湛江市“十四五”住房发展规划

（公开征求意见稿）

湛江市住房和城乡建设局

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

广东省住房政策研究中心

2021年5月

目 录

[前 言 4](#_Toc73434878)

[一、规划背景 4](#_Toc73434879)

[（一）住房现状 4](#_Toc73434880)

[（二）发展形势 5](#_Toc73434881)

[（三）短板不足 8](#_Toc73434882)

[二、总体思路和发展目标 9](#_Toc73434883)

[（一）指导思想 9](#_Toc73434884)

[（二）战略定位 10](#_Toc73434885)

[（三）住房目标 11](#_Toc73434886)

[三、促进房地产市场健康发展 11](#_Toc73434887)

[（一）健全土地供应制度 11](#_Toc73434888)

[（二）促进住房梯度消费 12](#_Toc73434889)

[（三）完善房地产金融政策 13](#_Toc73434890)

[四、健全完善住房保障水平 14](#_Toc73434891)

[（一）稳步提升住房保障水平 14](#_Toc73434892)

[（二）加大高层次人才安居 15](#_Toc73434893)

[（三）创新重点行业人员保障机制 15](#_Toc73434894)

[六、科学配置公共服务资源 16](#_Toc73434895)

[（一）创建宜居活力社区 16](#_Toc73434896)

[（二）打造基础教育高地 17](#_Toc73434897)

[（三）推进全域旅游开发 17](#_Toc73434898)

[五、构建合理住房空间布局 18](#_Toc73434899)

[（一）推动中心城区强芯提质 18](#_Toc73434900)

[（二）支持县域高质量城镇化 19](#_Toc73434901)

[（三）引导小城镇特色发展 19](#_Toc73434902)

[七、创新管理服务体制机制 20](#_Toc73434903)

[（一）完善住房基本制度 20](#_Toc73434904)

[（二）加强房地产市场监管 20](#_Toc73434905)

[（三）优化房地产市场营商环境 21](#_Toc73434906)

[八、加强规划实施保障 21](#_Toc73434907)

[（一）加强组织领导 21](#_Toc73434908)

[（二）健全住房发展要素保障机制 22](#_Toc73434909)

[（三）完善规划实施的评估机制 22](#_Toc73434910)

[（四）做好规划宣传引导工作 22](#_Toc73434911)

[附表 23](#_Toc73434912)

# 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。为贯彻落实根据国家、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，更好地发挥好住房建设对湛江市经济、社会和人口发展的支持作用，制定本规划。本规划旨在阐明规划期内我市人口发展的总体思路、发展目标和主要任务，是今后五年推进湛江市住房市场和住房保障发展的综合性和指导性文件。

# 一、规划背景

## （一）住房现状

“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，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，人才住房筹建工作稳步推进，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．住房市场和住房保障体系不断健全，住房逐渐回归居住属性。**

“十三五”期间，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，让全体人民住有所居、职住平衡。在住房市场方面，要求地市加快建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制，实现稳定地价、房价和预期，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、扩大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，湛江市住房发展应按照国家、省的新形势新要求，不断完善住房市场和保障体系，适应和满足居民多样化居住需求。

**2．湛江城市战略地位不断提升，产业和资本要素加速集聚，住房发展前景良好。**

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，省委、省政府明确支持湛江全力建设省域副中心城市，随着粤港澳大湾区、海南自贸港、西部陆海新通道等加快建设，湛江市区位优势更加凸显。城市交通格局持续改善，“五龙入湛”高铁新格局加快形成，现代产业体系发展提速，工业增加值增速居全省第三；固定资产投资有效扩大，年均投资超1000亿元；国家海洋经济发展示范区、湛江国家高新区、南方海洋科学与工程广东省实验室（湛江湾实验室）、海洋科技产业创新中心顺利建设。产业发展为深入推进新型城镇化提供动能，创造就业促进人口导入湛江，有效支持房地产业持续快速发展。

**3．现代化宜居生态海湾城市格局逐步形成，城市高品质住房需求旺盛。**

湛江市在金沙湾片区成功实践基础上，以“湛江湾”为核心，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。随着招商游轮港、华侨城欢乐海岸等大型综合项目的落地，城市高品质住房和公共服务设施供给有效拉动了城市居民的改善性住房和生活消费需求，湛江湾沿海地区房价上涨较快。随着湛江市城市建设水平、基础设施和公共服务水平全面提升，居民改善性住房需求将从湛江湾向内陆传导，满足更多居民对美好的生活向往。

**4．农业转移人口市民化步伐加快，以县域为主要载体的内生住房消费需求持续释放。**

2019年湛江市常住人口736万人，城镇化率仅44%，仍有大量农业人口未进入城镇，未来城镇化发展的潜力较大。随着湛江市战略地位提升，产业和资本要素加速集聚，将有效促进湛江市就业岗位增长。湛江市深化户籍制度改革，为有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口和其他常住人口进入城镇创造条件。2019年，湛江市县域常住人口占全市的比例为77%，本地农业转移人口和外出务工返乡人员进入进城置业所带来的内生住房消费需求，将有效促进县域经济发展。

**5．优质热带滨海资源深度开发，房地产+旅游+度假+养老一体化融合加速。**

湛江是我国唯一热带半岛，与世界“旅游天堂”的夏威夷岛处于同一纬度，生态资源禀赋优越；省层面明确支持湛江与海南在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和度假区，为湛江旅游产业发展带来重大机遇。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”，以旅游度假养老为概念的商品住房项目市场反馈良好，客源辐射全国。

## （三）短板不足

在湛江市加强融入国家战略，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的新形势新定位下，住房发展的短板不足逐渐显现：

**1.城镇住房消费梯度与人口结构不相适应。**中心城市房地产开发“填充式”开发，城市核心地段的优质公共设施、高端消费性设施和生产性服务设施配套不足，城市基础设施和公共服务供给存在滞后，土地价值未得到充分挖掘。同时，县城商品住房供应对象以本地改善换房家庭和外出务工返乡人员购房需求为主，本地农民收入低，购房消费超出可负担范围，不利于推进农业转移人口市民化。

**2.住房对新型工业化的支持力度不足。**长期以来，湛江市产业发展以重化工业和传统制造业为主，对产业园区空间利用比较粗放，对生产办公空间、居住和生活设施配套考虑不足，如东海岛、麻章经开区等重点产业集聚区在空间上呈“有产无城”或“产城不融”特征，难以适应高端人才对良好工作和居住环境的需求。同时，湛江市人才公寓面向高层次人才，暂未覆盖一般技术人才和熟练技术工人。重点产业园区平台、高校科研院所、海洋科技产业创新基地等人才需求比较大的区域的人才保障有待加强。

**3.房地产业与本地旅游产业联动合作有待加强。**湛江市的大型旅游度假区的开发主要依靠房地产推动，通过商品住房销售来平衡旅游设施开发所需资金，如吴川鼎龙湾、吉兆湾等。由于这些项目属于外源植入，项目建设运营与本地居民生活就业完全分离，随着开发商受惠前提投入成本以后，高额的旅游设施运营净成本支出，将对设施的后期持续运营带来风险。

**4.住房有关配套管理政策须进一步健全。**湛江市房地产开发与城市基础设施和公共服务供给、产业园区建设等不够协同，城市更新项目片区统筹不足，城市开发建设缺乏经营意识，管理不够精细，土地价值未得到充分挖掘。房地产开发项目的行政审批流程较长，不确定性大，住宅用地闲置情况较多，房地产开发项目全流程监管有待加强。

# 二、总体思路和发展目标

## （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二中、三中、四中、五中全会精神，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，促进房地产市场平稳健康发展，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。

## （二）战略定位

**1.健全多层次、高品质的现代化住房供给体系。**始终坚持“以人为本”，深化住房供给侧改革，适应居民多层次的住房消费，稳步增加商品住房供给，不断提升住房保障水平，加强优质公共服务配套，促进全体人民“住有所居”、“住有宜居”。

**2.助力打造产城融合、军民融合高质量样板。**进一步发挥住房发展对于实体经济的促进作用，加大人才住房支持力度，加强重点产业发展平台、高校科研院所、海洋科技产业创新基地等的居住和生活配套，积极推进军民融合建设，全力支持湛江构建特色现代产业体系，加快打造现代化沿海经济带重要发展极。

**3.促进房地产与旅游产业深度融合。**发挥湛江市拥有国内唯一的热带半岛优势，加强旅游服务产业和文旅、康养地产招商，高起点规划、高标准建设，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，加快推进全域旅游开发和旅游服务产业发展，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。

**4.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，加快构建湛江市“1+N”的住房政策体系，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）住房目标

“十四五”期间，规划新增各类住房34.95-47.25万套，其中：新增供应新建商品住房34.2-46.5万套，筹集建设公共租赁住房不低于2000套，新增发放租赁补贴不低于3000套，筹建保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓不低于2000套，新开工棚户区改造住房500套。“十四五”住房发展预计需要住宅用地1210-1640公顷，平均每年约242-328公顷。

# 三、促进房地产市场健康发展

## （一）健全土地供应制度

**加强人-房-地联动**，建立与人口增长相挂钩的住宅用地供应机制，以住房需求为导向配置土地资源，增加住房建设用地供给，建立以需求定供给、以效益定供给的城市建设用地供应机制，提高土地利用效益。根据商品住房消化周期，及时调整住宅用地供应规模和节奏，防止房价地价大起大落。对商品住房消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加供地，加快供地节奏。

**深入实施城市更新行动。**推动城市建设从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，促进湛江城市土地提质增效。在保障产业发展空间前提下，加大“三旧”改造和棚户区改造力度，盘活城市存量土地，有效增加住房供应；鼓励企事业单位、部队等盘活利用自有闲置建设用地增加保障性租赁住房、人才住房以及城市公共服务设施供给。

**优化住宅用地供应管理机制。**多渠道收储土地、督促各县（市、区）政府（管委会）落实征地拆迁主体责任，争取做到熟地出让，探索建设用地一、二级土地联动开发、“毛地挂牌、熟地出让”等创新性土地供应机制。规范土地市场，住宅用地必须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工，及时排查已供应未开工住宅用地和闲置住宅用地情况，对未动工开发满两年的住宅用地按规定无偿收回。

## （二）促进住房梯度消费

**提升城市商品住房品质**。加强城市整体规划策划，统筹考虑产业、住房和公共配套设施布局和开发节奏。坚持先规划后建设，引导各类市场主体参与建设功能完善、绿色宜居、健康安全的高品质住区。完善住房建设标准规范，提高城市住房设计和建造水平，不断满足人民群众对美好生活的需要。

**优化调整商品住房套型结构**。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。湛江市中心城区和人口持续流入、房价上涨较快的县城应增加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。

**深入推进租购同权。**建立健全承租人公共服务权益清单制，全面推进居住、办证、社会保障、就业服务等基本公共服务实现“租购同权”，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。切实加强规范住房租赁市场秩序，保护各方权益，推动形成长期稳定的租赁关系健全长期稳定租赁关系。

**多渠道促进农民进城安居。**引导和鼓励农民住房消费，探索通过政企合作模式，向进城购房的农民提供购房及家电等相关产品消费补贴，稳步推进生态移民、扶贫异地搬迁，引导农民向城区、产业集聚区等地区梯度转移。

## （三）完善房地产金融政策

**发挥金融对居民合理自住购房支持作用。**完善差别化住房信贷政策。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。住房公积金个贷率维持在85%左右，优先满足购买首套和首套改善性住房的住房公积金信贷支持，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、健全完善住房保障水平

## （一）稳步提升住房保障水平

**筑牢住房领域民生兜底保障**。稳步增加公租房实物和租赁补贴供给，重点落实住房困难的城镇户籍低收入特别是低保家庭、分散供养特困人员应保尽保，持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，在合理轮候期内予以保障。

**逐步扩大住房保障覆盖范围。**贯彻国家要求，逐步将住房保障覆盖面扩大至新就业人员、青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机，缓解新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

**探索保障性租赁住房和共有产权发展**。加快出台保障性租赁住房和共有产权住房试点政策，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，面向城镇无房新市民、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。共有产权住房建筑面积不超过120平方米，面向符合当地规定条件的城镇无房家庭供应，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。在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域探索试点项目，为住房困难群众提供多样化住房保障选择。

## （二）加大高层次人才安居

**推进国际化人才社区建设。**聚焦我市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的新定位新形势，把握粤港澳大湾区、深圳先行示范区建设重大战略机遇，在湛江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。以国际化人才社区为平台，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。

## （三）创新重点行业人员保障机制

**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，支持我市重点行业企业吸引和留住人才。

**鼓励用人单位自建自筹房源保障职工**。鼓励拥有存量闲置建设用地的用人单位自筹资金建设人才公寓，探索通过民主评议程序确定人才分配标准，满足本单位职工人才住房需求。

# 六、科学配置公共服务资源

## （一）创建宜居活力社区

**促进社区居住就业适度平衡。**为促进本地居民获得更丰富的城市生活，加快促进农业转移人口市民化，以步行十五分钟为空间尺度，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。按照居住区规划人口规模和合理服务半径，合理配置教育、医疗、养老等公共服务和社区服务设施，优化布局街区商业、综合商场和商务办公空间，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。**健全民政、教育、卫健等有关部门应对接自然资源部门，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居住用地公开出让的条件，一并确定建设义务主体，同步设计、同步施工、同步验收。加快推进公共服务供给制度改革，进一步借助市场，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。

**打造生态友好型社区。**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，通过促进绿色健康新消费。

## （二）打造基础教育高地

**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，对标湾区先进城市，加强基础教育补短板，推动基础教育资源服务供给侧改革，积极引导社会力量举办非营利性民办学校，规范营利性民办学校管理，多措并举促进基础教育优质学位有效增加。探索推进本地优质中小学集团化办学，带动新建中小学教育管理水平和教学质量稳步提升。推进“名校+”战略，支持和鼓励市场投资主体签约国内知名中小学，将一流的办学理念和师资队伍引入湛江，力争打造具有区域影响力的教育高地。

## （三）推进全域旅游开发

**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，加快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。加大旅游项目的引进力度，推动旅游与房地产业深度融合发展，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。

**健全旅游融合发展新机制。**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，同时，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，全面提升旅游服务队伍素质。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。

# 五、构建合理住房空间布局

## （一）推动中心城区强芯提质

**打造城市高品质服务核。**以湛江湾为核心组织功能，实施城市更新行动，加快推进中心城区连片开发和综合更新改造，围绕高端服务城市功能区和城市地标群外围，借鉴大湾区核心城市先进经验，建设高端宜居社区，引进优质公共服务设施，推进住房管理智慧化、信息化，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来湛江市定居。

**促进高水平产城融合**。围绕开发区、麻章经开区、东海岛、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，适当增加中小套型商品住房、租赁住房和人才住房等，完善配套商业、公共服务设施和公共交通设施，打造优质产业社区。

**继续做大中心城区**。稳步增加赤坎、霞山、麻章、坡头和开发区的住房供给，重点补齐公共服务短板，加快推进湛遂同城发展，加强与雷州、吴川联动发展，高质量推进中心城区新型城镇化。

## （二）支持县域高质量城镇化

**深入推进县市“一城一策”**。促进各县市差异化发展，重点增加廉江市、吴川市的住房供给，稳步增加遂溪、雷州、徐闻的住房供给，健全多层次的住房供给体系，促进城镇和农村地区的住房需求有效释放，将县城打造成为县域农民的重要阵地和扩大内需的重要支撑点。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产业平台的居住生活配套，促进产城融合发展。依托各县市优势资源，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”，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。

**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、特大镇补短板，全面提升城镇建设和社区服务水平，促进农村转移人口有序向县城转移。

## （三）引导小城镇特色发展

**创新乡镇住房发展模式。**控制一般乡镇和农村地区新增城镇住房供给，引导居民向县城聚集。重点发展以现代农业、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，住避免房地产化。多渠道提升存量宅基地和农房的使用效率，鼓励农村地区居民通过拆除重建宅基地上的房屋以改善居住条件，支持农村低收入居民对自有危房进行改造，探索对下乡返乡创业人员提供房屋修缮补贴或住房租赁补贴等支持，促进乡村发展和产业振兴。

# 七、创新管理服务体制机制

## （一）完善住房基本制度

**强化住房发展的政策支撑**。制定《湛江市关于建立健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”住房体系的指导意见》作为住房基本制度的总纲领，建议出台（或修订）《湛江市关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》、《湛江市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》、《湛江市公共租赁住房建设管理办法》《湛江市保障性租赁住房试点实施方案》等N个办法措施，形成“1+N”的住房政策体系，促进湛江市住房有序发展。

## （二）加强房地产市场监管

**加强房地产项目动态管理。**推进数字住房（粤安居）一体化平台建设，加强对土地供应、规划审批和施工许可后的跟踪服务和监督，实现房地产项目全流程服务与监管，及时针对发展问题提出解决对策。

**加强房地产市场监测分析。**建立健全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，实时动态掌握湛江城市发展和房地产市场运行情况，定期发布分析报告，稳定市场预期，引导和鼓励市场力量参与湛江城市发展。

## （三）优化房地产市场营商环境

**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。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。

**创造更加公平的市场参与机制。**规范房地产市场主体行为，加强房地产开发建设行为监管，逐步健全房地产开发企业资信情况、房地产中介企业资信情况、房地产经济机构和经纪人员登记备案及信用情况公示机制，将存在违法违规行为的房地产开发企业和中介企业纳入“负面清单”。

# 八、加强规划实施保障

## （一）加强组织领导

充分发挥市住房和房地产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，研究解决住房和房地产发展过程中遇到的重大问题。支持各县（市、区）成立住房和房地产工作领导小组。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规划行为，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 湛江市“十四五”住房发展目标指标一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **指标** | **单位** | **目标** | **属性** |
| 1 | 供应新建商品住房 | 万套 | [34.2-46.5] | 预期性 |
| 2 | 筹建公共租赁住房 | 套 | [2000] | 约束性 |
| 3 | 新增发放租赁补贴 | 户 | [3000] | 约束性 |
| 4 | 筹建保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓 | 套 | [2000] | 预期性 |
| 5 | 新开工棚户区改造住房 | 套 | [500] | 预期性 |

注：[ ]为累计值

1.供应新建商品住房为预期性指标，以市住房城乡建设局批准预售口径为准，可在当年年底结合新的市场情况对下一年度供应新建商品住房目标进行动态调整；

2.筹建公共租赁住房为约束性目标，房源主要通过集中新建、城市更新、招拍挂项目配建等渠道筹建，新建房源须在“十四五”期间实现新开工，存量房源须正式纳入公共租赁住房系统管理分配；

3.租赁补贴发放目标为约束性目标，指“十四五”期间新签订租赁补贴合同、纳入租赁补贴保障的家庭户数，不含“十三五”期间已经领取租赁补贴并在“十四五”期间继续领取补贴的家庭，且各年度间不重复统计。

4.筹建保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓为预期性目标，新建房源须在“十四五”期间实现新开工，各房源类型之间不得重复统计。

5.新开工棚户区改造住房为预期性目标，新建房源须在“十四五”期间实现新开工，采取货币补贴对棚户区居民进行补偿安置，可计入新开工。

表2 湛江市“十四五”住房发展分区目标一览表

单位：套、户

| **分区** | **新建商品住房** | **公共租赁住房** | **租赁补贴** | **保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓** | **棚户区改造住房** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **低目标** | **高目标** |
| 市区 | 赤坎区 | 40000 | 60000 | 300 | 1180 | 550 | 0 |
| 霞山区 | 45000 | 55000 | 610 | 300 | 0 |
| 坡头区 | 30000 | 50000 | 300 | 300 | 0 |
| 麻章区 | 22500 | 30000 | 0 | 0 | 0 |
| 开发区 | 35000 | 45000 | 0 | 500 | 200 |
| 合计 | 172500 | 240000 | 1210 | 1180 | 1650 | 200 |
| 吴川市 | 51500 | 60000 | 100 | 160 | 350 | 70 |
| 徐闻县 | 25000 | 37000 | 100 | 160 | 0 | 80 |
| 雷州市 | 23000 | 36000 | 290 | 430 | 0 | 80 |
| 遂溪县 | 30000 | 40000 | 70 | 160 | 0 | 70 |
| 廉江市 | 40000 | 52000 | 230 | 910 | 0 | 0 |
| 全市 | 342000 | 465000 | 2000 | 3000 | 2000 | 500 |

表3 湛江市“十四五”住房发展所需住宅用地一览表

单位：公顷

| **分区** | **新建商品住房** | **公共租赁住房** | **租赁补贴** | **保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓** | **棚户区改造住房** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **低目标** | **高目标** |
| 市区 | 赤坎区 | 140.0 | 210.0 | 1.1 | —— | 1.3 | 0 |
| 霞山区 | 157.5 | 192.5 | 2.1 | 0.7 | 0 |
| 坡头区 | 105.0 | 175.0 | 1.1 | 0.7 | 0 |
| 麻章区 | 78.8 | 105.0 | 0 | 0.0 | 0 |
| 开发区 | 122.5 | 157.5 | 0 | 1.2 | 0.6 |
| 合计 | 603.8 | 840.0 | 4.2 | —— | 3.9 | 0.6 |
| 吴川市 | 180.3 | 210.0 | 0.4 | —— | 0.8 | 0.8 |
| 徐闻县 | 87.5 | 129.5 | 0.4 | —— | 0 | 0.2 |
| 雷州市 | 80.5 | 126.0 | 1.0 | —— | 0 | 0.2 |
| 遂溪县 | 105.0 | 140.0 | 0.2 | —— | 0 | 0.2 |
| 廉江市 | 140.0 | 182.0 | 0.8 | —— | 0 | 0.0 |
| 全市 | 1197.0 | 1627.5 | 7.0 | —— | 4.7 | 1.5 |

表4 湛江市“十四五”住房发展年度计划一览表

单位：公顷

| **年度** | **新建商品住房** | **公共租赁住房** | **租赁补贴** | **保障性租赁住房、共有产权住房、人才公寓** | **棚户区改造住房** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **低目标** | **高目标** |
| 2021 | 55500 | 65000 | 230 | 240 | 550 | 0 |
| 2022 | 62000 | 78000 | 500 | 500 | 500 | 160 |
| 2023 | 69000 | 92000 | 500 | 800 | 400 | 200 |
| 2024 | 75500 | 107000 | 500 | 760 | 300 | 70 |
| 2025 | 80000 | 123000 | 270 | 700 | 250 | 70 |
| 合计 | 342000 | 465000 | 2000 | 3000 | 2000 | 500 |