《湛江市“十四五”住房发展规划》

解释说明

一、编制背景和编制依据

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的部署，根据《广东省住房和城乡建设厅转发住房和城乡建设部办公厅关于开展“十四五”住房发展规划编制工作的通知》（粤建房函〔2020〕143号）及有关文件要求，经市政府同意，我局牵头组织了《湛江市“十四五”住房发展规划》（以下简称“《规划》”）编制工作。《规划》是我市“十四五”期间房地产市场和住房保障发展的综合性和指导性文件。

二、《规划》主要内容与特点

《规划》系统地分析了湛江市“十三五”住房发展成效，从住房供给现状、制度建设情况、公共服务设施配套情况、产城融合水平和旅游地产发展情况等多个维度，运用了实地探勘、座谈调研、问卷调查、大数据分析、案例研究等多种研究方法，分析住房发展存在的突出问题，并提出了“十四五”住房发展目标、主要任务和空间布局等规划要求。相比“一城一策”工作方案，《规划》更加强调住房发展工作的总体谋划，旨在阐明“十四五”期间我市住房发展的总体思路、发展目标和主要任务，是指导全市今后五年推进湛江市房地产市场和住房保障发展的纲领性文件。《规划》文本共8个章节，主要内容可以概括为“一个基本出发点、四大原则、五大目标、五大任务”，其中：

一个基本出发点：是指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。

四大原则：包括坚持以人为本、供需平衡原则；坚持系统观念、创新发展原则；坚持政府引导，市场配置原则；坚持因城施策、特色发展原则。

五大目标：一是稳步增加各类住房供应，规划“十四五”期间累计新增供应新建商品住房33.6-45.3万套、保障性安居工程住房不低于1.25万套（户）；二是健全多层次、高品质的现代化住房供给体系；三是助力产城融合、军民融合发展取得新突破；四是促进房地产与旅游产业深度融合；五是努力创造新时代住房治理现代化格局。

五大任务：为了贯彻落实五大住房发展目标，提出构建合理住房空间布局、促进房地产市场健康发展、稳步提升住房保障水平、全面提升居住品质、完善住房管理体制机制。

《规划》的编制，结合我市发展实际，突出五个方面的特点：

一是系统谋划住房发展，融入城市新发展格局。《规划》编制立足我市“十四五”经济社会发展大局，不仅提出我市“十四五”住房新增筹建规模和完善住房管理体制机制要求，还强调产城融合、房地产与旅游产业深度融合等目标措施，促进住房与城市建设、实体经济协同发展。

二是加大商品住房供给，稳定市场预期。我市房地产市场发展起步较晚，随着湛江市在全省全国的战略地位提升，“十四五”期间房地产市场发展的潜力较大，市场预期较为乐观，但也面临房价进一步上涨的压力。为了稳定市场，《规划》在需求预测的基础上，结合供应能力，规划新增供应新建商品住房33.6-45.3万套，相较“十三五”时期有了较大规模提升。此目标为指导性指标，实际供应可根据市场供需情况进行调整。

三是加大住房保障力度，多渠道提供保障。根据“量力而行，尽力而为”的原则，《规划》新增保障性安居工程住房（含租赁补贴）1.25万套，强调加强住房基本保障，筑牢住房领域民生兜底保障；同时，要发挥好市场的作用，积极开展保障性租赁住房试点，因地制宜探索共有产权住房发展，推动住房保障适度普惠。《规划》还提出推进国际化人才社区建设，创新重点行业人员住房保障机制等内容，为我市更好地推进新型城镇化、打造人才高地等提供支持。

四是坚持因城施策，分类引导住房发展。《规划》明确了各县（市、区）住房新增筹建规模目标，结合我市发展实际，提出健全住房梯度健康消费，鼓励“先小房后大房”、“先旧房后新房”、“先租房后买房”，并提出相关管理举措；以及多渠道促进农民进城安居、全面提升居住品质等具体措施要求，此外，《规划》还将住房发展目标、空间布局等细化落实至县（市、区），形成“1+6”的规划成果，指导市、县两级住房有序发展。

五是健全“1+N”住房基本制度体系。结合湛江市“十四五”住房发展要点，提出研究出台《关于发展旅游地产，助推全域旅游示范区建设的意见》、《关于鼓励支持农民进城购房扩大住房消费的实施意见》和《关于规范房地产市场秩序的实施意见》、《保障性租赁住房试点实施方案》等政策，推动住房精细化管理，完善住房市场管理秩序、激发住房市场活力。