《广州市住房发展“十四五”规划》解读

一、编制背景

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，根据国家、省、市的有关要求，结合我市实际，编制和出台《广州市住房发展“十四五”规划》（以下简称《规划》）。

二、主要内容

《规划》成果主要包括发展基础、总体要求、主要任务、分区指引、保障措施等五个章节，系统阐述“十四五”期间我市住房发展的目标任务，是“十四五”期间我市住房发展的综合性和指导性文件。主要内容可以概括总结为“一个定位、两个愿景、三大目标、四大任务”。

一个定位：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，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决大城市住房突出问题。

两个愿景：衔接“美丽宜居花城、活力全球城市”的城市目标愿景，提出要以“美丽宜居，活力安居”为住房发展愿景。美丽宜居，即顺应市民对美好生活的向往，坚持以人民为中心的发展思想，以推动住房高质量发展为主题，深入推进城市更新，努力提升住房品质，促进产城融合、职住平衡，满足多层次、多样化的住房需求，加快从住有所居向住有宜居迈进，不断增强市民群众的获得感、幸福感、安全感。活力安居，即以解决大城市住房突出问题为重点，深化住房供给侧结构性改革，完善住房市场体系和住房保障体系，促进住房消费健康发展，支持合理自住需求，大力发展保障性租赁住房，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，使其在穗安居乐业。

三大目标：住房市场体系建设取得新成效，力争供应新建商品住房65万套；住房保障体系建设再上新台阶，力争筹建政策性住房66万套，即政策性住房与商品住房的比例基本为1:1；城镇居住环境品质达到新水平，城市居民人均住房建筑面积力争达到36平方米。

四大任务：稳市场，稳妥实施房地产长效机制方案；优租赁，构建规范化、专业化住房租赁市场；重保障，完善住房保障体系和人才安居体系；提品质，全面提升住房开发建设和管理水平。

三、答疑解惑

**（一）广州住房体系建设重点有哪些？**

近年来，我市城市居民居住水平不断提高，城市人均住房建筑面积达到34.61平方米，但也存在发展不平衡不充分的问题。下一步，我市将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，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，争取实现从住有所居向住有宜居跨越。

**（二）如何确定商品住房的供应目标？**

“十三五”时期，我市牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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，一手住房年均供应量和成交量均在10万套左右，供应和成交规模总体保持均衡，有效满足了市民群众的居住需求。结合人口增长、产业发展等多方面因素综合测算，预计“十四五”期间对于商品住房需求保持稳中有升的态势。因此，为了更好满足居住需求，维持市场稳定，我市计划供应65万套商品住房。

**（三）如何促进房地产市场平稳健康发展？**

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。重点工作包括不断健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制；加强市场交易管理，对市场秩序保持严查高压态势；建立城市更新与住房供应联动机制，有效增加供应。

**（四）如何考虑政策性住房占比达到五成？**

目前，我市住房保障对户籍低保低收入家庭基本实现应保尽保，对户籍中等偏下收入住房困难家庭在合理轮候期内予以保障，并将覆盖范围扩展至新就业无房职工和来穗务工人员。但是，我市作为人口净流入的特大城市，新市民、青年人的住房问题日益突出。为了更好地帮助新市民、青年人等缓解住房困难，我市将加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，满足多元化的住房保障需求。其中，保障性租赁住房力争筹建60万套，解决好新市民、青年人“一间房、一张床”居住需求，增强其认同感和归属感。

**（五）怎么保障政策性住房目标落地实施？**

政策性住房主要从新建和盘活两类十种渠道筹建，包括商品住房项目配建、单独选址集中新建、城市更新项目配置中小户型住房、“限房价、竞地价”集中新建、企事业单位利用自有土地新建、全自持项目租赁住房、集体土地新建租赁住房、产业园区配建、“工改租”“商改租”、存量房源整租运营等。其中重点明确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%，复建安置区村民出租住房中建筑面积90平方米以下中小户型住房应累计占到全部出租住房总建筑面积的80%以上。今年计划筹建政策性住房17.8万套，其中保障性租赁住房达到17万套。