# 

# 清远市“十四五”住房发展规划

清远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

2022年7月

目 录

[一、 总则 1](#_Toc109922236)

[（一）指导思想与原则 1](#_Toc109922237)

[（二）编制要求 3](#_Toc109922238)

[二、发展成效与形势 5](#_Toc109922239)

[（一）发展成效 5](#_Toc109922240)

[（二）存在问题 9](#_Toc109922241)

[（三）发展形势 13](#_Toc109922242)

[三、发展目标 16](#_Toc109922243)

[（一）主要目标 16](#_Toc109922244)

[（二）总体供应目标 18](#_Toc109922245)

[（三）住房筹集渠道 23](#_Toc109922246)

[四、分区指引 23](#_Toc109922247)

[（一）分区目标 23](#_Toc109922248)

[（二）中心城区发展指引 27](#_Toc109922249)

[（三）县（市）住房发展指引 31](#_Toc109922250)

[五、主要任务 35](#_Toc109922251)

[（一）实施房地产长效机制，推动住房消费健康发展 35](#_Toc109922252)

[（二）大力提升居住品质，建设“双区”魅力宜居后花园 38](#_Toc109922253)[（三）丰富保障渠道，构建新型城镇住房保障体系 50](#_Toc109922254)

[（四）完善区域协同发展机制，打造跨城居住示范区 59](#_Toc109922255)

[（五）完善住房制度建设，提升市场监管服务水平 61](#_Toc109922256)

[六、保障机制 68](#_Toc109922257)

[（一）健全住房发展的分级责任制 68](#_Toc109922258)

[（二）构建规划成果动态调整机制 68](#_Toc109922259)

[（三）完善刚性指标考核问责机制 69](#_Toc109922260)

[（四）落实规划实施公众参与机制 69](#_Toc109922261)

## 总则

“十四五”时期是我国全面建成小康社会之后，开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，是我市实现社会主义现代化，推进人民共同富裕的第一个五年。住房发展是经济社会发展的重要组成部分，同时也是民生建设的重要基础。本规划根据《中共清远市委关于制定广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》《清远市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》等文件编制，是未来五年我市城镇住房发展的战略性和指导性文件，以推动住房供给侧结构性改革，促进高品质住房发展和居住水平提升，更好地满足人民对美好生活的向往。

### （一）指导思想与原则

#### 1.指导思想

全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大、十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决住房发展不平衡不充分问题，不断增强人民的获得感、幸福感、安全感，让全体人民住有宜居，为我市加快推动广清一体化和全面融入粤港澳大湾区，建设融湾崛起排头兵、城乡融合示范市、生态发展新标杆、“双区”魅力后花园提供有力支撑。

#### 2.规划原则

**落实政策，衔接规划。**在全面贯彻落实国家、省有关的工作部署与政策要求的基础上，住房发展规划以国民经济与社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、新型城镇化规划等为依据，与城市近期建设规划、住宅用地供应中期规划等相关专项规划相衔接。

**统筹安排，分步实施。**明确我市在区域住房发展的职责使命，统筹处理全市与各县（市、区）、近期与远期、保障与市场等关系，明确规划期内各年度住房供应计划和主要任务。

**因地制宜，完善机制。**结合各县（市、区）住房发展的实际，提出各区住房发展目标、主要任务和重点区域。明确住房发展的政策保障措施和规划实施机制，指导各项工作稳步有序开展。

**入珠融湾，协同发展。**结合粤港澳大湾区发展规划及广清一体化有关工作安排，提出在入珠融湾背景下我市住房发展方向、定位及工作任务，为我市融入粤港澳大湾区，承接大城市人口、产业和住房需求提供科学依据。

### （二）编制要求

#### 1.规划目的

为深入贯彻习近平新时代社会主义思想，全面落实党的十九大精神，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，让全体居民住有所居，根据国家、省的有关工作要求，结合我市实际，制定本规划。

#### 2.规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《公共租赁住房管理办法》；

《城市住房建设规划编制导则》；

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《中华人民共和国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》

《广东省城乡规划条例》；

《广东省城镇住房保障办法》；

《中共广东省委关于制定广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《广东省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》；

《中共清远市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

《清远市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》；

《清远市城市总体规划（2016-2035年）》；

《清远市城镇住房保障实施办法》；

其他国家、省、市相关法律法规及规划文件。

#### 3.规划范围与期限

本规划的范围为清远市行政辖区，包括清城区、清新区两个市辖区，英德市、连州市两个县级市，以及佛冈县、阳山县、连南瑶族自治县、连山壮族瑶族自治县四个县区。

本规划的规划期限为2021年至2025年。

## 二、发展成效与形势

### （一）发展成效

#### 1.房地产市场步入新阶段，市场管理手段持续优化。

**一是房地产市场规模大幅扩大。**“十三五”期间，全市房地产开发投资累计完成1755亿元，年均增幅15.2%，占固定资产投资比重为46.4%，较“十二五”期间提升9.8个百分点；房地产业增加值累计758亿元，年均增幅13.1%,占地方生产总值的比重为9.6%，较“十二五”期间提升3.1个百分点；新建商品住房销售面积达3378万平方米，年均增幅4.5%，较“十二五”期间增长61%。截至2020年12月末，全市商品住宅可售面积758万平方米，消化周期14.1个月，处于合理区间。

**二是房地产市场体制机制不断完善。**“十三五”期间，我市从房地产市场调控、住房租赁、中介机构监管、企业诚信管理、网签备案、预售监管等多方面提出政策措施，印发了《关于进一步加强我市房地产市场监管工作的通知》《关于进一步完善我市房地产市场监管工作的通知》等房地产市场调控政策，印发了《清远市房屋租赁合同（示范文本）》《清远市存量房买卖合同（示范文本）》《清远市清城区、高新技术产业开发区存量房网上交易管理规则》《清远市房屋租赁合同备案规则》等规范房屋交易网签备案有关政策，印发了《清远市商品房预售款监督管理办法》《清远市住房和城乡建设行业企业诚信信息管理办法》《清远市住房和城乡建设行业企业诚信行为记分办法》《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》等规范房地产行业秩序有关文件，同时印发了《清远市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案》，支持住房租赁消费，加快建立切实可行的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

#### 2.住房保障有序推进，人才安居初见成效。

“十三五”期间，我市积极落实国家、省下达的城镇住房保障任务，不断扩大保障范围，持续推进人才安居，推动住房保障高质量发展。

**一是城镇住房保障制度得到优化。**“十三五”期间，我市印发《清远市城镇住房保障实施办法》，明确符合条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工通过政府提供公租房实物配租或发放住房租赁补贴的方式保障其居住需求，在本市行政区域内稳定就业的外来务工人员主要通过社会力量提供公租房，或政府提供公租房实物配租或发放住房租赁补贴等方式，解决其阶段性居住需求，住房保障覆盖面有效扩大。

**二是城镇住房保障任务按时按量完成。**“十三五”期间，我市积极落实公共租赁住房分配、住房租赁补贴发放及棚户区改造等工作，各项任务均有序完成。截至2020年末，我市政府投资公共租赁住房已分配套数4961套，已分配比例达97%，单位自建公租房已分配套数3716套，已分配比例达100%；“十三五”期间累计发放租赁补贴5446户，开展棚户区改造3165户，均超额完成任务。

**三是人才安居工程取得阶段成效**。“十三五”期间，我市出台《清远市企业专业技术人才公寓建设方案》《清远市企业人才公寓管理办法（试行）》等人才安居文件，明确由市人才工作领导小组办公室牵头开展人才公寓筹集和管理工作，筹集的人才公寓面向在我市高新区、清城区、清新区企业或新型研发机构（孵化器）从事研发和管理工作，签订3年以上劳动合同，个人（含配偶）在市区没有购买住房或未享受人才住房优惠政策且急需解决住房的紧缺适用人才。截至目前，我市共筹集人才公寓2处，123套，分别是华南863人才公寓40套，由高新区华南863园区运营方出资开发建设、运营管理，入住率达100%；枫桦花园人才公寓83套，由清远市建鑫住房租赁有限公司出资开发建设、运营管理，入住率75.9%。

**四是公积金支持住房消费作用明显。**截至2020年末，全市公积金缴存总额353.8亿元，较2015年末增长125.8%，缴存余额102.9亿元，较2015年末增长72.5%。实缴人数28.3万人，较2015年增加10.8万人。公积金提取总额为250.9亿元，较2015年末增长158.5%。2020年提取金额中，住房消费提取占85.30%（购买、建造、翻建、大修自住住房占4.27%，偿还购房贷款本息占80.84%，租赁住房占0.19%）。提取职工中，中、低收入占96.2%，高收入占3.8%。2020年末，累计发放个人住房贷款6万笔、159.5亿元，分别为2015年末的14.3倍、13.4倍。个人住房贷款余额96.3亿元，占缴存余额的93.6%，比2015年末增长6.7个百分点。贷款职工中，中、低收入占98.8%，高收入占1.2%。公积金对支持中低收入缴存职工的住房需求作用明显。

#### 3.城镇居住社区人居环境逐步改善，新型建造技术得到推广。

**一是老旧小区改造工作率先开展。**2020年，我市主动率先开展老旧小区改造工作，市政府办公室于7月印发《清远市老旧小区改造工作方案》，明确改造对象、改造内容及实施程序，建立老旧小区改造工作机制。2020年，我市共启动改造老旧小区422个、6300栋、38873户，435.1万平方米，其中，已完成改造工程的小区79个、5300栋、26380户，293.4万平方米，着力推进城市人居环境改善，提升居民居住条件。

**二是住宅小区物业管理政策逐步完善。**目前，全市有物业管理的住宅小区超过318个，其中市区有物业管理的住宅小区185个，物业服务对居住环境提升起重要作用。“十三五”期间，我市积极推进物业管理相关政策法规体系建设，起草《清远市住宅小区物业管理条例（草案）》，于2020年12月由市七届人大常务委员会第四十四次会议审议第一次通过。《条例（草案）》拟明确各职能部门在物业管理中的工作职责、实施物业服务企业信用管理制度、建立业主大会和业主委员会组建相关规定，通过地方立法加强对物业服务行业的监督管理。同时，我市于2019年出台《物业专项维修资金管理办法》，优化交存标准、明确建设单位交存已竣工未出售商品房物业专项维修资金的责任、以及明确管理原则、使用原则及使用流程，推动维护物业专项维修资金所有者的合法权益。

**三是绿色建筑及装配式建筑发展势头良好**。“十三五”期间，我市出台《清远市绿色建筑促进办法》《清远市人民政府办公室关于印发清远市大力发展装配式建筑实施意见的通知》，重点明确实施绿色建筑、装配式建筑的建筑项目范围，提出有关支持政策，推动绿色建筑及装配式建筑发展，提升住房建筑品质。截至2020年末，全市实施绿色建筑的住房项目总建筑面积1192.3万平方米，其中绿色建筑面积776万平方米，发展势头良好。

### （二）存在问题

#### 1.市场内生动力不足，外部环境竞争激烈。

**一是现状人口对住房市场支撑力度较弱，住房市场内生动力不足。常住人口增速较低**，根据第七次全国人口普查数据，2020年，全市常住人口396.95万人，比2010年第六次全国人口普查时新增27.11万人，增幅为7.3%，比全省平均增幅（20.8%）低13.5个百分点，广州等珠三角城市对我市青壮年劳动力的虹吸效应明显。**人口老龄化趋势明显**，全市60岁及以上人口占总人口的比重为16.3%，其中，65岁及以上人口占总人口的比重为11.6%，分别比全省平均水平（12.4%、8.6%）高4和3个百分点，老龄化程度较高。**婚姻登记数降幅明显，**“十三五”期间全市婚姻登记数为16万对，相对“十二五”期间下降21.1%。

**二是对外依存度较高，易受外地市场波动影响**。“十三五”前期，广州市等珠三角城市房地产调控措施收紧，购房人群大量释放至我市，我市新建商品住房量价齐涨。“十三五”后期，随着广州、佛山等珠三角城市购房政策放松，大量购房需求回流至广州、佛山两市，处于大湾区外围地带的清远市对外地购房者的吸引力下降，多个商品房项目的外地人购房比逐步下降。新建商品住房项目去化速度下降，市场上各种大促销、降价等“以价换量”的情况明显增多，商品住房销售价格大起大落。2020年，广州市商品住房销售面积同比增长10.5%，销售均价同比增长12.9%；全市销售面积同比增长1.4%，增幅比2019年下降8.9个百分点，销售均价同比下降5.7%，降幅比2019年扩大2.9个百分点。

**三是环穗城市住房产品同质化，城市间市场竞争加剧。**一方面，肇庆、韶关、云浮等非珠三角城市均以广州都市圈为营销卖点，通过优质旅游、生态资源吸引珠三角核心城市购房者赴本地购房，与我市形成同质化竞争。我市在与广州市中心的距离方面有相对优势，但在住房产品类型、销售均价、市场预期等方面与肇庆、韶关、云浮等城市相近，尚未能形成绝对优势。另一方面，2018年以来中美贸易战及经济增速放缓加剧珠三角核心城市对房地产的依赖，广州市增城、从化、花都等外围地区，以及佛山市均通过人才政策放宽限购政策，刺激本地购房需求，进一步削弱我市对珠三角购房者的吸引力。

#### 2.购房压力偏高，住房保障发展缓慢。

**一是清远市房价收入比偏高，新建商品住房供应与本地居民购买能力不匹配。**2020年，清远市房价收入比为7.7，即三口之家的城镇居民家庭7.7年的可支配收入可购买一套建筑面积100平方米的商品住房，在北部生态发展区排第2位，高于梅州（6.8）、云浮（6.6）、韶关（5.8）。目前新建商品住房对于本地居民可负担性较低，不仅带来住房民生问题，而且也不利于房地产市场健康发展。

**二是住房保障发展缓慢，对新就业无房职工、外来务工人员支持较弱。**在实物保障方面，全市现有公租房8828套，其中政府投资公租房5112套，企业等单位自建公租房3716套，供应总量全省倒数第五。从占比来看，清远公租房占全省公租房供应总量的1.51%，与清远常住人口占全省人口总量1.58%的比例相比，供应规模偏低。全市保障性住房供应目前较难满足新增保障需求，市区、英德市、连山县和佛冈县等公共租赁住房入住率已达到100%，新增申请人需要轮候等待或选择领取租赁补贴。且目前受保障群体主要为本地中低收入人群，对于新就业无房职工、外来务工人员住房保障力度相对不足。

#### 3.居住小区公服配套不齐全，房屋质量及物业管理水平有待提升。

**一是商品住房小区周边配套亟需完善。**全市（不含连州市和连山县）2011-2020年间交易的新建商品住房中，在幼儿园服务范围内的套数占比41.6%，在小学服务范围内的套数占比仅32.2%，在中学服务范围内的套数占比52.9%，位于幼儿园、小学和中学共同服务范围内的新建商品住房套数占比仅12.5%。分县市区来看，连南县、清城区、清新区教育配套低于全市水平。连南县幼儿园配套情况差，在幼儿园服务范围内的住房套数占比仅为12.8%，远低于其他县市区。清城区新建商品住房在小学服务半径范围内的占比最低，为28.4%。

**二是房屋质量、精装修质量、物业管理水平等亟需提高。**据清远市“十四五”住房发展规划公众问卷调查，有效调查人数2.4万人中，有67.3%的被调查者认为需要加强房屋质量监督，位列第一，50.2%的被调查者认为需要提高物业管理水平，位列第二，45.8%的被调查者认为需要规范新建商品住房精装修质量，位列第三。

#### 4.住房空置率较高，住房租赁市场不活跃。

**一是住房空置率较高。**根据居民生活用电数据，我市2019年、2020年住房空置率处于25%左右的水平，超过住房城乡建设部设定的15%的上限标准。分县市区来看，清城区、佛冈县和清新区等外地人购房占比较高的区域住房空置率超过全市水平，以2020年8月数据来看，分别达到27.6%、26.9%和26.2%。大量的空置住房，一方面造成了房产资源的浪费，另一方面占用了大量本地信贷额度，影响本地居民购买自住自用住房。

**二是住房租赁市场不活跃。**一方面，租赁市场总体需求量有限。根据市公安局数据，2020年，我市流动人口约10万人，通过租赁住房解决居住问题的占比约20%。另一方面，专业化租赁市场形成难。民营企业、房地产开发企业或房地产经纪机构开展专业租赁业务的意愿不强，分散的私人住房交由专业租赁企业“托管”意愿不强，住房租赁中介业务不活跃，难以形成住房租赁市场。

### （三）发展形势

从省级层面的政策、规划，以及清远市层面的发展导向来看，清远市“十四五”期间住房发展将迎来三个维度的机遇。

#### 1.广清一体化及“入珠融湾”发展背景下，住房持续融入区域大市场。

“十四五”期间，我市将继续推进广清一体化及“入珠融湾”战略，产业转移、轨道交通、重大项目建设等方面将取得新突破，推动我市住房进一步融入广州都市圈区域大市场。

**一是**清远国家高新区、省级高新区等产业园区承接了大量珠三角转移企业，未来将继续促进 “广州总部+清远基地”“广州创造+清远制造”“广州孵化+清远加速”等合作共建模式，提升广清两市间产业分工协作水平。

**二是**广清城轨的开通强化了从广州白云区、花都区至清远清城区的交通连接，为两地人口流动提供更便利的渠道。“十四五”期间，广清城轨清远至省职教城段（北延线）项目、广清城轨广州白云至广州北段（南延线）项目、广州东至花都天贵城际（广州18号线北延段）、广州经清远至永州铁路项目（广东段）等连接广清的轨道交通及高速公路项目将逐步落地，进一步丰富广州至清远的交通渠道，加强清远临近广州的区位优势。

**三是**多个教育、文旅、产业基地落地清远，加速广州等珠三角城市生产要素向清远流动。“十四五”期间，广东省职教城、清远长隆国际旅游度假区、清远奥林匹克中心、腾讯云计算数据中心项目、京东智联云清远数据中心等重点投资项目将稳步推进，为清远经济发展及城镇建设注入新动力，让清远逐步对标广州都市圈及大湾区发展水平，提高清远对新引进人才自住需求、大湾区外溢刚性需求、康养居住需求的吸引力。

#### 2.新型城镇化及城乡融合发展背景下，住房市场进一步依赖本地需求。

2020年，全市常住人口396.9万人，本地户籍常住人口303.6万人；常住人口中乡村人口180.6万人，主要分布在英德市（30.1%）、清新区（18.9%）、阳山县（11.8%）、连州市（11.1%）等以本地需求为主的县市区。“十四五”期间，我市住房市场需求将逐渐回归到以本地需求为主。一方面是外地购房需求回归理性，另一方面，随着我市乡村振兴及城乡融合发展工作的有序推进，农村居民收入将得到有效提高，其住房需求将从单一居住需求提升至对品质居住、以及对住房附带的城镇教育等多层次需求，推动农业转移人口就近城镇化。

#### 3.城市品质和人居环境提升背景下，本地居民对住房的要求不断提高。

2020年，国家大力推动城镇老旧小区改造工作及城市居住社区建设补短板行动，印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》等文件，以解决老旧小区及居住社区设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不完善等问题，因地制宜补齐既有居住社区建设短板、并确保新建住宅项目按照完整居住社区建设标准同步配建设施，推动居住社区的规划建设更符合居民的生活需求。同时，居民对住宅将提出更高的要求，需要住宅产品更贴近不同类型人群的需求，住宅户型、社区配套、物业服务也需要不断完善。

## 三、发展目标

### （一）主要目标

综合考虑我市城镇住房发展现状和“十四五”时期新形势新要求，以“循环发展，稳定安居”为导向，健全城镇住房市场体系及住房保障体系，推动形成以市域内住房置换循环为主导，区域城市间市场互相促进的“双循环”发展格局，建设成为“双区”魅力宜居后花园，打造“品质安居”的城市住房名片。

——房地产市场稳定运行。住房供应基本满足居民多层次住房需求，住房市场进一步融入区域大市场。地价、房价、房租保持稳定，房地产市场预期稳中向好。房地产领域风险基本可控。房地产行业实现与实体经济协同发展。

——住房供应结构持续优化。基本形成以公共租赁住房满足基本居住需求，以保障性租赁住房、市场租赁住房、人才公寓等满足过渡性需求，以存量二手住房、新建中小户型住房为主满足刚性购房需求，以多元化新建商品住房产品满足改善性购房需求的住房供应格局。各层次住房通过交易、置换实现良性循环，居民住房条件得到有效改善。

——住房保障体系更加灵活。强化公共租赁住房和租赁补贴的兜底保障作用，培育和发展保障性租赁住房为大专及以上新就业无房职工提供过渡性保障，实现供应主体、资金来源、筹集方式、保障形式灵活多元化，实现住房保障覆盖面从户籍中低收入家庭为主扩大至公共服务群体、外来务工群体及新就业无房职工等住房困难群体，形成实物保障与货币补贴相结合的住房保障模式。

——住房居住品质有效提升。住房产品进一步升级，更符合新时代居民多样化居住需求。全装修新建商品住宅建筑质量、装修质量显著提高。绿色建筑、装配式建筑占新建建筑比例达到国家、省有关要求。完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。物业管理、社区养老等居住服务水平显著提高。

——住房管理机制逐步完善。房地产市场平稳健康发展长效机制基本建立，形成全面的房地产市场监测体系、综合的房地产调控政策工具箱。住房相关的土地、规划、建设、金融、财税、公积金、销售、租赁、中介、物业管理等相关制度不断健全。

清远市“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 | 新建商品住房供应 | 万套 | [25] | 预期性 |
| 2 | 公共租赁住房（含租赁补贴）供应 | 套（户） | [6900] | 预期性 |
| 3 | 新建居住小区物业管理覆盖率 | % | [100] | 预期性 |
| 4 | 2000年前建成城镇老旧小区改造率 | % | [100] | 预期性 |
| 5 | 新建商品住房精装修覆盖率 | % | [50] | 预期性 |

### （二）总体供应目标

“十四五”期间，全市新增供应各类住房25.7万套，其中新建商品住房25万套，公共租赁住房（含租赁补贴）0.69万套（户）。

#### 1.新建商品住房供应目标

**（1）供应总量：25万套、2750万平方米**

新建商品住房“十四五”发展目标通过采用时间序列法预测模型、多元线性回归预测模型、需求增量预测模型等方法，对全市2021-2025年新建商品住房需求量进行预测得出。综合三种方法得出“十四五”期间全市新建商品住房需求量为3210万平方米，按照全市“十三五”期间平均套均面积110平方米/套换算，约为25万套。根据我市现状供需情况及库存消化周期情况，为推动供需平衡，维持商品住房市场稳定，“十四五”期间新建商品住房供应目标不少于25万套，供应住房建筑面积不少于2750万平方米，按照2.5容积率换算对应住宅用地面积为1100公顷。

**（2）年度供应目标**

综合考虑人口增长情况、住宅用地供给、住房需求变化、调控政策、重大项目落地及重大活动开展等因素，2021-2025年新建商品住房供应按照18%、21%、20%、21%、20%的比例进行。2021年供应4.5万套；2022年供应5.25万套；2023年供应5万套；2024年供应5.25万套；2025年供应5万套。

考虑到商品住房市场受宏观政策影响较大，商品住房的供应规模可根据当年经济社会发展实际，上下浮动20%。

#### 2.公共租赁住房（含租赁补贴）目标

结合“十四五”期间全市新增常住人口数，全市城镇住房保障需求家庭共有0.69万户。其中，城镇中等偏下收入住房困难家庭潜在保障家庭数约为0.09万户；外来务工人员、新就业无房职工潜在保障家庭数约为0.6万户。因此规划“十四五”期间全市公共租赁住房（含租赁补贴）供应目标为0.69万套（户）。市本级及各县（市、区）住房保障主管部门可根据近年住房保障申请情况确定“十四五”期间分年度公共租赁住房筹集或租赁补贴发放目标。

### （三）住房筹集渠道

**1.新建商品住房**

“十四五”期间全市新建商品住房供应目标不少于25万套，供应住房建筑面积不少于2750万平方米，按照2.5容积率换算对应住宅用地面积为1100公顷。目前，全市有大量的存量住宅用地，共1377公顷，其中已动工土地面积784公顷，按照2.5容积率可供应新建商品住房1960万平方米。因此，“十四五”期间，我市新建商品住房供应途径包括存量用地及住房，以及适当新增供应商品住房用地，保持商品住房市场及住宅用地市场的稳定。

**2.公共租赁住房（含租赁补贴）**

针对我市保障性住房用地及财政资金相对不足的情况，“十四五”期间，全市公共租赁住房（含租赁补贴）供应规模0.69万套（户)主要以租赁补贴的形式进行保障。以市场月租金12元/平方米、人均住房建筑面积30平方米进行测算，“十四五”期间共需要财政资金保障2980万元，年均596万元。

## 四 、分区指引

### （一）分区目标

综合考虑各县（市、区）“十三五”期间房地产市场运行情况、住房保障历史供应情况、本科以上就业人口占比情况等因素，明确各县（市、区）新建商品住房、公共租赁住房（含租赁补贴）及保障性租赁住房供应目标。

**1.新建商品住房供应分区目标**

新建商品住房供应分区目标，综合考虑“十三五”期间住宅用地供应面积、商品住房批准预售面积、商品住房销售面积和城镇常住人口等因素确定，上述四个因素分别赋予10%、40%、40%、10%的权重，得出各县（市、区）综合权重及新建商品住房供应目标。其中清城区、清新区、英德市、佛冈县等四个外地人购房比相对较高的地区新建商品住房供应目标较“十三五”期间预售套数下调，连州市、阳山县、连南县、连山县以本地居民为主要购房群体的新建商品住房供应目标与“十三五”期间预售套数基本持平。

**“十四五”清远市各县（市、区）新建商品住房供应目标**

| 分区 | “十三五”住房用地供应面积占比（10%） | “十三五”新建商品住房批准预售面积占比（40%） | “十三五”新建商品住房销售面积占比（40%） | 2020年城镇常住人口占比（10%） | 综合权重 | “十四五”新建商品住房供应量（万套） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 全市 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 25.0 |
| 清城区 | 57.9% | 56.6% | 61.0% | 42.6% | 57.1% | 14.3 |
| 清新区 | 9.1% | 10.8% | 10.8% | 12.8% | 10.8% | 2.7 |
| 英德市 | 15.2% | 16.0% | 13.3% | 18.4% | 15.1% | 3.8 |
| 佛冈县 | 6.0% | 7.2% | 6.7% | 6.3% | 6.8% | 1.7 |
| 连州市 | 6.3% | 3.9% | 4.0% | 8.2% | 4.6% | 1.2 |
| 阳山县 | 2.5% | 4.5% | 3.2% | 7.1% | 4.0% | 1.0 |
| 连南县 | 1.6% | 0.5% | 0.6% | 2.8% | 0.9% | 0.2 |
| 连山县 | 1.4% | 0.5% | 0.4% | 1.8% | 0.7% | 0.2 |

**2.公共租赁住房（含租赁补贴）供应分区目标**

公共租赁住房（含租赁补贴）供应分区目标根据2018-2020年租赁补贴实际发放比例确定。

**“十四五”清远市各县（市、区）公共租赁住房**

**（含租赁补贴）供应目标**

| 地区 | 2018-2020年租赁补贴  实际发放量占比 | “十四五”公共租赁住房（含租赁补贴）供应目标（套/户） |
| --- | --- | --- |
| 全市 | 100.0% | 6900 |
| 清城区 | 25.4% | 1750 |
| 清新区 | 11.6% | 800 |
| 英德市 | 12.8% | 900 |
| 佛冈县 | 15.2% | 1050 |
| 连州市 | 12.6% | 850 |
| 阳山县 | 8.3% | 600 |
| 连南县 | 3.0% | 200 |
| 连山县 | 11.0% | 750 |

### （二）中心城区发展指引

#### 1.清城区

**（1）发展目标及策略**

突出广清一体化战略高地优势，支持服务本地城镇居民、产业人才及跨城居住人群，打造宜学宜业宜游宜居品质示范区。“十四五”期间，清城区住房供应总量为14.8万套，其中新建商品住房供应套数为14.3万套，1570万平方米，对应的住宅用地面积为628公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为1750套（户）。

**品质提升。**一是新建住宅项目品质提升，优化住宅户型设计，强化公共服务设施配套速度和质量，建设完整居住社区。推广绿色建筑及装配式建筑。二是老旧小区品质提升，对老旧小区进行基础类改造及提升类改造，优化房屋建筑质量，增加必要性的配套设施，引入物业服务企业，改善居住条件及管理水平，提升老旧小区活力及价值。

**安居保障。**积极推进住房保障实物建设与货币补贴相结合模式，通过配建、租赁等方式加大实物供应。逐步扩大保障覆盖面，建立多层次、可持续的住房保障体系，实现本地城镇居民应保尽保的同时，逐步提升新市民住房保障力度。在重点产业片区加大保障性租赁住房、人才公寓筹集力度，保障产业人才居住需求。

**区域协同。**建立与广州的跨区域住房发展机制，探索在美林湖、银盏片区、广清城轨站点周边等跨市居住人群集中的地区形成广清跨城居住试验区，引入广州优质医疗、教育等公共服务资源，为城际通勤和异地居住提供便利。

**强化监管。**加强对房地产开发企业、房地产经纪机构等市场主体及从业人员的监管，要求企业及从业人员依法依规开展开发、建设、销售、中介等工作。住建、市场监管、金融等有关部门要通过日常巡查、专项检查、合同抽查、投诉处理等方式，对未取得预售证违规收取定金首付款、收取“茶水费”、虚假广告、“首付贷”等违法违规行为进行严肃查处。规范新建商品住房价格备案，稳定商品住房销售价格。

**风险防范。**加强房地产开发企业资金风险防范，加强房地产开发企业购地资格及土地购置资金来源审查。对存在风险隐患的楼盘进行重点监控，及时掌握该楼盘的销售、预售情况，做好稳控工作。加强预售资金监管，加大力度监督检查预售款收存情况，加强预售款提取使用情况的审查监督，建立与建筑市场紧密联动机制，努力保障预售款用于工程建设。

**（2）重点片区指引**

**燕湖新城起步区、省职教城片区、广清城轨清城站TOD片区：**新建商品住房供应以100平方米左右的刚需、改善型户型为主，引导房地产开发企业优化户型设计，提升空间利用率，满足二胎、三胎青年家庭居住需求。新建商品住宅小区应落实完整居住社区设计要求，同步建设基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间。通过新建住宅项目配建、高等院校用地配建、中等职业学校用地配建等方式增加保障性租赁住房、公共租赁住房、人才公寓供应。新增住宅用地出让应在土地出让公告中明确幼儿园、小学等教育设施，商业设施以及保障性租赁住房、公共租赁住房配建要求。

**银盏片区：**建设康养宜居新区。以康养度假为导向，在银盏旅游景点周边地区新增供应低密度、低容积率高端住宅。广清城轨银盏站周边发展TOD社区，新增供应建筑面积100平方米左右的刚需、改善型住宅，承接广州外溢跨城居住需求。

**广清产业转移园片区、广清空港现代物流新城：**建设产城融合宜居新区。依托广清产业园国际中心、广清产业园工业邻里中心、广清空港现代物流产业新城综合服务中心等，供应刚需住宅、人才公寓及职工宿舍，促进产城融合。配套建设综合医院、幼儿园、中小学、社区服务站及公交站点，完善教育、医疗、社区服务等配套功能，社区按照单元发展模式，打造10分钟生活圈。

#### 2.清新区

突出城乡融合发展战略及优质旅游资源优势，支持服务本地城镇居民、本区及县域农业转移人口，打造城乡协同生态居住示范区。“十四五”期间，清新区住房供应总量为2.8万套，其中新建商品住房供应套数为2.7万套，298万平方米，对应的住宅用地面积为119公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为800套（户）。

**梯度发展。**在太和、太平、三坑、山塘四镇交通便利、公服设施完备区域，重点供应低总价、中小户型住宅，适当发展大面积改善型住宅及“山水田园”主题康养旅游住宅项目，满足本区、县域农业转移人口需求，及部分居民康养需求。围绕广东清远经济开发区现代服务创新基地（飞水片区）、先进制造产业基地（太平片区）、新材料应用创新基地（禾云片区）等产业园区，通过产业园区配套用地配建、盘活周边城边村住宅等方式发展保障性租赁住房、人才公寓，满足产业人口居住需求，推动产城融合。

**强化监管。**加强住宅建筑工程质量监管，加强新建住宅项目设计、施工、监理以及施工图审查等质量控制关键环节管理。加强房地产开发企业诚信体系建设，及时公示企业违法违规行为，并纳入诚信体系考核。加强房地产中介行业信用管理，规范代理销售行为，打击发布虚假房源及不实价格信息、为不符合交易条件的住房提供交易服务、侵占或挪用交易资金、诱骗消费者、对交易当事人隐瞒真实信息、低价收高价卖，以及从事首付贷等场外配资金融业务的违法违规行为。

**灵活保障。**保障重点由以实物保障为主向以货币补贴为主转变，加大新增发放租赁补贴力度，将保障覆盖人群扩大至农业转移人口、外来务工人员等。推动企事业利用自有用地建设、产业园区配套用地配建、存量房屋改造、统租社会房源等方式供应保障性租赁住房，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，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。

### （三）县（市）住房发展指引

#### 1.英德市

突出工业重市及乡村振兴战略优势，全力服务本地人口及产业，打造产城融合居住示范区。“十四五”期间，英德市住房供应目标为4万套，其中新建商品住房供应套数为3.8万套，415万平方米，对应的住宅用地面积为166公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为900套（户）。

**多元供应。**在英城街道、英红镇、东华镇等商品住房集中销售区域，增加低总价、中小户型住宅及改善型住宅供应量，满足本市城镇人口、农业人口刚性、改善性居住需求。在英城街道、英红镇等旅游资源丰富及交通便利区域适当发展“茶味”“石韵”休闲旅游住宅项目。在英红镇、横石塘镇、东华镇及桥头镇围绕广德（英德）产业园区、英德高新技术产业开发区，通过产业园区用地配建、企事业单位利用存量用地建设等方式发展保障性租赁住房、人才公寓，满足产业人口居住需求，推动产城融合。提升居住区教育、医疗、公共交通等配套设施建设服务水平，并推动配套设施与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。

**规范市场。**加强房地产领域金融秩序整治工作，严厉打击非法集资活动，净化市场环境，从源头防范非法集资，保护人民群众合法权益。健全房地产市场管理制度和[法规](http://www.110.com/fagui/)体系，加大房地产开发项目开发、建设、销售各环节的审批监管。

#### 2.佛冈县

突出毗邻大湾区及优质生态旅游资源优势，主动服务本地需求及珠三角外溢休闲康养需求，打造养生宜居示范区。“十四五”期间，佛冈县住房供应目标为1.8万套，其中新建商品住房供应套数为1.7万套，187万平方米，对应的住宅用地面积为75公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为1050套（户）。

**有序供应。**在石角镇增加低总价、中小户型住宅及改善型住宅供应量，满足本市城镇人口、农业人口刚性、改善性居住需求。在汤塘镇等临近广州的镇区、及京港澳高速沿线区域适当发展温泉旅游住宅项目，高层次打造国际养生福地。在石角镇、汤塘镇围绕佛冈产业转移园、广佛（佛冈）产业园，通过产业园区用地配建、盘活存量房屋等方式发展保障性租赁住房、人才公寓，满足产业人口居住需求。

**完善配套。**加快交通网络、城镇公共基础设施配套，加快县城学校升级改造步伐，有效增加县城学位，吸引农村人口向县城、镇区聚集，提升城镇化水平，强化县城、镇区居住便利度。新建住宅项目应落实完整居住社区建设要求，配套建设教育、社区医疗、商业零售等公服设施，并推动配套设施与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。

#### 3.连州市

突出北部绿色生态资源优势，打造绿色宜居示范区。“十四五”期间，连州市住房供应目标为1.4万套，其中新建商品住房供应套数为1.2万套，127万平方米，对应的住宅用地面积为51公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为850套（户）。

推进县城教育、医疗、公共交通等公服设施完善升级，实现县城扩容提质。规范本地中小型房地产开发企业开发建设销售行为，要求房地产开发企业依法依规筹集开发建设资金，按照时间节点支付项目工程款，保障项目按时完工、按时交付。逐步扩大保障覆盖面，根据经济社会发展形势适度上调公共租赁住房收入线，将环卫、公交、消防等公共服务行业住房困难职工纳入住房保障范围。

#### 4.阳山县

“十四五”期间，阳山县住房供应目标为1.2万套，其中新建商品住房供应套数为1万套，111万平方米，对应的住宅用地面积为44公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为600套（户）。

加快阳山县城扩容提质，提升阳山县城东新区居住品质。引进大型房地产开发企业在本县投资建设，提供高品质、配套完善的住房。住房保障方式实现实物货币双措并举，积极推进住房保障货币补贴工作，根据市场运行情况灵活调整租赁补贴发放标准。逐步扩大保障覆盖面，适度下调公共租赁住房准入条件，将环卫、公交、消防等公共服务行业住房困难职工纳入住房保障范围。实现多渠道保障，支持将闲置公共租赁住房通过改扩建的方式筹集面向人才供应的保障性租赁住房。

#### 5.连南瑶族自治县

“十四五”期间，连南县住房供应目标为0.22万套，其中新建商品住房供应套数为0.2万套，24万平方米，对应的住宅用地面积为10公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为200套（户）。

以广州经清远至永州高铁建设为契机，衔接清远市“十四五”规划中关于高铁新城的布局，借助广清永高铁“三连”站建设契机，引进较为规范、规模较大的房地产开发企业，在“三连”站周边开发规划建设规模较大、基础配套设施齐全的刚需住宅小区。试点供应现售住宅用地，强化商品房预售资金监管。改造存量公共租赁住房项目，提升公共租赁住房品质。通过政府购买服务为公租房小区引入第三方物业服务企业，提升公租房小区居住环境。

#### 6.连山壮族瑶族自治县

“十四五”期间，连山县住房供应目标为0.29万套，其中新建商品住房供应套数为0.2万套，19万平方米，对应的住宅用地面积为7公顷；公共租赁住房（含租赁补贴）供应量为750套（户）。

推动在县城新增供应住宅用地，住宅供应以基础配套设施完善的刚需商品住房为主。严格新建商品住房开发项目规划报建审批，合理确定项目容积率及配套设施规模；积极推动连山县城市政扩容提质基础设施项目、连山县城东出口民族公园一期项目，提升县城居住品质。加快筹集建设保障性住房，深度摸查永和园区各类保障性住房需求，增加人才住房供应。

## 五、主要任务

### （一）实施房地产长效机制，推动住房消费健康发展

**1.优化新建商品住房供应结构。**发展以中低价位、中小户型住房为主导，大户型、高端住宅为辅，新型住宅产品为探索的商品住房供应体系，满足市区新市民、年轻人住房刚需，青年家庭改善需求，及外围县市就近城镇化等需求，实现差异化的“梯度供应”。引导城市核心区、县城中心区，及重要交通站点周边的新建商品住房项目提高低总价的中小户型住宅供应比例，更贴近本地主流购房需求及购房预算。

**2.合理安排住宅用地供应规模及节奏。**持续制定住宅用地三年滚动计划、五年中期规划及年度供应计划，定期向社会公布。严格落实住宅用地供应“五类”调控目标，根据商品住宅消化周期、住房供应计划、住宅用地供需情况等因素，明确住宅用地供应规模、节奏及方式，保持住宅用地供需动态平衡。建立地价房价联动机制，根据地块周边新建商品房销售均价确定起拍价。开展招标挂牌复合出让、限地价竞配建、限房价竞地价、定品质等出让方式。加强土地出让前期研究，摸查企业开发投资需求和居民购房需求，合理安排土地供应时序，加强供地前基础设施配套，稳定土地价值。

**3.激活二手住房交易市场。**鼓励改善型购房者通过“卖一买一”方式置换新建商品住房，引导房地产开发企业延长“卖一买一”购房者首付缴纳周期，引导房地产经纪机构为“卖一买一”购房者提供优先服务。鼓励房地产经纪机构强化二手住房挂牌销售业务，增加网上平台挂牌量及线下带看量。引导房地产经纪机构降低二手住房交易中介费用，根据二手住房楼龄提供不同程度的折扣优惠，鼓励中低价位中小户型二手住房挂牌销售。完善存量房交易网签备案系统，推广存量房买卖合同示范文本，推动存量房买卖合同网签备案实现电子签章功能，落实存量房成交价、银行贷款评估价、网签备案合同价“三价合一”工作。

**4.开展租赁住房定向配租行动。**由住房城乡建设主管部门及人力资源与社会保障部门牵头，对用人单位开展住房租赁需求调查，了解企业新就业无房职工、外来务工人员的住房租赁需求。引导具有资质、规范经营的房地产经纪机构与用人单位对接，根据用人单位租赁需求物色合适房源，由用人单位与业主签订1年期以上租赁合同，形成稳定租赁关系，房源面向员工供应，并引导符合条件的员工向住房保障部门申请租赁补贴。对于向住房保障部门提交公共租赁住房或租赁补贴申请的住房保障对象，引导房地产经纪机构与其对接，为其提供免费住房租赁中介服务。

### （二）大力提升居住品质，建设“双区”魅力宜居后花园

**1.发展特色化差异化商品住房产品。**根据新时代人口发展趋势及都市圈发展形势，引导房地产开发企业在城市核心区探索发展儿童友好型社区、老年友好型社区、智慧社区等特色化产品。研发适合三胎家庭、老年家庭、青年家庭的住宅户型。选取适宜的地块在控制性详细规划、土地出让中明确面向儿童、老年人等各类群体的运动、娱乐、服务设施配建要求。引导物业服务企业向住户提供居家社区养老、幼托、线上线下生活服务等增值服务。结合重大文旅项目，在银盏片区等地区发展康养度假住宅。优化县域房地产开发模式，利用生态资源优势发展绿色低容积率刚需住宅、康养住宅。提升县城教育、医疗等公服设施品质。

**2.推动新建住宅项目落实完整居住社区配套设施建设。**按照《完整居住社区建设标准（试行）》，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为新建住宅项目开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定做好产权移交。规模较小的新建住宅项目，要在科学评估周边既有设施基础上按需配建；规模较大的，要合理划分成几个规模适宜的居住社区，按照标准配齐设施。优化配建公服设施移交政策，符合税费优惠条件的，按规定减免移交过程中产生的税费。

**3.积极开展老旧小区改造及城市更新行动。**对全市2000年以前建成、具有合法产权、未列入危房改造或棚户区拆迁改造计划，并且居民改造意愿强烈的老旧小区，进行美化绿化亮化改造，补齐老旧小区公共服务设施和市政设施短板，完善老旧小区功能，重塑街区活力。根据居民意愿及小区实际条件，开展市政配套基础设施改造以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等基础类改造，以及加装电梯、整治绿化照明、改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施等。利用老旧小区周边的闲置商铺等非住宅用房增加养老、托育、助餐、家政保洁、市场、便利店等社区服务设施，活化老旧街区。

**4.大力提升新建住宅工程质量。**根据国家、省有关要求，加强新建住宅项目设计、施工、监理以及施工图审查等质量控制关键环节管理。建设单位不得任意压缩合理工期和工程造价，不得要求设计、施工、监理单位违反法律法规和工程建设强制性标准。落实好分户验收制度，并采用第三方专业机构逐一进行查验，分户验收不合格不得进行住宅工程整体竣工验收。设计单位应根据国家、省、市有关法律、法规、技术标准规范要求，明确质量常见问题防治的设计措施。施工单位应建立健全工程项目部和项目负责人的住宅工程质量常见问题防治责任制，落实住宅工程质量常见问题防治各项具体工作。监理单位应严格履行监理职责，审查施工单位提交的施工方案，编制有针对性的监理细则。推广住宅工程质量潜在缺陷保险制度。

**5.规范商品住宅全装修品质及价格。**制定商品住宅全装修分级指南，对全装修品质进行分级，明确各等级使用的材料品质及价格。房地产开发企业销售全装修商品住房时，全装修价格不应明显高于本地区及周边地区同档装修价格。房地产开发企业应在全装修商品房买卖合同中，列明约定所用主要装修材料和室内设施设备的名称、品牌及型号等内容。房地产开发企业应在售楼现场公示全装修住房所用主要装修材料和室内设施设备的名称、品牌及型号等内容。

**6.全面提升物业管理服务水平**。完善物业管理政策法规，推动《清远市住宅小区物业管理条例》及相关配套文件印发实施。优化完善物业服务内容、服务标准等，强化物业服务企业收费信息公示。强化社区物业党建工作，发动党员参与业主大会筹备组和业主委员会选举，提升住宅小区业主委员会成立及党组织成立比例，增强住宅小区业主自治能力。鼓励老旧小区组建业主大会及业主委员会，聘请物业服务企业。探索开展物业服务企业信用体系建设，建立信用信息档案制度，促进物业服务企业诚信自律。

**7.大力推广绿色建筑及装配式建筑。**持续发展绿色建筑，落实《清远市绿色建筑促进办法》，推动新建（改建、扩建）住宅项目全面执行绿色建筑标准，按照一星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。大力推广装配式建筑，清城区、清新区政府投资（含PPP项目）建设单体超过5000平方米的新建人才房、保障性安居工程，以及社会投资单体建筑面积超过1万平方米的新建住宅建筑需采用装配式建筑并满足《装配式建筑评价标准》要求。落实装配式建筑规划、审批、用地、财税、金融等支持政策。

### （三）丰富保障渠道，构建新型城镇住房保障体系

**1.完善住房保障机制。**拓宽住房保障范围，在满足城镇中低收入住房困难家庭需求的前提下，将市、县（区、市）机关、事业单位新就业无房职工，农业转移人口，青年教师、医护人员、公交司机、环卫职工等公共服务行业困难职工纳入住房保障范围。加大租赁补贴发放力度，根据城镇人均可支配收入、市场租金水平等变化情况，合理提高住房租赁补贴发放标准，满足保障群体的基本需求。适时修订《清远市城镇住房保障实施办法》，从法规层面完善保障性住房筹集、管理、准入、退出等规定。扎实推进保障性住房的准入、退出动态管理，定期核准保障性住房租户收入财产情况，对不再符合住房保障条件的家庭进行清退。加强对现有的保障性住房小区管理，通过购买服务形式引进第三方物业公司，实行市场化、专业化物业管理。

**2.优化人才安居政策及模式。**研究降低人才公寓、人才补贴准入门槛，探索对新引进的医学、农学、工学、理学等紧缺专业中级职称人才或高级技师（大专以上学历）提供人才补贴及人才安居服务，加大人才安居保障覆盖面。探索开展产权式人才安居措施，通过共有产权、先租后购、购房补贴或根据服务年限提供购房折扣等形式给予人才购房优惠。

**3.培育和发展保障性租赁住房。**

**培育保障性租赁住房供应主体。**引导国有企业、房地产开发企业、产业园区等筹集建设保障性租赁住房。鼓励社会组织和个人出租住房，增加供应。

**加大房源筹集力度。**支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房，制定非住宅房屋改建租赁住房的实施细则及具体指引。支持国有住房租赁企业改造、盘活闲置直管公房、闲置国有物业作为保障性租赁住房。规范城中村租赁，鼓励村集体成立专业化房屋租赁企业，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租、规范管理，享受住房租赁企业相关政策优惠，并可委托物业服务企业进村服务。推动企事业单位利用自有土地、存量房屋筹集保障性租赁住房。加大商品住宅用地配建保障性租赁住房力度，将配建保障性租赁住房要求纳入中心城区、广清经济特别合作区、省职教城等就业核心片区住宅用地出让公告，促进职住平衡。加大产业园区配建宿舍型保障性租赁住房力度，工业用地配建职工宿舍等生活服务设施用地面积占项目总用地面积从7%提高至15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

**落实租赁住房税收优惠政策**。住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税。对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按4%税率征收房产税，经批准的“商改租”、“工改租”住房比照适用。

**探索住房租赁金融支持措施。**拓宽租赁住房项目融资渠道，支持合法合规运营公共租赁住房、保障性租赁住房项目的房地产开发企业、住房租赁企业开展不动产证券化等试点。引导商业银行、金融租赁公司为租赁住房项目提供低息贷款，积极争取国家开发银行、中国农业发展银行为保障性租赁住房提供政策性信贷支持。

**完善住房租赁管理体制机制。**推动住房租赁平台与不动产登记、公安局出租屋管理系统、市场化主体信息系统等多方信息对接，建立全市存量租赁房源信息库。完善住房租赁网格化管理机制，建立租赁纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。

### （四）完善区域协同发展机制，打造跨城居住示范区

**1. 提升广清城轨片区居住品质支持跨城自住需求。**支持美林湖片区、银盏片区、轻轨站点周边地区打造广清跨城居住试验区，建设以刚需户型、改善型户型为主的住房供应体系，合理安排高端住宅供应规模。利用国家城乡融合发展试验区广东广清接合片区的政策优势，加大跨城居住试验区基础设施、公服设施的建设力度，完善居住区与高速公路、轻轨站点间的道路建设及公共交通接驳，缩小城乡公共资源配置标准差距。完善教育、医疗、社区服务等配套功能，在土地出让环节加大幼儿园、中小学等教育设施的配建要求，根据有关要求落实普惠性幼儿园、公立中小学的开设任务。支持房地产开发企业引入优质教育集团。

**2.试点发展轻轨站点TOD社区。**探索在广清城轨清城站、银盏站发展TOD社区。清城站服务半径1000米范围内完善公共交通、停车服务等公服设施，增加购物、餐饮、住宿等商业设施，提高清城站周边生活便利度。银盏站依托长隆国际旅游片区，在站点与长隆片区的连接通道周边发展住宅及商业项目，完善连接通道道路体系、公共交通体系及慢行系统，形成居住-生活-文旅于一体的宜居宜游TOD社区。

**3.开展外地人购房研究分析。**完善房屋交易网签备案工作，要求房屋交易信息录入中需要明确购房人的户籍地及居住地，辨识外地购房者。利用新建商品房、存量房网签系统，跟踪外地人在我市南部四区县购买新建商品住房、二手住房的情况，以街道（镇）为基本单元分析外地人购房比例的趋势，跟踪外地人购房比较高的街道（镇）及对应的新建商品住房项目，精准控制相应项目的网签价格，防止房价出现大起大落。根据外地人购房行为及倾向，在广清跨城居住试验区增加更多面向外地人的住宅项目。

### （五）完善住房制度建设，提升市场监管服务水平

**1.推动房地产业高质量发展。**引导房地产业与实体经济协同发展，控制房地产开发投资占固定资产投资的比重处于合理区间。以满足产业人口居住需求为导向，引导住房布局与产业空间相协调，促进产城融合。鼓励房地产开发企业拓展城市运营业务，从单一房地产开发业务向多元化服务发展，提升企业品牌价值。

**2.****提高存量住宅用地利用效率。**强化已纳入供地计划但未供应用地监测，已到开工节点未开工用地，闲置和疑似闲置土地监测和已批未建供地监测等。根据有关规定，通过推动住宅用地动工开发、收回或置换等方式，提高存量住宅用地利用效率。对于未按合同约定缴纳土地出让金，未按合同约定时间开（竣）工，未按合同约定用途或开发利用条件建设，或在土地出让及合同履行过程中产生纠纷的，要按照土地出让公告、出让合同约定及相关法律法规进行处理。

**3.加强房地产金融管理。**

落实差别化信贷政策。严格执行国家差别化住房信贷政策，加大对中低收入群体的刚性及改善型住房需求差别化信贷支持力度，鼓励银行业金融机构提高新增首套住房贷款在新增个人住房贷款中的比重。积极支持农民工、新市民的合理购房需求。结合市场形势变化调整首付比例、贷款期限和利率。

积极发挥住房公积金支持作用。完善个人住房公积金贷款制度、通过调整公积金贷款额度、还贷周期等方式，维护缴存人优先使用公积金贷款权益。加大广清公积金互贷发放力度，拓展与珠三角其他城市开展公积金互贷业务。着力落实租房提取公积金政策，支持住房租赁需求。

加强房地产金融审慎管理。落实房地产贷款集中度管理制度，市辖区内银行业金融机构房地产贷款余额、个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例应满足人民银行、银保监会确定的管理要求。加强房地产开发企业资金监测及融资管理，对超出人民银行及住建部设定的“三条红线”规定的企业实施融资限制，控制企业有息负债规模。

**4.加强房地产市场监督管理。**

**开展房地产秩序专项整治行动。**通过日常巡查、专项检查、合同抽查、投诉处理等方式，对房地产市场存在的普遍问题和群众投诉的热点问题，包括违规经营、违规建设、违规销售、违规融资、违规贷款等，依法从严查处，全面规范房地产市场秩序。

**强化房地产行业信用体系管理。**适时更新房地产开发企业、房地产中介机构不良行为计分标准，将夸大宣传、虚假广告、恶意炒作、未取得预售证违规销售房屋、哄抬房价、捂盘惜售、拖欠土地出让金、囤积土地等违法违规行为纳入不良行为计分标准。加大对信用等级较低企业的整治力度，限制信用等级偏低企业的拍地、融资、网签等行为。

**加强信息公开和舆论引导。**建立常态化房地产市场信息发布机制，准确解读房地产市场形势和政策，定期发布和解读市场运行数据，增强信息发布和数据解读的权威性，全方位做好预期引导。健全网上舆情监测机制，及时回应社会关注热点，稳定市场预期。完善舆论引导工作机制，加大宣传、网信、住建、市场监管、公安等部门联合行动力度，加强对自媒体、公众号的监管力度，整治房地产信息网络传播乱象，加强房地产市场虚假、炒作信息查处。

**5.加强房屋交易网签备案管理。**落实国家和省关于推进房屋交易网签备案系统建设的工作要求，优化现有房屋交易网签备案系统，在全市范围内推广使用广东省“数字住房（粤安居）一体化平台”，实现新建商品房、二手房交易网签备案系统市域全覆盖、县（市、区）房屋交易网签业务及系统联网，实现网签业务数据全市统一共享。推动房屋交易网签备案系统端口开放，推动房屋交易网签备案系统端口开放，实行住建与发改、自然资源、财政、税务、金融等部门间房地产数据共享，扩大房屋网签数据使用范围，强化部门间房地产市场管理业务对接交流。

## 六、保障机制

### （一）健全住房发展的分级责任制

建立住房发展规划的实施分级责任制，各级政府、市各相关部门和单位应积极强化并分解落实本规划确定的住房建设总量目标、供地目标、空间布局、年度实施计划和主要政策保障措施。

### （二）构建规划成果动态调整机制

加强本规划与国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城市更新规划等的协调衔接，加强本规划与建设用地供应计划的有效衔接，强化土地安排、空间布局、住房建设等指标的及时落实与同步调整。根据住房发展形势和供需的变化，对规划成果实施中期评估，及时发现问题并动态调整规划成果。

### （三）完善刚性指标考核问责机制

将本规划确定的各项住房发展指标，纳入各县（市、区）经济社会发展综合评价和绩效考核。定期开展规划计划的跟踪评估工作，严格监控工作落实情况，对落实规划不力及违反规划的行为启动问责机制。

### （四）落实规划实施公众参与机制

及时向社会公开本规划实施情况，主动接受社会监督。加大宣传力度，拓宽公众参与的渠道，通过征求意见、成果公示等方式加强公众参与。

附图：

1.清远市“十四五”住房发展规划空间发展示意图

2.清远市“十四五”住房发展规划保障性住房选址示意图



