

附件：

# 梅州市“十四五”住房发展规划

（征求意见稿）摘要

“十四五”时期（2021—2025 年），是我国在全面建成小康社会、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新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是梅州加快高质量发展步伐、建设生态发展区先行示范市的关键时期。“十四五”期间，推进梅州市住房发展，保持房地产市场平稳健康发展，是梅州加快构建“五星争辉”市域发展格局，打造“三宜”城市的重要保障。根据《梅州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，制定本规划。

## 一、回顾“十三五”发展

“十三五”期间，我市坚决贯彻落实中央房地产市场调控精神，坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持稳地价、稳房价、稳预期，积极应对市场变化，采取有效措施，保持房地产市场持续平稳健康发展；不断完善住房保障政策与措施，初步形成实物配租与货币补贴结合、多主体供给的住房保障体系；

稳步推进城镇棚户区和老旧小区改造，探索住宅小区综合治理机制，推进节能环保和住宅产业现代化，有效改善了市民居住条件。

**1. 住房发展水平不断提高。**城市居住空间不断拓展，居民居住水平不断提高，住房供应体系不断完善。

**2. 住房市场发展总体平稳。**房地产开发投资趋于理性，商品住房供销基本平衡，商品房交易价格稳中有降。

**3. 城镇住房保障提质增效。**住房保障范围不断扩大，住房保障管理体系不断完善，公积金效用不断提升，棚户区改造力度不断加大，人才住房保障稳步推进。

**4. 城镇人居环境有效提升。**老旧小区改造稳步推进，住房质量明显提升，社区公共服务和基础设施配套逐步完善。

**5. 存在问题与不足。**“十三五”期间，我市住房发展工作取得了明显成效，房地产市场持续平稳健康发展，住房保障水平不断提高，但同时也存在一些问题。一是住房供应体系有待完善，多主体供给、租购并举的住房体系尚未完全建立，租赁市场尚处于自发阶段；二是住房保障体系有待完善，住房保障方式不够灵活，住房保障准入门槛有待进一步降低；三是我市仍然存在较多老旧住房，普遍存在建筑密度大、环境脏乱差、配套设施不完善、功能不兼备等问题，老旧小区改造和城市更新压力较大，且改造体制机制以及融资、建设等配套政策需要进一步完善；四是住房市场监管有待加强，房地产长效机制尚不成熟，

租赁市场、中介市场管理难度大；五是公积金制度及数字住房建设有待加强，住房公积金存缴和使用范围有待进一步扩大，智慧化、一体化的住房信息管理系统建设仍有待完善。

## **二、把握发展形势与需求**

### **（一）认识“十四五”发展形势**

“十四五”时期是我国全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，我省全面进入高质量发展新征程。站在新的历史起点上，我市住房发展工作面临一系列新机遇新挑战。

**发展环境变化提出新要求。**当今世界正经历百年未有之大变局，新冠肺炎疫情影响广泛深远，经济增长的不稳定不确定因素明显增多。我省正加快融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，经济基本面继续保持长期向好的发展趋势。按照举全省之力建设“双区”的部署和构建“一核一带一区”发展新格局的要求，我市大力支持“双区”建设，推进“融湾”进程，紧抓省委、省政府对老区苏区、生态发展区的政策叠加优势和广州对口帮扶机遇，着力产业结构优化和特色新兴产业培育，加快振兴发展。在新发展形势下，对住房发展提出了新的更高要求，保障和改善民生方面肩负新使命。

**新型城镇化带来新机遇。**根据“七普”数据，我市常住人口城镇化率(51.58%)低于同期国家(63.69%)和广东省(74.15%)，

预计未来梅州市城镇人口规模仍将继续维持增长态势，城镇化水平及质量提升空间仍较大。“十四五”期间，城镇常住人口持续增加，区域分化更加显著，城镇住房发展需要更加因地制宜。与此同时居民家庭结构也将出现新的变化趋势，家庭少子化和多子女化趋势并存，改善性购房需求将持续增长；家庭小型化、老龄化等现象将趋于普遍，对中小套型住房以及康养住宅的需求也将不断增加。

**民生需求出现新期盼。**随着经济和社会发展进入新阶段，人民对美好生活的向往从基本生活需求为主向生活品质提升转变，追求物质和精神生活的双重提升，期盼更加优质化、个性化、人性化的居住环境。

**长效机制指明新方向。**面对新的发展形势，在新一轮住房制度改革中，如何完善促进已有雏形的房地产长效机制，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行，将成为我市的工作重点。

## **（二）科学预测住房发展需求**

根据我市“十三五”住房建设情况、“十四五”住房市场发展分析、城镇人口增长规模预测、居民家庭收入增长和住房需求调研，预计“十四五”期间全市住房需求新增总量约 15.6 万套（约 2000 万平方米），其中，新增人口租购房需求约 8 万套，存量人口改善性购房需求约 5 万套，城市更新住房需求约 2.6

万套。

### **三、明确总体要求与目标**

#### **(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对住房和城乡建设工作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，毫不动摇坚持“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，保持调控政策连续性稳定性，稳地价、稳房价、稳预期，深化住房供给侧结构性改革，因城施策推动房地产同实体经济均衡发展，促进住房消费健康发展，努力实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的住房体系，不断提升全体人民的居住获得感、幸福感和安全感。

#### **(二) 基本原则**

坚持以人为本，民生优先；坚持多策并举，补齐短板；坚持统筹发展，协调推进；坚持绿色发展，生态宜居。

#### **(三) 发展目标**

“十四五”期间，不断优化住房供应结构，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系；按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，建立和实施房地产市场平稳健康发展长效机制；持续改善提升人居环境，实现住有宜居。

## **四、工作任务**

### **（一）谋布局，加强住房供应和空间布局引导**

完善住房用地供应制度，优化新建住房供应结构，完善商品住宅用地供应方式，强化住宅用地供应规划衔接，多渠道筹集住宅用地；优化中心城区住房空间布局，结合城市拓展完善住房配套，推动老城区住房更新改造，促进新城区居住与产业协同开发，合理布局保障性住房；引导县（市、区）住房科学有序发展。

### **（二）拓渠道，优化完善住房保障体系**

加大公租房保障力度，扩大公租房保障范围，提升公租房配套和管理水平；探索发展政策支持性住房，探索发展保障性租赁住房，视需发展共有产权住房，落实人才公寓建设计划；稳步推进和完善棚户区改造，稳步实施棚户区改造，灵活施行货币化安置政策。

### **（三）促宜居，提升住房质量与环境品质**

推进城镇老旧小区改造，深入开展城镇老旧小区改造，探索老旧小区改造机制，优先推进基础类改造；完善社区公共设施配套，加强住房配套设施建设，坚持新建住房与市政公用基础设施，公共服务设施同步规划，同步建设、同步交付使用；探索和发展新一代住宅，提高住宅建设标准，鼓励发展新业态、新空间；提升物业管理服务水平，深化物业管理服务改革，规范物业

服务市场发展。

#### **（四）稳市场，加强房地产市场调控与监管**

实施“一城一策”长效机制，差异化精准调控房地产市场，加强房地产市场监测；规范房地产市场交易秩序，坚决遏制投机炒房，加强房地产市场监管，健全房地产领域资金监管制度；提升住房租赁市场发展水平，培育住房租赁市场，加强住房租赁市场管理。

#### **（五）优平台，健全住房公积金制度与数字住房平台**

深化住房公积金制度改革，扩大制度覆盖范围，调整优化住房公积金功能定位，加强住房公积金风险防范；推进数字住房平台建设，加快建设“粤安居”一体化平台，加快建立住房全生命周期管理机制。

### **五、实施保障措施**

建立健全长效机制，落实城市主体责任，落实会商协调机制；加强相关政策保障，完善用地供应机制，严格金融监管措施，发挥税收调节作用，健全舆论引导机制；完善规划实施机制，制定年度实施计划，加强规划实施监督，推进规划相互衔接，加大规划宣传力度。