

前 言

住房发展规划是国家住房和房地产业发展的指南，是住房事业可持续发展蓝图，是各类住房供应和筹建的基本依据。“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，同时也是我国住房发展由快速建设阶段向量质并举阶段过渡的关键性时期。江门市是构建粤港澳大湾区发展格局的重要节点城市，按照国家和省的工作部署，编制实施《江门市“十四五”住房发展规划》（以下简称《规划》）。

《规划》坚持高标准要求、高质量推进，引导房地产市场平稳健康运行，完善住房保障体系，引领住房与城市经济协调发展，实现高品质居住。《规划》是对省级住房发展规划的落实和深化，是“十四五”时期内江门市住房发展工作的总纲，是指导各类住房供应、筹建、布局和开展住房相关专项规划的基本依据，具有综合性、战略性、协调性、基础性和指导性。

目 录

[第一章 总则 1](#_Toc73540200)

[第二章 发展成效与存在问题 4](#_Toc73540207)

[第一节 房地产市场保持健康平稳运行 4](#_Toc73540208)

[第二节 住房保障基础制度不断健全 5](#_Toc73540213)

[第三节 居民居住水平不断提升 6](#_Toc73540218)

[第四节 存在问题 8](#_Toc73540223)

[第三章 发展环境与发展机遇 9](#_Toc73540224)

[第一节 发展环境 9](#_Toc73540225)

[第二节 发展机遇 10](#_Toc73540226)

[第四章 发展目标与发展策略 12](#_Toc73540231)

[第一节 发展目标 12](#_Toc73540232)

[第二节 发展策略 13](#_Toc73540235)

[第五章 主要任务 15](#_Toc73540240)

[第一节 加强房地产市场监督管理 15](#_Toc73540241)

[第二节 健全多层次住房保障体系 16](#_Toc73540246)

[第三节 着力提升居民居住品质 19](#_Toc73540252)

[第四节 防范化解房地产领域风险 21](#_Toc73540258)

[第五节 培育和规范住房租赁市场 22](#_Toc73540262)

[第六章 各市（区）指引 24](#_Toc73540266)

[第七章 保障措施 30](#_Toc73540288)

1. 总则

第1条 编制目的

深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，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，让全体人民从住有所居迈向住有宜居，根据国家、省的有关工作部署要求，结合江门市实际，制定本规划。本规划是对江门市域范围内住房发展做出的总体安排和综合部署，是指导城乡各类住房供应、筹集建设和空间布局的蓝图，是编制相关专项规划和详细规划的依据。

第2条 规划依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》

4.《城市住房建设规划编制导则》

5.《公共租赁住房管理办法》

6. 《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》

7.《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》

8.《粤港澳大湾区发展规划纲要》

9.《江门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》

10.《江门市人口发展规划（2020-2035 年）》

11.《江门市综合交通一体化规划（2018-2035）》

12. 《江门市东部城市带发展战略规划（2019-2035年）》

13. 《江门市西部发展区发展战略规划 （2019-2035年）》

14.《江门市城市总体规划（2017-2035年）》

15.《江门市公共租赁住房管理实施细则》

16.其他相关法律、法规和技术规范、规划

第3条 指导思想

坚持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，深入学习贯彻习近平总书记关于住房和城乡建设工作的重要指示批示精神、对广东系列重要讲话和重要指示批示精神。牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，落实城市主体责任，保持调控政策连续性稳定性，着力稳地价稳房价稳预期。深入推进住房供给侧结构性改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。按照高质量发展要求，切实防范房地产市场风险，不断完善住房供应体系，使江门市全体居民从住有所居迈向住有宜居，奋力打造珠江西岸新增长极和沿海经济带上的江海门户。

第4条 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、国土空间总体规划、人口发展规划等为依据，与城市近期建设规划、住宅用地供应中长期规划等相关专项规划相衔接。

**统筹安排，分步实施。**明确江门市在粤港澳大湾区内住房发展的职责使命，统筹协调市本级与各市（区）、保障与市场、租赁与销售等关系，明确规划期内各年度住房供应计划和主要任务。

**因区施策，完善机制。**结合各市（区）住房发展实际，提出各市（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。

第5条 规划期限

本规划期限为2021年至2025年。

第6条 规划范围

规划范围为江门市行政区范围，包括蓬江区、江海区、新会区、台山市、开平市、鹤山市、恩平市七个行政市（区），总面积9541平方公里。

1. 发展成效与存在问题

“十三五”期间，江门市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实省委、省政府“1+1+9”工作部署和市委、市政府“1+1+5”工作举措，不断推进住房供给侧结构性改革，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，保持房地产市场平稳健康发展。不断扩大住房保障覆盖面，健全优化住房保障体系。稳步推进住房租赁市场培育工作，使人民居住水平得到明显提升。

第一节 房地产市场保持健康平稳运行

第7条 完善房地产市场调控政策体系

2016年以来，全市及各区根据房地产市场运行情况，适时启动多次房地产市场调控，综合运用土地、金融、财税、市场管理等多项政策，确保房地产市场平稳健康发展。建立健全商品房预售款监管和商品房现售管理工作机制，有效防范化解房地产风险；全面落实房屋网签备案制度，不断优化房屋网签备案服务效能。

第8条 积极开展动态化市场监测分析

2017年以来，江门市积极开展动态化市场监测分析，建立涵盖土地成交情况、开发投资运行情况、市场供需情况等方面的指标体系，按月度、季度、年度为周期开展监测；逐步建立归集全市房地产交易数据的房地产交易综合管理信息系统，对房地产市场运行情况进行紧密监测和适时研判，加强政策储备，精准施策，保障全市房地产市场平稳健康运行。

第9条 构建房地产市场平稳健康发展长效机制

2020年，江门市继广州市和深圳市后，在全省率先启动“一城一策”房地产长效机制工作方案研究和制定工作。以“稳地价、稳房价、稳预期”为出发点，结合本市住房发展基本情况，分阶段、分时序、分类型确定房地产市场调控目标，利用政策工具箱做好各项政策储备，较好地构建了房地产市场平稳健康发展长效机制。

第10条 稳步培育住房租赁市场

“十三五”期间，江门市结合本市实际，印发实施《江门市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案》（江府办〔2017〕40号）等多项政策文件，稳步培育和发展住房租赁市场。

第二节 住房保障基础制度不断健全

第11条 不断健全住房保障体系机制

“十三五”期间，江门市先后印发实施《江门市政府投资公共租赁住房装修标准指引（2017年版）》（江建函〔2017〕917号）、《江门市本级政府投资公共租赁住房项目建成使用与管理程序指引》（江建〔2017〕244号）、《江门市公共租赁住房管理实施细则》（江府〔2019〕32号）等政策文件，保障性住房建设和运营管理更加规范。

第12条 积极扩大公租房保障覆盖面

“十三五”期间，江门市公租房保障条件实行年度调整，保障范围逐渐从城镇中等偏下收入、新就业无房职工和稳定就业的外来工人扩大至青年医生、青年教师、公交司机、环卫工人等城市基本公共服务行业人员。

第13条 稳妥推进棚户区改造工作

“十三五”期间，江门市稳妥推进棚户区改造工作。截至2020年底，共改造棚户区21个，改造对象主要为老城区脏乱差棚户区和危旧住房，累计开工棚改安置房2901套，既保障了居民住房安全，也促进了城市面貌和城市功能改善。

第14条 积极探索发展人才住房

“十三五”期间，江门市通过企业自建、开发配建、集中新建等方式筹建人才住房，探索建立配建房管理工作机制，通过实物保障和货币补贴等多种方式结合，较好地解决了人才的安居问题。

第三节 居民居住水平不断提升

第15条 老旧小区改造工作稳步推进

作为广东省城镇老旧小区改造试点城市，江门市通过编制老旧小区改造工作方案、工作流程指引、改造内容及建设标准等基本制度，加强“政策+补贴”支持，统筹推进了一批老旧小区改造项目，使老旧小区居民居住品质得到较大提升。

第16条 物业管理基础制度进一步完善

“十三五”期间，江门市印发实施《关于党建引领加强社区物业服务管理的工作方案》，以党建引领提升物业管理水平。通过印发实施《江门市住宅专项维修资金管理实施细则》，规范化管理住宅专项维修资金。通过引导住宅维修资金支持老旧小区改造、加装电梯、垃圾分类等工作，激活资金使用效能。

第17条 住房公积金支持力度不断提高

“十三五”期间，江门市适时修订《江门市住房公积金管理办法》等基础性政策文件，不断提高住房公积金缴存额上限标准；通过推行公积金“跨城通办”等工作，优化公积金业务办理流程，持续发挥住房公积金对居民住房消费的支撑作用。

第18条 新型建筑理念全面推广

“十三五”期间，江门市不断推动部品部件生产基地落地，并通过试点先行、树立示范的方式，顺利推动一批装配式建筑项目建设。2020年，组织编制《江门市装配式建筑发展规划（2020-2025年）》，进一步推动建筑建造方式转变和装配式建筑发展。

第四节 存在问题

“十三五”期间，江门市住房发展成效显著，但仍存在一些不足，主要表现为：住房供需不匹配，住房保障不充分，住房区域协同力度有待进一步加强，居住品质有待进一步提高。

1. 发展环境与发展机遇

第一节 发展环境

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，同时也是我国住房发展立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的关键性时期。未来，我国住房发展坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位不会变，坚持租购并举、因城施策的发展方向不会变；有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给的发展思路不会变；推动金融、房地产同实体经济均衡发展，促进住房消费健康发展的要求不会变。

从本地发展形势来看，“双区建设”和华侨华人文化交流合作重要平台建设为江门市带来了重要战略机遇，随着珠西综合交通枢纽江门站的投入运营、“三区并进”的发展格局渐次形成，人口吸引力偏弱的情况将有所改善，产业层次较低、城市能级较弱的局面将有所改观，交通区位优势不足、公共服务欠账的趋势将有所减轻。此外，人口老龄化趋势将为江门带来“养老地产”、“康养地产”的发展机遇，“三孩政策”将使居民改善型需求崛起。“十四五”期间，江门市住房供应体系将由“建立完善”向“内涵提升”转变，住房供应模式将由“快速建设”向“量质并举”转变，居民居住品质将由“住有所居”向“住有宜居”转变。

第二节 发展机遇

第19条 新一轮平台建设和产业转移将带来需求基础

在既有“1+6”重点园区提质增效、五大万亩产业园区加速建设的基础上，江门市将有序承接粤港澳大湾区中心城市产业转移，产业转移人口的居住需求将为江门市住房发展带来新的需求基础。同时，华侨华人文化交流合作重要平台建设的持续推进，也将擦亮侨乡名片，提高城市知名度美誉度。

第20条 新型城镇化战略的深入实施将释放内生需求

随着以人为核心的新型城镇化战略深入实施、产业转型升级速度逐步加快，城镇地区就业岗位将会逐步增加，医疗、教育等公共服务资源将得到进一步补充。未来，将会有更多农民转移至城镇居住，江门市住房发展的内生需求将会得到进一步释放。

第21条 新一轮交通设施建设将迎来重点片区开发机遇

规划近期开工的城际铁路、高速铁路、高速公路，将江门市中心城区与广州、深圳、佛山、东莞、珠海、澳门等中心城市和重要节点城市进行有效连接，有效缓解江门市融入湾区力度不足的问题，也将有效带动鹤山市、滨江新城、枢纽新城、银湖湾滨海新区等重点区域的新一轮房地产开发。

第22条 “三区并进”战略将带来住房产品开发机遇

随着“三区并进”发展格局渐次形成，江门市房地产市场发展将形成围绕三区错位发展的格局。尤其在生态资源、文化资源、旅游资源和服务资源得到进一步整合后，江门市将迎来“康养地产”“旅游地产”等新型住房产品开发机遇。

1. 发展目标与发展策略

第一节 发展目标

第23条 发展愿景

以“量质并举、协同包容”为发展愿景，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，至“十四五”期末，住房市场发展更具活力、住房保障更加多元、住房空间布局进一步优化、居住品质更加宜居。

第24条 供应目标

“十四五”期间，江门市力争新增供应各类住房28.81万套[[1]](#footnote-1)。其中，新增供应商品住房28万套；新增供应保障性住房4700套（户），包括公共租赁住房2900套、保障性租赁住房400套、共有产权住房400套、新增发放租赁补贴1000户；新增供应人才住房3400套。

表1 “十四五”期间江门市住房供应目标

| **供应体系** | **住房类型** | **2021-2025年新增供应目标 （万套/户）** | **指标性质** |
| --- | --- | --- | --- |
| 市场体系 | 新建商品住房 | 28.00 | 指导性 |
| 保障体系 | 公租房 | 0.29 | 约束性 |
| 保障性租赁住房 | 0.04 | 指导性 |
| 共有产权住房 | 0.04 | 指导性 |
| 租赁补贴 | 0.10 | 约束性 |
| 人才住房 | 0.34 | 指导性 |
| 总计 | | 28.81 | —— |

第二节 发展策略

第25条 挖潜策略—挖掘健康需求，激发市场发展活力

以满足人民日益增长的美好居住需求为核心，深入推进住房消费健康发展。市区要充分尊重居民改善型住房需求，引导市场供给一定比例的“大户型、高品质”住房，引入湾区优质教育、医疗资源，提升公共服务能级，形成湾区高品质居住名片。各市要适应新型城镇化发展趋势，引导市场加大“中大户型、配套优质”的住房，改变以往“强住房、弱配套”的开发模式，保障农民进城住有宜居。

第26条 重构策略—重构保障体系，满足多种层次需求

充分尊重各类住房困难群体居住需求，重构“十四五”期间住房保障体系。加大实物公租房和租赁补贴供应力度，解决低保、低收入和城镇中等偏下住房困难家庭居住问题；探索发展保障性租赁住房，解决产业人口和新市民过渡性居住问题；试点发展共有产权住房，缓解无房常住人口购房压力；重点发展人才住房，建立“租售补”相结合的人才住房体系，为城市发展吸引人才和留住人才。

第27条 协同策略—发挥地区特色，引领居住协同发展

充分发挥各市（区）区位优势和资源优势，围绕“三区并进”战略，形成住房发展与区域开发战略相匹配的错位发展格局。都市核心区要发挥靠近粤港澳大湾区中心城市的区位优势，利用低价优势和公共服务优势，有序承接中心城市居住转移人口。生态发展区和大广海湾区要发挥“蓝绿交织”的生态基底优势和特色旅游、文化资源优势，鼓励发展“康养地产”“旅游地产”。

第28条 融合策略—优化空间布局，支持产业转型升级

加快推进江门产城融合示范区平台建设，引导更多就业人口在滨江新城、枢纽新城等地区居住，提高职住发展不平衡地区居住效率。通过集中新建、开发配建、存量改造等多种渠道，在重要产业平台、服务平台附近筹集和供应公租房、保障性租赁住房和人才住房，为产业工人、产业人才提供优质居住条件，促进房地产与经济协同发展。

1. 主要任务

第一节 加强房地产市场监督管理

第29条 完善住房和土地联动机制

做好住宅用地信息公开，定期主动向社会公开住宅用地供应中期规划、住宅用地年度供应计划、三年滚动计划及存量住宅用地信息。

建立房价地价联动机制，采取有效措施引导市场理性竞争，适情采取“集中发布出让公告、集中组织出让活动”制度，有效稳控地价。

提高存量住宅用地利用效率，加强住宅用地出让合同履约监管，定期公布已出让土地建设进展情况，严查闲置囤地等行为，及时曝光典型案例，加强土地市场信用体系建设。

第30条 加强房屋全生命周期管理

推进“数字住房（粤安居）”平台建设，加强住房全生命周期管理，实现商品住房用地出让、开工建设、预售审批、销售、库存、交付、物业管理等全流程跟踪机制，合理把控商品住房入市节奏，确保供应平稳有序。

第31条 加强商品住房销售管理

加强商品住房销售价格管理，完善价格管理机制，针对热点片区实行价格备案指导，引导市场理性交易。

切实履行房地产市场监管主体责任，着力完善商品房预（现）售管理、房屋网签备案、预售资金监管、房地产领域诚信管理和联合惩戒等房地产长效管理机制，有效防范化解房地产风险。

创新住房销售模式，鼓励房地产开发企业融合“5G”和“VR”技术完善线上看房体验，优化房屋网签备案流程，推进购房资格智能核验，实现“不见面”网签、网签即时备案。

第32条 进一步推进房地产市场监测预警

进一步推进房地产市场监测工作，针对新建商品住房价格、二手住房价格等核心指标，土地、信贷、住房供应销售等参考指标，建立日常监测、月度分析制度，针对市场异动及时预警并处理，确保市场平稳。

第二节 健全多层次住房保障体系

第33条 扩大公租房保障覆盖范围

争取实现低保、低收入家庭应保尽保。通过公租房实物配租和租赁补贴，努力实现本地城镇户籍低收入住房困难家庭应保尽保。促进城镇低保低收入家庭住房保障登记轮候，与民政部门的低保低收入家庭、残联的残疾人等生活困难人群的认定管理工作相结合，帮助生活困难人群按照规定申请保障性住房，履行政府住房保障兜底的职责。

缓解城镇中等偏下收入居民住房困难问题。促进住房保障水平与人民生活水平相匹配，争取在合理的轮候期限内，为住房困难的城镇中等偏下收入居民提供保障。

努力提高外来务工人员、新就业和从事公共服务行业人员的住房保障水平。安排一定比例的公租房房源，公开向新就业、外来务工人员和从事公共服务行业人员供应。探索建立积分制度，加强公共服务行业、高新科技及其他紧缺行业的新就业职工的过渡性住房保障。

第34条 探索发展共有产权住房和保障性租赁住房

建立健全试点政策，加强在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域布局试点项目。以东部三区一市为试点区域，在蓬江区、江海区、新会区、鹤山市分别开展至少1处保障性租赁住房项目和1处共有产权住房项目试点，各个试点项目套数不低于100套。其中：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（以90平方米以下户型为主），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。

第35条 适度发展人才住房

增加租赁型人才住房和产权型人才住房供应，租赁型人才住房主要通过住宅用地招拍挂、城市更新项目配建或统租改造等方式筹建，产权型人才住房主要通过住宅用地招拍挂或城市更新项目配建。

制定人才住房分配标准，各市（区）可结合本地实际情况和人才引进工作需要，进一步加大对人才的支持力度，为各类人才提供优惠购房政策，支持符合条件的人才通过领取人才补贴在市场上解决住房问题。

第36条 加大住房保障要素投入

保障建设用地供应。各类房源应优先通过住宅用地招拍挂和城市更新项目配建方式筹集，在土地出让环节明确开发企业须配建一定比例或数量的保障性住房、人才住房，同时明确房源的户型面积、装修标准等内容。

拓宽房源筹集渠道。探索利用集体建设用地筹建房源；鼓励企事业单位利用自有建设用地建设保障性住房和人才住房；鼓励独立占地的交通场站、停车场、消防站等市政公用设施用地上盖适量增配保障性住房和人才住房。探索通过存量渠道筹集或纳管长租公寓，以租金减免的形式向符合条件的对象出租。

积极鼓励社会力量参与保障性住房和人才住房的投资、建设、运营和管理。规范配建保障性住房和人才住房项目移交过程中的税费缴纳机制，按规定给予社会投资项目税费减免等优惠政策和信贷支持。

第37条 完善住房公积金制度

提升公积金服务效能。推动公积金管理使用模式更加适应市场需求，推行更多公积金服务事项线上办理、秒批办理，更加便民便企。

加强资金运行风险管理。提升资金运行使用管理能力，将个贷率稳定在合理区间。提升住房公积金贷款风险防范能力，推动建立贷款按揭楼盘准入审核工作。

第三节 着力提升居民居住品质

第38条 做好老旧小区改造试点工作

科学编制老旧小区改造规划和年度改造计划，有序组织实施，积极推进启明里（二期）、仁美里、兰苑等试点项目，发挥示范引领作用。扎实做好省城镇老旧小区改造试点，为全省探索“江门经验”。

充分发动居民参与城镇老旧小区改造，加快建立健全存量资源整合利用和改造资金政府与居民、社会力量合理共担等机制，增强居民主体意识，优先对居民改造意愿强、参与积极性高、有出资意愿的小区实施改造。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施。结合绿色社区创建，探索建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

第39条 全面提升物业管理水平

完善物业管理法律法规。加快研究制定江门市物业管理条例，完善实施细则，并定期评估实施效果。

推进宜居社区建设。加快建设智慧物业管理服务平台，补齐居住社区服务短板，推动物业服务线上线下融合发展。探索制定宜居社区评价规范及评价标准，优化和完善物业服务内容、服务标准及相应的收费标准。积极探索“物业服务+养老服务”模式，提高社区康养水平，满足居民多样化多层次生活服务需求。

持续推进绿色物业管理。完善绿色物业管理与绿色运营技术与标准体系，大力开展绿色物业管理社区示范工作。

持续推进党建引领物业服务管理，推动业主委员会、物业服务企业成立党组织，建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。

第40条 制定商品住房全装修标准

构建商品住房装修标准体系，提高室内环境污染控制标准，制定控制室内装修污染的实施细则，鼓励实现绿色技术更新、绿色材料使用。加大装配化装修推广力度，开展装配化装修试点示范工程建设。加强室内装饰装修污染治理，形成动态监管机制。加强材料和家具污染控制，加强装饰装修材料生产企业和销售市场管理，在源头上杜绝污染，推进住房装饰高品质发展。

第41条 鼓励绿色建筑推广应用

鼓励建筑设计、开发建设模式创新。逐步提高装配式住宅在新建住宅中的比例，新纳入江门市保障性住房建设计划的项目全面实施装配式建筑、绿色建筑，促进建筑全生命周期绿色化，鼓励在装配式建筑设计、施工阶段全程采用BIM技术，推广EPC工程总承包模式，推进装配式建筑+EPC+BIM协同发展。推进绿色建筑高品质发展，鼓励住宅建筑按绿色建筑高星级标准进行规划、建设、运营。

第42条 鼓励住房消费健康发展

鼓励品牌房地产开发企业充分挖掘居民居住需求，探索开发满足新时代居民对美好生活向往的新一代智慧住房产品，从绿色、健康、安全、智慧等方面提升住房使用性能，释放住房健康消费。

第四节 防范化解房地产领域风险

第43条 加强房地产金融审慎管理

合理控制房地产贷款占比和个人住房贷款占比，贷款集中度超过银保监部门规定的银行，提出更高的资本要求，并要求在一定期限内做出整改。严防经营用途贷款违规流入房地产领域，严禁房地产经纪机构、住房租赁机构通过自办金融或与其他机构合作，为购房、租房违规加杠杆提供融资产品和服务。严禁房地产开发企业、房地产经纪机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等违规提供首付贷等购房融资产品或服务。

第44条 加强房地产开发建设融资管理

对房地产开发企业各类融资实行全口径管理。对扣除预收款后负债率大于70%、净负债率超过100%、现金短债比小于1倍、捂盘惜售、闲置囤地、诚信等级低的的房地产开发企业实施融资限制。严格购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。严控房地产开发企业介入金融业务。

第45条 强化个人住房贷款管理

严格收入认定标准，严格执行偿债收入比例，建立以个人全部债务为基础的统一授信制度。严格审查购房资金来源、监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，严防居民挪用消费贷和其他贷款用于购房。禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。

第五节 培育和规范住房租赁市场

第46条 继续加强住房租赁价格指导

动态监测市场租金水平，继续定期编制并公开发布江门市区房屋租金参考价，引导行业预期和租赁双方合理议价，促进住房租赁市场平稳健康发展。

第47条 完善住房租赁管理体制机制

理顺住房租赁市、市（区）、镇（街）、社区四级管理体制，理顺住房租赁管理与城市建设管理、房地产管理、人口管理、社会治安管理之间的关系，明确职责分工。明确住房租赁监管主体责任，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。

第48条 加强住房租赁合同网签备案工作

运用江门市住房租赁管理信息系统，全面落实住房租赁合同网签备案制度，进一步优化住房租赁监管信息系统功能，完善租户端、业主端、企业端及政府管理端的使用便利度，提升住房租赁管理效能。

1. 各市（区）指引

第一节 蓬江区住房发展指引

第49条 供应目标

“十四五”期间，蓬江区力争新增供应各类住房5.002万套。其中，新建商品住房4.9万套；公租房200套、保障性租赁住房100套、共有产权住房100套、新增发放租赁补贴220户、新增供应人才住房400套。

第50条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，蓬江区应坚持“增量存量并重，产城融合发展”的策略，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，推动住房回归居住属性，新建商品住房开发注重打造完整社区，加强公共服务设施配套速度。统筹利用存量资源，加快提升既有社区公共服务短板，进一步提高存量住房流转效率。

有计划筹建公租房，重点在环市街道群众社区、丽苑社区范围内布局，鼓励通过货币补贴解决潜在保障需求。探索发展共有产权住房和保障性租赁住房，支持常住无房人口解决居住问题。重点发展人才住房，为城市发展吸引人才、留住人才，为产业发展做好充分支撑。衔接主要科创平台和产业平台，重点在滨江新城布局共有产权住房和人才住房，重点在江门人才岛内布局人才住房和保障性租赁住房。

第二节 江海区住房发展指引

第51条 供应目标

“十四五”期间，江海区力争新增供应各类住房2.923万套。其中，新建商品住房2.8万套；公租房400套、保障性租赁住房100套、共有产权住房100套、新增发放租赁补贴130户、新增供应人才住房500套。

第52条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，江海区应坚持“保持平稳健康，推动协调发展”的策略，始终贯彻落实“稳房价、稳地价、稳预期”工作，防范化解房地产领域风险，将房地产开发投资有序稳定在合理区间，促进住房消费健康发展。

推动房地产与实体经济协调发展，逐步提升住房保障水平和住房保障覆盖面，重点在外海街道、礼乐街道布局公租房、共有产权住房和保障性租赁住房。衔接重大科创平台和产业平台，在高新技术开发区附近布局人才住房，促进人才职住平衡。

第三节 新会区住房发展指引

第53条 供应目标

“十四五”期间，新会区力争新增供应各类住房4.735万套。其中，新建商品住房4.5万套；公租房1000套、保障性租赁住房100套、共有产权住房100套、新增发放租赁补贴350户、新增供应人才住房800套。

第54条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，新会区应坚持“优化供应体系，丰富保障内涵”的策略，不断优化和完善住房供应体系，逐步建立租购并举的住房市场体系和层次化、多元化住房保障体系。在枢纽新城附近探索发展规模化、机构化租赁住房，逐步培育住房租赁市场和体系。

多渠道筹集各类保障性住房，缓解近期住房保障压力，重点在城东社区、城西社区和枢纽新城范围内选址，全面提升保障性住房供给水平和空间覆盖范围。重点在银湖湾滨海新区、珠西新材料集聚区附近探索发展人才公寓、蓝领公寓和保障性租赁住房，鼓励产业人口就近解决居住问题，提升居住品质。

第四节 台山市住房发展指引

第55条 发展目标

“十四五”期间，台山市力争新增供应各类住房4.53万套。其中，新建商品住房4.5万套；公租房200套、新增发放租赁补贴100户。

第56条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，台山市应坚持“做好统筹发展，挖掘潜在需求”的策略，通过房地产开发，带动公共服务设施配套建设，提升公共服务品质和能级。充分利用房价优势，引导市场发展“户型适合、总价较低”的新建商品住房，挖掘本地居民城镇化需求释放。

统筹发展住房市场体系和保障体系，逐步将公租房覆盖范围放宽至公共服务行业从业人员，多渠道筹集建设保障性住房。结合实际需求，探索发展保障性租赁住房、共有产权住房和人才住房，集中在台山工业新城及新城拓展区附近布局。鼓励在大广海湾工业园附近发展保障性租赁住房、人才公寓和蓝领公寓等租赁住房产品，促进住房与产业协调发展。

第五节 开平市住房发展指引

第57条 发展目标

“十四五”期间，开平市力争新增供应各类住房4.01万套。其中，新建商品住房3.9万套；公租房400套、新增发放租赁补贴100户、新增供应人才住房600套。

第58条 发展策略

“十四五”期间，开平市应坚持“鼓励产品创新，引导集中布局”的策略，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”前提下，开平市西部依托良好自然资源环境，鼓励发展养老地产、旅游地产等新型住房产品，吸引粤港澳居民实际居住需求，促进住房消费健康发展。东部依托靠近主城区的区位优势和房价较低的价格优势，加快补齐设施短板，引导本地城镇化需求释放，促进城镇化加速发展。

丰富和完善住房保障体系，促进本地城镇户籍住房困难家庭应保尽保的同时，逐步将保障覆盖范围放宽至公共服务行业从业人员。大力发展人才住房，探索发展共有产权住房和保障性租赁住房，重点在中心城区和翠山湖科技产业园及拓展区附近布局，为城市现代服务业、高新技术产业等人才提供优质住房。

第六节 鹤山市住房发展指引

第59条 发展目标

“十四五”期间，鹤山市力争新增供应各类住房5.31万套。其中，新建商品住房5.2万套；公租房200套、保障性租赁住房100套、共有产权住房100套、新增供应人才住房700套。

第60条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，鹤山市应坚持“平稳健康发展，引领居住协同”的策略，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，促进房地产市场平稳健康发展。充分利用良好的自然环境优势和靠近广佛都市圈的区位优势，发展高端改善型住房产品，支持合理自住需求。

丰富住房保障产品类型，有序筹建公共租赁住房，鼓励通过货币补贴扩大住房保障覆盖面。探索发展保障性租赁住房、共有产权住房，大力发展人才住房。鼓励在鹤山工业新城、深江产业园附近重点布局保障性租赁住房、人才公寓、蓝领公寓等新型住房产品，通过提供高品质租赁住房保障产业人口就近解决居住问题。

第七节 恩平市住房发展指引

第61条 供应目标

“十四五”期间，恩平市力争新增供应各类住房2.3万套。其中，新建商品住房2.2万套；公租房500套、新增发放租赁补贴100户、新增供应人才住房400套。

第62条 发展策略与空间布局

“十四五”期间，恩平市应坚持“特色精品发展，挖掘潜在需求”的策略，做到本地城镇户籍住房困难家庭应保尽保的同时，鼓励通过连片开发，加快公共服务配套速度和质量，鼓励市场供给“户型完整、总价较低”的新建商品住房，引导农村居民就近城镇化。在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”前提下，依托蓝绿空间交织的独有特色，重点发展高端旅游地产。

多渠道筹建公租房，主要布局在恩城街道飞鹅塘社区、新塘社区和青云社区内。探索发展人才住房，重点在恩平工业园附近统筹布局，促进恩平工业园产业人口住有宜居。

1. 保障措施

第63条 加强组织协调

建立住房发展规划实施分级负责制，各级政府、各相关部门应强化并分解本单位落实规划的具体责任，不断提高规划的实施效率。本规划是江门市2021-2025年住房发展工作的基本依据，市住房城乡建设局会同市自然资源局等相关职能部门，根据职责分工，按照本规划确定的住房建设总量目标、供地目标、区域布局、年度实施计划和主要政策保障措施等要求严格执行。建立规划实施的内外部监督机制和管理机制，对规划提出的发展目标、主要任务和相关指标落实情况，进行监督检查，发现问题，及时纠偏和调整。

第64条 落实目标责任

将本规划确定的约束性指标，纳入各市（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，及时纠正并依法追究相关责任。

第65条 加强规划衔接

各市（区）就本规划提出的住房供应目标与主要任务，加强与国土空间总体规划、国民经济和社会发展规划等衔接，在相关规划编制与调整中，将本规划的主要目标和指标纳入经济社会发展预期指标管理。加强与住宅用地供应计划、年度国民经济和社会发展年度计划、年度国有建设用地供应计划的联动，强化用地安排、空间布局等指标的落实。

第66条 动态调整成果

各市（区）应根据本市（区）住房发展形势和供需的变化，制定年度实施计划，合理安排各年度、各区域、各类型住房建设计划，及时发现问题，认真分析原因，提出有针对性的对策建议。市住房城乡建设局牵头组织实施年度分析、中期评估和总结评估，鼓励开展第三方评估，调整规划成果。

第67条 引导社会监督

加大宣传力度，通过征求意见、成果公示等方式加强公众参与。及时向社会公开规划实施情况，主动接受社会监督，完善规划实施的公众参与和民主监督机制。

附表1

江门市“十四五”期间住房供应目标

单位：万套、万户

| **供应体系** | **住房类型** | **2021-2025供应目标** | **指标性质** |
| --- | --- | --- | --- |
| 市场体系 | 新建商品住房 | 28.00 | 指导性 |
| 保障体系 | 公租房 | 0.29 | 约束性 |
| 保障性租赁住房 | 0.04 | 指导性 |
| 共有产权住房 | 0.04 | 指导性 |
| 租赁补贴 | 0.10 | 约束性 |
| 人才住房 | 0.34 | 指导性 |
| 总计 | | 28.81 | —— |

附表2

江门市“十四五”期间住房供应分区目标

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **市（区）** | **市场体系** | **保障体系** | | | | | **合计** |
| **新增新建商品住房** | **公租房** | **保障性租赁住房** | **共有产权住房** | **新增发放租赁补贴** | **新增供应人才住房** |
| 单位 | 万套 | 套 | 套 | 套 | 户 | 套 | 万套（户） |
| 蓬江区 | 4.9 | 200 | 100 | 100 | 220 | 400 | 5.002 |
| 江海区 | 2.8 | 400 | 100 | 100 | 130 | 500 | 2.923 |
| 新会区 | 4.5 | 1000 | 100 | 100 | 350 | 800 | 4.735 |
| 台山市 | 4.5 | 200 | 0 | 0 | 100 | 0 | 4.530 |
| 开平市 | 3.9 | 400 | 0 | 0 | 100 | 600 | 4.010 |
| 鹤山市 | 5.2 | 200 | 100 | 100 | 0 | 700 | 5.310 |
| 恩平市 | 2.2 | 500 | 0 | 0 | 100 | 400 | 2.300 |
| 全市合计 | 28.0 | 2900 | 400 | 400 | 1000 | 3400 | 28.810 |

附表3

江门市“十四五”期间住房发展要素投入分区目标

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **市（区）** | **所需住宅用地规模** | **所需投资规模** | | |
| **新建商品住房所需住宅用地** | **公租房所需投资额** | **租赁补贴所需投资额** | **合计投资规模** |
| 单位 | 公顷 | 亿元 | 亿元 | 亿元 |
| 蓬江区 | 204 | 0.53 | 0.09 | 0.62 |
| 江海区 | 117 | 1.06 | 0.05 | 1.11 |
| 新会区 | 187 | 2.64 | 0.14 | 2.78 |
| 台山市 | 187 | 0.53 | 0.04 | 0.57 |
| 开平市 | 164 | 1.06 | 0.04 | 1.10 |
| 鹤山市 | 216 | 0.53 | 0.00 | 0.53 |
| 恩平市 | 93 | 1.32 | 0.04 | 1.36 |
| 全市合计 | 1168 | 7.66 | 0.40 | 8.06 |

附表4

江门市“十四五”期间住房供应分期目标

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **市（区）** | **2021-2023年新增供应目标** | | | | | | | **2024-2025年新增供应目标** | | | | | | |
| **新建商品住房** | **公租房** | **保障性租赁住房** | **共有产权住房** | **新增发放租赁补贴** | **新增供应人才住房** | **小计** | **新建商品住房** | **公租房** | **保障性租赁住房** | **共有产权住房** | **新增发放租赁补贴** | **新增供应人才住房** | **小计** |
| 单位 | 万套 | 套 | 套 | 套 | 户 | 套 | 万套 | 万套 | 套 | 套 | 套 | 户 | 套 | 万套 |
| 蓬江区 | 2.94 | 0 | 50 | 50 | — | 200 | 2.970 | 1.96 | 200 | 50 | 50 | 220 | 200 | 2.032 |
| 江海区 | 1.68 | 0 | 50 | 50 | — | 250 | 1.715 | 1.12 | 400 | 50 | 50 | 130 | 250 | 1.208 |
| 新会区 | 2.7 | 500 | 50 | 50 | — | 400 | 2.800 | 1.8 | 500 | 50 | 50 | 350 | 400 | 1.935 |
| 台山市 | 2.7 | 0 | 0 | 0 | — | 0 | 2.700 | 1.8 | 200 | 0 | 0 | 100 | 0 | 1.830 |
| 开平市 | 2.34 | 100 | 0 | 0 | — | 300 | 2.380 | 1.56 | 300 | 0 | 0 | 100 | 300 | 1.630 |
| 鹤山市 | 3.12 | 0 | 50 | 50 | — | 350 | 3.165 | 2.08 | 200 | 50 | 50 | 0 | 350 | 2.145 |
| 恩平市 | 1.32 | 300 | 0 | 0 | — | 200 | 1.370 | 0.88 | 200 | 0 | 0 | 100 | 200 | 0.930 |
| 全市合计 | 16.80 | 900 | 200 | 200 | — | 1700 | 17.100 | 11.2 | 2000 | 200 | 200 | 1000 | 1700 | 11.710 |

1. “十四五”期间江门市住房供应目标解释说明：一是根据规划期内常住人口增长、常住人口城镇化率增长、城镇居民人均可支配收入、结婚登记对数、小学入学人数、“十三五”期间新建商品住房供应和成交量等数据，综合预测“十四五”期间新建商品住房需求量约为30万套。二是截至2020年年底，我市新建商品住房待售套数约7.09万套，商品住房库存消化周期约14.1个月，为降低库存去化周期至较为合理的区间，将“十四五”期间新建商品住房供应目标设定为略少于需求量，具有较强科学性、合理性。三是根据2020年底《江门市住房保障现状和需求调查》，结合需求严格测算保障体系内各类住房需求总量，按需供给。 [↑](#footnote-ref-1)