重点产业平台，广东海洋大学、岭南师范学院等高校，湛江湾实验室、海洋科技产业创新中心等重大创

新平台，用好用足国家发展保障性租赁住房有关支持政策，做好居住配套，助力打造产城融合高质量样板。

**4.促进房地产与旅游产业深度融合。**以房地产重点项目为引擎，培育一批房地产与湛江特色文化、滨海旅游、健康养老等深度融合的综合型高端度假区，有效带动全域旅游配套设施布局和培育旅游服务产业，与海南相向而行，联动北部湾城市群，共创共建世界级滨海热带旅游度假高地。

**5.努力创造新时代住房治理现代化格局。**对标粤港澳大湾区核心城市，加快完善住房管理制度，因城施策，健全房地产市场平稳健康发展长效机制，联动有关部门，共同营造一流的城市营商环境。

### 三、构建合理住房空间布局

#### （一）住房空间布局总体策略

##### 1.推动中心城区强芯提质

**打造城市高品质服务核。**以湛江湾为核心，形成“两区两核、一轴两带多组团”的市区空间结构。以打造区域性的高端服务城市功能区为建设目标，加强市区城市设计对住房发展的引导；加大城市更新力度，稳步增加市区城镇住房供给，发展多样化的商品住房和租赁住房，探索在中心城区试点建设国际人才社区，高标准引进优质的公共服务配套设施，打造海湾城市高品质居住样板，吸引国内外和本地的精英人才在湛江市定居。

**继续做大中心城区。**稳步增加赤坎、霞山、麻章、坡头和经开区

的住房供给，加大住房保障力度，加快补齐公共服务配套设施短板，提高中心城区居住承载力和包容性；促进湛遂同城发展，加强市区与雷州、吴川联动发展，引导周边县（市）农村转移人口向中心城区集聚，推进中心城区新型城镇化高质量发展。

**促进高水平产城融合。**围绕广东临港大型工业园东海岛片区和雷州奋勇片区、湛江高新技术产业开发区、空港经济区等重点平台的产业发展，整体谋划生产功能区和生活配套区建设，结合产业人才需求，促进工业园区项目配套宿舍的集中、整体规划建设，以需定供，适当配置中小户型商品住房、保障性租赁住房等，改善公共交通出行条件，完善公共服务配套设施，打造优质产业型居住社区。

## 2.促进县域高质量发展

**深入推进各县（市、区）差异化发展。**围绕“一核一区、一带三轴”的城镇总体格局，沿城市主要发展轴带，重点增加吴川、廉江和遂溪的住房供给，稳步增加雷州、徐闻的住房供给；推进县（市、区）层面落实“一城一策”，健全多层次、差异化的住房供给体系，促进住房需求有序释放。

**全面提升县城综合服务能力。**重点完善县城对内对外道路交通系统，推进县城组团式综合开发；发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快推进县城、特大镇基础设施和公共服务设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，促进农村转移人口有序向县城转移。

**促进县域重点平台产城融合发展。**加强廉江高新区、空港经济区、

奋勇-沈塘产业园、粤海特别合作区等县域重点平台的居住生活配套，以需定供，合理配置产业配套住房，促进产城融合发展；依托各县（市、区）优势资源，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，加快完善旅游公路和文化、餐饮、体验等配套设施建设，“以点串线、以点带面”，共同打造中国南方冬休基地、国家全域旅游示范市和国内外知名的全域旅游目的地。

### 3.合理引导乡镇住房发展

**创新乡镇住房发展模式。**支持重点镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给；适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，避免特色小镇房地产化，重点培育以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进一二三产融合。

## （二）市区住房空间布局

**赤坎区住房空间布局。**以城市更新为统领，实施海田片区和调顺岛片区等更新改造，完善城市功能和品质，稳步增加优质住房，加大住房保障力度，丰富赤坎区商业、办公以及公共文化等资源，打造新时代“湛江城市客厅”；加快推进赤坎老城特别是历史文化街区周边的居住环境综合整治，加快补齐基础设施和公共服务设施短板，促进老城区空置住房的盘活利用和历史文化、商业资源等的导入，促进赤坎区全面焕发新活力，提升赤坎片区人口承载力。

**霞山区住房空间布局。**加大霞山区环境综合整治和城市更新改造力度，重点推进湛江机场搬迁，高标准建设湛江北站枢纽地区，引导

房地产开发项目向西布局，促进霞山区扩容提质；支持霞山宝满港区、临港工业园升级改造和湛江综合保税区建设，做好居住和生活配套，结合产业人才需求，促进工业园区项目配套宿舍的集中、整体规划建设，以需定供，促进职住平衡；引导滨海大道沿线低效用地升级改造，加大滨海旅游产业和服务业项目引进力度，开发多样化旅游居住产品，与特呈岛旅游发展形成联动，提升旅游服务能力和影响力。

**坡头区住房空间布局。**加快海东新区起步区建设，结合城市功能，发展多样化的商品住房和租赁住房，完善基础设施和公共服务设施配套，将海东新区打造成为高品质宜居示范新区；高起点、高标准建设海东高新园，为高新技术产业布局和人才引进创造良好条件。

**麻章区住房空间布局。**加快城市更新和土地收储步伐，实施整体谋划、组团式开发，不断优化城市功能布局，完善交通布局，促进城市居住组团湛江西站片区教育基地，以及森工产业园、太和工业园、三佰洋工业园等产业集聚地联动发展，稳步增加各类住房供给，促进职住平衡；稳步推进湖光岩片区休闲旅游发展。

**经开区住房空间布局。**以经济建设和产业发展为核心，全面推进经开区提质扩容，把建成区打造成高品质的中央商务区和现代商贸中心；促进经开区打造成为产城融合样板城区，布局多样化住房产品，谋划国际人才社区建设项目，加快东海岛产业配套生活区规划建设，支持和吸引各类人才向经开区集聚。

### **（三）吴川市住房空间布局**

加快推动滨海新区、城东新区、鉴江西岸、高铁站周边区域建设，加大“三旧”改造力度，推动旧城连片开发更新，有序推进城镇老旧小区改造，全面拓展城市发展空间，重点完善对内对外道路交通系统，推进组团式综合开发，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快吴川中心城区、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，引导农村转移人口有序向县城集聚。

加强空港经济区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展。依托吴川市吉兆湾、鼎龙湾等优势滨海资源和旅游发展基础，加快推进滨海旅游集聚区建设，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和文化、餐饮、体验等配套设施建设，推动全域旅游发展。

支持塘缀、吴阳、黄坡三大中心镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的强力支撑，适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给。

#### **（四）徐闻县住房空间布局**

以做大做强“港-城-园”三位一体的徐闻中心城区为空间发展目标，加快老城区城市更新速度，促进城市空间提质升级和向南拓展，与海安镇发展形成联动，以需定供，合理控制房地产市场库存，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点。

完善粤海合作临港产业园、徐闻生态工业集聚区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；依托滨海优质资源，重点发展海安滨海居住和休闲旅游组团、“三湾两角”南方冬休度假养生组团；以角尾乡南极村为重要支点，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，打造国际级旅游度假胜地和市域文化旅游副中心。

支持下桥、曲界镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区，适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给。

### **（五）雷州市住房空间布局**

按照“两心两轴多组团”的城市发展空间结构，以古城组团为核心，推进老城区扩容提质，以西湖组团为核心拓展城市发展空间，以新城建设促进老城功能完善和人口疏解，加快推进高铁新区、雷阳湖片区、西湖水库片区等城市建设步伐，稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快中心城区、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，引导农村转移人口有序向县城集聚。

加快推进雷州经济开发区“一区三园”建设，完善园区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；依托滨海和历史文化优质资源，重点推进雷州历史文化名城

保护和有序利用，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，加快推进雷州市全域旅游发展，打造市域文化旅游副中心。

支持白沙、龙门镇发展壮大镇域经济，以需定供增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区，适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给。

## （六）遂溪县住房空间布局

县城形成“一心、一轴、一带、多片区”的空间结构，沿西溪河中心湖北岸打造城市综合服务中心，深入推进老城扩容提质，完善新区功能布局，促进县城向南拓展，实现与湛江同城化发展；稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大大镇基础设施和公共服务设施补短板，对标湛江市区，全面提升城镇建设和社区服务水平，引导农村转移人口有序向县城集聚。

完善岭北、白坭坡、洋青园区和黄略建材产业园的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；加快推进孔子文化城创建国家4A级旅游景区、“螺岗小镇”建设，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，促进遂溪县全域旅游发展。

支持城月、黄略镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区，适当控制一般乡镇

和农村地区新增住房供给。

### **（七）廉江市住房空间布局**

县城形成“两核心、两轴带、四片区”的城市空间格局，深入推进老城扩容提质，不断拓展城市框架，完善城东、城南、城西新区的功能布局，促进高新区产业转型升级和城市综合开发；稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，引导农村转移人口有序向县城集聚。

完善高新区、良垌和龙头沙临港产业集聚区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；加大文旅、康养项目引进和投资力度，用好滨江、滨海资源，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，促进旅游产业发展。

支持横山-安铺、石岭镇发展壮大镇域经济，以需定供增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑，适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给。

## **四、促进房地产市场健康发展**

### **（一）稳步实施“一城一策”**

在《湛江市建立房地产市场平稳健康发展工作方案》指导下，每年制定房地产年度工作目标，结合市场实际情况，及时提出土地、金

融、财税、住房公积金等具体工作措施，促进新建商品住宅销售价格指数、二手住宅销售价格指数、住宅用地价格指数、住宅租赁价格指数保持在合理区间。

## **（二）健全住房梯度健康消费**

**优化调整商品住宅产品结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、房价上涨较快的中心城区或县城，结合实际情况，适当增加 90 平方米以下中小户型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场秩序，保护各方权益，保障城市新市民通过租赁住房实现稳定居住。

## **（三）加强住房与土地联动**

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 1197.4-1606.8 公顷。加强人-房-地联动，建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

**加快盘活存量闲置土地。**开展系统评估，分类提出解决办法。重点加大存量闲置土地的促建力度；完善盘活存量闲置土地、化解历史遗留问题处理的实施细则、操作流程；以及加快存量闲置土地周边道路、市政管网等配套基础设施建设，探索建立存量闲置土地盘活交易平台，对陷入困境的房地产项目，推进存量项目收并购和盘活，为闲置存量土地盘活创造各项条件，推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重。

**推进 3-5 个片区综合开发。**加快形成科学高效的土地开发和供应模式，提升土地供给效率和土地价值；加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

#### **（四）完善房地产金融政策**

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。

鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 五、优化房地产市场营商环境

### （一）优化房地产项目审批流程

**稳步推进工程建设领域审批制度改革。**贯彻落实国家工程建设项目制度改革要求，规范和统一审批管理体系，房地产开发项目报建“一窗受理、并联审批”，由市住建局牵头，进一步明确各部门职责，明晰工作规程，规范审批行为，简化缩短项目审批流程，确保审批各阶段、各环节无缝衔接，进一步压缩工程建设项目全流程审批时间。建立审批协调机制，及时协调解决部门意见分歧。建立跟踪督办制度，实时

跟踪审批办理情况，对全过程实施督办。

**进一步优化城市更新“三旧”改造审批流程。**针对项目推进过程中存在的难点堵点，细化实施细则政策和办事指南，提高政策的可实施性，加快项目落地建设。

## **（二）创造更加公平的市场参与机制**

**建立健全房地产行业信用体系。**建立房地产业诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，探索失信联合惩戒和守信联合激励机制。

**推进数字住房（粤安居）一体化平台建设。**从土地供应、规划审批、施工许可、批准预售、网签备案等多个环节对房地产项目开展跟踪服务和监督，横向整合商品房开发销售、住房租赁、保障房和物业服务等业务，纵向打通与不动产、政数、公安和税务等部门的数据共享，与住房公积金系统对接融合，实现房屋全生命周期管理。

**加强房地产市场监测分析。**建立健全“月度分析、季度评价、年度总结”的房地产市场监测分析机制，构建湛江特色房地产市场监测指标体系，建立房地产市场监测分析平台，实时动态掌握湛江城市发展和房地产市场运行情况，加强房地产行业 and 市场需求结构性分析，按季度形成分析报告，为市委市政府开展房地产市场调控和其他相关决策提供参考依据。

**规范房地产市场秩序。**每年房地产专项检查工作采取“双随机、一公开”抽查方式2-3次，加强房地产行业监管，打击房地产领域违

法违规行为。

### **（三）做好房地产重点项目跟踪服务**

建立健全房地产开发企业信息报送机制，深入企业开展调研，及时了解企业面临的发展困难，加强对企业上门服务，促进房地产开发企业有序转型升级，开展优秀项目和企业评选，鼓励骨干龙头企业和标杆企业做大做强，促进房地产项目向规模化、集约化方向发展。

## **六、稳步提升住房保障水平**

### **（一）加强住房基本保障**

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享有更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**积极发展保障性租赁住房。**编制保障性租赁住房专项规划，稳步推进保障性租赁住房房源筹集工作，制定《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》及相关配套政策，落实保障性租赁住房相关的土地、审批、金融、税收等方面的支持政策。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。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**推进国际化人才社区建设。**在市中心城区选择优质地段，对标国际国内先进水平，打造适应高层次人才生活工作需求的高端社区。以国际人才社区为平台，为高层次人才提供更优质的人才服务和住房安居支持，支持湛江市打造人才高地，汇聚全球精英人才。

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才安居体系，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立湛江市人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位经市政府批准，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的户型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **七、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持

和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，积极推动基础教育资源和服务供给侧改革，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**民政、教育、卫健等有关部门应及时对接自然资源部门，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企

业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造一批居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**把握“五龙入湛”机遇，围绕“一湾两岸、一核四轴、多组团”城市空间结构，加强政府统筹，推动旅游与房地产业深度融合发展，加大旅游项目引进力度，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，打造差别化的特色旅游度假区和配套服务区。通过新建、改建或维护修缮等多种方式，

打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业比例，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关服务专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 八、保障措施

### （一）加强组织领导

充分发挥市住房和城乡建设工作领导小组的作用，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和城乡建设过程中遇到的重大问题。支持各县（市、区）成立房地产调控工作领导小组。夯实各县（市、区）主体责任，加强对各县（市、区）工作的指导和监督，对落实规划不力以及违法违规行为，启动问责机制。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用

地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障目标任务有效落实。

### **（三）完善规划实施的评估机制**

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，编制住房发展年度实施计划，及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题。在规划的中期，由主管部门会同有关部门共同对本规划的实施进行评估，对相关目标进行修正调整，确保规划的顺利实施。

### **（四）做好规划宣传引导工作**

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

## 附表

表 1 “十四五”湛江市住房发展规模目标表

序号	指标		单位	目标	属性
1	新增供应新建商品住房		万套	[33.6-45.3]	预期性
2	其中：	新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)	万套 (户)	[1.25]	预期性
		新增筹建公共租赁住房	万套	[0.25]	约束性
		新增发放租赁补贴家庭	万户	[0.3]	约束性
		新增筹建保障性租赁住房	万套	[0.7]	预期性

注（下同）： [ ]为累计值

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，房源统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。

表 2 “十四五”湛江市各县（市、区）住房发展规模目标表

单位：套、户

分区		新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
		低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
市 区	赤坎区	40000	60000	600	1180	6000
	霞山区	45000	55000	300		
	坡头区	30000	50000	200		
	麻章区	22500	30000	100		
	经开区	35000	45000	0		
	合计	172500	240000	1200		
吴川市		45500	48000	100	160	350
徐闻县		25000	37000	100	160	0
雷州市		23000	36000	290	430	400
遂溪县		30000	40000	70	160	0
廉江市		40000	52000	740	910	250
全市		336000	453000	2500	3000	7000

注：

由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房目标进行中期调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

表3 “十四五”湛江市各县（市、区）住房发展所需住宅用地表

单位：公顷

分区		新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
		低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发放 租赁补贴 家庭	新增筹建 保障性租 赁住房
市 区	赤坎区	140.0	210.0	1.2	——	14.0
	霞山区	157.5	192.5	0.6		
	坡头区	105.0	175.0	0.4		
	麻章区	78.8	105.0	0.2		
	经开区	122.5	157.5	0		
	合计	603.8	840.0	2.4		
吴川市		159.3	168.0	0.2	——	0.8
徐闻县		87.5	129.5	0.2	——	0.0
雷州市		80.5	126.0	0.6	——	0.9
遂溪县		105.0	140.0	0.1	——	0.0
廉江市		140.0	182.0	1.5	——	0.6
全市		1176.1	1585.5	5.0	——	16.3

注：

由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对住房发展所需住宅用地进行中期调整，保障各类住房有序供应，促进房地产市场平稳健康发展。

表 4 “十四五”湛江市住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	55500	63200	230	240	0
2022	61500	76500	490	500	1000
2023	67000	89800	500	800	2000
2024	73000	104100	610	760	2000
2025	79000	119400	670	700	2000
合计	336000	453000	2500	3000	7000

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。
- 2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在 2023 年开展规划中期评估和目标调整，2025 年开展期末完成情况考核。

表5 《湛江市“十四五”住房发展规划》重点工作任务清单

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
1	(一) 落实“十四五”住房发展目标	落实保障性安居工程新增筹建目标，各县（市、区）落实“十四五”新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭和新增筹建保障性租赁住房目标。	各县（市、区）人民政府	市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源局等有关单位	2025年12月
2		组织规划中期调整，结合住房发展新形势、新要求，对各项住房发展目标和主要任务进行中期调整，并将保障性安居工程住房建设目标纳入市国民经济和社会发展十四五规划中期调整。	市住房和城乡建设局	各县（市、区）人民政府、市发展和改革局等有关单位	2023年12月
3		组织规划实施评估，规划期末对各项住房发展目标和主要任务完成情况进行评估，总结“十四五”住房发展存在问题。	市住房和城乡建设局	各县（市、区）人民政府等有关单位	2025年12月
4	(二) 构建合理住房空间布局	保障住宅用地供给，加强人-房-地联动，建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制。	市自然资源局	各县（市、区）人民政府、市住房和城乡建设局等有关单位	2024年12月
5		发挥好住房对城市发展的基础支撑作用，开展住宅用地专项规划或专题研究，引导住宅用地合理布局，推动中心城区强心提质，促进县域高质量发展，合理引	各县（市、区）人民政府	市自然资源局、市住房和城乡建设局等有关单位	2025年12月

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
		导乡镇住房发展，适当控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，避免特色小镇房地产化。			
6	（三）促进房地产市场健康发展	稳步实施“一城一策”，每年制定房地产年度工作目标，结合市场实际情况，及时提出土地、金融、财税、住房公积金等具体工作措施，促进新建商品住宅销售价格指数、二手住宅销售价格指数、住宅用地价格指数、住宅租赁价格指数保持在合理区间。	市住房和城乡建设局	市自然资源局、市金融工作局、市银保监分局、人民银行湛江中心支行、市财政局、市税务局等有关单位	每年
7		加快盘活存量闲置土地，开展系统评估，分类提出解决办法。重点加大存量闲置土地的促建力度；完善盘活存量闲置土地、化解历史遗留问题处理的实施细则、操作流程；以及加快存量闲置土地周边道路、市政管网等配套基础设施建设，探索建立存量闲置土地盘活交易平台，对陷入困境的房地产项目，推进存量项目收并购和盘活，为闲置存量土地盘活创造各项条件。	市自然资源局	各县（市、区）人民政府，市城市更新局、市住房和城乡建设局等有关单位	2023年12月
8		推进3-5个片区综合开发，加快推进湛江	市自然资	市土地储备管理中	2025年12月

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
		北站枢纽地区、西城片区等土地综合开发策划和推，统筹考虑片区产业发展和房地产开发，加快形成科学高效的土地开发和供应模式，土地供给效率和土地价值得到明显提升。	源局	心、市发展和改革局、市城市更新局、市住房和城乡建设局、市国资委等有关单位	
9	(四) 优化房地产市场营商环境	<b>稳步推进工程建设领域审批制度改革。</b> 贯彻落实国家工程建设项目制度改革要求，规范和统一审批管理体系，房地产开发项目报建“一窗受理、并联审批”，由市住建局牵头，进一步明确各部门职责，明晰工作规程，规范审批行为，简化缩短项目审批流程，确保审批各阶段、各环节无缝衔接，进一步压缩工程建设项目全流程审批时间。建立审批协调机制，及时协调解决部门意见分歧。建立跟踪督办制度，实时跟踪审批办理情况，对全过程实施督办。	市住房和城乡建设局	市自然资源局、市发展和改革局等有关单位	2023年12月
10		<b>进一步优化城市更新“三旧”改造审批流程</b> ，针对项目推进过程存在的难点堵点，细化实施细则政策和办事指南，提高政策的可实施性，加快项目落地建设。	市城市更新局	各县（市、区）人民政府、市自然资源局等有关单位	2023年12月

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
11		建立健全房地产行业信用体系，建立诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，实施失信联合惩戒和守信联合激励机制，创造更加公平的市场参与机制。	市住房和城乡建设局	市人民法院、人民银行湛江中心支行、市交通运输局等有关单位	2024年12月
12		推进数字住房（粤安居）一体化平台建设，从土地供应、规划审批、施工许可、批准预售、网签备案等多个环节对房地产项目开展跟踪服务和监督，横向整合商品房开发销售、住房租赁、保障房和物业服务等业务，纵向打通与不动产、政数、公安和税务等部门的数据共享，与住房公积金系统对接融合，实现房屋全生命周期管理。	市住房和城乡建设局	市自然资源局、市政府服务数据管理局、市公安局、市税务局、市住房公积金中心等有关单位	2024年12月
13		加强房地产市场监测分析，建立健全“月度分析、季度评价、年度总结”的房地产市场监测分析机制。	市住房和城乡建设局	各县（市、区）人民政府、市自然资源局、市统计局、市住房公积金中心、人民银行湛江中心支行、市供电局等有关单位	每年
14		规范房地产市场秩序，每年房地产专项	市住房和	各县（市、区）人民	每年

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
		检查工作采取“双随机、一公开”抽查方式2-3次，加强房地产行业监管，打击房地产领域违法违规行为。	城乡建设局	政府等有关单位	
15		<b>做好房地产重点项目跟踪服务</b> ，建立健全房地产开发企业信息报送机制，深入企业开展调研，及时了解企业面临的发展困难，加强对企业上门服务，促进房地产开发企业有序转型升级，开展优秀项目和企业评选，鼓励骨干龙头企业和标杆企业做大做强，促进房地产项目向规模化、集约化方向发展。	市住房和城乡建设局	市自然资源局、市教育局、市卫生健康局、市交通运输局等 有关单位	2023年12月
16	<b>(五) 稳步提升住房保障水平</b>	<b>筑牢住房领域民生兜底保障</b> ，确保符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。	市住房和城乡建设局	市民政局、市财政局等 有关单位	2022年12月
17		<b>编制保障性租赁住房专项规划</b> ，开展保障性租赁住房需求和存量土地房屋摸底，确定保障性租赁住房总目标和各县	市住房和城乡建设局	各县（市、区）人民政府、市教育局、市卫健局、市国资委等	2023年6月

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
		(市、区)筹建任务,形成保障性租赁住房项目储备库。		有关单位	
18		制定《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》及相关配套政策,指导保障性租赁住房项目实施和监管,落实保障性租赁住房相关的土地、审批、金融、税收等方面的支持政策。	市住房和城乡建设局	各县(市、区)人民政府、市自然资源局、市税务局、市发展和改革委员会、市金融工作局等有关单位	2023年12月
19		探索健全“租售补”相结合的人才安居体系,加大高层次人才安居力度,鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房。	市住房和城乡建设局	各县(市、区)人民政府、市人力资源和社会保障局等有关单位	2025年12月
20	(六)全面提升居住品质	推动教育产业高质量发展,高度重视基础教育对人口的牵引作用,促进高品质住房与优质基础教育协调发展。引导和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施,积极推动基础教育资源和服务供给侧改革,多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。	市教育局	市自然资源局、市住房和城乡建设局等有关单位	2025年12月
21		促进居住就业适度平衡。以步行十五分钟为空间尺度,坚持“小街区、密路网”	市自然资源局	市民政局、市教育局、市卫生健康局、	2025年12月

序号	主要任务	工作重点	牵头单位	配合单位	完成时间
		布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板。		市文化广电旅游体育局等有关单位	
22		<b>健全设施配套建设和移交机制。</b> 民政、教育、卫健等有关部门应及时对接自然资源部门，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。	市自然资源局	市民政局、市教育局、市卫生健康局、市文化广电旅游体育局、市住房和城乡建设局等有关单位	2023年12月
23		<b>推进旅游地产转型，</b> 开展旅游地产助推全域旅游示范区专题研究，用好房地产的融资作用，加强政府统筹，推动旅游与房地产业深度融合发展，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目，促进湛江建设成为全域旅游示范区。	市文化广电旅游体育局	市住房和城乡建设局、市自然资源局等 有关单位	2024年12月

分册一：

# 湛江市市区“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

前 言.....	42
<b>一、指导思想和发展目标.....</b>	<b>43</b>
（一）指导思想.....	43
（二）基本原则.....	43
（三）住房目标.....	44
<b>二、构建合理住房空间布局.....</b>	<b>45</b>
（一）市区住房空间布局总体策略.....	45
（二）各区住房空间布局.....	46
<b>三、促进房地产市场健康发展.....</b>	<b>47</b>
（一）健全住房梯度健康消费.....	47
（二）加强住房与土地联动.....	48
（三）完善房地产金融政策.....	49
<b>四、稳步提升住房保障水平.....</b>	<b>49</b>
（一）加强住房基本保障.....	49
（二）推动住房保障适度普惠.....	50
（三）加大高层次人才安居.....	50
（四）创新重点行业人员住房保障机制.....	51
<b>五、全面提升居住品质.....</b>	<b>51</b>
（一）创建宜居活力社区.....	51
（二）建设智慧生态小区.....	52
（三）推进旅游地产转型.....	53
<b>六、保障措施.....</b>	<b>54</b>
（一）加强组织领导.....	54
（二）健全住房发展要素保障机制.....	54

（三）完善规划实施的评估机制 .....	54
（四）做好规划宣传引导工作 .....	54

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合湛江市区实际，制定了《分册一：湛江市市区“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期湛江市市区住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县（市、区）层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1. 坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2. 坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3. 坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### 4. 坚持因城施策、特色发展原则。

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，发挥好住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### （三）住房目标

#### 1.总体目标

“十四五”期间，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房172500-240000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于1200套，新增发放租赁补贴家庭不低于1180户，新增筹建保障性租赁住房不低于6000套，加大人才公寓供应，探索发展共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，为湛江市市区全力建设省域副中心城市、加快打造现代化沿海经济带重要发展极，以及建设宜居宜业宜游的生态型海湾城区做好住房支持和促进作用。

表1“十四五”湛江市市区住房发展规模目标表

单位：套、户

分区		新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
		低目标	高目标	新增筹建公共租赁住房	新增发放租赁补贴家庭	新增筹建保障性租赁住房
市区	赤坎区	40000	60000	600	1180	6000
	霞山区	45000	55000	300		
	坡头区	30000	50000	200		
	麻章区	22500	30000	100		
	经开区	35000	45000	0		
	合计	172500	240000	1200	1180	6000

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源

新纳入管理。

3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标:

为了落实“十四五”市区住房发展目标，规划将目标分解至各年度:

### “十四五”湛江市市区住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	29000	32000	0	30	0
2022	31500	40000	100	230	800
2023	34500	48000	300	350	1600
2024	37500	56000	400	280	1800
2025	40000	64000	400	290	1800
合计	172500	240000	1200	1180	6000

注:

1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在2023年开展规划中期评估和目标调整，2025年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）市区住房空间布局总体策略

**打造城市高品质服务核。**以湛江湾为核心，形成“两区两核、一轴两带多组团”的市区空间结构。以打造区域性的高端服务城市功能区为建设目标，加强市区城市设计对住房发展的引导，推进湛江北站枢纽地区、海东新区起步区连片开发；加大城市更新力度，稳步增加市区城镇住房供给，发展多样化的商品住房和租赁住房，探索在中心

城区试点建设国际人才社区，高标准引进优质的公共服务配套设施，打造海湾城市高品质居住样板，吸引国内外和本地的精英人才在湛江市定居。

**继续做大中心城区。**稳步增加赤坎、霞山、麻章、坡头和经开区的住房供给，加大住房保障力度，加快补齐公共服务配套设施短板，提高中心城区居住承载力和包容性；促进湛遂同城发展，加强市区与雷州、吴川联动发展，引导周边县（市）农村转移人口向中心城区集聚，推进中心城区新型城镇化高质量发展。

**促进高水平产城融合。**围绕广东临港大型工业园东海岛片区和雷州奋勇片区、湛江高新技术产业开发区、空港经济区等重点平台的产业发展，整体谋划生产功能区和生活配套区建设，结合产业人才需求，促进工业园区项目配套宿舍的集中、整体规划建设，以需定供，适当配置中小套型商品住房、人才住房等，改善公共交通出行条件，完善公共服务配套设施，打造优质产业型居住社区。

## （二）各区住房空间布局

**赤坎区住房空间布局。**以城市更新为统领，实施海田片区和调顺岛片区等更新改造，完善城市功能和品质，稳步增加优质住房，加大住房保障力度，完善赤坎区商业、办公以及公共文化等资源的导入，打造新时代“湛江城市客厅”；加快推进赤坎老城特别是历史文化街区周边的居住环境综合整治，加快补齐基础设施和公共服务设施短板，促进老城区空置住房的盘活利用和历史文化、商业资源等的导入，促进赤坎区全面焕发新活力，提升赤坎片区人口承载力。

**霞山区住房空间布局。**加大霞山区环境综合整治和城市更新改造力度，重点推进湛江机场搬迁，高标准建设湛江北站枢纽地区，引导房地产开发项目向西布局，促进霞山区扩容提质；支持霞山宝满港区、

临港工业园升级改造和湛江综合保税区建设，做好居住和生活配套，结合产业人才需求，促进工业园区项目配套宿舍的集中、整体规划建设，以需定供，促进职住平衡；引导滨海大道沿线低效用地升级改造，加大滨海旅游产业和服务业项目引进力度，开发多样化旅游居住产品，与特呈岛旅游发展形成联动，提升旅游服务能力和影响力。

**坡头区住房空间布局。**加快海东新区起步区建设，结合城市功能，发展多样化的商品住房和租赁住房，完善基础设施和公共服务设施配套，打造高品质宜居示范新区；高起点、高标准建设海东高新园，为高新技术产业布局和人才引进创造良好条件。

**麻章区住房空间布局。**加快城市更新和土地收储步伐，实施整体谋划、组团式开发，不断优化城市功能布局，完善交通布局，促进城市居住组团湛江西站片区教育基地，以及森工产业园、太和工业园、三佰洋工业园产业集聚地等联动发展，稳步增加各类住房供给，促进职住平衡；稳步推进湖光岩片区休闲旅游发展。

**经开区住房空间布局。**以经济建设和产业发展为核心，全面推进经开区提质扩容，把建成区打造成高品质的中央商务区和现代商贸中心；促进经开区打造成为产城融合样板城区，布局多样化住房产品，谋划国际人才社区建设项目，加快东海岛产业配套生活区规划建设，支持和吸引各类人才向经开区集聚。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、

产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 620.2-856.4 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

### （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让住房保障对象享受到更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**积极发展保障性租赁住房。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。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。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住

房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立市区人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **五、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校

等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量稳步提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，适当增加街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步

推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

### （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，与周边联动发展，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障目标任务有效落实。

### （三）完善规划实施的评估机制

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### （四）做好规划宣传引导工作

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

分册二:

# 吴川市“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

<b>前 言 .....</b>	<b>58</b>
<b>一、 指导思想和发展目标.....</b>	<b>59</b>
(一) 指导思想.....	59
(二) 基本原则.....	59
(三) 住房目标.....	60
<b>二、 构建合理住房空间布局.....</b>	<b>62</b>
(一) 全面提升县城综合服务能力 .....	62
(二) 促进县域重点平台产城融合发展.....	62
(三) 合理引导乡镇住房发展 .....	62
<b>三、 促进房地产市场健康发展 .....</b>	<b>63</b>
(一) 健全住房梯度健康消费 .....	63
(二) 加强住房与土地联动 .....	64
(三) 完善房地产金融政策 .....	64
<b>四、 稳步提升住房保障水平 .....</b>	<b>65</b>
(一) 加强住房基本保障 .....	65
(二) 推动住房保障适度普惠 .....	66
(三) 加大高层次人才安居 .....	66
(四) 创新重点行业人员住房保障机制.....	67
<b>五、 全面提升居住品质 .....</b>	<b>67</b>
(一) 创建宜居活力社区.....	67
(二) 建设智慧生态小区.....	69

(三) 推进旅游地产转型 .....	69
<b>六、保障措施 .....</b>	<b>70</b>
(一) 加强组织领导 .....	70
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	70
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	71
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	71

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合吴川市实际，制定了《分册二：吴川市“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期吴川市住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县（市、区）层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1.坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2.坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3.坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度

环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### **（三）住房目标**

#### **1.总体目标**

“十四五”期间，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房45500-48000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于100套，新增发放租赁补贴家庭不低于160户，新增筹建保障性租赁住房不低于350套，稳步推进人才公寓建设，探索发展共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，支持吴川市全力打造湛茂阳沿海经济带重要滨海城市、加快建设“五个魅力”新吴川。

表 1 “十四五”吴川市住房发展规模目标表

单位：套、户

分区	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
吴川市	45500	48000	100	160	350

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。
- 3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标

为了落实“十四五”吴川市住房发展目标，规划将目标分解至各年度：

“十四五”吴川市住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	8000	8200	0	0	0
2022	9000	9500	0	0	100
2023	9000	9800	0	50	250
2024	9500	10100	100	60	0
2025	10000	10400	0	50	0
合计	45500	48000	100	160	350

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在2023年开展规划中期评估和目标调整，2025年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）全面提升县城综合服务能力

加快推动滨海新区、城东新区、鉴江西岸、高铁站周边区域建设，加大“三旧”改造力度，推动旧城连片开发更新，有序推进城镇老旧小区改造，全面拓展城市发展空间，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点；重点完善县城对内对外道路交通系统，推进县城组团式综合开发，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，引导农村转移人口有序向县城转移。

### （二）促进县域重点平台产城融合发展

加强空港经济区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展。依托吴川市吉兆湾、鼎龙湾等优势滨海资源和旅游发展基础，加快推进滨海旅游集聚区建设，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和文化、餐饮、体验等配套设施建设，推动吴川市全域旅游发展。

### （三）合理引导乡镇住房发展

支持塘缀、吴阳、黄坡三大中心镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的强力支撑；控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，引导居民向县城聚集。培育发展以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进“一二三产”融合，避免特色小镇房地产化。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场

秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 160.3-169 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

## （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。对于符合条件的生育三孩家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定优先予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公

共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享有更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**积极开展保障性租赁住房试点。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过 70 平方米，主要面向符合条件的新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立吴川市人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **五、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，

促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委

员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## **六、保障措施**

### **（一）加强组织领导**

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### **（二）健全住房发展要素保障机制**

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障

目标任务有效落实。

### **（三）完善规划实施的评估机制**

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### **（四）做好规划宣传引导工作**

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

分册三：

# 徐闻县“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

前 言 .....	75
<b>一、指导思想和发展目标.....</b>	<b>76</b>
（一）指导思想.....	76
（二）基本原则.....	76
（三）住房目标.....	77
<b>二、构建合理住房空间布局.....</b>	<b>79</b>
（一）全面提升县城综合服务能力 .....	79
（二）促进县域重点平台产城融合发展.....	79
（三）合理引导乡镇住房发展 .....	79
<b>三、促进房地产市场健康发展 .....</b>	<b>80</b>
（一）健全住房梯度健康消费 .....	80
（二）加强住房与土地联动 .....	81
（三）完善房地产金融政策 .....	81
<b>四、稳步提升住房保障水平 .....</b>	<b>82</b>
（一）加强住房基本保障 .....	82
（二）推动住房保障适度普惠 .....	83
（三）加大高层次人才安居 .....	83
（四）创新重点行业人员住房保障机制.....	84
<b>五、全面提升居住品质 .....</b>	<b>84</b>
（一）创建宜居活力社区.....	84
（二）建设智慧生态小区.....	86

(三) 推进旅游地产转型 .....	86
<b>六、保障措施 .....</b>	<b>87</b>
(一) 加强组织领导 .....	87
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	87
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	88
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	88

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合徐闻县实际，制定了《分册三：徐闻县“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期徐闻县住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县（市、区）层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1.坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2.坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3.坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度

环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### **（三）住房目标**

#### **1、总体目标**

“十四五”期间，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房25000-37000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于100套，新增发放租赁补贴家庭不低于160户，探索发展人才公寓、保障性租赁住房和共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，支持徐闻县高标准建设广东对接服务海南自贸港的门户城市，奋力当好湛江与海南相向而行的排头兵，促进广东·海南（徐闻）特别合作区建设。

表 1 “十四五”徐闻县住房发展规模目标表

单位：套、户

分区	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
徐闻县	25000	37000	100	160	0

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。
- 3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标:

为了落实“十四五”徐闻县住房发展目标，规划将目标分解至各年度：

“十四五”徐闻县住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	4000	6000	0	0	0
2022	4500	6000	0	0	0
2023	5000	7000	0	50	0
2024	5500	8000	0	60	0
2025	6000	10000	100	50	0
合计	25000	37000	100	160	0

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在 2023 年开展规划中期评估和目标调整，2025 年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）全面提升县城综合服务能力

以做大做强“港-城-园”三位一体的徐闻中心城区为空间发展目标，加快老城区城市更新速度，促进城市空间提质升级和向南拓展，与海安镇发展形成联动，以需定供，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，引导农村转移人口有序向县城集聚。

### （二）促进县域重点平台产城融合发展

完善粤海合作临港产业园、徐闻生态工业集聚区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；依托滨海优质资源，重点发展海安滨海居住和休闲旅游组团、“三湾两角”南方冬休度假养生组团；以角尾乡南极村为重要支点，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，打造国际级旅游度假胜地和市域文化旅游副中心。

### （三）合理引导乡镇住房发展

支持下桥、曲界镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区；控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，引导居民向县城聚集。培育发展以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进“一二三产”融合，避免特色小镇房地产化。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场

秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 87.7-129.7 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

## （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。对于符合条件的生育三孩家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定优先予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公

共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享有更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**探索发展保障性租赁住房。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过 70 平方米，主要面向符合条件的新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立徐闻县人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **五、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，

促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委

员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障

目标任务有效落实。

### **（三）完善规划实施的评估机制**

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### **（四）做好规划宣传引导工作**

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

分册四：

# 雷州市“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

<b>前 言 .....</b>	<b>92</b>
<b>一、 指导思想和发展目标.....</b>	<b>93</b>
(一) 指导思想.....	93
(二) 基本原则.....	93
(三) 住房目标.....	94
<b>二、 构建合理住房空间布局.....</b>	<b>96</b>
(一) 全面提升县城综合服务能力 .....	96
(二) 促进县域重点平台产城融合发展.....	96
(三) 合理引导乡镇住房发展 .....	96
<b>三、 促进房地产市场健康发展 .....</b>	<b>97</b>
(一) 健全住房梯度健康消费 .....	97
(二) 加强住房与土地联动 .....	98
(三) 完善房地产金融政策 .....	98
<b>四、 稳步提升住房保障水平 .....</b>	<b>99</b>
(一) 加强住房基本保障 .....	99
(二) 推动住房保障适度普惠 .....	100
(三) 加大高层次人才安居 .....	100
(四) 创新重点行业人员住房保障机制.....	101
<b>五、 全面提升居住品质 .....</b>	<b>101</b>
(一) 创建宜居活力社区 .....	101
(二) 建设智慧生态小区 .....	103

(三) 推进旅游地产转型 .....	103
<b>六、保障措施 .....</b>	<b>104</b>
(一) 加强组织领导 .....	104
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	104
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	105
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	105

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合雷州市实际，制定了《分册四：雷州市“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期雷州市住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县（市、区）层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1.坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2.坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3.坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度

环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### **（三）住房目标**

#### **1、总体目标**

“十四五”期间，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房23000-36000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于290套，新增发放租赁补贴家庭不低于430户，新增筹建保障性租赁住房不低于400套，稳步推进人才公寓建设，探索发展共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，支持雷州市发展成为沿海经济带西翼重要增长极、对接海南自贸港重要腹地、湛江市域副中心城市和宜居宜业宜游的历史文化名城。

表 1 “十四五”雷州市住房发展规模目标表

单位：套、户

分区	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
雷州市	23000	36000	290	430	400

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。
- 3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标

为了落实“十四五”雷州市住房发展目标，规划将目标分解至各年度：

“十四五”雷州市住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	3500	5000	0	60	0
2022	4000	6000	190	90	100
2023	4500	7000	0	100	100
2024	5000	8000	0	100	100
2025	6000	10000	100	80	100
合计	23000	36000	290	430	400

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在2023年开展规划中期评估和目标调整，2025年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）全面提升县城综合服务能力

县城以“两心两轴多组团”的空间结构，以古城组团为核心，推进老城区扩容提质，以西湖组团为核心拓展城市发展空间，以新城建设促进老城功能完善和人口疏解，重点推进高铁新区、雷阳湖片区、西湖水库片区等城市建设步伐，稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，引导农村转移人口有序向县城集聚。

### （二）促进县域重点平台产城融合发展

加快推进雷州经济开发区“一区三园”建设，完善园区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；依托滨海和历史文化优质资源，重点推进雷州历史文化名城保护和有序利用，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，加快推进雷州市全域旅游发展，打造市域文化旅游副中心。

### （三）合理引导乡镇住房发展

支持白沙、龙门镇发展壮大镇域经济，以需定供增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区；控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，引导居民向县城聚集。培育发展以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进“一二三产”融合，避免特色小镇房地产化。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场

秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 82-127.5 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

## （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。对于符合条件的生育三孩家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定优先予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公

共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享受到更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**积极开展保障性租赁住房试点。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过 70 平方米，主要面向符合条件的新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立雷州市人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **五、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，

促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委

员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障

目标任务有效落实。

### **（三）完善规划实施的评估机制**

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### **（四）做好规划宣传引导工作**

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

分册五:

# 遂溪县“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

<b>前 言 .....</b>	<b>109</b>
<b>一、指导思想和发展目标.....</b>	<b>110</b>
(一) 指导思想.....	110
(二) 基本原则.....	110
(三) 住房目标.....	111
<b>二、构建合理住房空间布局.....</b>	<b>113</b>
(一) 全面提升县城综合服务能力 .....	113
(二) 促进县域重点平台产城融合发展.....	113
(三) 合理引导乡镇住房发展 .....	113
<b>三、促进房地产市场健康发展 .....</b>	<b>114</b>
(一) 健全住房梯度健康消费 .....	114
(二) 加强住房与土地联动 .....	115
(三) 完善房地产金融政策 .....	115
<b>四、稳步提升住房保障水平 .....</b>	<b>116</b>
(一) 加强住房基本保障 .....	116
(二) 推动住房保障适度普惠 .....	117
(三) 加大高层次人才安居 .....	117
(四) 创新重点行业人员住房保障机制.....	118
<b>五、全面提升居住品质 .....</b>	<b>118</b>
(一) 创建宜居活力社区 .....	118
(二) 建设智慧生态小区 .....	120

(三) 推进旅游地产转型 .....	120
<b>六、保障措施 .....</b>	<b>121</b>
(一) 加强组织领导 .....	121
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	121
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	122
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	122

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合遂溪县实际，制定了《分册五：遂溪县“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期遂溪县住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县（市、区）层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1.坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2.坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3.坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度

环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### **（三）住房目标**

#### **1、总体目标**

“十四五”期间，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房30000-40000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于70套，新增发放租赁补贴家庭不低于160户，探索发展人才公寓、保障性租赁住房和共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，支持遂溪县与湛江同城化发展，基本建成环北部湾城市群重要的交通与特色农产品商贸物流枢纽、粤西绿色发展示范县、产业兴旺和生态宜居城市。

表 1 “十四五”遂溪县住房发展规模目标表

单位：套、户

分区	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
遂溪县	30000	40000	70	160	0

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。
- 3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标：

为了落实“十四五”遂溪县住房发展目标，规划将目标分解至各年度：

“十四五”遂溪县住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	5000	6000	0	0	0
2022	5500	7000	0	0	0
2023	6000	8000	0	50	0
2024	6500	9000	0	60	0
2025	7000	10000	70	50	0
合计	30000	40000	70	160	0

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在 2023 年开展规划中期评估和目标调整，2025 年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）全面提升县城综合服务能力

县城形成“一心、一轴、一带、多片区”的空间结构，沿西溪河中心湖北岸打造城市综合服务中心，深入推进老城扩容提质，完善新区功能布局，促进县城向南拓展，实现与湛江同城化发展；稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特小镇基础设施和公共服务设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，引导农村转移人口有序向县城集聚。

### （二）促进县域重点平台产城融合发展

完善岭北、白坭坡、洋青园区和黄略建材产业园的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；加快推进孔子文化城创建国家 4A 级旅游景区、“螺岗小镇”建设，加大文旅、康养项目引进和投资力度，开发多样化的康养、休闲居住产品，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，促进遂溪县全域旅游发展。

### （三）合理引导乡镇住房发展

支持城月、黄略镇发展壮大镇域经济，以需定供，增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑和城乡融合示范区；控制一般乡镇和农村地区新增住房供给，引导居民向县城聚集。培育发展以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进“一二三产”融合，避免特色小镇房地产化。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场

秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 105.1-140.1 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

## （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。对于符合条件的生育三孩家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定优先予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公

共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享受到更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**探索发展保障性租赁住房。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过 70 平方米，主要面向符合条件的新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立遂溪县人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

## **五、全面提升居住品质**

### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，

促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委

员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障

目标任务有效落实。

### **（三）完善规划实施的评估机制**

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### **（四）做好规划宣传引导工作**

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

分册六:

# 廉江市“十四五”住房发展规划

湛江市住房和城乡建设局

2022年9月

## 目 录

<b>前 言 .....</b>	<b>126</b>
<b>一、 指导思想和发展目标.....</b>	<b>127</b>
(一) 指导思想.....	127
(二) 基本原则.....	127
(三) 住房目标.....	128
<b>二、 构建合理住房空间布局.....</b>	<b>130</b>
(一) 全面提升县城综合服务能力 .....	130
(二) 促进县域重点平台产城融合发展.....	130
(三) 合理引导乡镇住房发展 .....	130
<b>三、 促进房地产市场健康发展 .....</b>	<b>131</b>
(一) 健全住房梯度健康消费 .....	131
(二) 加强住房与土地联动 .....	132
(三) 完善房地产金融政策 .....	132
<b>四、 稳步提升住房保障水平 .....</b>	<b>133</b>
(一) 加强住房基本保障 .....	133
(二) 推动住房保障适度普惠 .....	134
(三) 加大高层次人才安居 .....	134
(四) 创新重点行业人员住房保障机制.....	135
<b>五、 全面提升居住品质 .....</b>	<b>135</b>
(一) 创建宜居活力社区.....	135
(二) 建设智慧生态小区.....	137

(三) 推进旅游地产转型 .....	137
<b>六、保障措施 .....</b>	<b>138</b>
(一) 加强组织领导 .....	138
(二) 健全住房发展要素保障机制 .....	138
(三) 完善规划实施的评估机制 .....	139
(四) 做好规划宣传引导工作 .....	139

## 前 言

《湛江市“十四五”住房发展规划》阐明了“十四五”期间全市住房发展的指导思想和发展目标、空间布局、主要任务和保障措施。为了深入推进“一城一策”，结合湛江市区实际，制定了《分册六：廉江市“十四五”住房发展规划》。该分册在《湛江市“十四五”住房发展规划》的基础上，进一步明确“十四五”时期廉江市住房发展总体目标、年度目标和空间布局等内容，旨在促进湛江市住房发展规划在县(市、区)层面落实。

## 一、指导思想和发展目标

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记关于广东重要讲话和重要指示批示精神，坚定不移贯彻新发展理念，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，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，不断完善住房市场和保障体系，促进住房与经济社会协同发展。

### （二）基本原则

#### 1.坚持以人为本、供需平衡原则。

坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，推进住房供给侧改革，适应城镇居民多层次的住房消费需求，促进住房供给与需求相匹配，不断实现人民群众对美好生活的向往。

#### 2.坚持系统观念、创新发展原则。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系，把新发展理念贯彻到住房发展领域，积极融入新发展格局。坚持创新，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题，推动住房建设和管理高质量发展。

#### 3.坚持政府引导，市场配置原则。

坚持市场在资源配置中发挥决定性作用，履行好政府在创造制度

环境、编制住房发展规划和年度计划、完善设施配套和公共服务、加强住房制度建设等方面的职能，推动市场和政府更好地结合，不断完善住房市场和住房保障供给体系。

#### **4.坚持因城施策、特色发展原则。**

充分考虑地区发展的差异性，因地制宜促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑作用，促进地方经济、产业发展和特色旅游资源开发。

### **（三）住房目标**

#### **1.总体目标**

“十四五”时期，稳步增加住房供给，规划新增供应新建商品住房40000-52000套；不断提升住房保障水平，规划新增筹建公共租赁住房不低于740套，新增发放租赁补贴家庭不低于910户；新增筹建保障性租赁住房不低于250套，稳步推进人才公寓建设，探索发展共有产权住房，不断建立健全多层次、高品质的现代化住房供给体系，支持廉江市传统产业转型升级，建设更高水平现代化经济体系，当好湛江市县域经济发展排头兵，建设宜居宜业宜游的现代化生态园林城市。

表 1 “十四五”廉江市住房发展规模目标表

单位：套、户

分区	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
廉江市	40000	52000	740	910	250

注：

- 1.新增供应新建商品住房的统计口径为市住房城乡建设局批准预售新建商品住房套数；
- 2.新增筹建保障性安居工程住房（含租赁补贴）包含新增筹建公共租赁住房、新增发放租赁补贴家庭、新增筹建保障性租赁住房，统计口径为新开工或存量房源新纳入管理。
- 3.保障性租赁住房包括符合条件的人才公寓。

## 2、年度目标：

为了落实“十四五”廉江市住房发展目标，规划将目标分解至各年度：

“十四五”廉江市住房发展年度计划表

单位：套、户

年度	新增供应新建商品住房		新增筹建保障性安居工程住房 (含租赁补贴)		
	低目标	高目标	新增筹建 公共租赁 住房	新增发 放租赁 补贴家 庭	新增筹建 保障性租 赁住房
2021	6000	6000	230	150	0
2022	7000	8000	200	180	0
2023	8000	10000	200	200	50
2024	9000	13000	110	200	100
2025	10000	15000	0	180	100
合计	40000	52000	740	910	250

注：

- 1.新建商品住房年度目标：“十四五”期间，预计新建商品住房发展保持稳步增长态势。由于房地产市场发展存在波动和不确定性，主管部门应根据市场实际情况对新建商品住房年度目标进行动态调整，避免出现房地产市场库存过高和过低的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

2.保障性安居工程住房（含租赁补贴）年度目标：预计保障性安居工程住房工作稳步推进，以需定供。由于保障性安居工程住房受单个项目的规模影响较大，各年度完成目标情况将会形成较大差异，建议在 2023 年开展规划中期评估和目标调整，2025 年开展期末完成情况考核。

## 二、构建合理住房空间布局

### （一）全面提升县城综合服务能力

县城形成“两核心、两轴带、四片区”的城市空间格局，深入推进老城扩容提质，不断拓展城市框架，完善城东、城南、城西新区的功能布局，促进高新区产业转型升级和城市综合开发；稳步增加住房供给，发挥好房地产开发对城镇建设的带动作用，加快县城、特大镇公共设施补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，将县城打造成为服务县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点，引导农村转移人口有序向县城集聚。

### （二）促进县域重点平台产城融合发展

完善高新区、良垌和龙头沙临港产业集聚区的居住生活配套，以需定供，增加宿舍、人才住房等产业配套住房，促进产城融合发展；加大文旅、康养项目引进和投资力度，用好滨江、滨海资源，完善旅游公路和餐饮、体验、服务等配套，促进旅游产业发展。

### （三）合理引导乡镇住房发展

支持横山-安铺、石岭镇发展壮大镇域经济，以需定供增加住房供给，打造成为县域发展的重要支撑；控制一般乡镇和农村地区新增住

房供给，引导居民向县城聚集。培育发展以现代农业、观光旅游、电商等产业为基础的特色小镇，促进“一二三产”融合，避免特色小镇房地产化。

### 三、促进房地产市场健康发展

#### （一）健全住房梯度健康消费

**优化调整商品住房套型结构。**鼓励居民住房消费“先小房后大房”。促进商品住房总价与本地居民购买力相匹配，商品住房开发项目应提供多个面积段和户型，满足居民多层次的购房需求。在人口持续流入、产业较为集聚的区域，适当增加 90 平方米以下中小套型商品住房的占比，降低外来人口定居、本地农业转移人口市民化成本。

**规范存量住房交易市场。**鼓励居民住房消费“先旧房后新房”。推进存量房交易合同网签备案工作，推广《存量房买卖合同》示范文本，探索建立存量住房成交参考价格发布机制，加大存量住房市场的信息公开透明度，规范存量住房市场交易秩序和房地产经纪机构的经营行为，为居民买卖住房提供公开、公正、安全的交易环境。

**培育发展住房租赁市场。**鼓励居民住房消费“先租房后买房”。鼓励住房租赁企业对闲置、低效的存量房屋改造后作为租赁住房向市场出租。政府对合法合规、规模化运营的住房租赁企业提供税收优惠、民用水电气、政策性贷款等方面的支持，切实加强规范住房租赁市场秩序，保护各方权益，保障城市新市民能够通过租赁住房实现稳定居住。

## （二）加强住房与土地联动

**保障住宅用地供给。**根据“十四五”期间新增筹建各类住房目标，预计需要供应住宅用地 142.1-184.1 公顷。推动城市建设从大规模增量建设转为存量改造和增量建设并重，加大城市更新、有偿收回闲置土地、棚户区改造等多种渠道盘活存量建设用地，多渠道收储土地，加强土地开发策划和推广，提升土地供给效率和土地价值，加强住宅用地供后监管，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况。

**加强人-房-地联动。**建立与人口增长相挂钩、以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，合理配置土地资源。根据商品住房库存消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，保障市场供需基本平衡。加快建立住宅用地价格指数监测，创新土地供给方式，及时调节土地出让价格，以稳定市场预期，防止房价地价大起大落。

## （三）完善房地产金融政策

**积极支持居民合理住房信贷需求。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。

**发挥公积金对居民合理自住购房的支持作用。**改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房

公积金。提高住房公积金使用效率，加大购买首套和改善性住房的住房公积金信贷支持力度；支持异地缴存住房公积金的职工，在湛江市申请住房公积金贷款购买、建造、翻建、大修自住住房；支持职工按湛江市房屋租赁部门的指导性租金标准按季度提取住房公积金支付房租。

**及时防范房地产金融风险。**贯彻执行国家、省有关房地产贷款的调控政策，支持居民首套和改善性购房，坚决遏制投机炒房行为，严禁各种类型的首付贷、尾款贷等违法违规“加杠杆”金融产品和服务。

## 四、稳步提升住房保障水平

### （一）加强住房基本保障

**筑牢住房领域民生兜底保障。**政府主导，稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭凡申请住房保障，实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭凡申请住房保障，力争在3年轮候期内予以保障。对于符合条件的生育三孩家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定优先予以保障。

**提升公租房建设管理水平。**切实提升公租房社区居住品质，加强新建公租房小区的规划设计和建设管理，有序推进存量公租房小区公共设施和基础设施升级改造，以及智能化、适老化改造工作，使群众享有更好的居住环境。通过政府购买公租房运营管理服务引进市场规范化、专业化团队运营管理公租房小区，切实提高财政资金使用效率，

提升公租房运营管理效能，让保障对象享受到更好的服务。

## （二）推动住房保障适度普惠

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，探索通过保障性租赁住房、共有产权住房，缓解城市青年人、新市民特别是青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等从事基本公共服务人员的住房困难问题。

**积极开展保障性租赁住房试点。**开展保障性租赁住房需求人群摸底，评估保障性租赁住房供给潜力，支持和引导市场主体投资保障性租赁住房，鼓励产业园区项目配套建设保障性租赁住房。保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过 70 平方米，主要面向符合条件的新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。

**因地制宜探索共有产权住房发展。**在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索发展共有产权住房，解决有一定经济承担能力但买不起商品住房的新市民、青年人的住房问题，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。

## （三）加大高层次人才安居

**提供多样化的人才安居选择。**逐步健全“租售补”相结合的人才住房体系，不断优化完善住房补贴和人才公寓保障机制，鼓励有条件的

地区探索通过“先租后售”、产权共有等方式向高层次人才提供产权性住房，以及对承租市场租赁住房的高层次人才进行租金补贴等，为高层次人才提供多样化居住选择。

#### **（四）创新重点行业人员住房保障机制**

**统筹部分房源向重点企事业单位配租。**探索设定人才安居重点企事业单位遴选条件和单位评级，建立廉江市人才安居重点企事业单位名录。在做好公租房基本保障，满足高层次人才安居的基础上，政府可统筹一部分房源面向重点企事业单位符合条件的无房职工配租，支持重点行业企业吸引人才、留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工。**企业、高校、科研机构等用人单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请利用自有存量土地自筹资金建设人才公寓。人才公寓的建设和管理须符合市人才公寓政策总体框架，人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件可由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

### **五、全面提升居住品质**

#### **（一）创建宜居活力社区**

**推动教育产业高质量发展。**高度重视基础教育对人口的牵引作用，促进高品质住房与优质基础教育协调发展。对标湾区先进城市，支持和鼓励房地产开发主体高标准配建教育设施，引导社会力量举办非营

利性民办学校，推进本地优质的公办学校，通过单独办学、与地方政府及相关机构合作举办公办学校、与社会组织举办民办义务教育学校等形式扩大办学规模，以及积极采取对口支援、帮助薄弱学校、开展师资培训等方式支持地方基础教育，多措并举带动基础教育管理水平和教学质量整体提升。

**促进居住就业适度平衡。**以步行十五分钟为空间尺度，坚持“小街区、密路网”布局原则，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。同时，应按照规划人口规模和合理服务半径，重点完善交通设施，补齐周边教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施短板，合理布局街区商业、综合商场和办公空间，为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

**健全设施配套协同机制。**加强民政、教育、卫健等有关部门与自然资源部门对接，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增住宅用地的出让条件，明确设施建设义务主体和设施接收单位，实行同步设计、同步施工、同步验收，保障配套设施有效供给。完善配套建设的教育设施和社区公共服务设施管理制度。加快推进公共服务供给制度改革，通过公建民营、政府购买服务等多种方式引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

**完善社区基层治理。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调

解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

## （二）建设智慧生态小区

**建设智慧小区。**加大对基础设施硬件的投入，在老旧小区改造、新小区规划建设中推进 5G、物联网传感终端等基础设施建设，逐步推进社区智慧化升级。创建智慧社区试点小区，创新建设运营模式，积极引入社会资源，打造居民可负担、多方有收益的智慧小区，促进住宅小区智慧化管理与城市“一网通办、一网统管”等智慧管理深度融合，打造示范样板工程。

**建设绿色生态小区。**推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，促进绿色健康新消费。

## （三）推进旅游地产转型

**构建全域旅游新格局。**加强政府统筹，加大旅游项目引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，推进旅游景区改造提升、旅游配套设施开发以及市内交通设施提升等工程，通过新建、改建或维护修缮等多种方式，打造一批具有热带滨海特色的高品质旅游标杆项目。

**转变旅游地产发展模式。**强化可持续的“运营”理念，转变房地产开发与旅游产业设施供给和营利模式，以“慢周转”模式打造文旅、康

养项目，坚持配套设施先行，适当增加项目自持物业占比，引导投资企业通过持续提供优质运营服务，分享项目整体价值提升红利。

**推进旅游服务为旅游地产赋能。**发挥湛江本地高校优势，推进旅游地产项目与岭南师范学院、广东医科大学、广东海洋大学等院校开展“产学研”一体化合作，扩大旅游相关专业招生，为旅游产业发展输送专业人才，加强旅游从业人员教育培训，全面提升旅游从业人员素质。鼓励本地居民参与，保护和发扬本地传统民俗文化、特色美食等，形成湛江市独特的旅游文化氛围。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导

探索成立房地产调控工作领导小组，定期召开工作会议，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。强化主体责任意识，接受市的工作指导和监督。

### （二）健全住房发展要素保障机制

围绕住房发展规划确立的总体目标和要求，健全多渠道的住宅用地供应机制，稳步增加住宅用地供给，不断提升城市住宅用地供给能力和供给效率；统筹用好各项政府资金，引导社会资金参与保障性住房的建设、运营和管理，支持成立住房保障专营机构，确保住房保障目标任务有效落实。

### （三）完善规划实施的评估机制

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，在年初指导住房发展年度实施计划。并及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题，上报规划年度实施评估报告。

### （四）做好规划宣传引导工作

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。