

# 广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市住房发展“十四五”规划》的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市住房发展“十四五”规划》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2021年8月17日

# 广州市住房发展“十四五”规划

广州市住房和城乡建设局

2021年8月

# 目 录

一、发展基础.....	1
(一) 发展成效 .....	1
1. 城市居民居住水平不断提高，住房供需基本平衡。 .....	1
2. 房地产业持续向好发展，房地产市场总体保持平稳。 .....	2
3. 住房租赁创新发展，住房租赁市场活跃度显著提高。 .....	2
4. 住房保障任务超额完成，扩面提质工作初见成效。 .....	3
5. 新型建造方式稳步推进，物业管理机制不断完善。 .....	4
(二) 发展形势 .....	5
1. 新发展格局加快构建，要求深入推进城市更新。 .....	5
2. 人口发展“量”增“质”提，要求住房供应更为多元。 .....	5
3. 经济高质量发展加速，要求加大住房保障力度。 .....	6
4. 城市空间布局不断优化，要求实现产城融合发展。 .....	6
5. 区域一体化不断深化，要求加强城际住房合作。 .....	6
二、总体要求.....	7
(一) 指导思想 .....	7
(二) 基本原则 .....	8
1. 坚持房住不炒，租购并举。 .....	8
2. 坚持供需平衡，适度保障。 .....	8
3. 坚持一区一策，产城融合。 .....	8
4. 坚持品质提升，绿色发展。 .....	9
(三) 发展目标 .....	9

1. 住房市场体系建设取得新成效。 .....	9
2. 住房保障体系建设再上新台阶。 .....	10
3. 城镇居住环境品质达到新水平。 .....	10
<b>三、主要任务</b> .....	<b>10</b>
<b>(一) 稳市场：稳妥实施房地产长效机制方案</b> .....	<b>10</b>
1. 持续做好房地产调控工作，着力稳地价稳房价稳预期。 ....	10
2. 不断健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制。 .....	11
3. 加强市场交易管理，对市场秩序保持严查高压态势。 .....	13
4. 建立城市更新与住房供应联动机制，有效增加供应。 .....	13
<b>(二) 优租赁：构建规范化、专业化住房租赁市场</b> .....	<b>14</b>
1. 完善长租房政策，多渠道筹建租赁住房。 .....	14
2. 支持住房租赁消费，稳步推进“租购同权”。 .....	15
3. 全力做好租赁试点，完善体制机制建设。 .....	15
4. 完善“阳光租房”平台，提升租赁平台效能。 .....	16
5. 支持自持类企业发展，加强轻资产企业监管。 .....	16
<b>(三) 重保障：完善住房保障体系和人才安居体系</b> .....	<b>16</b>
1. 大力发展保障性租赁住房，建立健全运行机制。 .....	16
2. 做好公共租赁住房保障，持续提升保障能力。 .....	17
3. 积极发展共有产权住房，缓解无房家庭的住房压力。 .....	18
4. 完善人才安居工作机制，有序推进人才公寓筹建。 .....	19
5. 健全市、区两级住房保障机构，完善调换机制。 .....	20
6. 持续扩大住房公积金覆盖面，深入支持住有所居。 .....	21

7. 继续推进直管房“政管分离”体制改革。 .....	21
8. 多渠道筹集住房保障所需资金，落实税费优惠政策。 .....	21
<b>（四）提品质：全面提升住房开发建设和管理水平.....</b>	<b>22</b>
1. 深入推进城市更新，提升居住品质。 .....	22
2. 优化住房空间布局，加强设施配套。 .....	23
3. 运用装配式建造方式，执行绿色建筑标准。 .....	24
4. 稳步提升物业管理水平，不断拓宽物业服务领域。 .....	24
5. 搭建“数字住房”平台，建立住房全生命周期管理。 .....	25
6. 探索发展更加绿色、健康、智能的新型住房产品。 .....	25
7. 加强与港澳住房协作，深化广佛、广清住房协作。 .....	26
<b>四、分区指引.....</b>	<b>26</b>
<b>（一）中心城区住房发展指引 .....</b>	<b>27</b>
1. 越秀区：统筹盘活存量资源，提高住房供给能力。 .....	27
2. 荔湾区：稳定商品住房供应，加强人才公寓筹建。 .....	27
3. 海珠区：加快推动城市更新，打造产城融合引领区。 .....	28
4. 天河区：多渠道增加住房供应，大力筹建政策性住房。 ....	29
<b>（二）副中心住房发展指引 .....</b>	<b>29</b>
<b>（三）外围城区住房发展指引 .....</b>	<b>30</b>
1. 白云区：加大商品住房供应，规范住房租赁发展。 .....	31
2. 黄埔区：增加租赁住房供应，加强人才安居保障。 .....	32
3. 番禺区：稳定商品住房供应，规范住房租赁发展。 .....	32
4. 花都区：稳定商品住房供需，完善产业平台住房配套。 ....	33

5. 增城区：稳定商品住房供应，加强基础设施配套。 .....	34
6. 从化区：合理控制开发时序，完善公共服务配套。 .....	35
7. 空港经济区：积极推进人才公寓建设，保障住房供应。 ....	35
(四)“一区三城”住房发展指引 .....	36
<b>五、保障措施</b> .....	<b>36</b>
(一)健全工作领导小组，夯实各区主体责任.....	<b>36</b>
(二)编制年度实施计划，实施规划中期评估 .....	<b>36</b>
(三)修订制定法规政策，完善住房政策体系 .....	<b>37</b>
(四)提高公众参与力度，畅通公众监督渠道.....	<b>37</b>
<b>附表</b> .....	<b>38</b>
<b>附图</b> .....	<b>47</b>

“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，是广州市实现老城市新活力、“四个出新出彩”，巩固提升城市发展位势的关键阶段。为贯彻落实国家、省、市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，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，特制定本规划。本规划是2021-2025年推进广州市住房发展的综合性和指导性文件。

## 一、发展基础

### （一）发展成效。

“十三五”时期，广州市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，牢记总书记关于广州市要加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”的殷殷嘱托，认真贯彻落实省委“1+1+9”工作部署和市委“1+1+4”工作举措，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，基本实现住有所居目标。

#### 1. 城市居民居住水平不断提高，住房供需基本平衡。

2020年全市城市居民人均住房建筑面积达到34.61平方米，较2015年的32.17平方米提高了2.44平方米。2016年以来全市住房供应规模保持平稳，供应结构不断优化，基本实现供需平衡。

## **2. 房地产业持续向好发展，房地产市场总体保持平稳。**

房地产开发投资持续提升，2016-2020 年全市房地产开发投资累计 14342 亿元，年均投资 2868 亿元，较 2011-2015 年年均投资水平增长 75%。“稳地价、稳房价、稳预期”目标基本实现，2016 年以来不断优化调整房地产市场调控政策，保持调控政策连续性稳定性，深入开展防范和化解房地产市场领域风险工作，稳妥推进建立我市房地产市场平稳健康发展长效机制。商品住房供应和成交规模总体保持均衡，2016-2020 年一手住房年均供应量和成交量均在 10 万套左右。

## **3. 住房租赁创新发展，住房租赁市场活跃度显著提高。**

完善租赁管理法规政策，2017 年印发《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》（穗府办〔2017〕29 号），2020 年颁布《广州市房屋租赁管理规定》。建设住房租赁管理平台，2017 年“阳光租房”平台上线运行，推广线上线下租赁服务一体化，实现现代租赁产业链条信息的全方面交互。培育发展机构租赁，组建市区 6 家国有住房租赁企业。拓宽租赁住房筹建渠道，全市租赁住房房源总量达到 505 万套（间），为解决新市民、青年人住房困难发挥了重要作用。试点工作稳步推进，先后成为培育和发展住房租赁市场国家试点城市、利用集体建设用地建设租赁住房国家试点城市、中央财

政支持住房租赁市场发展国家试点城市。

#### 4. 住房保障任务超额完成，扩面提质工作初见成效。

超额完成住房保障目标任务，2016-2020 年全市完成筹建保障性安居工程 8.89 万套（含新增发放租赁补贴 1.07 万户），超额完成 5.75 万套的目标。不断扩大公租房的覆盖范围，印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》（穗住保规字〔2017〕1号）、《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法》（穗建规字〔2018〕2号）等政策文件，将来穗务工人员、新就业无房职工纳入公租房覆盖范围；降低户籍家庭公租房准入门槛，将收入线准入标准限额从家庭年人均可支配收入 29434 元/年调整为 35660 元/年。进一步丰富保障性住房类型，印发实施《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）、《广州市发展政策性租赁住房试点方案》等政策文件，发展共有产权住房和政策性租赁住房，成为完善住房保障体系国家试点城市。人才安居工作有序开展，贯彻落实“广聚英才计划”，印发《广州市人才公寓管理办法》（穗建规字〔2019〕17号），启动人才公寓筹建工作，全面开展高层次人才住房补贴申请受理工作。住房公积金制度优势更加凸显，在健全住房保障制度、提高职工住房消费能力和培育住房金融方面的作用日益增加，支持住有所居力度更加到位。2016-2020 年，新增缴存职工 377.68

万人，缴存额 3860.84 亿元，共有 1301.76 万人次提取公积金 3041.30 亿元，共向 19.56 万户职工家庭发放住房公积金个人贷款 1248.02 亿元，支持购房面积 1761.47 万平方米。同时，积极响应国家“租购同权、租购并举”等加快发展住房租赁市场政策，先后推出放开既有住宅加装电梯提取、提高租房提取额度上限并动态调整等措施，2020 年度备案租房提取公积金最高额度已提高至 8234 元/月。

### **5. 新型建造方式稳步推进，物业管理机制不断完善。**

2017 年印发《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办规〔2017〕14 号），推进保障性住房实施装配式建造，首个装配式保障性住房项目石丰路保障房项目于 2020 年顺利封顶。2020 年颁布《广州市物业管理条例》，着力构建了党建引领社区治理框架下的物业管理体系，共建设小区党组织 696 个、业主委员会和物业管理委员会 1066 个。推进业主决策电子投票系统，切实保障业主行使表决权，更好地维护广大业主权利，全市实行专业物业管理的 3319 个小区基本实现电子投票数据建库全覆盖，累计使用电子投票召开业主大会会议 468 次，参与投票业主总人数达 56.27 万余人。

“十三五”期间广州市住房发展各项目标指标全面实现，各项工作任务顺利完成，为“十四五”期间住房发展奠

定了良好基础。然而，广州市住房发展不平衡不充分问题仍然较为突出，包括供应结构有待优化、供需空间匹配不足、人房地三者统筹弱、保障持续投入机制缺乏、居住环境品质有待提升等。

## **（二）发展形势。**

“十四五”时期，是广州市加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”的关键期，是着力建设国际大都市的攻坚期，要求广州市住房发展必须在新发展阶段、新发展理念、新发展格局下，主动把握机遇，积极应对挑战。

### **1. 新发展格局加快构建，要求深入推进城市更新。**

当前，国际环境日趋复杂，不稳定性不确定性明显增加。我国正在加快构建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。实施城市更新行动，是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径。在此形势之下，要求广州市深化城市更新工作，建立城市更新与城镇住房供应的联动机制，完善住房市场体系和住房保障体系，为实现老城市新活力、“四个出新出彩”提供住房支撑。

### **2. 人口发展“量”增“质”提，要求住房供应更为多元。**

过去十年，广州市常住人口不断扩大，吸引力不断加强，人口素质不断提升，城镇化水平稳步提高，人口红利特征明显，但是同时人口老龄化、家庭小型化显现。在此形势之下，

要求广州市不断优化住房供应结构，全面提高住房供应的多样性、平衡性和协调性，满足居民美好居住生活需要，为解决大城市住房问题开拓新路径。

### **3. 经济高质量发展加速，要求加大住房保障力度。**

广州市推动“四个出新出彩”实现老城市新活力获得广东省对深圳先行示范区同等的支持力度，正在大力实施创新驱动发展战略，开拓人工智能与数字经济等经济发展新引擎，对于人才的需求与日俱增。在此形势之下，要求广州市进一步高度重视住房保障和人才安居工作，多渠道解决新市民、青年人和人才的住房问题。

### **4. 城市空间布局不断优化，要求实现产城融合发展。**

广州市正以珠江为脉络，立足北部山林、中部都会、南部滨海自然地理禀赋，推进“一区三城”建设，推进中心城区与外围城区建立更加便捷的基础设施联通，优化枢纽型网络城市格局，完善“中心城区—副中心—外围城区—新型城镇—美丽乡村”的城乡体系。在此形势之下，要求广州市住房空间布局要紧紧密结合产业、交通等要素发展，聚焦产城融合、职住平衡。

### **5. 区域一体化不断深化，要求加强城际住房合作。**

随着国家“一带一路”建设战略推进、粤港澳大湾区发展以及广州大都市圈建设，广州市作为区域核心引擎的功能

将不断强化，与周边城市合作增强，跨城通勤、居住的趋势日益明显。在此形势之下，要求广州市加强与香港、澳门、佛山、清远等城市的住房合作，共同打造宜居宜业宜游的优质生活圈。

总体来看，“十四五”期间，在新的经济社会发展形势下，广州市住房发展迎来了新机遇，对住房工作提出了新要求，同时也带来了诸多新挑战，包括如何推动形成房地产同实体经济均衡发展格局、破解完善住房保障体系的用地和资金约束、缓解人口增长与住房发展空间错位的矛盾、防范化解房地产市场和住房租赁市场风险以及顺应大湾区一体化发展强化城际住房协作等。

## 二、总体要求

### （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广东重要讲话和重要指示批示精神，牢记总书记关于广州要加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”的殷殷嘱托，牢固树立以人民为中心的发展思想，以推动住房高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，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，健全住房市场体系和住房保障体系，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，为广州市在全省在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌中勇当排头兵提供重要支撑。

## **（二）基本原则。**

### **1. 坚持房住不炒，租购并举。**

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性，推进和完善房地产长效机制，着力稳地价、稳房价、稳预期。完善长租房政策，着力规范住房租赁市场，增加高品质、可负担的租赁住房供应，帮助新市民、青年人缓解住房困难。

### **2. 坚持供需平衡，适度保障。**

深化住房供给侧改革，满足各类人群多样化的住房需求，促进住房消费健康发展，实现供需平衡。按照尽力而为、量力而行的原则，优化住房保障体系，不断提升住房保障水平，更好发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用。

### **3. 坚持一区一策，产城融合。**

夯实各区主体责任，因地制宜推进住房市场体系和住房

保障体系建设。适应人口流向和产业发展态势，优化住房空间布局，加大产业用地集中区域以及轨道交通沿线的住宅用地供应，推进职住平衡、产城融合，充分发挥住房发展对于实体经济的支撑和促进作用。

#### 4. 坚持品质提升，绿色发展。

深入推进城市更新，提升居住环境品质。推进住房发展和数字经济紧密结合，提升住宅智能化水平和物业管理服务水平。贯彻落实碳达峰、碳中和的战略部署，住房项目严格执行绿色建筑标准，积极推进装配式建造方式。

### （三）发展目标。

锚定 2035 年远景目标，把握好“双区”建设、“双城”联动重大机遇，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，“十四五”期间，广州市住房发展以“美丽宜居，活力安居”为愿景，力争筹建和供应城镇住房 131 万套，努力满足和解决 300 万人的住房问题。

#### 1. 住房市场体系建设取得新成效。

房地产业与实体经济的融合发展显著提升，房地产开发企业转型升级取得重大进展，中小套型商品住房的供应比例有序提升，住房租赁市场体系更加完善。“十四五”期间，

广州市新增新建商品住房供应力争累计达到 65 万套。

## **2. 住房保障体系建设再上新台阶。**

以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系基本建成，“租、售、补”相结合的住房保障制度进一步完善，住房保障覆盖范围不断提升，人才安居水平明显提高，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得到有效缓解。“十四五”期间，广州市力争筹建公共租赁住房 3 万套，保障性租赁住房（含人才公寓）60 万套，共有产权住房 3 万套。

## **3. 城镇居住环境品质达到新水平。**

中心城区住房供应能力显著增加，住房空间更加优化，宜居社区数量进一步提升。到 2025 年，广州市城市居民人均住房建筑面积力争达到 36 平方米，基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

# **三、主要任务**

## **（一）稳市场：稳妥实施房地产长效机制方案。**

### **1. 持续做好房地产调控工作，着力稳地价稳房价稳预期。**

牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持调控政策连续性稳定性，不断健全工作机制，加强政策协同，优化房价、地价联动，持续做好价格指导，加强房地产市场监测预警，做好政策储备和相机调控，着力稳地价、稳房价、

稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。

## 2. 不断健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制。

做好规划计划编制，稳定用地供应规模。编制和公布住宅用地年度供应计划，按照上级部门要求编制和公布住宅用地供应三年滚动计划和五年规划。加强用地储备工作，建立住宅用地储备库，明确政策性住房用地地块。住房用地供应与人口增长挂钩，以住房需求为导向合理确定住宅用地供应规模。“十四五”期间，力争新增供应用于商品住房和政策性住房（不含复建安置房）建设的住宅用地不少于 2208 公顷，其中商品住房用地不少于 2000 公顷，政策性住房（不含复建安置房）用地不少于 208 公顷。

优化土地出让方式，优化用地供应结构。合理适度集中发布住宅用地出让信息，分批次实行住宅用地集中出让；灵活确定限地价、竞配建、竞自持等土地出让竞价方式，在部分区域采用“限房价，竞地价”出让，完善房价地价联动出让模式，严防高地价扰乱市场预期；在商品住宅用地出让时，在以往“限地价”“竞配建”“竞自持”基础上，统筹增加地块内配建的租赁住房面积；加大商品住宅用地公开出让配建政策性住房的力度，配建政策性住房数量原则上不少于户籍中等偏下收入住房困难家庭年新增轮候户数。单列租赁住房用地计划，逐步增大政策性住房用地在住房用地中的比例，

力争不少于 20%，其中年度商品住宅用地公开出让配建政策性住房的总建筑面积占年度商品住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的比例原则上不少于 10%，轨道交通站点周边、重点功能片区、产业集聚区等交通便利、人口密集适合配建区域应提高配建比例。

合理安排供地节奏，加大用地供后监管。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，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。加强已出让未开工住宅用地管理，健全动工催告预警机制、严格落实开竣工申报制度、强化常态化动态巡查工作。

稳定住房金融政策，完善住房税收政策。加强房企融资监管，督促房地产开发企业剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等指标处于合理区间。落实好地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，加强房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比管理。加强住房信贷宏观审慎管理，落实好差别化住房信贷政策。严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严格执行借款人月供收入比不超过 50% 的政策要求。加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度。按照国家规定，制定有关住房税收征管措施，更好发挥税收政策市场调控作用。

### **3. 加强市场交易管理，对市场秩序保持严查高压态势。**

加强建设进度管理，以项目为单位，动态监测商品住房建设进度，实时掌握商品住房供应、销售、库存等情况。强化商品住房价格监管，加强对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，加大对房地产开发企业执行明码标价、一房一价规定的检查指导力度。加强预售资金监管，规范预售资金缴存和拨付行为，定期开展预售资金监管专项检查。严厉打击违法违规销售行为，通过突击检查、随机抽查、暗查暗访、合同抽检等形式，持续开展房地产市场秩序专项整治。加大信息公开力度，引导市场理性交易。

### **4. 建立城市更新与住房供应联动机制，有效增加供应。**

建立城市更新与住房供应联动机制，通过城市更新增加商品住房供应。把握商品住房供应节奏，库存周期过短的地区要加快商品住房项目建设和上市节奏，尽快形成有效供应。在中心城区和轨道交通站点周边地区努力提高商品住房用地的中小套型住房比例，增加中小套型商品住房的供应。

城市更新旧村庄全面改造项目融资地块建设商品住宅配置的 90 平方米以下中小户型住房建筑面积占全部商品住宅建筑面积的比例，第一、第二、第三圈层分别不低于 40%、30%、25%，其中 60 平方米以下的小户型住房建筑面积占全部商品住宅建筑面积的比例分别不低于 15%、10%、5%。项

目实施方案确定的住房建筑面积与规划相较有节余的，主要配置建筑面积 60 平方米以下的集体宿舍型、单间型、小户型住房，其中 30 平方米以下的集体宿舍型、单间型住房的建筑面积占全部规划节余建筑面积的比例不低于 30%。复建安置区村民出租住房中，建筑面积 30 平方米以下的集体宿舍型、单间型住房原则上应占到全部出租住房总建筑面积的 20% 以上，建筑面积 60 平方米以下的集体宿舍型、单间型、小户型住房原则上应累计占到全部出租住房总建筑面积的 60% 以上，建筑面积 90 平方米以下中小户型住房原则上应累计占到全部出租住房总建筑面积的 80% 以上。各区城市更新部门组织编制旧村庄片区策划方案、项目实施方案时，应具体落实中小户型住房配置占比具体要求。

## **（二）优租赁：构建规范化、专业化住房租赁市场。**

### **1. 完善长租房政策，多渠道筹建租赁住房。**

以缓解新市民、青年人住房困难为出发点，大力发展租赁住房，完善长租房政策，引导在租赁住房需求量大、区域基础设施完备、医疗和教育等公共设施配套齐全的区域和轨道交通站点周边加大租赁住房建设力度。土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划。以“绣花工夫”推进存量住房改造和城中村租赁住房品质提升工程，全面推广“城中村”租赁房第三方代管共治模式，积极盘活存量直管

房改造后作为租赁住房。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人落实税收优惠政策支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对住房租赁企业（机构）提供金融支持，提供长期、低息贷款。支持符合条件的住房租赁企业（机构）发行债券、不动产证券化产品。

## **2. 支持住房租赁消费，稳步推进“租购同权”。**

建立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。职工提供房屋租赁备案证明和发票申请提取住房公积金，月提取额度按照本市住房租赁市场发展情况适时调整。落实租赁住房有关税费优惠政策，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，稳定市场租金价格。

## **3. 全力做好租赁试点，完善体制机制建设。**

全面实施《广州市房屋租赁管理规定》，完善《广州市房屋租赁管理规定》配套文件，强化监管合力，保障承租人稳定、健康、安全的居住权益。充分利用“住房租赁试点”、“集体建设用地建设租赁住房试点”、“中央财政支持住房租赁市场发展试点”政策，指导完善住房租赁行业标准，逐步形成租赁市场准入与清出的良性机制，从源头上保障市场主体的健康与活力。

#### **4. 完善“阳光租房”平台，提升租赁平台效能。**

完善“阳光租房”平台，逐步实现租赁交易全过程线上办理，实现多部门信息共享和业务协同，逐步实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。优化“阳光租房”平台服务功能，促进政府平台与企业网络平台协同发展。

#### **5. 支持自持类企业发展，加强轻资产企业监管。**

充分发挥中央财政奖补资金示范带动效应，多渠道降低自持类住房租赁企业（机构）运营成本。强化对轻资产住房租赁企业（机构）的规范力度，完善经营行为和资金监管机制。严格登记备案管理，从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业（机构）和网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。规范住房租赁合同，经由房地产经纪机构、住房租赁企业（机构）成交的住房租赁合同，应当即时办理网签备案。加强租赁企业监管，加强对采取“高进低出”、“长收短付”经营模式的住房租赁企业（机构）的监管，指导住房租赁企业（机构）在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。

### **（三）重保障：完善住房保障体系和人才安居体系。**

#### **1. 大力发展保障性租赁住房，建立健全运行机制。**

拓宽筹建渠道，以市场为主，通过城市更新项目配置中

小户型住房，存量房源整租运营，“工改租”、“商改租”，产业园区配建，集体土地新建租赁住房，土地公开出让筹集（全自持项目租赁住房、商品住房项目配建），企事业单位利用自有土地新建等渠道筹建房源。明确供应条件，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，租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金，有效解决环卫、公交等公共服务行业人员、重点发展产业从业青年和外来务工人员住房问题。加强政策支持，落实土地、财税、金融等政策支持，降低筹建和运营成本，充分发挥市场机制作用。优化空间布局，主要重点安排在中心城区商业、办公密集区域、大型产业园区、高校集中区域周边等租赁住房需求量大、区域基础设施完备、医疗教育等公共设施配套齐全的区域，以及轨道交通站点周边。加强房源管理，启动保障性租赁住房系统平台建设。

## **2. 做好公共租赁住房保障，持续提升保障能力。**

完善制度建设，制定或修订《广州市公共租赁住房保障办法》（穗府办规〔2016〕9号）、《广州市保障性住房使用监督管理办法》等政策文件。转变筹建方式，从以集中新建为主转变为以项目配建为主、集中新建为辅的筹建方式。拓宽筹建渠道，通过商品住房项目配建、产业园区配建、企事业单位利用自有土地新建、存量房源整租运营等渠道筹建房

源。优化保障对象，重点面向本市城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭供应，低保、低收入住房困难家庭、分散供养特困人员努力实现应保尽保，将符合条件的环卫、交通等公共服务行业的职工群体纳入公租房优先配租范围。

扩大补贴范围，探索将符合条件的新就业无房职工和来穗务工人员纳入住房补贴发放范围，提升住房租赁补贴标准，建立健全分档补贴机制，支持其在市场上租赁住房解决基本居住需求，“十四五”期间力争新增发放租赁补贴 1 万户。调整保障标准，及时根据经济社会发展实际，调整公共租赁住房保障家庭可支配收入线准入限额、住房租赁补贴标准、租金标准。提升住房品质，依托 5G 网络技术、大数据、云计算、互联网+、物联网等科技手段，以社区为基本单元，以网格化集约管理为支撑，推进公共租赁住房智能化小区建设。加强供后管理，加大公租房转租、转借行为监督管理力度，完善退出机制，将转借、转租或擅自调换所承租公租房、经审核不再符合保障条件且拒不退出的等情形，按规定纳入征信系统，完善信用体系建设。加大宣传力度，联合民政、残联等相关单位对低保、低收入、残疾人等特殊群体进行定向宣传。

### **3. 积极发展共有产权住房，缓解无房家庭的住房压力。**

拓宽筹建渠道，主要通过商品住房项目配建、单独选址

集中新建、“限房价、竞地价”集中新建、企事业单位利用自有土地新建等渠道筹建房源，支持符合条件的产业园区、人才聚集区、人才安居区、特定安置区及企事业单位、科研机构、高校等利用自有土地建设共有产权住房，并优先向本单位符合条件的人员出售。严格分配管理，共有产权住房面向无房城镇户籍家庭和符合条件的非户籍家庭供应。加强供后管理，严格执行封闭运行制度，满足规定住房限售年限可以将共有产权住房转让给其他具有购买共有产权住房资格的住房保障对象。

#### **4. 完善人才安居工作机制，有序推进人才公寓筹建。**

完善安居方式，构建更加完善的工作体系。组织实施高层次人才住房保障工作，吸引集聚一批具有影响力的领军人物到我市创新创业，支持向符合条件的高层次人才发放住房补贴。健全实物保障措施，市区联动实施人才公寓工作，市本级人才公寓重点面向经认定的市级高层次人才，市级党政机关、事业单位的中高层次人才，市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，重点企业的中高层次人才，以及市政府批准的其他单位的中高层次人才供应，支持各区为符合本区发展需要的青年人才提供安居保障。

拓宽筹建渠道，人才公寓的建设、筹集和分配管理坚持政府主导、多方参与。通过配套建设、集中新建、盘活存量

房源等方式筹集建设人才公寓；鼓励采取与社会力量合作等方式实施；鼓励用人单位等社会力量通过各种方式参与人才公寓建设、筹集、运营和管理；积极发展适合青年人才、高端专家、国际化人才等不同类型人才居住的人才公寓，营造人才宜业宜居的良好环境，促进人才在穗安心就业、潜心创业。

### **5. 健全市、区两级住房保障机构，完善调换机制。**

健全市级住房租赁企业（机构），发挥其在组织实施市本级主导的政策性住房的投资、融资、建设和运营的作用，多渠道筹建政策性住房。强化各区住房保障职责，鼓励各区与市级住房租赁企业（机构）联合成立区级住房租赁企业（机构），加强政策性住房的筹建和供应力度，提高运营管理品质。创新社会参与机制，深化社会参与政策性住房建设的政策指引，支持符合条件的产业园区、企事业单位、科研机构、在穗高校等利用自有土地建设政策性住房。

建立健全政策性住房调换机制。提高利用效率，及时补充房源，有效满足住房保障对象需求。健全政策性住房调换管理，允许符合条件的住房保障对象按照“主动申请、轮候调换”的原则进行房源调换。支持政策性住房协商互换，允许住房保障对象按照“自行协商、无偿互换、统一管理”的原则进行房源互换。构建政策性住房房源调换平台，统一采

集和发布政策性住房申请家庭的调换需求。

## **6. 持续扩大住房公积金覆盖面，深入支持住有所居。**

进一步完善住房公积金缴存、使用和管理机制。推进灵活就业人员自愿缴存住房公积金新模式试点，研究拓展住房公积金使用范围，出台装配式建筑商品住房、共有产权住房使用住房公积金贷款政策，支持城镇老旧小区居民提取公积金用于合理住房消费。配合完善全国住房公积金监管服务平台功能，落实住房公积金服务“跨省通办”，按照“应上尽上”原则实现全程网办。

## **7. 继续推进直管房“政管分离”体制改革。**

继续推进直管房“政管分离”的体制改革，加快直管房经营管理权移交给市属国有住房租赁公司或下放给区政府。健全政策制度，加强对管理单位的监督指导。空置的住宅直管房优先面向符合住房保障对象供应，充分发挥直管房的住房保障属性。

## **8. 多渠道筹集住房保障所需资金，落实税费优惠政策。**

多渠道筹集住房保障所需资金，加大财政支持力度，探索社会资金参与政策性住房筹建。政府投资政策性住房所需资金来源包括中央和省安排的专项补助资金，市、区财政年度预算安排资金，每年从土地出让净收益按规定比例提取资金，提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收

益余额，地方政府债券转贷收入，单位住房基金增值收益，可以纳入的其他资金等渠道。纳入城镇保障性安居工程的政策性住房，按照国家有关规定享受税收优惠政策，免收各种行政事业性收费和政府性基金。“十四五”期间，力争住房保障项目政府投资不少于 234 亿元。

#### **（四）提品质：全面提升住房开发建设和管理水平。**

##### **1. 深入推进城市更新，提升居住品质。**

推进老旧小区改造。建立健全老旧小区改造工作机制，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。建立项目储备库，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，按照国土空间总体规划，结合旧城改造专项规划、片区策划，通过制定年度实施计划等方式有序推进改造。根据旧城改造专项规划或片区策划及老旧小区不同的现状情况，将改造类型分为全面改造、微改造、混合改造三类，并引入社会资本参与改造。拓宽资金来源，采取“社会资本参与、政府财政投资、专营公司出资、居民自筹”等多种方式并灵活组合的筹集机制；探索建立老旧小区后续管养长效机制。指导有条件的地区结合老旧小区改造同步开展居家适老化改造，增设无障碍通道、加装电梯等，配置智慧养老服务设施。鼓励建设老年住宅、老年公寓等老年人生活设施，探索打造青年人、老年人融合居住的综合性生活社区。

实施城中村改造。鼓励在复建区集体建设用地上建设租赁性住房，统筹解决新市民和低收入群体“一间房、一张床”居住需求。力争到 2025 年底前，纳入城市更新三年实施计划的 83 条城中村基本完成回迁安置房建设，其余 100 条城中村回迁安置房开工建设。

稳步推进棚户区改造。结合城中村改造等工作统筹推进，提高棚户区居民的居住条件。“十四五”期间力争新增棚户区改造 2 万套。

## 2. 优化住房空间布局，加强设施配套。

推进中心城区住房需求向外围城区疏解，提升中心城区周边区域的住房供应能力，促进外围城区职住平衡。南沙副中心及白云、花都、增城、从化等外围城区要加强轨道交通和快速通道建设，为承接中心城区住房需求提供保障。引导优质的教育、医疗等公共服务设施向外围区域布局，提高外围区域的公共服务设施配套品质。鼓励中心城区城市更新项目建设中小户型住房。围绕“一核引领、两极带动、三港辐射、多点支撑”的产业功能布局，加强重点产业园区、发展平台的房源筹集建设，满足园区、平台就业人员的住房需求。轨道交通站点周边区域的住宅用地优先用于政策性住房。

结合住房发展规划，做好教育、医疗、养老服务等公共服务设施，城市道路、轨道交通、公共交通等市政基础设施

规划。配套设施建设应与住宅用地收储和供应、住房开发建设周期相协调，转变“先住房后配套”的做法，充分发挥公共服务设施和市政基础设施的引领作用。居住区配套公共服务设施应当与规划地块主体建设工程同步规划、同步设计、同步建设，按照规定验收并交付使用。对于缺乏公共交通和公共服务设施支撑的规划大型居住区，适度控制用地供应时序和节奏，以进一步促进住房与公共交通、公共服务设施建设联动发展。加强政策性住房配套设施评估，及时完善相关设施配套或调整建设方案。

### **3. 运用装配式建造方式，执行绿色建筑标准。**

研究制定激励政策，提高房地产开发企业建设绿色建筑的积极性。加强绿色建筑运营培训，提升物业管理企业的绿色运营水平。结合城镇老旧小区改造工作，推动有条件的既有居住建筑实施节能改造。政府投资的政策性住房优先实施装配式建造。推进住房项目全装修，倡导菜单式全装修。对自愿实施装配式建筑的新建项目，给予预制外墙或迭合外墙预制部分不计入建筑面积的奖励。

### **4. 稳步提升物业管理水平，不断拓宽物业服务领域。**

进一步完善物业监管工作格局，将物业管理纳入基层社会治理体系。配合政法、组织等部门，积极探索“党建+物业”治理模式，发挥党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范

范作用，形成党领导下的政府治理、社会调节、居民自治的共建共治共享小区治理格局。充分发挥物业管理联席会议的引领和统筹作用，构建横向齐抓共管和纵向四级联动的物业管理行政监管工作格局。做好物业管理条例的宣传、培训和执行，抓紧制定配套制度，健全广州市物业管理“1+N”政策法规体系。制定住宅物业服务标准，促进服务质量与服务价格相匹配。适时修订物业服务企业信用管理政策，切实发挥对物业企业事中、事后的监管作用。强化业主组织指导监管，通过成立物业管理委员会、鼓励党员业主加入业主委员会等措施推动我市业主组织规范化。实行专业物业管理的小区基本实现业主决策电子投票微信端全覆盖。倡导智慧物业，推进物业服务行业转型升级。建立物业管理服务平台，大力发展线上线下社区服务业。

#### **5. 搭建“数字住房”平台，建立住房全生命周期管理。**

推进“数字住房（粤安居）”平台建设，构建集楼盘管理、项目预售、市场交易、网签备案、资金监管、行业信用、监测预警等于一体的智慧政务平台，实现住房管理全周期、住房数据全链条、行业主体全覆盖，提升住房信息化管理水平。着力打造全市统一政策性住房系统，从征地、建设、分配和后续运营等进行全过程信息化管理。

#### **6. 探索发展更加绿色、健康、智能的新型住房产品。**

以建设功能完善、绿色宜居、健康安全的高品质住房为导向，支持房地产开发企业满足居民健康安全居住的需求，打造健康住宅。鼓励房地产开发企业积极应用新的科技技术，为住宅赋能，探索智慧住宅。

#### **7. 加强与港澳住房协作，深化广佛、广清住房协作。**

加强与港澳住房协作，加大港澳青年人才住房支持。深入推进在广州市工作和生活的港澳居民在住房方面享有与内地居民同等的待遇。贯彻落实便利港澳居民在广州市购房政策。提高港澳青年人才住房保障力度，推进人才公寓等政策性住房面向港澳青年人才供应。

深化广佛、广清住房协作，探索建立区域协同发展机制。加强广州都市圈建设，提高都市圈重点建设区域的公共服务能力、产业承接能力和居住承载能力，疏解广州中心城区的人口、产业和住房需求。引导新增城际铁路站点、城市轨道交通枢纽站点等优先向都市圈重点建设区域配置，增加轨道交通站点周边区域住宅用地配置，提升周边区域到广州中心城区的交通便利程度。积极探索教育、医疗、养老、文化等基本公共服务的跨市共建、共享，鼓励在都市圈重点建设区域引入省属中小学、省外优质中小学和高等院校等市外优质教育资源以及广州公立医院举办学校、设立分院。

### **四、分区指引**

## **（一）中心城区住房发展指引。**

“十四五”期间，越秀区、荔湾区、海珠区、天河区要深入推进城市更新，稳定住房供应能力，提高中小套型商品住房、政策性住房的供应占比，提高居住环境品质。

### **1. 越秀区：统筹盘活存量资源，提高住房供给能力。**

住房发展策略。一是多渠道提高住房供给能力。重点推进城市更新，加大城中村改造力度，增加商品住房和政策性住房的供应。大力推进老旧小区改造，完成老旧小区改造任务，改善居民的居住条件与环境品质，促进老旧小区房源的有效供给。积极推进“非住改租”有关工作，挖掘存量房源，增加保障性租赁住房的供应。二是继续做好人才住房保障工作。深入推进以人才公寓和人才租赁补贴并举的人才住房支持政策体系，加强高层次人才住房保障。

住房发展布局。新增住房主要通过城市更新供应，主要布局在登峰村、西坑村和瑶台村等城中村改造区域。

### **2. 荔湾区：稳定商品住房供应，加强人才公寓筹建。**

住房发展策略。一是加大住宅用地收储和供应，稳定住房供应。重点推进广钢新城、白鹅潭商务区的住宅用地收储和供应。积极通过城市更新方式，加大城中村改造力度，增加商品住房和政策性住房供应。二是加强人才安居力度，积极筹建人才公寓。继续推进高层次人才住房货币补贴。落实

荔湾区人才公寓试点工作方案，筹集或建设一批环境良好、数量充足的人才公寓。三是规范住房租赁市场。落实推进发展住房租赁市场奖补工作，推进存量用房改造租赁住房的相关工作，提高城中村租赁住房、闲置住房等房屋利用效率，增加租赁住房房源。

住房发展布局。新增住房主要布局在白鹅潭地区，重点集中在茶滘、东濠、海南村、沙河村和西郊村等城中村改造区域。

### **3. 海珠区：加快推动城市更新，打造产城融合引领区。**

住房发展策略。一是加快推进城市更新，实现职住平衡。重点推进赤沙村、沥滘村、石溪村、凤和村等 13 条城中村改造，增加住房供应。二是着力提升品质。在深化城市更新中一体推进环境整治、产业升级、文化保护，对教育、医疗、文化、体育、养老、政策性住房、市政等设施进行均衡布局和分级配置，着力提升城区品质。

住房发展布局。住房发展支持“一区一谷一圈”创新发展平台建设，新增住房主要布局在赤沙村、沥滘村、石溪村和凤和村等城中村改造区域。其中，政策性住房重点布局在广州人工智能与数字经济试验区琶洲核心片区及轨道交通站点周边地区。

#### **4. 天河区：多渠道增加住房供应，大力筹建政策性住房。**

住房发展策略。一是多渠道筹建政策性住房。把存量开发作为政策性住房的主要供应手段，将政策性住房供应与城市更新相结合，在城中村改造中筹建政策性住房。把商务公寓、商业用房按规定改建成的租赁住房、城中村房源、经依法处理后的没收类违法建筑等存量住房转为政策性住房。二是促进住房和产业协同发展。充分发挥政策性住房对产业发展的支撑作用，引导政策性住房用地与国际金融城、天河智慧城等产业片区进行协同规划布局。三是积极推动国际化社区建设。探索在重要发展平台区域建设国际社区，配套建设相应的国际化公共服务和文化生活设施，打造国际化的居住空间。

住房发展布局。新增住房主要布局在天河智慧城和天河智谷片区，以及冼村、新塘、新合、员村、吉山、棠下和车陂等城中村改造区域。其中，政策性住房重点布局在天河智慧城、天河智谷片区、广州国际金融城和天河软件价值创新园以及轨道交通站点周边地区。

#### **（二）副中心住房发展指引。**

“十四五”期间，南沙区要优化住房供应结构，维持住房市场稳定，强化住房对产业经济发展和创建国际化人才特区的支撑作用。

住房发展策略。一是稳定房地产市场发展。科学、合理供应住宅用地，有序推进金洲村等城中村改造，盘活城乡存量低效用地，优化土地利用效率，增加住宅用地供应。加强房地产市场监管，警惕市场游资投机炒作，保持房地产市场量升价稳、平稳运行。二是加大政策性住房供给。通过政府直接投资和鼓励房地产开发项目配建等方式，按照区域发展实际需求合理增加公共租赁住房、共有产权住房和人才公寓等政策性住房供应，满足创新创业人才就地安居的需求。继续推进高层次人才安家补贴和新引进人才住房补贴。三是优化住房的空间布局。加强轨道站点周边住房综合开发，以主要职住功能组团为单元，推动组团内部与就近组团之间的职住平衡。四是探索建设国际化社区。探索在粤港澳特色合作平台周边建设交通便利、环境优美、设施完善的国际化社区，满足国内外创新创业人才就地安居需求。

住房发展布局。新增住房主要布局在横沥岛尖明珠湾片区、珠江街粤港深度合作园和南沙街南沙湾片区，以及金洲村等城中村改造区域。其中，政策性住房重点布局在南沙科学城、南沙明珠湾、南沙国际金融岛、粤港深度合作园和南沙庆盛科技创新产业基地等重点平台及轨道交通站点周边地区。

### **（三）外围城区住房发展指引。**

“十四五”期间，白云区、黄埔区、番禺区、花都区是中心城区人口与功能疏解的主要区域，要增加住房供应能力，完善公共服务设施配套，强化与主城区的交通便捷性。增城区、从化区、空港经济区要推进职住平衡，重点加强产业园区以及轨道交通站点周边的住房建设，促进住房和产业联动发展；稳定地价房价，提供可负担的居住空间；提升配套设施，吸引中心城区优质教育、医疗资源；探索多元发展，结合新型城镇建设，积极发展旅游地产、养老地产。

### **1. 白云区：加大商品住房供应，规范住房租赁发展。**

住房发展策略。一是促进住房和产业协同发展。加快白云湖数字科技城、广州设计之都、白云新城、民科园四大发展平台建设；加快神山轨道交通装备产业园、钟落潭美丽健康产业园土地收储、基础设施建设和产业导入；推动“产业链”带动“人才链”发展，重点引进战略新兴产业人才、先进制造业人才、服务业人才等，促进更多产业人口和人才在白云区安家置业。二是推进城市更新，增加住房供应。有序推进城中村改造，增加商品住房和政策性住房的供应。优化住房空间布局，加快重点平台建设，推进职住平衡。三是继续规范发展住房租赁市场。做好完善住房租赁法规政策的基础工作。

住房发展布局。新增住房主要布局在白云湖数字科技

城、广州设计之都、白云新城、民科园等重点平台及轨道交通站点周边地区，以及陈田村、田心村、小坪村和江夏村等城中村改造区域。

## **2. 黄埔区：增加租赁住房供应，加强人才安居保障。**

住房发展策略。一是增加各类住房供应。加快推进城中村改造，增加住宅用地供应，不断提升政策性住房用地的供应占比，优化政策性住房空间布局，满足居民多元化的住房需求。二是加大人才安居力度。结合公共基础性服务业群体人数增加较快、高学历人才不断增加的发展趋势，积极开展人才安居发展策略研究，多渠道开展人才安居工作。三是规范住房租赁市场。加强对采取“以租代售”、“高收低出”、“长收短付”等经营模式的住房租赁企业（机构）的监管。

住房发展布局。新增住房主要布局在广州科学城和中新广州知识城，以及横沙村、文冲村、沙步村、茅岗村、笔岗村、火村村和刘村村等城中村改造区域。其中，政策性住房重点布局在广州科学城、中新广州知识城等重点平台及轨道交通站点周边地区。

## **3. 番禺区：稳定商品住房供应，规范住房租赁发展。**

住房发展策略。一是稳定商品住房市场。有序推进城中村改造，增加住宅用地供应。合理安排住宅用地供应规模和节奏，控制大宗面积住宅用地。增加中低价位、中小套型普

通商品住房用地供应。优化住房空间布局，加大力度完善教育、医疗、交通等配套，推进职住平衡。二是优化住房保障制度。通过配建、回购等方式筹集政策性住房。加大番禺区中心城区和重要发展平台政策性住房的筹建力度。三是规范住房租赁市场。持续加大对租赁市场的监督管理工作，严查“类长租公寓”问题。积极开展商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作。四是建立人才安居制度。落实高层次人才享受本地居民同等购房待遇，探索筹建人才公寓。

住房发展布局。新增住房主要布局在广州国际创新城、广州南站商务区、万博商务区，以及福涌村、里仁洞村、沙溪村等城中村改造区域。集体用地建设租赁住房布局在钟村街。其中，政策性住房重点布局广州国际创新城、广州南站商务区、万博商务区和番禺汽车城及轨道交通站点周边地区，有序推进中心城区政策性住房的筹建。

#### **4. 花都区：稳定商品住房供需，完善产业平台住房配套。**

住房发展策略。一是稳定商品住房市场发展。有序推进城中村改造，增加住宅用地供应。进一步提升教育、医疗等配套设施和公共服务水平。二是完善住房保障体制机制。通过产业园区配建、商品住房项目配建等方式加大政策性住房的供给，满足户籍住房保障家庭、高新技术人才和产业工人的住房需求，积极推动人才安居置业。三是推动发展住房租

赁市场。进一步加强政策支持，鼓励住房租赁企业（机构）筹建租赁住房。规范租赁市场管理，推进和落实“租购同权”政策。四是有序推进老旧小区改造。改进老旧小区改造的改造方式和融资模式，把后续长效管理理念贯穿于改造全过程，完成老旧小区改造任务。

住房发展布局。新增住房主要布局在融创文旅城板块、花都湖生态圈板块，以及横潭村、三东村、田美村、杨一村等城中村改造区域。其中，政策性住房主要布局在临空高科技产业园和花都国际先进装备制造产业园等重点平台及轨道交通站点周边地区。

### **5. 增城区：稳定商品住房供应，加强基础设施配套。**

住房发展策略。一是促进房地产市场平稳健康发展。科学、合理供应住宅用地，有序推进城中村改造，稳定商品住房供应。进一步优化行政审批，加强市场监管，稳定市场发展预期。做好宣传引导，提升城市形象和吸引力。二是多渠道筹建和供应政策性住房。通过商品住房项目配建、市场购买及租赁房源等方式加大公共租赁住房和人才公寓的供应力度。落实人才公园房源供给供应，做好人才公寓建设管理。三是继续规范住房租赁市场。加快推进住房租赁市场发展奖补工作，加强租赁备案的指导，大力推动阳光租房平台，维护租赁市场秩序。

住房发展布局。新增住房主要布局在荔城和新塘区域。其中，政策性住房重点布局在广州科教城、广州东部交通枢纽和增城经济开发区等重点平台及轨道交通站点周边地区。

## **6. 从化区：合理控制开发时序，完善公共服务配套。**

住房发展策略。一是稳定商品住房供需。大力优化住宅用地供应结构，有序推进城中村改造，切实增加从化城区及地铁 14 号线站点周边住宅用地出让。稳步发展旅游地产、养老地产等多元化地产，促进住房消费健康发展。加快推进“三纵三横”交通路网建设，着力提升教育医疗配套水平。二是完善住房保障机制。继续大力推动通过商品住房项目配建等方式筹建政策性住房，积极引导符合家庭通过申请租赁补贴方式解决住房问题。三是培育住房租赁市场。有序推进租赁住房供应，落实“租购同权”政策，加强租赁工作平台管理。

住房发展布局。新增住房主要布局在街口街、城郊街、江埔街等从化区中心区域及轨道交通站点周边地区。

## **7. 空港经济区：积极推进人才公寓建设，保障住房供应。**

空港经济区住房发展，重点是积极配合临空经济商业圈、跨境电商枢纽港和飞机维修产业基地的建设，完善商品住房和园区配套租赁住房供应，推动产城融合。新增住房主要布局在镜湖大道东侧和人和镇方石村江人三路南侧。

#### **（四）“一区三城”住房发展指引。**

广州人工智能与数字经济试验区、中新广州知识城、广州科学城、南沙科学城要优化住房供应结构，提高政策性住房占比，扩大保障性租赁住房供给；加大人才公寓筹建力度，创新人才安居机制，完善人才安居体系；全力做好房地产调控工作，着力稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产同实体经济均衡发展。

### **五、保障措施**

#### **（一）健全工作领导小组，夯实各区主体责任。**

充分发挥市住房和城乡建设工作协调领导小组作用，落实各成员单位责任，强化部门协同联动，进一步加强信息共享和监测预警，统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房和房地产市场发展过程中遇到的重大问题。支持各区成立住房和城乡建设工作领导小组。夯实各区主体责任，加强对各区工作的指导和监督，对落实规划不力以及违法违规规划行为，启动问责机制。

#### **（二）编制年度实施计划，实施规划中期评估。**

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，科学、合理确定各区各类住房的年度目标任务。在规划中期，组织开展规划中期评估，立足新的发展形势，重点聚焦目标指标实现情况，

主要任务推进情况等内容，及时发现新情况新问题，明确规划实施后半程的工作要求，必要时调整优化规划目标任务。支持编制区级住房发展规划，结合各区实际，贯彻落实市住房发展规划的目标任务。

### **（三）修订制定法规政策，完善住房政策体系。**

加强政策研究和专项研究，深化细化规划相关举措，及时完善住房政策体系。制定《关于进一步加强住房保障工作的意见》《广州市保障性住房使用监督管理办法》等政策文件。修订《广州市公共租赁住房保障办法》《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法》等政策文件。

### **（四）提高公众参与力度，畅通公众监督渠道。**

充分利用报刊媒体、网络平台等方式，及时向社会公布住房发展规划和年度实施计划，加大宣传力度，营造良好社会氛围。畅通公众监督渠道，完善规划实施的社会监督机制。

## 附表

表1 广州市住房发展“十四五”目标指标一览表

序号	指标	单位	目标	属性
1	城市居民人均住房建筑面积	平方米	36	预期性
2	供应新建商品住房	万套	[65]	预期性
3	筹建公共租赁住房	万套	[3]	预期性
4	筹建保障性租赁住房（含人才公寓）	万套	[60]	预期性
5	筹建共有产权住房	万套	[3]	预期性
6	新增棚户区改造	万套	[2]	预期性
7	新增发放租赁补贴	万户	[1]	预期性
8	供应住宅用地（不含复建安置房）	公顷	[2208]	预期性
9	住房保障项目政府投资	亿元	[234]	预期性

注：[]为累计值

表2 广州市住房发展“十四五”分区目标一览表

单位：万套

分区	新建商品住房	公共租赁住房	保障性租赁住房 (含人才公寓)	共有产权住房	合计
越秀区	0.50	0.05	1.60	0.06	2.21
荔湾区	3.50	0.15	6.00	0.15	9.80
海珠区	2.50	0.15	5.40	0.15	8.20
天河区	3.50	0.30	7.20	0.21	11.21
白云区	3.00	0.60	13.20	0.60	17.40
黄埔区	9.00	0.55	5.40	0.30	15.25
番禺区	7.00	0.45	8.40	0.63	16.48
花都区	8.00	0.25	4.80	0.30	13.35
南沙区	9.00	0.18	3.20	0.15	12.53
从化区	3.00	0.08	1.20	0.15	4.43
增城区	16.00	0.24	3.60	0.30	20.14
全市	65	3	60	3	131

注：在政策性住房在总量不变的情况下，允许各区各类房源结构适当优化。

表3 广州市住房发展“十四五”年度目标一览表

单位：万套

分年	新建商品住房	公共租赁住房	保障性租赁住房 (含人才公寓)	共有产权住房	合计
2021年	12.00	0.20	17.00	0.60	29.80
2022年	12.50	0.80	13.00	0.70	27.00
2023年	13.00	1.00	10.00	0.70	24.70
2024年	13.50	0.50	10.00	0.50	24.50
2025年	14.00	0.50	10.00	0.50	25.00
合计	65	3	60	3	131

注：新建商品住房、政策性住房发展年度目标可上下浮动20%。

表4 广州市住房发展“十四五”筹建渠道一览表

单位：万套

住房类型	筹建渠道		筹建规模	筹建类型	
商品住房	1		招拍挂获取土地建设	65.0	商品住房
政策性住房	2	新建	商品住房项目配建	3.0	公共租赁住房
				0.5	共有产权住房
				0.8	保障性租赁住房（含人才公寓）
	3		单独选址集中新建	2.0	共有产权住房
	4		城市更新项目配置中小户型住房	35.0	保障性租赁住房（含人才公寓）
	5		“限房价、竞地价”集中新建	——	共有产权住房
	6		企事业单位利用自有土地新建	——	公共租赁住房
				0.5	共有产权住房
	7		全自持项目租赁住房	——	保障性租赁住房（含人才公寓）
	8		集体土地新建租赁住房	1.0	保障性租赁住房（含人才公寓）
9	产业园区配建	——	公共租赁住房		
		4.5	保障性租赁住房（含人才公寓）		
10	“工改租”“商改租”	5.4	保障性租赁住房（含人才公寓）		
11	盘活	存量房源整租运营	14.1	保障性租赁住房（含人才公寓）	
			——	公共租赁住房	

注：——表示不设筹建目标。各个筹建渠道的筹建规模为指导性指标。

表5 广州市住房发展“十四五”要素投入一览表

单位：公顷，亿元

分区	用地投入						资金投入					
	新建商品住房		政策性住房		合计		新建商品住房		政策性住房		合计	
	新增供应	存量盘活	新增供应	存量盘活	新增供应	存量盘活	社会投资	政府投资	社会投资	政府投资	社会投资	政府投资
越秀区	15	2	4	38	19	40	105	0	29	6	134	6
荔湾区	108	15	12	144	120	159	735	0	102	19	837	19
海珠区	77	11	11	126	88	137	525	0	90	17	615	17
天河区	108	15	18	169	126	184	735	0	121	24	856	24
白云区	92	13	43	302	135	315	630	0	229	45	859	45
黄埔区	277	38	27	136	304	174	1890	0	107	33	1997	33
番禺区	216	28	37	192	253	220	1470	0	158	36	1628	36
花都区	246	34	19	112	265	146	1680	0	88	19	1768	19
南沙区	277	38	11	72	288	110	1890	0	55	13	1945	13
从化区	92	13	8	29	100	42	630	0	26	6	656	6
增城区	492	68	18	82	510	150	3360	0	69	16	3429	16
全市	2000	275	208	1402	2208	1677	13650	0	1074	234	14724	234

注：政府资金含市级资金和区级资金。

表 6 2021-2025 年广州市公共租赁住房重点项目一览表

单位：套

序号	项目名称	主体	所在区	总套数	已分配	状态
1	石丰路保障性住房项目	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	白云区	3452	——	在建
2	嘉禾联边保障性住房项目	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	白云区	2400	——	在建
3	萝岗中心城区保障性住房项目 (二期)	广州城投住房租赁发展投资有限公司	黄埔区	1600	——	在建
4	石丰路保障性住房项目 (二期)	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	白云区	约 1500	——	前期
5	原南方钢厂保障性住房项目 (三期)	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	白云区	约 2000	——	前期
6	绿地云央公租房项目	——	白云区	339	——	计划
7	广汽生活区 18#楼项目	——	番禺区	740	——	在建
8	向阳大道公租房	——	从化区	500	——	计划

表 7 2021-2025 年广州市保障性租赁住房（含人才公寓）重点项目一览表

单位：套

序号	项目名称	主体	所在区	总套数	已分配	状态
1	刘村新村	——	黄埔区	315	17	分配
2	云升科学园公寓	——	黄埔区	500	12	分配
3	天健房地产公司项目	——	黄埔区	50	——	在建
4	才筑·科学家项目	——	黄埔区	252	——	在建
5	才筑·长岭居项目	——	黄埔区	162	——	在建
6	番禺区人才公寓项目	——	番禺区	84	——	计划
7	中铁建环球中心 8 号楼	——	南沙区	292	——	分配
8	南沙隽业滨海花园（越秀东坡）	——	南沙区	572	——	在建
9	万科白鹭郡	——	南沙区	528	——	在建
10	保利半岛（地块一）	——	南沙区	526	——	在建
11	保利半岛（地块二）	——	南沙区	408	——	在建
12	滨海花园十三期（越秀）	——	南沙区	804	——	在建
13	金瑞美秀花园（金科）	——	南沙区	70	——	在建
14	越秀金茂悦	——	南沙区	166	——	在建

序号	项目名称	主体	所在区	总套数	已分配	状态
15	绿城	——	南沙区	100	——	在建
16	金科	——	南沙区	136	——	在建
17	华润瑞府	——	南沙区	140	——	在建
18	佳兆业悦景花园	——	南沙区	72	——	在建
19	金茂滨水花园	——	南沙区	64	——	在建
20	绿城	——	南沙区	53	——	在建
21	增城区人才公寓项目	——	增城区	5671	——	在建

表 8 2021-2025 年广州市共有产权住房重点项目一览表

单位：套

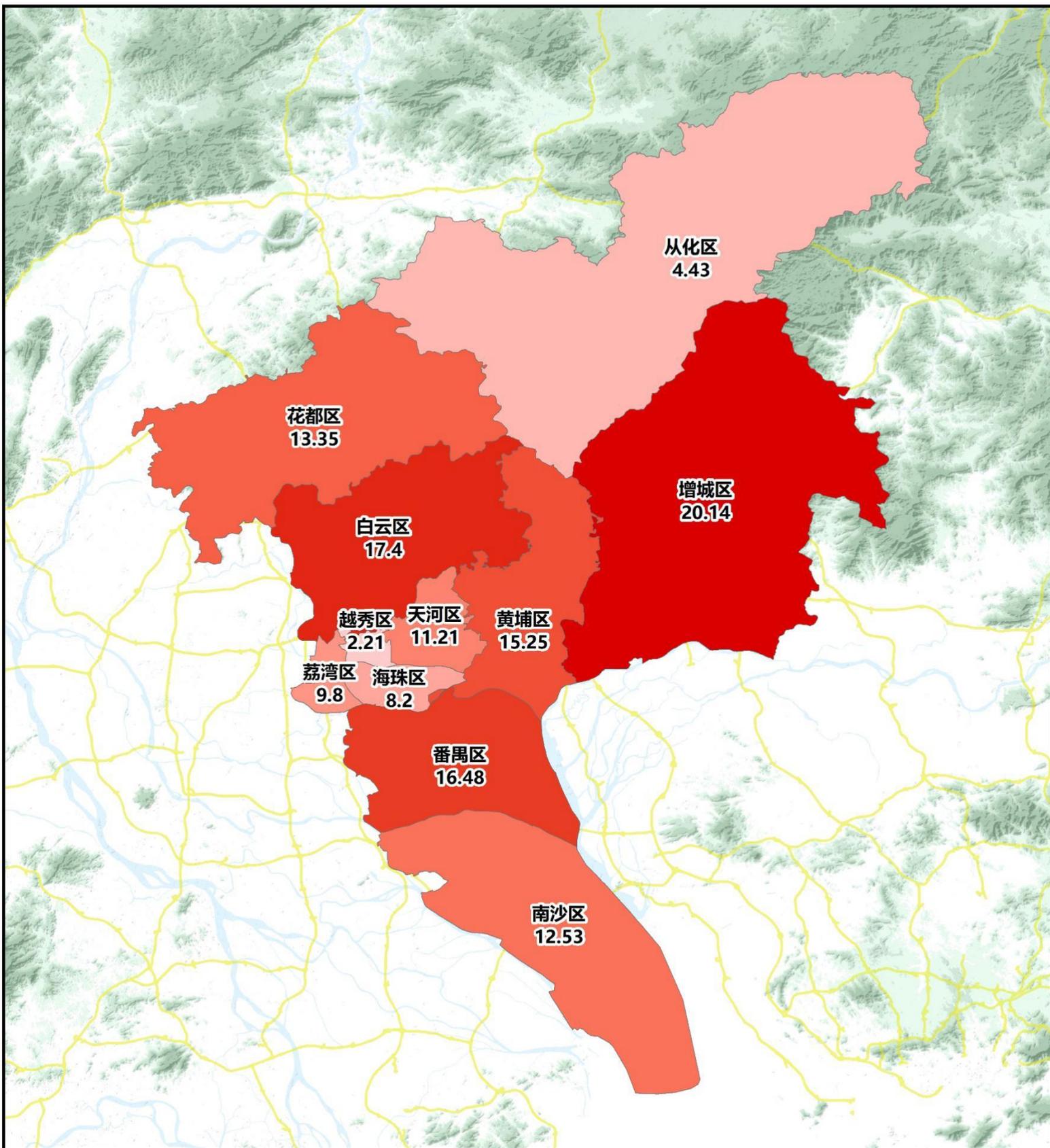
序号	项目名称	主体	所在区	总套数	已分配	状态
1	鸦岗（一期）保障性住房项目	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	白云区	2994	——	在建
2	南岗项目（榕悦花园）	广州城投住房租赁发展投资有限公司	黄埔区	1866	——	分配
3	新造保障性住房项目	广州城投住房租赁发展投资有限公司	番禺区	4013	——	在建
4	首筑花园	广州南珠房地产开发有限公司	南沙区	251	64	分配

## 附图

1. 2021-2025 年城镇住房分区发展目标
2. 2021-2025 年新建商品住房分区发展目标
3. 2021-2025 年公共租赁住房分区发展目标
4. 2021-2025 年保障性租赁住房（含人才公寓）分区  
发展目标
5. 2021-2025 年共有产权住房分区发展目标

# 广州市住房发展“十四五”规划

——城镇住房分区发展目标



图

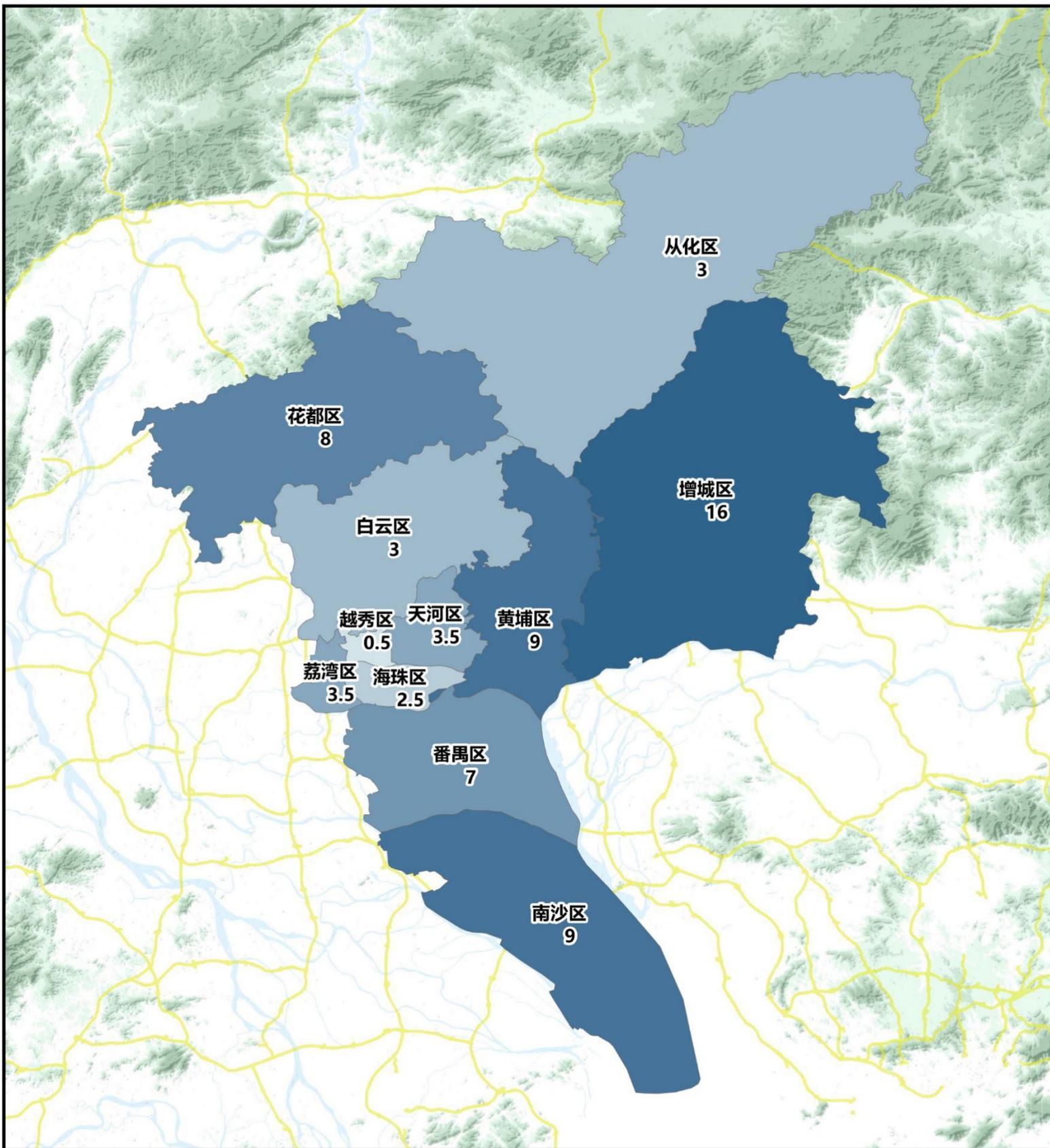


城镇住房 (万套)

例

# 广州市住房发展“十四五”规划

——新建商品住房分区发展目标



图

例



新建商品住房 (万套)

# 广州市住房发展“十四五”规划

——公共租赁住房分区发展目标

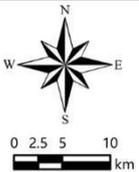
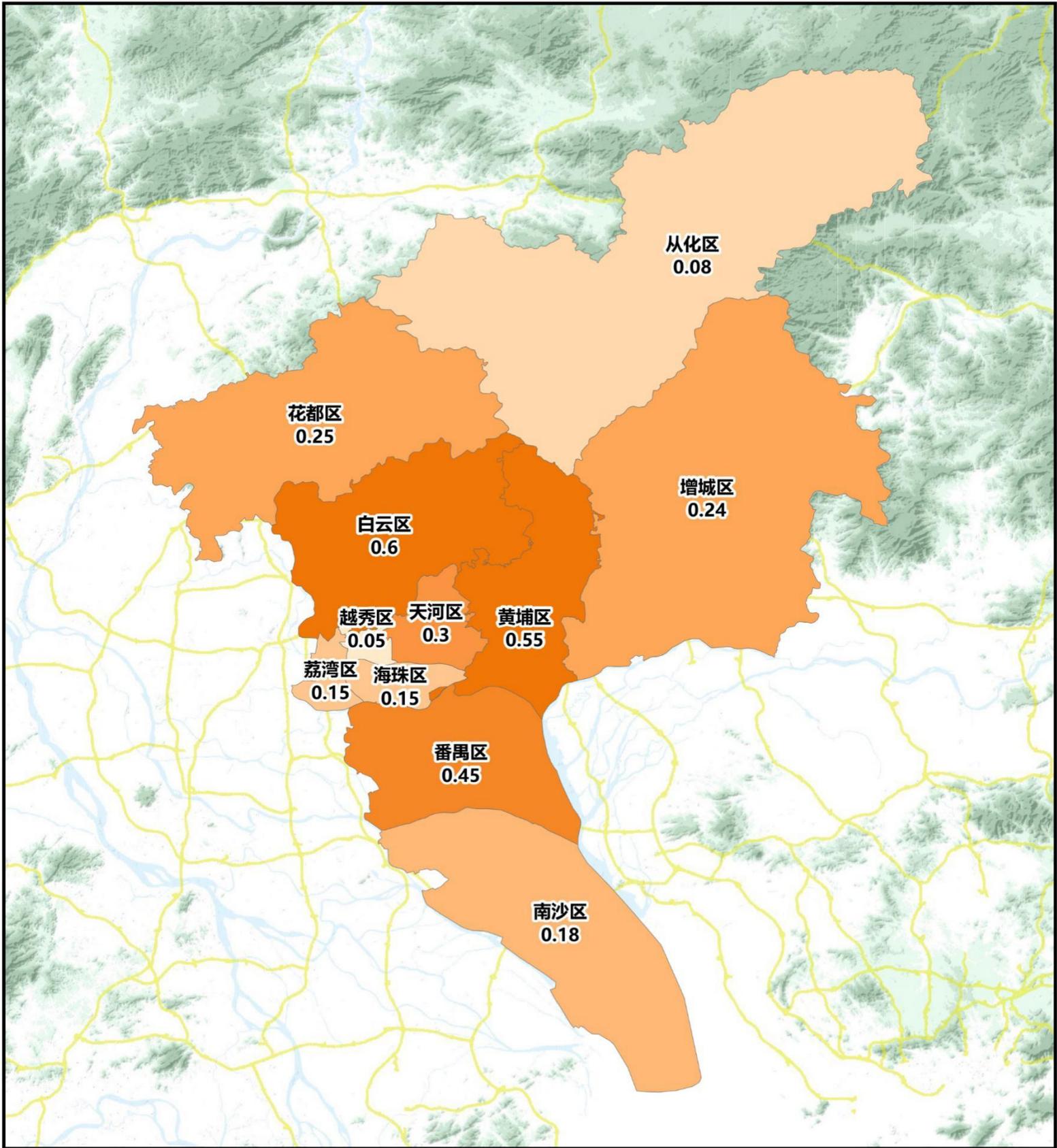
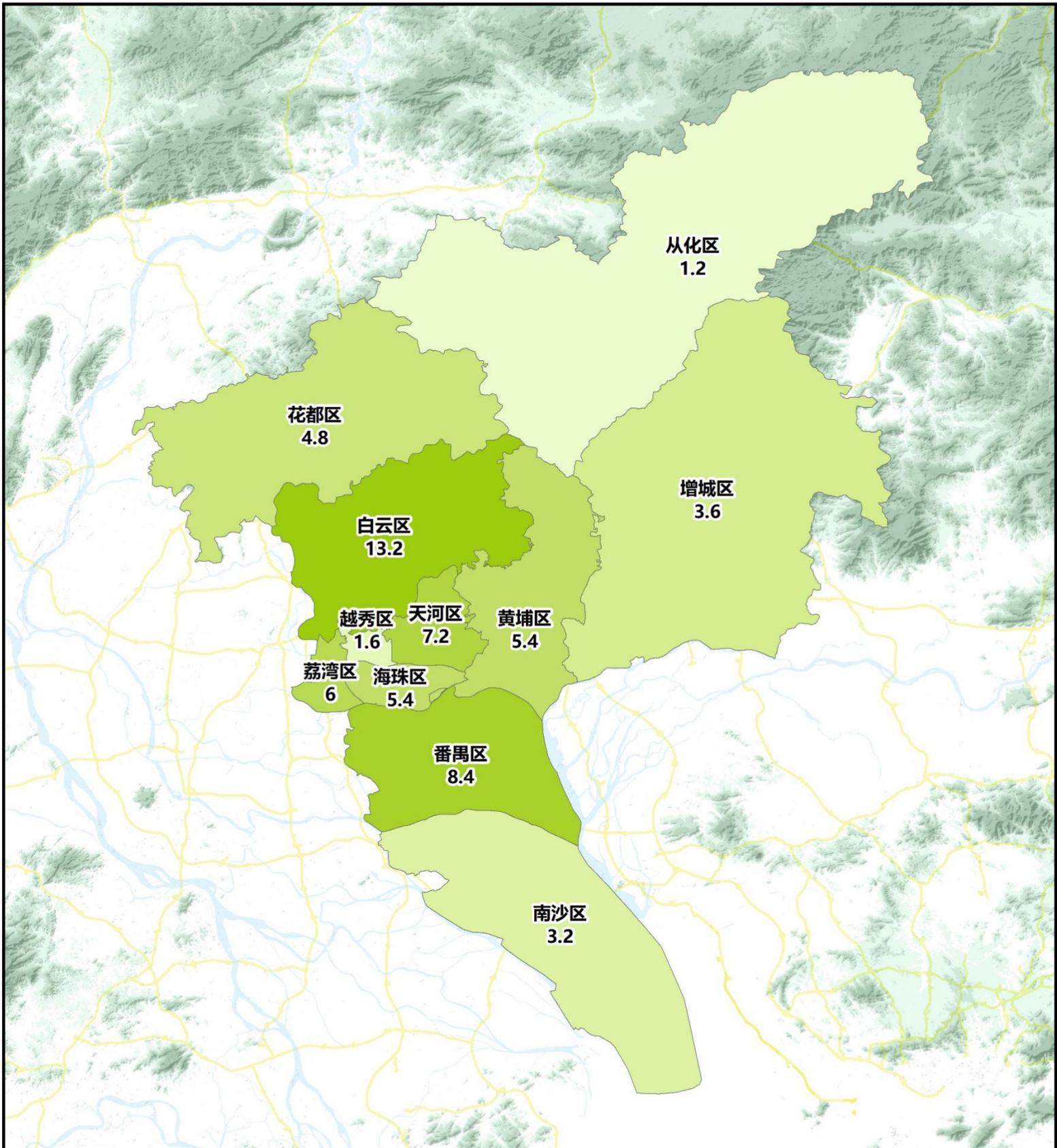


图  
例

公共租赁住房 (万套)

# 广州市住房发展“十四五”规划

——保障性租赁住房（含人才公寓）分区发展目标



图

例



保障性租赁住房（含人才公寓，单位：万套）

# 广州市住房发展“十四五”规划

—— 共有产权住房分区发展目标

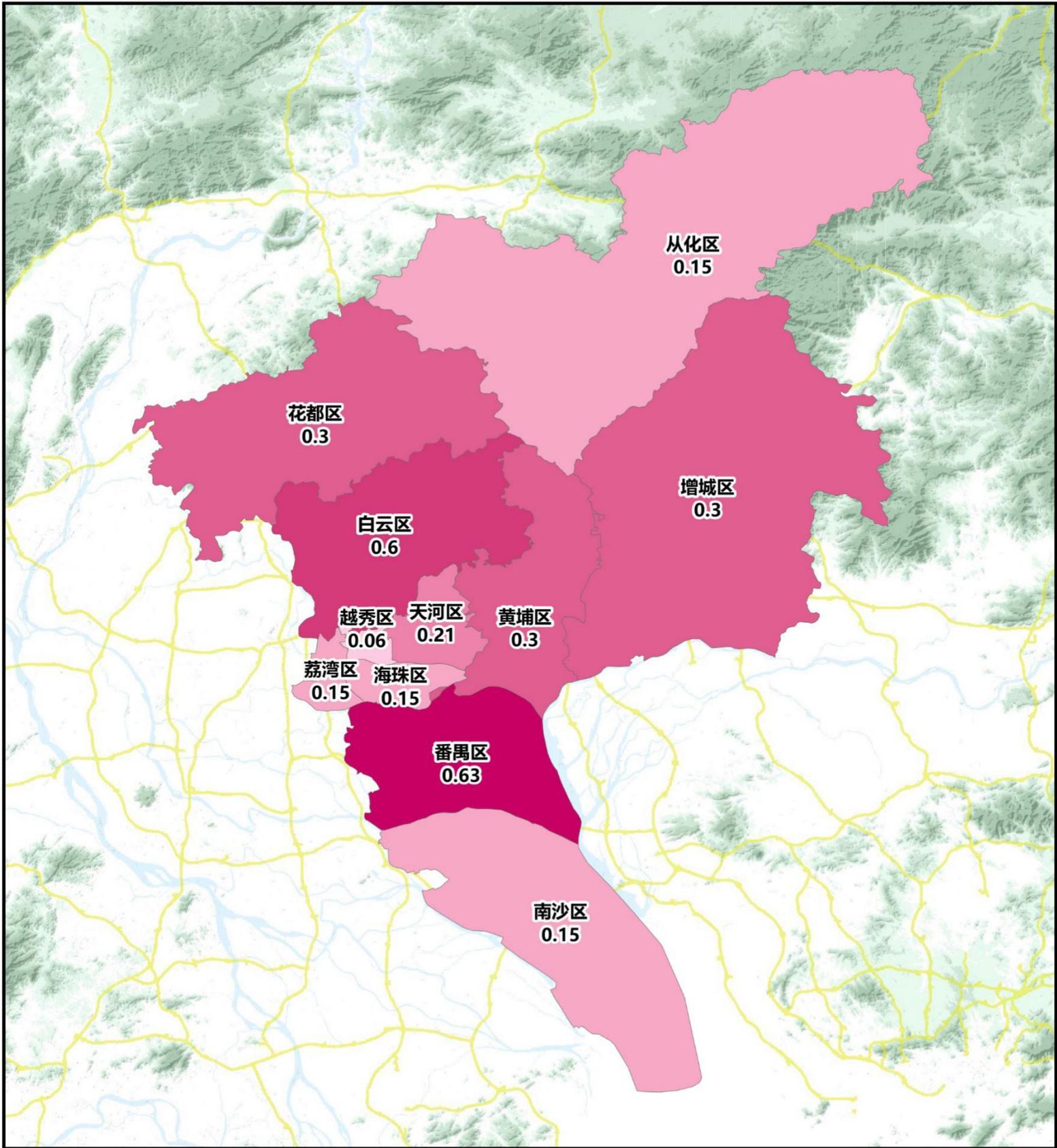


图  
例

共有产权住房 (万套)