

# 江门市住房发展“十四五”规划

# 目 录

前 言 .....	1
第一章 发展基础 .....	2
第一节 发展成效 .....	2
第二节 存在问题 .....	6
第三节 发展趋势 .....	7
第四节 发展机遇 .....	8
第二章 总体要求 .....	9
第一节 指导思想 .....	9
第二节 基本原则 .....	9
第三节 发展目标 .....	10
第四节 发展策略 .....	11
第三章 主要任务 .....	13
第一节 加强房地产市场监督管理 .....	13
第二节 健全多层次住房保障体系 .....	14
第三节 着力提升居民居住品质 .....	16
第四节 防范化解房地产领域风险 .....	18
第五节 培育和规范住房租赁市场 .....	19
第四章 各县（市、区）指引 .....	19
第一节 蓬江区—增量存量并重，产城融合发展 .....	20
第二节 江海区—保持平稳健康，推动协调发展 .....	21
第三节 新会区—优化供应体系，丰富保障内涵 .....	21

第四节	台山市—做好统筹发展，挖掘潜在需求 .....	22
第五节	开平市—鼓励产品创新，引导集中布局 .....	22
第六节	鹤山市—平稳健康发展，引领居住协同 .....	23
第七节	恩平市—特色精品发展，挖掘潜在需求 .....	23
第五章	保障措施 .....	24
第一节	健全工作机制 .....	24
第二节	强化实施管理 .....	25
第三节	鼓励公众参与 .....	25

- 附表：1. 江门市“十四五”期间各类住房筹建目标
2. 江门市“十四五”期间住房筹建分区目标
3. 江门市“十四五”期间住房发展要素投入分区目标
4. 江门市“十四五”期间住房筹建分期目标

## 前 言

“十四五”时期是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，是广东奋力在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌的第一个五年，是江门市抢抓“双区驱动”机遇、加快打造珠江西岸新增长极和沿海经济带上的江海门户的关键时期。高标准编制好《江门市住房发展“十四五”规划》(以下简称《规划》)，发挥住房发展对国民经济和社会民生的促进作用，对江门市全面实施“科技引领、工业振兴、园区再造、港澳融合、侨都赋能、人才倍增”六大工程，全力构建高质量发展战略新格局，具有重要意义。

《规划》围绕“一个定位、两大愿景、三类目标、四项策略、五项任务”，系统阐述江门市未来五年住房发展目标和主要任务，是对《广东省城镇住房发展“十四五”规划》的深化和落实，是“十四五”时期江门市住房发展的蓝图和纲领，是指导江门市未来五年各类住房布局、供应和筹建的基本依据，具有综合性、战略性、协调性、基础性和指导性。

《规划》期限为 2021-2025 年；规划区域为江门市行政区域范围，包括蓬江区、江海区、新会区、台山市、开平市、鹤山市和恩平市。

## 第一章 发展基础

“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，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。围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，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，逐步扩大住房保障覆盖面，稳步推进住房租赁市场发展。建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展，城市居民宜居水平明显提升。

### 第一节 发展成效

（一）房地产市场保持平稳健康运行。

完善房地产市场调控机制。“十三五”期间，江门市积极落实房地产调控城市主体责任，结合房地产市场运行情况，综合运用土地、金融、财税等手段，加强市场监管，精准施策，努力使地价、房价、租金水平保持在合理区间；完善商品房预售款监管和现售管理机制，有效防范化解房地产风险；全面落实房屋网签备案制度，在全省率先实现房屋买卖合同和预（现）售证电子证照签发，不断提升服务效能。

强化房地产市场监测分析。“十三五”期间，江门市积极建立和完善房地产统计和市场监管预警机制，搭建实时归集全市房屋网签备案数据的房地产交易综合管理信息平台，为市

场调控提供全面、准确、权威的基础数据；构建涵盖土地供给、金融政策、开发投资、市场供需等方面的分析指标体系，以月度、季度、年度为频率，开展监测、研判和预警，准确把握市场运行趋势，强化政策储备，提高调控的精准性，防止市场大起大落。

稳步培育发展住房租赁市场。“十三五”期间，江门市结合本市实际，出台了《江门市加快培育和发展住房租赁市场工作实施方案》等政策文件，构建租购并举工作制度，培育市场供应主体，鼓励住房租赁消费，支持租赁住房建设，加强住房租赁监管，促进住房租赁市场稳步发展。

构建“一城一策”长效机制。2020年，江门市继广州市和深圳市后，在全省启动构建房地产市场平稳健康发展长效机制研究制定工作，围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，结合本市住房发展基本情况，分时序、分类型制定房地产市场调控目标，因城施策建立房地产调控政策工具箱。

## （二）住房保障基础制度不断健全。

健全保障性住房管理机制。“十三五”期间，江门市印发实施《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》《江门市公共租赁住房管理实施细则》等政策指引文件，积极推进公共租赁住房信息系统“双贯标”工作，开展智慧小区建设试点，多措并举规范保障性住房建设和运

营管理工作。

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，放宽家庭人均可支配收入准入门槛，保障对象逐步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。

稳妥推进棚户区改造工作。“十三五”期间，江门市稳妥推进老城区脏乱差棚户区和危旧住房改造工作，共改造棚户区10个，累计开工棚改安置房1801套，有效改善棚户区居民居住条件，完善城市功能、提升城市形象。

建立健全人才安居制度。“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，积极构建实物分配与货币补贴相结合的住房保障形式，较好地解决了人才安居问题。

### （三）城市居民宜居水平不断提升。

人均住房建筑面积稳步提升。截至2020年，江门市城乡居民人均住房建筑面积稳步提升至35.23平方米，较2015年上涨3.00平方米。2020年，城镇居民人均住房建筑面积35.71平方米，农村居民人均住房建筑面积34.27平方米。

加快推进老旧小区改造工作。“十三五”期间，江门市作为广东省老旧小区改造试点城市之一，结合城市品质提升行动，印发实施《江门市既有住宅增设电梯指导意见》《江门

市老旧小区改造（试点）工作方案》等政策指引文件，精细化推进老旧小区改造，努力探索“江门样本”，建成了一批示范项目，全面提升老旧社区居住品质。

完善物业管理法规制度体系。“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》《江门市住宅专项维修资金管理实施细则》等文件，以党建引领破解物业管理难题，提升小区群众居住品质；加强住宅专项维修资金管理，引导住宅维修资金在老旧小区改造、加装电梯和垃圾分类中发挥积极作用。

提高住房公积金支持力度。“十三五”期间，江门市适时修订《江门市住房公积金管理办法》《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款办理办法》等政策文件，不断提高住房公积金缴存额上限标准，合理调整贷款最高额度，推进公积金业务“跨城通办”“线上办”“自助办”，帮助缴存职工改善居住条件，持续发挥住房公积金对居民住房消费的支撑作用。

稳步推进装配式建筑发展。“十三五”期间，江门市不断推动部品部件生产基地落地，通过试点先行、树立示范方式，顺利推动一批装配式建筑项目建设；印发实施《江门市装配式建筑发展专项规划（2020-2025年）》，推动建筑建造方式转变和装配式建筑发展，促进住宅品质提升。



## 第二节 存在问题

“十三五”期间，江门市多措并举，实现房地产市场平稳健康运行，住房保障基础制度不断健全，城市宜居水平不断提升，虽取得了较为显著的发展成效，但仍存在一些不足，主要表现为：

一是住房市场需求内生动力不足。近年来，江门市购房需求主要以本地常住人口的购买需求为主，外来人口流入较少、占比较低，人口增长速度较为缓慢，本地人口面临老龄化加速等问题，常住居民整体收入偏低、购买力较弱，住房市场需求的内生动力不足。

二是住房区域协同力度仍然不够。江门市既是粤西、大西南联动粤港澳大湾区的方便之门，也是大湾区通向粤西乃至大西南的辐射之门，但由于区域交通上的劣势，无法将区位优势转化为对跨市居住需求的吸引力，商品住房低价优势无法得到充分挖掘。

三是住房与产业、公共服务发展不协调。由于公共服务设施配套建设速度滞后于房地产开发、职住通勤便利性不足，导致滨江新区等核心地区优质的居住资源无法得到有效利用，土地价值无法得到充分挖掘。

四是住房保障资源要素投入不足。“十三五”期间，江门市严格落实去库存要求，住房保障重心从房源筹集转向房源分配，导致住房保障资金、土地等要素投入程度不断降低，积

累了部分待保障需求。

### 第三节 发展趋势

从住房发展形势看，“十四五”时期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。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，规范发展住房租赁市场，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。

从江门市发展形势看，江门市被赋予打造珠江西岸新增长极和沿海经济带上的江海门户的历史使命，正在奋力构建新时代侨都高质量发展新格局。随着市委“1+6+3”工作部署的推进落实、华侨华人文化交流合作重要平台加快建设和珠西综合交通枢纽江门站的开通运营，江门市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、基础设施和公共服务建设欠账较多的压力将有所减轻。

“十四五”期间，江门市住房发展应当坚持“三个转变”：住房供应体系由“建立完善”向“内涵提升”转变，住房供应模式由“快速建设”向“量质并举”转变，居民居住品质由“住有所居”向“住有宜居”转变。

## 第四节 发展机遇

（一）新一轮平台建设和产业转移将带来需求基础。

在深入实施以北组团、东组团、南组团为主的“园区再造”工程基础上，江门将有序建设国际一流产业集聚区，承载世界级产业集群，产业人口将带来新的住房需求基础。同时，深入推进“港澳融合”和“侨都赋能”工程，以及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“中国侨都”名片，提高城市吸引力。

（二）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、“工业振兴”、“园区再造”工程的推进，产业集群培育发展，推动产业转型升级，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进一步加快完善，更多的农业转移人口将在城镇落户居住，江门市住房发展的内生需求将会得到进一步释放，三孩政策将促进大户型住房需求释放。

（三）新一轮交通设施建设将迎来重点片区开发机遇。

“六纵六横两联一展望”通道加快建设，完善内外联动的高速公路网将深化江门市中心城区与“一核一带一区”中心城市和重要节点城市的合作，有效缓解江门市融入“双区”建设力度不足的问题，将有效带动鹤山、滨江新区、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。

（四）区域平衡发展战略将带来住房产品的开发机遇。

随着打造区域平衡发展综合试验区战略的深入实施，江门市将创新区域合作机制，加快形成西部优势资源产业集群，西部公共服务高质量发展得到有效推进，房地产市场将围绕各县（市、区）资源优势，形成错位发展的新格局，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。

## 第二章 总体要求

### 第一节 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、六中全会精神，深入贯彻习近平总书记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，要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，坚持因城施策、一城一策，夯实城市主体责任，保持调控政策连续性稳定性，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，实现从住有所居向住有宜居迈进，奋力打造珠江西岸新增长极和沿海经济带上的江海门户。

### 第二节 基本原则

——房住不炒，租购并举。要坚持房子是用来住的、不

是用来炒的定位，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。坚持以稳定就业、稳定居住为导向，培育和发展住房租赁，逐步实现租购同权。

——市场主导，政府补位。坚持市场在资源配置中的决定性作用，激发市场活力、丰富供给主体、扩大供给渠道、提升服务水平。充分发挥政府在解决群众住房问题中的兜底作用，做到尽力而为、量力而行、适度保障。

——质量优先，增存并重。突出质量为先、绿色环保、生态宜居的导向，注重居住品质、科技赋能，推动房地产行业高质量发展。坚持增量发展与存量盘活并重，积极应对资源要素日益紧张的挑战。

——布局优化，职住平衡。综合考虑城市总体空间结构、交通建设、土地利用、自然资源要素等因素，围绕城市发展战略节点，优化住房空间布局，促进住房发展与人口、交通、产业发展高度融合。

### 第三节 发展目标

锚定 2035 年基本实现社会主义现代化目标，抢抓“双区”和两个合作区建设重大机遇，紧扣党中央、国务院和省委、省政府对住房发展工作的部署要求，落实市委、市政府提出的发展思路，围绕“1+6+3”工作部署，紧密结合人民日益增长的美好生活需要，综合研判未来发展趋势和条件，明确“十四五”期间江门住房发展“量质并举，协同包容”的目标定位，计

划筹集建设各类住房 29.1~34.15 万套。具体实现以下主要目标：

——住房市场更具活力。加强商品住房和非住宅商品房供需管理，稳定市场预期，促进市场平稳发展，市场对商品住房可负担程度明显提高，房地产与实体经济发展更加协调。“十四五”期间，力争新建商品住房 28~33 万套。

——住房保障更加多元。健全以公租房、租赁补贴、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，形成层次化住房保障产品体系，建立健全人才安居制度，解决各类人才居住问题。“十四五”期间，筹建公共租赁住房 500 套、保障性租赁住房 1 万套，新增发放租赁补贴 1000 户，试点探索发展共有产权住房。

——居住环境更加宜居。深入推进宜居城乡建设，2000 年之前建成的城镇老旧小区基本完成改造，住房空间布局更加优化，住房对产业发展的支撑力度进一步提高，居民居住水平得到明显改善，逐步从住有所居迈向住有宜居。

#### 第四节 发展策略

（一）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。要充分尊重居民对改善型住房的需求，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、医疗等资源，提升公共服务能级，形成湾区高品

质居住名片。各县市要适应新型城镇化发展趋势，引导市场加大“户型完整、总价较低、配套优质”的住房，改变以往“强住房、弱配套”的开发模式，保障农业转移人口住有宜居。

（二）重构策略：健全保障体系，满足不同层次需求。

以满足各类住房困难群体基本居住需求为出发点，重构住房保障体系。建立健全实物保障与货币补贴并举的住房保障体系，稳步拓宽住房保障覆盖面，满足住房困难家庭、新就业无房职工和新市民等群体住房需求；结合实际，大力发展保障性租赁住房，重点在城市产业平台和服务平台附近布局，解决产业人口和新市民过渡性居住问题。

（三）协同策略：发挥地区特色，引领居住协同发展。

深入推进“1+6+3”工作部署，充分发挥各县（市、区）区位优势和资源优势，形成住房发展与区域开发战略相匹配的错位发展新格局。东部地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。西部地区要发挥“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”。

（四）融合策略：优化空间布局，支持产业转型升级。

加快推进中心城区产城融合示范区建设，引导更多就业人口在滨江新区、江门人才岛、枢纽新城等区域居住，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和保障性租赁住房，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。

### 第三章 主要任务

#### 第一节 加强房地产市场监督管理

##### （一）完善住房和土地联动机制。

做好住宅用地信息公开，定期向社会公开存量住宅用地信息。建立房价地价联动机制，采取有效措施引导市场理性竞争，科学编制住宅用地年度供应计划和三年滚动计划。严格落实住宅用地供应和商品住宅库存挂钩制度，根据市场情况把握好供地节奏和时序，商品住宅库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；18~36 个月的，要减少供地；6~12 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加供地，加快供地节奏。完善土地出让多部门联合会商机制，对于预判可能产生地价新高或溢价率过高情形的，及时调整出让方案，并做好异常交易预案。提高存量住宅用地利用效率，加强住宅用地出让合同履行监管，定期公布已出让土地建设进展情况。加大闲置用地查处力度，整治“囤地”等违规行为，及时曝光典型案例，加强土地市场信用体系建设。

##### （二）提升房屋交易管理服务效能。

健全商品房预（现）售许可、房屋网签备案、预售资金监管和诚信管理等制度，完善房地产市场长效监管机制，持



续推进问题楼盘专项治理，坚决有力处置个别头部房企房地产项目逾期交付风险，有效防范化解房地产风险。完善价格管理机制，加强商品住房销售价格备案管理，引导市场理性交易。提升房屋网签备案服务效能，实现购房资格智能核验、“不见面”网签和网签即时备案。创新住房销售模式，鼓励房地产开发企业融合“5G”和“VR”技术提升线上看房体验。持续整顿规范房地产市场秩序，加快建立常态化房地产市场监管和日常巡查工作机制，依法从严查处违法违规行为。

### （三）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，实现商品住房土地出让、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。

### （四）强化房地产市场监测预警。

建立健全跨部门、跨层级信息共享机制，发挥市建设工程造价和房地产监测中心行业“智库”作用，构建房地产市场监测体系，针对新建商品住宅价格、二手住宅价格等核心指标，综合土地、财税、金融、住房供应销售等参考指标，建立日常监测、月度分析、季度评价、年度考核制度，精准分析市场形势，对市场异动及时提示和预警。

## 第二节 健全多层次住房保障体系

### （一）扩大公租房保障覆盖范围。

坚持实物保障和补贴并举，努力实现本地城镇户籍低收入住房困难家庭应保尽保。促进住房保障水平与人民生活水平相匹配，缓解城镇中等偏下收入家庭住房困难问题。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。

（二）大力发展保障性租赁住房。

建立健全试点政策，重点在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域布局保障性租赁住房项目。重点利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设和存量闲置房屋等方式筹集，适当利用新供应国有建设用地新建、配建等方式筹集。

（三）加大住房保障要素投入。

保障建设用地供应，拓宽房源筹集渠道，有效增加房源供给。鼓励社会力量参与保障性租赁住房的投资、建设、运营和管理。加强财政资金保障，落实银行业金融机构对保障性租赁住房建设运营的信贷支持，各县（市、区）将保障性住房房源筹集、租赁补贴发放所需资金列入年度财政预算，积极争取上级补助资金支持。

（四）完善住房公积金制度。

健全住房公积金管理体制，完善个人住房公积金贷款制度，维护住房公积金缴存职工购房贷款权益。提升公积金管理服务效能，推动更多服务事项“线上办理”“秒批办理”“跨城通

办”。加强住房公积金资金运行风险管理，提升住房公积金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

#### （一）做好老旧小区改造试点工作。

科学编制、组织实施老旧小区改造规划和年度改造计划，发挥试点项目示范引领作用，为全省探索“江门经验”。加强老旧小区改造项目谋划及上级资金申报要求的衔接，加快推进项目前期工作，做好“项目等资金”。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，结合实际推进“EPC+O”“F+EPC+O”等改造模式，吸引社会力量参与改造项目设计、融资、建设、运营和管理，逐步实现老旧小区改造可持续发展。结合绿色社区创建，探索建设安全健康、设施完善、管理有序的居住社区。

#### （二）全面提升物业管理水平。

加快研究制定《江门市物业管理条例》，完善实施细则，定期评估实施效果。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，形成社区治理合力。对无物业小区，以老旧小区改造项目为切入口，采取引入国有物业服务企业或已建立党组织的非公物业服务企业提供基本物业服务、社区“两委”组织居民自我管理等方式，实现

物业服务兜底，不断扩大物业服务覆盖范围。鼓励物业服务企业加快建设智慧物业管理服务平台，补齐服务短板，推动物业服务线上线下融合发展。实施物业服务检查评比制度，完善物业服务信息公开公示，强化物业服务监督管理，发挥物业行业协会作用，编制物业服务标准，提升物业管理服务水平。

### （三）推进商品住房精装修。

制定商品住房精装修配置指引，逐步推进商品房精装修交付。加强装饰装修材料生产企业和销售市场管理，从源头上杜绝污染，鼓励实现绿色技术更新、绿色材料使用，推进住房装饰高品质发展。严格执行《建筑环境通用规范》有关规定，强化室内空气污染物检测，严格控制室内空气污染物浓度。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。

### （四）鼓励绿色建筑推广应用。

引导企业在住房开发建设与管理运营全周期推行绿色发展模式。严格执行《广东省绿色建筑条例》，逐步提高绿色建筑、装配式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，积极发展绿色、装配式住宅建筑。鼓励建筑全生命周期采用 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、

销售、运营、改造。

（五）鼓励住房消费健康发展。

鼓励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，促进住房健康消费。

#### 第四节 防范化解房地产领域风险

（一）加强房地产金融审慎管理。

落实房地产贷款集中度管理制度，指导房地产贷款集中度超出监管指标的法人银行机构有序压降，符合管理要求的法人银行机构稳健开展房地产贷款相关业务。严防经营用途贷款违规流入房地产领域，严禁房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等，为购房、租房违规提供“首付贷”等融资产品或服务。

（二）强化个人住房贷款管理。

指导银行机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严格贷前交易背景真实性调查，加强受托支付审查和资金流向监测，强化贷后贷款用途验证和管控。严防挪用消费贷款和其他贷款用于购房。

## 第五节 培育和规范住房租赁市场

### （一）促进住房租赁市场发展。

发挥国企对住房租赁市场的引领作用。积极培育市场化住房租赁机构。拓展房源筹集渠道，鼓励通过新建、统租、散租、盘活存量物业等方式筹集租赁住房。加强对租赁企业的监管，鼓励自持物业出租。根据租赁住房计划任务和实际需要，完善租赁住宅用地供应方式。

### （二）完善市区房屋租金参考价发布机制。

做好房屋租金监测工作，分物业类型动态监测租金水平，定期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。

### （三）完善住房租赁管理机制。

依托江门市房屋租赁管理信息系统，推进办理房屋租赁合同登记备案业务重心下移镇（街道）工作。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，明确监管职责和任务分工。扩大住房租赁监管覆盖面，建立租赁纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。

### （四）提升住房租赁管理服务效能。

优化江门市房屋租赁管理信息系统，提高租户端、业主端、企业端及政府管理端的使用便利度，全面落实住房租赁合同网签备案制度。

## 第四章 各县（市、区）指引

随着“1+6+3”工作部署的推进落实、华侨华人文化交流合作重要平台加快建设和珠西综合交通枢纽江门站的开通运营，新型城镇化需求、居民改善型需求将得到有效释放，各县（市、区）将普遍迎来新一轮开发建设机遇期。“一主四副多极点”的城市空间发展架构，将提升主城区区域影响力。结合各县（市、区）常住人口增长情况、城镇化率增长情况、城镇居民人均可支配收入增长情况和“十三五”期末库存情况，制定各县（市、区）“十四五”期间住房筹建目标和住房发展策略，保障各县（市、区）“十四五”新建商品住房总体供应量与“十三五”基本持平，保障性住房总体供应量基本满足各类群体需求。

### 第一节 蓬江区一增量存量并重，产城融合发展

“十四五”期间，蓬江区应坚持“增量存量并重，产城融合发展”策略，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，加快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。力争新建商品住房 4.9~5.8 万套，筹建保障性租赁住房 1800 套，新增发放租赁补贴 285 户。

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。衔接主要科创平台和产业平台，重点在滨江新

区、江门人才岛内布局保障性租赁住房。

## 第二节 江海区—保持平稳健康，推动协调发展

“十四五”期间，江海区应坚持“保持平稳健康，推动协调发展”策略，坚持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。力争新建商品住房 2.8~3.3 万套，筹建保障性租赁住房 1000 套，新增发放租赁补贴 135 户。

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，衔接重大科创平台和产业平台，重点在外海街道、礼乐街道布局保障性租赁住房，在高新技术开发区附近布局的保障性租赁住房重点面向人才供应，促进人才职住平衡。

## 第三节 新会区—优化供应体系，丰富保障内涵

“十四五”期间，新会区应坚持“优化供应体系，丰富保障内涵”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。力争新建商品住房 4.5~5.3 万套，筹建公租房 500 套、保障性租赁住房 2200 套，新增发放租赁补贴 185 户。

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—做好统筹发展，挖掘潜在需求

“十四五”期间，台山市应坚持“做好统筹发展，挖掘潜在需求”策略，通过住房开发，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“中小户型、总价较低”的新建商品住房，挖掘本地居民城镇化需求。力争新建商品住房 4.5~5.3 万套，筹建保障性租赁住房 1200 套，新增发放租赁补贴 110 户。

统筹发展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租赁性住房。结合实际需求，鼓励在台山工业新城及大广海湾工业园附近布局保障性租赁住房，促进住房与产业协调发展。

#### 第五节 开平市—鼓励产品创新，引导集中布局

“十四五”期间，开平市应坚持“鼓励产品创新，引导集中布局”策略，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 and 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。力争新建商品住房 3.9~4.6 万套，筹建保障性租赁住房 1000 套，新增发放租赁补贴 95

户。

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—平稳健康发展，引领居住协同

“十四五”期间，鹤山市应坚持“平稳健康发展，引领居住协同”策略，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。力争新建商品住房 5.2~6.1 万套，筹建保障性租赁住房 1000 套，新增发放租赁补贴 70 户。

丰富住房保障产品类型，鼓励通过货币补贴扩大住房保障覆盖面。大力发展保障性租赁住房，鼓励在鹤山工业新城、深江产业园附近重点布局，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—特色精品发展，挖掘潜在需求

“十四五”期间，恩平市应坚持“特色精品发展，挖掘潜在需求”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，提升公共服务配套质量，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。依托蓝绿空间交织的

独有特色，重点发展高端旅游地产。力争新建商品住房 2.2~2.6 万套，筹建保障性租赁住房 800 套，新增发放租赁补贴 120 户。

鼓励通过货币补贴解决本地户籍人口居住问题，多渠道筹建保障性租赁住房，重点筹建园区配套宿舍。保障性租赁住房主要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所居。

## 第五章 保障措施

### 第一节 健全工作机制

由以市长为组长的市房地产调控工作领导小组（以下简称市调控小组）负责强化市级层面统筹协调、推动落实本规划，研究解决规划实施中的重大问题；推进本规划与国民经济和社会发展规划、国土空间规划、住房保障规划等相关规划衔接；结合房地产市场平稳健康发展长效机制，组织开展专项督查和考核工作，加强对各县（市、区）住房工作的指导和监督，对落实规划不力及违反规划的行为，视情况提出开展问责的建议。市调控小组办公室负责牵头协调落实重要工作任务、调度重点事项、通报工作情况等。各相关职能部门，协同做好落实各项工作。

各县（市、区）政府是本区域“十四五”住房发展规划落实主体，负责推动落实本区域住房发展，根据本规划提出的全市“十四五”期间住房筹建分区目标（附表 2）和住房发展要

素投入分区目标(附表3),结合属地住房发展现状,制定年度实施计划,合理安排各年度、各类型住房建设计划,按照发展指引和市调控小组要求,落实各项工作任务。

## 第二节 强化实施管理

市调控小组办公室负责跟踪规划实施情况,牵头相关职能部门,建立健全房地产市场监测指标体系,对本规划提出的全市“十四五”期间各类住房筹建目标(附表1)、主要任务和相关指标落实情况,进行动态监测分析,发现问题及时作出预警提示或进行约谈;根据本规划提出的全市“十四五”期间住房筹建分期目标(附表4),适时开展中期和期末规划实施情况评估;各部门根据本规划提出的任务分工,进一步完善规划任务和工作重点,使规划更加符合江门市住房发展实际;建立健全风险研判、评估和防控机制,全面落实风险防范和化解措施。

## 第三节 鼓励公众参与

加大宣传力度,及时向社会发布规划和实施情况,深入、广泛、灵活宣传解读规划内容和相关政策,及时回应社会公众关切,解答热点问题;主动接受社会监督,鼓励社会公众参与规划实施,听民声、汇民智,广泛听取公众意见;充分征求各相关行业协会、专家等意见,增强规划科学性、可操作性。

附表 1

## 江门市“十四五”期间各类住房筹建目标

供应体系	住房类型	筹建目标	单位	指标性质
市场体系	新建商品住房	28.00~33.00	万套	预期性
保障体系	公共租赁住房	500	套	约束性
	保障性租赁住房	10000	套	约束性
	租赁补贴	1000	户	约束性
总计		29.15~34.15	万套(户)	——

附表 2

江门市“十四五”期间住房筹建分区目标

区域	市场体系	保障体系			合计（万套户）
	新建商品住房（万套）	公租房（套）	保障性租赁住房（套）	新增发放租赁补贴（户）	
市本级	——	——	1000	——	0.1
蓬江区	4.9~5.8	0	1800	285	5.1085~6.0085
江海区	2.8~3.3	0	1000	135	2.9135~3.4135
新会区	4.5~5.3	500	2200	185	4.7885~5.5885
台山市	4.5~5.3	0	1200	110	4.6310~5.4310
开平市	3.9~4.6	0	1000	95	4.0095~4.7095
鹤山市	5.2~6.1	0	1000	70	5.3070~6.2070
恩平市	2.2~2.6	0	800	120	2.2920~2.6920
全市合计	28.0~33.0	500	10000	1000	29.15~34.15

附表 3

## 江门市“十四五”期间住房发展要素投入分区目标

区域	所需住宅用地规模 <sup>1</sup> （公顷）	所需投资规模 <sup>2</sup> （亿元）		
	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
蓬江区	204~242	0	0.11	0.11
江海区	117~138	0	0.05	0.05
新会区	188~221	1.5	0.07	1.57
台山市	188~221	0	0.04	0.04
开平市	163~192	0	0.04	0.04
鹤山市	217~255	0	0.03	0.03
恩平市	92~108	0	0.05	0.05
全市合计	1168~1377	1.5	0.40	1.90

<sup>1</sup> 住宅用地规模根据“十三区”期间，我市住宅用地平均容积率 2.66、新建商品住房面积 111 m<sup>2</sup>/套为标准测算，全市需新增供应或盘活存量用地 1168-1377 公顷。

<sup>2</sup> 公租房投资规模按 60 m<sup>2</sup>/套、5000 元/m<sup>2</sup>含全装修住宅工程造价为标准测算；租赁补贴按户均 3.44 人、每人补贴 15 m<sup>2</sup>、每平方米补贴 13 元为标准测算。

附表 4

## 江门市“十四五”期间住房筹建分期目标

区域	2021-2023 年筹建目标				2024-2025 年筹建目标			
	新建商品住房 (万套)	公租房 (套)	保障性租赁住房 (套)	新增发放租赁 补贴(户)	新建商品住房 (万套)	公租房 (套)	保障性租赁 住房(套)	新增发放租赁 补贴(户)
市本级	0	0	400	0	0	0	600	0
蓬江区	2.94~3.47	0	800	145	1.96~2.31	0	1000	140
江海区	1.68~1.98	0	400	55	1.12~1.32	0	600	80
新会区	2.70~3.17	500	800	85	1.8~2.11	0	1400	100
台山市	2.70~3.17	0	600	35	1.8~2.11	0	600	75
开平市	2.34~2.77	0	400	35	1.56~1.85	0	600	60
鹤山市	3.12~3.66	0	400	0	2.08~2.44	0	600	70
恩平市	1.32~1.58	0	200	45	0.88~1.06	0	600	75
全市合计	16.80~19.80	500	4000	400	11.2~13.20	0	6000	600

(注：2023 年末，将根据实施情况对 2024-2025 年供应目标重新评估。)