

珠海市住房发展“十四五”规划 和二〇三五年远景目标纲要

珠海市住房和城乡建设局

2022年7月

目 录

一、发展成效与形势	1
（一）发展成效	1
（二）存在问题	6
（三）发展形势	6
二、总体要求	8
（一）指导思想	8
（二）规划原则	9
三、发展目标	10
（一）二〇三五年远景目标	10
（二）“十四五”时期主要目标	10
四、主要任务	16
（一）坚持“房住不炒”，深入实施房地产长效机制	16
（二）加强保障力度，构建新型城镇住房保障体系	20
（三）完善长租房政策，规范发展住房租赁市场	22
（四）提升居住品质，打造民生幸福样板城市	25
五、保障机制	28
（一）健全住房发展的分级负责制	28
（二）构建规划成果动态调整机制	28
（三）完善刚性指标考核问责机制	29
（四）落实规划实施公众参与机制	29

附表 30

附图 32

珠海市“十四五”住房发展规划公租房选址示意图 32

珠海是一座创新开放、锐意进取、充满活力、环境优美的魅力之城。自经济特区成立以来，始终坚持以人民为中心，完善深化住房制度改革，致力于实现住有所居。经过四十年的发展，我市住房事业取得显著成效，居民居住水平明显提升，居住环境极大改善，连续多年被评为全国最宜居城市和最具幸福感城市。

住房问题既是民生问题，也是发展问题。“十四五”时期是珠海市建设澳珠极点，奋力打造粤港澳大湾区经济新引擎、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范的关键时期。为统筹解决新市民、产业人口和各类人才的住房问题，全面推进住有宜居，根据国家、省关于编制住房发展规划的相关要求和《珠海市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》《珠海市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纲要》，特编制本规划。规划重点明确“十四五”时期（2021-2025年）珠海市住房发展的指导思想、基本原则、发展目标及指引，部署主要任务，谋划重大工程，并对二〇三五年远景目标进行展望，是未来五年指导珠海市城镇住房高质量发展的纲领性、指导性规划。

一、发展成效与形势

（一）发展成效

“十三五”期间，在粤港澳大湾区规划建设等重大历史机遇影响下，珠海市住房制度改革有序启动，房地产市场运

行总体平稳，住房租赁市场稳步推进，保障性住房和人才住房制度逐步完善，住房公积金支持作用显著增强，物业管理体制机制建立健全，绿色建筑技术全面推广，大步迈向住有所居。

1.住房制度改革有序启动。

2019年3月，珠海市发布实施《关于加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房制度实施意见的通知》（珠府函〔2019〕72号），启动新一轮住房制度改革。在吸取深圳经验、结合珠海实际的基础上，明确到2020年形成以房地产开发企业为主供应普通商品住房，以政府机构、产业园区、企事业单位、住房租赁专营机构、其他社会组织和个人等为主供应各类保障性住房和租赁住房的新型住房供应和保障体系，到2025年形成比较完善的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建成符合珠海城市发展规律、满足常住人口基本需求的住房保障体系；到2030年，全市住房品质持续提升，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加成熟，住房绿色化、智能化水平显著提高，广大人民群众居住质量达到全省前列水平。截至2020年，全市城镇居民人均住房建筑面积31.6平方米，较“十二五”期末增长1.3平方米。

2.房地产市场运行保持平稳。

2016年以来，通过房价地价联动、完善金融和税收、调整“限购、限价、限贷、限售”等多种途径优化房地产市场

调控政策，印发实施《珠海市房地产经纪信用信息管理办法》（珠规建房规〔2019〕1号）和《珠海市房地产交易监督管理办法》（珠府〔2019〕40号），研究制定《建立房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案》，促进房地产市场平稳健康发展。持续组织开展房地产市场秩序专项整治，严厉打击查处违法违规行为。“十三五”期间，全市房地产开发投资累计完成4063亿元，较“十二五”时期增长141.5%，占固定资产投资的比重为44.6%，较“十二五”期间增加9.4个百分点。房地产业增加值累计1088亿元，较“十二五”时期增长71.2%，占地区生产总值的比重为7%，与“十二五”期间持平。新建商品房销售面积累计2384万平方米，较“十二五”期间增长50.5%。

3.住房租赁市场培育取得成效。

先后成立“珠海大横琴股份有限公司”“珠海市高新建设投资有限公司”和“珠海市住房租赁发展投资有限公司”作为国有市场化住房租赁业务主体，鼓励专业化规模化住房租赁企业发展。印发实施《珠海市商品住房租赁管理办法》（珠规建房规〔2019〕7号）、《房屋租赁合同示范文本》（珠建房〔2019〕12号），规范住房租赁市场秩序。搭建住房租赁监管服务平台，完善线上签约备案服务。截至2020年8月，全市长租公寓企业已累计供应超过2000套长租房。

4.保障性住房和人才住房制度逐步完善。

住房保障覆盖面逐年扩大，公租房保障面积标准不断提高，从2010年的人均保障住房建筑面积10平方米提高到如今的15平方米。逐年上调低收入和其他低收入住房困难家庭的公共租赁住房收入准入保障线，2020年，低收入住房困难家庭类收入保障线1650元/月，较“十二五”期末增长89.7%，其他低收入住房困难家庭类收入保障线2761元/月，较“十二五”期末增长51.8%。截至2020年，珠海市以公租房实物形式在保的家庭有7240户，以公租房货币补贴形式在保的家庭有1059户。先后出台《珠海市公共租赁住房管理办法实施细则》（2016年）、《珠海市引进高校教职工共有产权住房实施指引（试行）》（2016年）、《珠海市推进住房保障货币化改革实施办法》（2016年）、《珠海市保障性住房和人才住房室内装修标准指引》（2017年）等住房保障相关政策，推进保障性住房规范建设和管理。印发实施《珠海市配建公共租赁住房 and 人才住房实施办法》（2017年）及配建协议，明确配建住房单套面积和装修标准，全市已配建住房的用地达63宗。2020年启动修订《珠海市公共租赁住房管理办法》《珠海市公共租赁住房管理办法实施细则》工作。

5.住房公积金支持作用显著增强。

一是进一步扩大非公企业缴存面。印发《珠海市灵活就业人员自愿缴存使用住房公积金办法》，将自由职业者、个体工商户雇主及雇佣人员纳入自愿缴存住房公积金政策

范围。二是调整优化住房公积金贷款政策，精准支持刚性和改善型购房需求。2016年-2020年，珠海市住房公积金贷款累计发放50592笔，发放金额126.47亿，年均发放笔数较“十二五”期间增长63%，年均发放金额为“十二五”期间的1.9倍。

6.物业管理体制机制建立健全。

一是加强物业管理法制建设，制定实施《珠海经济特区物业管理条例》和《珠海经济特区物业管理条例实施细则》。二是加强物业社区党建工作，探索打造“红色业委会”，初步构建起以社区党委为领导核心，业委会、物业服务企业、社区居民多元参与的社会治理格局。根据2019年10月开展的问卷调查，居民对物业管理的满意度较2016年明显提升。

7.绿色建筑技术全面推广。

制定绿色建筑技术标准，全面提升绿色建筑工程质量，印发《珠海市2019年建筑节能与绿色建筑目标责任实施方案》，《珠海市住房和城乡建设局关于全面实施<绿色建筑评价标准>（GB/T50378—2019）有关事项的通知》，制定《珠海经济特区绿色建筑管理办法》（珠海市人民政府令第119号）、《关于进一步加强绿色建筑工程验收工作的通知》（珠规建质〔2018〕101号）、《珠海市住房和城乡建设局关于印发<珠海市绿色建筑工程验收工作指引（暂行）的通知》。截至2020年，全市获得民用建筑设计标识和运

行标识 324 个项目，建筑面积约 2967.24 万平方米，其中三星级设计标识 13 个，二星级设计标识 241 个。全市获得民用建筑设计标识和运行标识项目数量较“十二五”时期增长约 10.63 倍，建筑面积较“十二五”时期增长约 6.86 倍。

（二）存在问题

“十三五”时期，珠海市住房发展取得跨越式成效，但仍然存在一些短板和不足：**一是**战略红利、政策红利、区位红利、窗口红利陆续释放，房地产市场对外吸引力强，市场易受外部影响，稳地价、稳房价、稳预期压力较大。**二是**住房供应结构性矛盾依然突出，住房租赁市场亟待培育和规范，保障性住房和人才住房供给水平有待提升。**三是**住宅产品户型、结构、装修、物业服务等趋于同质，住房供给难以匹配新时代居民的居住需求。**四是**公共服务设施配套有待提升，东西部区域差异较大，居住协同明显不足。

（三）发展形势

“十四五”时期，国际国内经济社会发展环境日趋复杂，不确定性明显增强，珠海市住房发展面临较大挑战。同时，粤港澳大湾区建设稳步推进、横琴粤澳深度合作区加快建设、“一国两制”事业发展新实践不断丰富、国内国际双循环新发展格局加快构建、以人为核心的新型城镇化建设加快步伐，为我市住房发展带来新机遇。

1. 居住需求日趋多元，要求住房供应体系加快完善。

截至 2020 年，全市常住人口 243.96 万人，近 10 年增长 56.36%，增速在全省仅次于深圳市，15-59 岁人口占比比全省平均水平高 5.3 个百分点。随着区域发展战略深入推进，港珠澳大桥和珠澳口岸衔接推动珠海与香港、澳门保持更加紧密的联系，深珠通道建设、广珠城际铁路、珠肇高铁建设将推动珠海与广州、深圳都市圈加速融合，预计“十四五”时期人口增速大、青年人口多的特征仍将持续。以新市民、产业人口及各类人才为主体，刚性和改善性购房需求、租赁需求、人才安居需求等各类居住需求亟需通过加快优化完善住房供应体系予以满足。

2.产业转型升级加快，要求住房提供产业安居支持。

“十四五”时期，我市将进入转型发展窗口期，大力集聚发展高端产业，计划打造集成电路、生物医药、新能源、新材料、高端打印设备等若干千亿级规模产业集群。随着珠海“产业第一”战略纵深推进，5.0 产业新空间助推产业加快转型升级，为产业发展提供品质住房支持、做好居住服务配套、促进产城融合也是住房工作的重中之重。

3.住房消费健康发展，要求住房建设与服务精细化。

2020 年，全市户均家庭人口数 2.46 人，比 2010 年第六次全国人口普查减少 0.34 人。60 岁及以上人口占 10%，比 2010 年第六次全国人口普查提高 2.33 个百分点。家庭小型化、老龄化趋势将影响中小户型住房消费需求和住房康养设施配套消费需求。受疫情影响，改善性住房家庭对大

户型住房消费意愿明显提升。高素质人才比例提升，对优质住房产品及居住环境、服务配套水平提出更高要求。住房消费不断升级，“绿色、健康、安全”将引领新一轮住房消费，要求住房建设与服务更加规范化、精准化、精细化。

4. “房住不炒”定位明确，要求住房高质量可持续发展。

“房住不炒”定位更加突出住房的居住属性和民生属性，要求落实城市主体责任，完善房地产长效机制，确保市场平稳健康发展，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。要求房地产企业加快向城市综合服务运营商转型，防范化解“高杠杆、高周转”模式运作引发的各类风险。

二、总体要求

（一）指导思想

全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 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，坚持党对住房工作的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握“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，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，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，加快建立多主体供给、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，为珠海市加快建设澳珠极点，奋力打造粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范，建设国际宜居城市范本提供有力支撑。

（二）规划原则

1.坚持系统观念、创新发展。

坚持用系统观念看待和解决住房发展问题，协调好经济、社会、民生三者之间的关系。坚持创新驱动发展战略，积极采用新技术、新模式解决发展中遇到的问题。

2.坚持政府引导、市场配置。

正确处理好政府和市场的关系，既强化政府保障作用，也要积极运用市场化手段。处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。

3.坚持统筹安排、分步实施。

明确珠海市在区域住房发展的职责使命，统筹处理珠海与澳门、全市与各区、近期与远期、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。

4.坚持因区施策、完善机制。

结合各区住房发展实际，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。

三、发展目标

（一）二〇三五年远景目标

展望二〇三五年，珠海市租购并举住房格局稳定发展，住房高质量发展路径清晰明确，“宜居之城”城市品牌深入人心，居民住房满意度大幅提升，建设成为有品质、有特色、有温度的民生幸福新家园。住房供应结构趋于稳定，公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房等占住房供应量的比重到2035年力争达到60%。房地产市场保持平稳，供需实现动态平衡，同实体经济均衡发展，房地产开发企业角色定位逐渐转向城市综合服务运营。居住用地布局更加合理，促进职住平衡取得明显成效。住房管理更加高效，房地产调控和监管实现法治化、规则化、透明化，住宅建设运营实现数字化全生命周期管理。住房建造技术大幅提升，绿色建筑全面应用，建造和运行的能源和材料消耗明显降低。居民生活更加美好，住房更加健康舒适，居住环境更加绿色宜人，物业服务更加规范和有温度，配套设施更加安全智能，生活服务更加高效便捷，促进共同富裕取得明显的实质性进展。

（二）“十四五”时期主要目标

1.总体目标

“十四五”期间，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力构建新型住房供应体系，落实“有业有住有家”，促进房地产市场平稳健康发展，让全

体人民共享住房制度改革发展成果，促进共同富裕。具体内容包括：

落实“一个主体”。落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，住房供需基本稳定，地价、房价、租金基本稳定，市场预期基本稳定，房地产企业杠杆水平有序压降，市场保持平稳运行。

完善“两个体系”。以市场为主，优化居住用地空间布局，合理调整商品住房供应结构，增加高品质长租房供应，完善住房市场体系。以政府为主，提供基本保障，逐步扩大公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房等的供应比例，完善住房保障和人才安居体系。

做好“三个提升”。着力提升市场管理水平，强化房地产市场调控与监管服务能力，建立健全土地、金融、财税、市场管理等制度。着力提升住房保障水平，优化住房保障基本公共服务标准规范，建立健全保障性租赁住房、共有产权住房和人才住房政策体系，完善保障后续运营管理。着力提升居民居住品质，推进城中旧村和老旧小区改造，加强房屋质量与装修监管，切实提高物业管理服务水平和住宅小区综合治理水平，完善居住公共服务配套。

2.具体目标

住房供应结构持续优化。“十四五”时期，符合市情、租购并举、适应各类群体收入水平的住房供应体系基本形成。新增供应各类住房 32 万套，住宅用地供应规模 891 公

顷，其中新建商品住房与棚户区改造住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房、机构租赁住房等各类房源的比例为 3:2。

房地产市场运行平稳健康。落实房地产市场平稳健康发展长效机制，供需基本平衡，住宅用地价格、新建商品住房价格、二手住宅价格、住宅租赁价格按年度实现调控目标，房地产信贷结构持续优化，房地产企业杠杆水平保持在合理区间，市场预期保持稳定。新增供应商品住房 21 万套，机构租赁住房 1 万套，新增商品住房用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 721 公顷。

住房保障覆盖面逐步扩大。加大保障性住房建设力度，创新住房保障方式，推进年轻人、产业工人、新市民“有业有住有家”。新增棚户区改造住房 2000 套，供应公共租赁住房 1.2 万套（户），保障性租赁住房 6 万套，共有产权住房 1.3 万套，人才住房 1.3 万套。新增保障性住房及人才住房用地 170 公顷，建立居住用地三年储备机制，提前三年预选保障性住房建设用地，并按年度开展新增项目预选工作，保障性住房用地原则上严禁挪作他用。

居民居住条件持续改善。到“十四五”期末，城镇居民人均住房面积力争达到 32 平方米。新开工住宅中全装修住宅比例达到 80% 以上。新开工住宅强制执行绿色建筑标准逐步实现，政府投资保障性住房全面执行绿色建筑标准，绿色建筑认证标识达到 70%。城镇老旧小区改造有序推动，

累计完成改造小区 282 个。物业服务提质扩面，住宅小区专业化物业管理覆盖率达 90%。

住房综合管理服务水平明显增强。充分利用大数据手段，推动房地产企业信用平台、住房全生命周期管理平台、人口房屋系统信息管理平台建设。加强房地产和住房保障研究力量，提高监测分析水平和管理服务水平。

珠海市“十四五”住房发展主要指标

指标分类	指标内容	单位	供应目标	指标性质
住房供应结构目标	新建商品住房占住房供应总量的比例	%	66	预期性
	其他各类住房占住房供应总量的比例	%	34	预期性
各类住房供应目标	总量目标	万套	32	——
	其中：棚户区改造住房	万套	0.2	约束性
	实物公租房	万套	1	预期性
	公租房租赁补贴	万套	0.2	预期性
	保障性租赁住房	万套	6	预期性
	共有产权住房	万套	1.3	预期性
	人才住房	万套	1.3	预期性
	机构租赁住房	万套	1	预期性
	新建商品住房	万套	21	预期性
住宅用地保障目标	商品住房用地供应规模	公顷	721	预期性
	保障性住房用地供应规模	公顷	170	预期性
住房品质目标	城镇居民人均住房面积	m ²	32	预期性
	新开工住宅中全装修住宅比例	%	80	预期性
	新开工住宅绿色建筑面积占比	%	100	约束性
	新建住宅项目绿色建筑认证标识占比	%	70	预期性
	城镇老旧小区改造规模	个	282	约束性
	住宅小区专业化物业管理覆盖率	%	90	预期性

3.分区指引

香洲区着力“保基本、扩保障，重效率、提品质”。积极推进住房保障货币化，逐步扩大保障覆盖面，加快培育和发展住房租赁市场，完善长租房政策，大力推进保障性

租赁住房建设，增加共有产权住房供应，通过“补充完善、强化提升、疏散整合”等方式积极推进城市更新重点项目建设力度，盘活存量资源，切实提高人居环境。规划期内，新增供应住房 7.85 万套（户），其中新建商品住房 4.5 万套，机构租赁住房 4800 套，公租房 4425 套（户），保障性租赁住房 1.7 万套，共有产权住房 4400 套，人才住房 2860 套；新增住宅用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 203 公顷，其中商品住房用地 155 公顷，保障性住房用地 48 公顷。在唐家湾镇、南屏镇、湾仔街道加快公租房新建项目建设布局。

鹤州新区着力“保平稳、促融合，引人才、树标杆”。完善新建商品住房供应和保障性住房供应，深度对接横琴粤澳深度合作区，满足配套产业人口和外溢人口的住房需求。规划期内，新增供应住房 2.41 万套（户），其中新建商品住房 1.56 万套，机构租赁住房 900 套，公租房 680 套（户），保障性租赁住房 5000 套，共有产权住房 1000 套，人才住房 1000 套；新增住宅用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 66 公顷，其中商品住房用地 54 公顷，保障性住房用地 12 公顷。

金湾区着力“重配套、促融合，提品质、促平衡”。完善基础设施配套，加快推进城市更新，提升宜居水平，吸引居住人口和就业人口，进一步促进东西片区融合。重视产业发展空间和居住空间匹配，多渠道筹集保障性租赁住

房、人才住房和共有产权住房，丰富住房产品类型，面向新市民、产业人口提供多层次的住房产品，切实推进职住平衡。规划期内，新增供应住房 8.92 万套（户），其中新建商品住房 6.15 万套，机构租赁住房 1800 套，棚户区改造住房 2000 套，公租房 2445 套（户），保障性租赁住房 1.3 万套，共有产权住房 3500 套，人才住房 5000 套；新增住宅用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 263 公顷，其中商品住房用地 211 公顷，保障性住房用地 51 公顷。在红旗镇广安社区片区、南水镇新增建设公租房项目。

斗门区着力“引人口、扩保障，优建设、重统筹”。加强既有居住区公共服务配套设施建设，吸引人口向西部集聚，逐步扩大住房保障覆盖面，逐步提升对城镇住房困难家庭、新就业人员、产业园区外来务工人员及人才的住房保障力度，提升住房产品绿色、健康、安全性能，优化住房、产业和公共资源布局。规划期内，新增供应住房 8.09 万套（户），其中新建商品住房 5.85 万套，机构租赁住房 1700 套，公租房 2940 套（户），保障性租赁住房 1.5 万套，共有产权住房 1800 套，人才住房 1000 套；新增住宅用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模 229 公顷，其中商品住房用地 201 公顷，保障性住房用地 28 公顷。在白蕉镇新增建设公租房项目。

高新区着力“优体系、留人才，强联动、促协同”。优化住房供应体系，重点发展高品质人才住房和共有产权住

房，与中山建立跨区域联动房地产调控机制，探索在跨市居住人群集中的交界地区形成珠中城际住房协同发展区，优先推动落实医疗、教育等公共服务一体化相关政策，为城际通勤和异地居住提供便利。规划期内，新增供应住房4.72万套（户），其中新建商品住房2.94万套，机构租赁住房800套，公租房1510套（户），保障性租赁住房1万套，共有产权住房2300套，人才住房3200套；新增住宅用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模131公顷，其中商品住房用地101公顷，保障性住房用地30公顷。在上栅社区新增建设公租房项目，在金鼎片区重点建设人才住房和共有产权住房。

四、主要任务

（一）坚持“房住不炒”，深入实施房地产长效机制

1.全面落实城市主体责任。

综合考虑全市经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供求关系等因素，制定实施房地产市场平稳健康发展长效机制，落实地价、房价、租金年度调控目标，确保房地产市场平稳健康发展。

2.完善住宅用地供应机制。

建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制。根据住房实际需求、库存情况、住房空置率等多项指标灵活调整土地供应结构，热点区域探索实施“限房价、控地价、竞品质”土地出让方式，在土地出让合同中明确房价和住房

品质等内容，合理引导中小户型供应比例。加强住宅用地使用权购买主体管理，对负债率高、未依合同约定按期交房、未落实安全生产责任、存在重大失信行为的购买主体，禁止其参与土地竞拍。

大力盘活存量闲置用地。完善土地出让合同管理，持续加强土地供后监管，严格落实开竣工申报制度，严格执行土地利用动态巡查制度，定期公布已出让地块建设进展情况；开展供而未用土地清查，加大闲置用地查处力度，整治开发企业“囤地”“囤房”等违规行为，及时定期曝光典型案例。

3.加强商品房交易监管。

加强商品住房销售价格管理。完善全市新建商品房销售价格指导方式，建立二手住房合理价格引导机制。探索热点区域非住宅商品房去化路径，香洲区和横琴粤澳深度合作区探索由专业化、规模化住房租赁企业将非住宅商品房改造为租赁住房或保障性住房。完善商品房交易网签合同信息，重点加强市场监测分析，严禁借学区房名义或其他方式炒房行为。

完善房地产市场监督管理。贯彻落实《珠海市房地产市场监督管理办法》，根据市场出现的新情况、新问题研究制定存量房交易市场监督管理办法，规范房地产开发企业和中介机构行为，加大对市场乱象的整治力度，保障购房人合法权益。

加强行业诚信体系建设。推进房地产企业信用平台建设，动态更新房地产开发、住房租赁、物业服务企业和中介服务机构人员信息，实时记录优良行为和不良行为并进行信用评分。加强部门信息共享，推动市级信息与国家、省级联网，建立房地产企业“黑名单”“红名单”，实施失信联合惩戒和守信联合激励机制，定期公布典型违法违规案例，促进各类房地产企业及从业人员遵纪守法、诚信经营。

完善房地产市场监测预警体系。建立健全房地产市场监测机构，培养和引进专业人才。以房屋交易网签备案数据为基础，综合财政、税务、土地、金融等信息，构建房地产市场信息数据库，完善房地产市场监测预警机制。

加强信息公开和舆论引导。进一步规范房地产市场信息发布管理，建立常态化信息发布机制，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。健全舆情监测机制，及时回应社会关切，稳定市场预期。完善舆论引导工作机制，宣传、网信、住建、市场监管、公安等部门加大联合行动力度，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。

4.加强房地产金融审慎管理。

加强房地产企业资金监管。完善购地资金来源审查制度，严格落实购地使用自有资金有关规定，对购地资金实施穿透式审查。对房地产开发企业融资实行全口径管理，

重点考察房企的剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比三项重要指标，对资产负债率超过70%、捂盘惜售、闲置囤地的房地产开发企业实施融资限制。严控房地产开发企业介入金融业务。

强化个人住房贷款管理。严格收入认定标准，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。

积极发挥住房公积金作用。完善个人住房公积金贷款制度，维护缴存人使用公积金贷款权益，优先满足首次购房的缴存人使用住房公积金贷款。

实施差别化个人住房信贷政策。加大对中低收入群体刚性及改善性住房需求的差别化支持力度，重点向居民家庭首套自住住房需求倾斜，积极支持产业人口、新市民的合理购房需求。

5.推进区域住房协调发展。

完善城际基础设施建设和公共服务配套。完善交通基础设施建设，提升与大湾区内城市互联互通水平。研究探索突破跨市域的教育、医疗等配套政策，解决跨城大型安居社区内非珠海户籍居民跨区域公共服务配套问题。

便利港澳居民购房。加快制定便利港澳居民购房细则，简化购房流程，完善金融、税收、登记备案、人口管理等

具体举措，确保港澳居民在珠海居住、生活享有户籍居民同等待遇。

加强住房区域联动调控与协调发展。加强与香港、澳门、中山、深圳等城市的住房联动，加强区域房地产市场信息共享，推动住房发展规划衔接，推进城际住房发展合作。

（二）加强保障力度，构建新型城镇住房保障体系

1.加强住房保障顶层设计。

继续深化城镇住房制度改革，加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和人才住房为主体，货币补贴和实物保障相结合，租售结合，保基本、多层次、宽覆盖、能循环、可持续的具有珠海特色的新型住房保障和人才安居体系。

2.大力发展保障性租赁住房。

落实《珠海市加快发展保障性租赁住房的实施意见》，推动土地、金融、财税等方面的支持政策落地实施。探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设、支持产业园区配套建设和“商改租”“工改租”等非住宅改建、城市更新或“三旧”改造项目配套建设等方式供应保障性租赁住房。

3.做好公租房基本公共服务保障。

加快修订《珠海市公共租赁住房管理办法》，建立常态化“应保”人群普查入库制度，对城镇低保、低收入住

房困难家庭应保尽保，加大对有住房困难的新市民的保障力度。优化公共租赁住房退出机制，探索将公租房违规信息纳入个人征信体系。探索公租房跨区建设和配租的可行性。

提升公租房管理精细化水平和可持续性。不断提升公共租赁住房管理水平，提高管理的精细化水平，开展公租房小区物业智能化试点，引入“人脸识别”等技术手段，与社会信用体系建设形成合力，完善腾退和社区安全管理机制。提高运营的可持续性，根据保障群体的特殊需求有针对性地加大公共服务设施配套。

4.推进共有产权住房和人才住房建设。

完善共有产权住房政策体系。加快制定珠海市共有产权住房管理办法，明确产权份额、分配对象条件、流转及腾退管理等细则，对各区共有产权住房筹集和分配进行统一指导。

加大对人才安居的保障力度。落实珠海英才计划，构建“租售补”有机结合的人才安居政策体系。各区加大人才货币补贴的发放力度，鼓励人才通过市场方式解决居住问题。分区域积极探索产权型人才住房的保障形式，不断丰富租赁型人才住房的类型和配套服务。落实人才住房承租人优先购买、以租抵购等制度。继续依托珠海市安居集团市属国企专业化管理优势，坚持公益导向、遵循市场化运作原则，负责全市人才住房的筹集建设、配租配售、流

转退出、使用监管、违约处理等工作，提升人才住房建设管理效率。

（三）完善长租房政策，规范发展住房租赁市场

1.建立住房租赁市场政策支持体系。

按国家有关规定，落实租赁住房税收优惠政策。加大租赁住房金融支持，鼓励保险、基金、信托等金融机构投资租赁住房，推动住房租赁企业发行租赁住房建设债券，鼓励银行业金融机构提供长期、低息贷款，稳步发展租赁住房投资基金。租赁住房用地出让价款可采取分期或分年支付方式收取，降低住房租赁企业一次性投入成本。

2.有效盘活闲置住房资源。

鼓励租赁企业将闲置商（工）业用房依法改建为租赁住房。各片区结合产业发展和居住需求，有序推进“商改租”、“工改租”相关政策出台，鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等按规定改建为青年公寓、蓝领公寓等长租房。调整后的租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行，引入智慧化物业管理。

鼓励引入第三方企业整治运营城中村。鼓励村集体经济组织引入住房租赁企业对居住品质较差的城中村进行综合整治运营。对租赁房源进行房屋外立面及内部改造装修，植入长租公寓、商业物业的管理运营模式，对全村公共服务设施及环境进行综合提升，优化公共步行体系及活动空间，改善城中村市容环境，美化公共界面。

鼓励租赁企业参与产业园区宿舍统租运营。结合产业园区实际需求，鼓励专业化住房租赁机构进驻，改建园区存量房源，逐步构建多元化产品体系，提供多人集宿型房间、单身白领公寓、家庭型公寓等产品。鼓励在产业园区内营造生活社区，鼓励企业为园区提供生活设施和商业设施，补齐园区公共服务短板。

3.依法保障承租人享有基本公共服务。

保障租赁双方特别是承租人合法权益，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，构建长期稳定的租赁关系。经住房租赁合同备案的承租人，在申领居住证、积分落户等方面享受与购房者同等权益，符合条件的非户籍承租人，其子女享有义务教育权益。

4.规范住房租赁市场管理。

构建住房租金评估与租金参考价体系。分区域、分物业类型动态监测住房租赁市场价格变化，运用批量评估技术评估市场租金水平。建立“市场租金-指导租金”的联动监测发布机制，运用可视化技术，向社会公开全市范围内各小区（栋）季度租金参考价。

完善住房租赁平台功能。推动不动产登记、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，推行“一房一码”，完善住房租赁监管平台网上备案、房源查验、“商改租”项目管理等服务和功能，逐步实现租赁房源数字化管理全覆盖。拓展租赁

平台功能，整合相关政务资源，实现租赁环节全打通和公共服务全纳入。

强化租赁市场经营行为管理。加强住房租赁市场监测研判，规范租赁房源信息真实发布和动态监管、租赁合同及服务收费等市场主体经营行为，保障租赁房屋安全。防范住房租赁金融风险，对开展住房租金贷款业务的，要深入做好贷前调查，合理确定融资额度，加强贷后管理，严格审查贷款用途，并以经网签备案的住房租赁合同为依据，严禁“高进低出”“长收短付”及“以租代售”等行为。银行机构对住房租赁企业在银行设立租赁资金监管时，应予以必要的支持和配合。

完善住房租赁管理体制机制。完善住房租赁市、区、镇街三级管理体制，明确公安、住房和城乡建设、消防、政法、自然资源、市场监管、司法、财政等各部门的职责分工，构建“横向到边，纵向到底”的联合监管体制。建立市、区两级出租屋管理联席会议制度，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。

5.健全住房租赁法制建设。

健全住房租赁政策法规。完善住房租赁企业监管、租赁资金监管、城中村规模化改造等配套政策和标准。实施《珠海经济特区出租屋管理条例》，压实公共服务机构、房地产经纪和物业服务企业以及租赁当事人的责任义务，

规范租赁行为。

（四）提升居住品质，打造民生幸福样板城市

1.推进城中旧村和老旧小区改造。

制定老旧小区改造计划和实施细则。摸清全市及各区老旧小区底数，建立项目储备库，科学编制老旧小区改造实施方案和年度行动计划。建立激励机制，引入市场化、专业化的社会机构等多主体参与，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

2.加强对城中旧村改造的统筹指导。

强化政府统筹作用，科学、规范、有序地指导全市城中村改造工作的开展。梳理城市更新、土地整备、棚户区改造之间的衔接关系，积极推进城中村综合整治类更新，重点关注城中村安全隐患消除、居住环境和配套服务改善以及历史文化特色保留，控制改造节奏，促进城中村可持续发展。

3.加强商品住房质量监管。

建立精装修住房质量监管机制。研究制定精装修商品房监管制度，对新上市地块精装修商品房实行全程监管。建立精装修商品房验收制度，强化主体责任，明确建设单位作为首要责任人；落实实体样板房制度，真实反映户型、装修标准和施工质量等方面，样板房要在住宅集中交付后，再保留一定的期限；引入准业主监督机制，开展质量保险试点，探索物业前期介入管理制度等，多措并举，切实保

障精装修商品房的装修质量。

4.全面提升物业管理服务水平。

制定物业行业服务标准。完善珠海市物业管理政策法规体系，根据《民法典》，开展《珠海经济特区物业管理条例》相关配套文件的修订、完善工作，探索制定宜居社区评价规范、智慧物业建设规范及评价标准，优化和完善物业服务内容、服务标准等，持续推进绿色物业管理，探索开展绿色物业管理社区示范工作。

完善物业行业管理政策。强化全市物业管理联席会议制度，优化联席会议成员职责分工，进一步完善物业管理纠纷调处机制。促进形成政府监管、市场主导、社会参与、业主决定的物业管理格局，不断提升珠海市物业服务水平。

加强物业行业诚信体系建设。强化物业行政监管，积极落实《珠海市物业服务企业与项目负责人信用管理办法》相关规定，依托珠海市智慧物业服务平台，对物业服务企业实施信用管理制度。大力归集物业服务企业信用数据，积极打造物业服务行业信用管理体系，力求建立以信用信息为核心的信用评价和分类监管机制。

5.提升住宅小区综合治理水平。

以5G等移动应用服务等新技术推广为切入点，推动珠海市智慧物业服务平台升级完善，优化业主决策电子投票、物业招标投标、物业信用体系三大板块功能，引导居民有序参与社区自治管理，夯实住宅小区综合治理基础。进一

步完善住宅小区管理体制机制，明确落实相关行政管理部門和专业服务单位职责。形成以住宅小区为基础单元的居民自治和社区共治机制，业主自我管理能力和社区共治机制明显增强。优化完善政府监管、市场主导、社会参与、居民自治四位一体和良性互动的住宅小区综合治理格局，形成与珠海经济社会发展水平相适应、符合市场经济规律的住宅小区综合治理新模式。

6.完善居住设施配套。

打造珠海特色完整社区。落实住建部《完整居住社区建设标准（试行）》的规定，严格执行新建居住区配套公共服务设施“同步建设、同步交付”的规定，推进中心城区优质公共服务资源向外围城区、产业新区覆盖。充分利用互联网和大数据，建设智慧社区生活服务体系。以琴澳新街坊为触媒，深化珠澳合作，参照澳门社区建设的相关标准和规范，引入澳门的教育、医疗、社区服务等资源，提升珠海公共服务设施多样性。

7.全面推广绿色建筑。

逐步提高装配式住宅在新建住宅中的比例，新纳入珠海市保障性住房建设计划的项目全面实施装配式建筑。与国家及省相关标准衔接，建立健全与本地相适应的设计、审图、施工、监督、验收各环节技术地方性标准，强化装配式建筑项目认定、构件生产、现场施工监管。推广基于BIM技术在装配式建筑规划、设计、部件生产、施工、项

目管理中的集成应用，实现工程建设各环节数据共享和信息化管理。依托本地高校、职校和构件厂，建立产业培训实训基地，强化建筑工人职业培训，大力培养装配式建筑设计、生产、施工、管理等专业人才。鼓励本地企业与国内装配式建筑龙头企业单位成立产业联盟，深化建筑业企业与建科委及相关高校“产学研”合作。健全完善珠海市装配式建筑专家库，大力引入各地市装配式建筑专家，全面提升珠海装配式建筑全产业链技术实力。

积极开展《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）新标准的宣贯培训工作，广泛宣传建筑节能和绿色建筑新政策、新技术标准，切实提高了相关从业人员的专业能力和知识水平。重点抓好《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）新标准的贯彻落实，依法推进绿色建筑工作。严格执行《珠海市绿色建筑发展专项规划》《珠海市绿色建筑工程验收导则》，全面执行绿色建筑建设标准，加强绿色建筑竣工验收。建立绿色建材评价标识管理制度，推进行业绿色建材评价标识管理。

五、保障机制

（一）健全住房发展的分级负责制

建立住房发展规划的实施分级负责制，各区政府、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、年度实施计划和主要任务。

（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目标 and 任务，纳入各区经济社会发展综合评价和绩效考核。建立规划实施情况中期和期末评估机制，分析规划实施情况，加强对规划实施的监督考核，对规划实施绩效进行综合评估。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。

附表

珠海市住房发展“十四五”规划目标一览表

单位：万套（户）

区域	分期	市场体系		保障体系					人才住房	合计
		商品住房	机构租赁住房	棚户区改造住房	公租房实物配租	公租房租赁补贴	保障性租赁住房	共有产权住房		
全市	十四五	21	1	0.2	1	0.2	6	1.3	1.3	32.00
	其中：2021年	4.3	0.2	0.17	0.33	0.025	0.367	0.041	0.762	6.20
	2022年	4.1	0.2	0	0.135	0.045	1.34	0.21	0.36	6.39
	2023年	4.1	0.2	0.03	0	0.045	1.355	0.5	0.15	6.38
	2024-2025年	8.5	0.4	0	0.535	0.085	2.938	0.549	0.028	13.04
香洲区	十四五	4.5	0.48	0	0.32	0.1225	1.7	0.44	0.286	7.85
	其中：2021年	0.94	0.08	0	0.1	0.0175	0.015	0	0.086	1.24
	2022年	0.86	0.1	0	0.025	0.025	0.28	0	0.2	1.49
	2023年	0.84	0.1	0	0	0.03	0.32	0.2	0	1.49
	2024-2025年	1.86	0.2	0	0.195	0.05	1.085	0.24	0	3.63
鹤州新区	十四五	1.56	0.09	0	0.06	0.008	0.5	0.1	0.096	2.41
	其中：2021年	0.34	0	0	0	0	0.003	0	0.096	0.44
	2022年	0.32	0.03	0	0	0	0.27	0	0	0.62
	2023年	0.32	0.03	0	0	0.005	0.05	0.03	0	0.44
	2024-2025年	0.58	0.03	0	0.06	0.003	0.177	0.07	0	0.92
金湾区	十四五	6.15	0.18	0.2	0.23	0.0145	1.3	0.35	0.498	8.92
	其中：2021年	1.46	0.05	0.17	0.23	0.0015	0.036	0	0.3	2.25
	2022年	1.36	0.01	0	0	0.005	0.3	0.03	0.12	1.83
	2023年	1.25	0.04	0.03	0	0	0.45	0.22	0.05	2.04

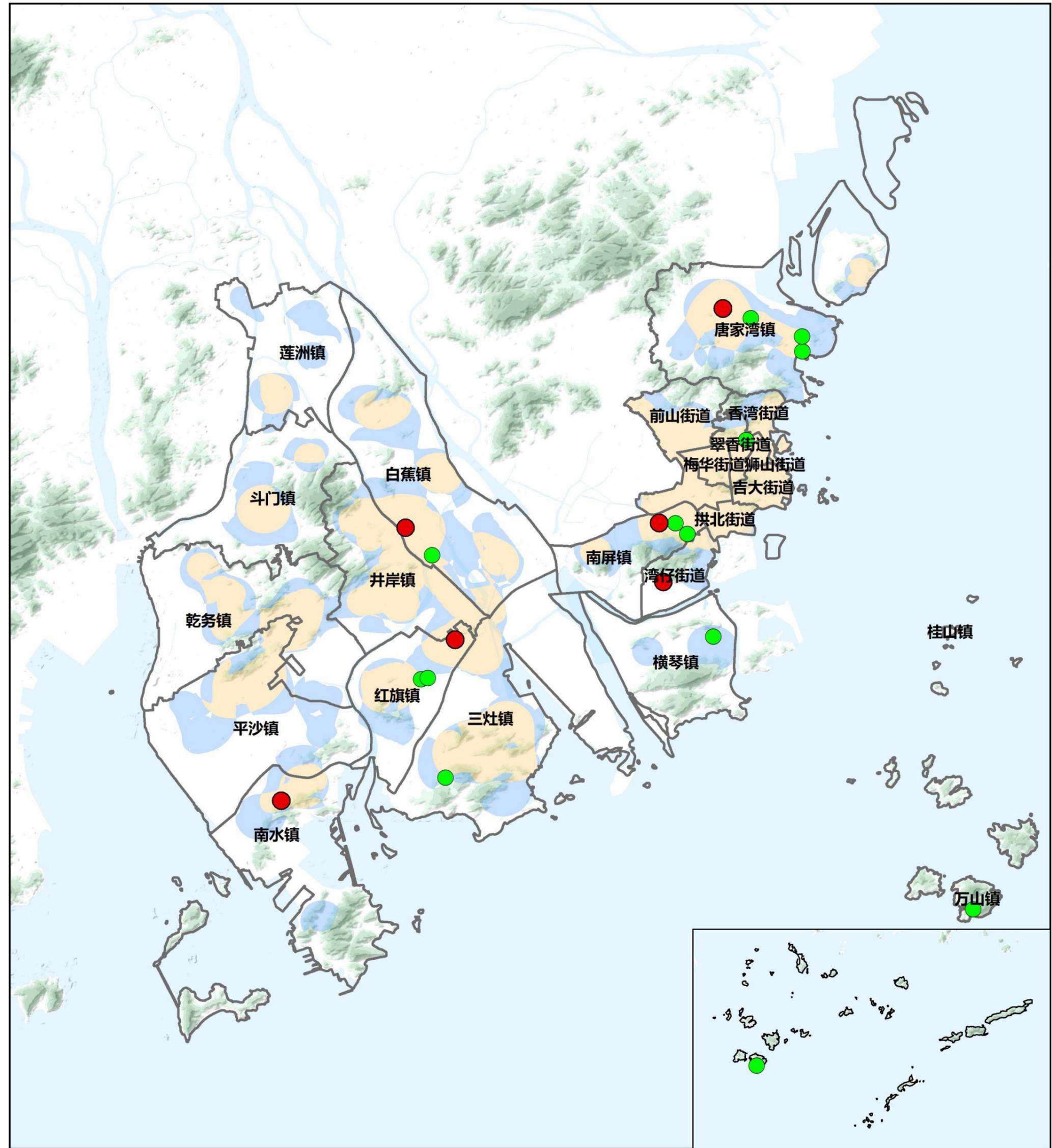
	2024-2025 年	2.08	0.08	0	0	0.008	0.514	0.1	0.028	2.81
斗门区	十四五	5.85	0.17	0	0.25	0.044	1.5	0.18	0.1	8.09
	其中：2021 年	1.1	0.04	0	0	0.005	0.168	0.041	0.06	1.41
	2022 年	1.15	0.03	0	0.11	0.01	0.3	0	0.04	1.64
	2023 年	1.25	0.03	0	0	0.01	0.3	0.05	0	1.64
	2024-2025 年	2.35	0.07	0	0.14	0.019	0.732	0.089	0	3.40
高新区	十四五	2.94	0.08	0	0.14	0.011	1	0.23	0.32	4.72
	其中：2021 年	0.53	0.03	0	0	0.001	0.145	0	0.22	0.93
	2022 年	0.4	0.03	0	0	0.005	0.19	0.18	0	0.81
	2023 年	0.42	0	0	0	0	0.235	0	0.1	0.76
	2024-2025 年	1.59	0.02	0	0.14	0.005	0.43	0.05	0	2.24

附图

珠海市“十四五”住房发展规划公租房选址示意图

珠海市“十四五”住房发展规划

——“十四五”公租房选址示意图



0 5 10 20 km

图例



已建在建公租房



建议新增公租房



一般适宜区



最优适宜区