

云浮市“十五五”住房发展规划

(征求意见稿)

云浮市住房和城乡建设局

2026年02月

目 录

前 言	1
第一章 发展基础与面临形势	2
(一) 发展成效	2
(二) 存在的问题与挑战	4
(三) 发展形势	7
第二章 指导思想、基本原则和发展目标	11
(一) 指导方针	11
(二) 基本原则	12
(三) 规划目标与指标体系	14
第三章 重要任务	16
(一) 优化保障性住房供给	16
(二) 促进房地产市场持续健康发展	17
(三) 积极有序推进城市更新行动	20
(四) 实施物业服务质量提升行动	22
(五) 建立房屋全生命周期安全管理制度	23
第四章 城市住房发展分区指引	25
(一) 市域住房发展指引	25
(二) 核心引领区住房发展指引	26
第五章 保障措施	36
(一) 组织保障：强化统筹协调与片区责任	36
(二) 政策保障：聚焦存量优化与模式创新	37

（三）要素保障：精准匹配与存量优先	38
（四）技术与公众保障：强化支撑与共同缔造	40

前 言

“十五五”时期（2026—2030年），是云浮市基本实现社会主义现代化的关键攻坚期。为深入贯彻《中央城市工作会议》《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》精神，坚持以人民为中心，坚守“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，将住房保障作为增进民生福祉、夯实安居根基的关键举措。

为推进“十五五”期间云浮市住房发展，更好实现住有所居、居有改善，根据《云浮市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

本规划主要阐明“十五五”期间云浮市住房发展的指导方针、发展目标和主要指标，明确住房发展的主要任务和保障措施，是本市“十五五”期间完善住房保障和供应体系、促进住宅市场平稳健康发展、加快城市更新、构建房地产发展新模式、推进住房建设的重要依据。

第一章 发展基础与面临形势

（一）发展成效

“十四五”期间，云浮市委、市政府高度重视住房事业发展，深入贯彻落实党中央决策部署及习近平总书记视察广东重要讲话精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，持续完善住房保障体系，坚持房地产市场调控，推动居民住房条件稳步改善，助力全市人民住有所居并向更优居住环境迈进。

1.住房保障体系逐步完善，保障水平稳步提升

截至2025年末，云浮市紧紧围绕“住有所居、居有所安”目标，扎实推进保障性租赁住房建设、公租房管理、租赁补贴等各项工作。累计筹措保障性租赁住房1128套(间)，投资建设公租房4079套(间)，累计发放住房租金补贴1243户，超额完成各年度目标任务，以公共租赁住房为主，保障性租赁住房为辅的住房保障体系不断完善，低保、低收入住房困难家庭实现应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭得到有效保障，人才住房供给能力大幅提升。

2.房地产市场总体平稳，供需关系持续优化

“十四五”期间，我市始终坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，不断完善“市场+保障”的住房供应体系。截至2025年7月，我市商品住房批准预售面积累计586.06万平方米，累计成交4.55万套，商品住房规模整体稳中有降，完成“十四五”

规划目标任务约 60.56%。为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，我市全面落实房地产长效机制，印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的通知》《云浮市促进房地产市场高质量发展若干措施》等文件，因城施策推动住房供需结构持续优化，促进房地产市场止跌回稳，住房消费健康发展进一步夯实。

3.完善住房租赁制度，基本建立租购并举住房供应体系

“十四五”期间，我市坚持“租购并举”住房制度导向，培育壮大住房租赁市场。一是强化住房租赁政策保障，制定《云浮市公共租赁住房租金和租赁补贴管理实施办法》（云府〔2021〕12号）、《云浮市公共租赁住房管理办法》（云府办〔2023〕1号）等文件，规范住房租赁的管理、运营与使用。二是全市各地均成立住房租赁企业，培育专业化规模化住房租赁机构，建立有效的租赁市场供应体系。出租主体类型以公共租赁住房为主，为企业的可持续发展吸引人才、留住人才提供可靠的后勤保障。

4.城市更新行动扎实推进，城镇人居品质显著提升

深入开展城镇老旧小区改造，提升社区环境品质。依据《广东省城镇老旧小区改造技术导则》，组建专项工作领导小组，印发全市城镇老旧小区改造技术细则，为改造工作提供系统性、规范化指引。截至 2025 年年末，云浮市累计对 92 个城镇老旧小区实施综合改造，涉及建筑约 1907 栋、建筑面积约 228.02 万平方米，有效改善居住环境，推动城市品质实现整体跃升。支持“绿色、健康、智能”新一代住宅产品发展，全面实施绿色设计。推

广应用绿色建材，鼓励建设绿色住宅，绿色建筑占新建建筑的比例达到 100%。

5.物业管理工作进一步加强，物业服务水平明显提升

贯彻落实《关于加强和改进云浮市住宅物业管理工作方案》《云浮市开展物业小区“加强物业管理共建美好家园”活动实施方案》，完善我市物业管理体系，健全物业管理机制，全面加强物业管理工作，提高物业管理水平，推动物业服务向高品质和多样化升级，全面提升全市物业管理水平和行业规范化发展。“十四五”期间，新建商品房住宅小区物业服务覆盖率 100%。

（二）存在的问题与挑战

在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，完善“市场+保障”的住房供应体系，促进云浮市房地产市场平稳健康发展仍是我市住房发展的重要内容。在总结“十四五”期间我市取得的住房发展成效的同时，也需要清晰认识到我市住房发展存在的问题：

1.商品住房去化周期偏长，区域分化明显

“十四五”期间，全市商品住房去库存周期平均为 19 个月。截至 2025 年 12 月，全市商品住房可售面积 189.66 万平方米，共 14975 套，去库存周期 26 个月。其中云城区、新兴县去库存周期小于 18 个月，云安区、郁南县去库存周期大于 36 个月。根据《自然资源部办公厅关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》（自然资办函〔2024〕918 号），商品住宅去库存周期

在 18 个月(不含)-36 个月之间的城市，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。目前我市大部分房企以去库存为主，新上市房地产项目减少。

2.住宅用地存量区域分布失衡，供需关系亟待优化调整

截至 2025 年第四季度存量住宅土地统计数据，全市存量住宅用地总面积为 230.54 公顷，其中未动工土地面积为 78.94 公顷，占比 34.24%；已动工未竣工土地面积为 151.60 公顷，占比 65.76%。其中中心城区存量住宅用地面积为 30.46 公顷，占比为 13.21%（市本级 12.15%、云城区 0.35%、云安区 0.71%），其他三个县区存量住宅用地为 200.08 公顷，占比为 86.79%（罗定市 30.57%、新兴县 46.14%、郁南县 10.07%）。中心城区与其他县区存量住宅土地分布差异明显，结合云浮市商品住房整体去库存周期偏长情况，云浮住房供应模式须由“规模扩张”转向“存量盘活、优化”，破解供需矛盾及区域分布失衡问题。

3.保障性住房供需匹配亟需优化，提高住房保障水平

保障性租赁住房、公租房建设布局不平衡。现有房源大部分位于县、市城区中心，城乡接合部、工业园区的保障性租赁住房、公租房难以满足地域需求。应突出“产城融合”理念，按照职住平衡原则，加快郁南县产业转移工业园保障性住房等项目建设，盘活存量商品住房，优化保障性租赁住房、公租房布局及供给，进一步带动整体经济水平发展。全市公租房待分配房源 626 套，

使用率 85%。其中云安区使用率仅 57%、新兴县使用率 79%，其他县区使用率均超过 90%。部分公租房项目选址距离市中心城区较远，周边基础配套设施不够完善，与产业规划未能充分衔接，导致申请意愿不高。

4.老旧小区改造面临资金与协调双重瓶颈

资金筹措与拆迁协调构成当前改造工作的主要瓶颈。一方面，老旧小区及不成套职工住宅多集中于老城区，部分建筑年代久远、结构复杂，叠加水电气管网更新、适老化改造等配套需求，改造成本持续攀升；而改造资金仍以财政投入为主，社会资本因回报周期长、收益空间有限参与积极性不足，地方财政保障压力显著加大。另一方面，部分改造片区涉及历史遗留的产权问题，如单位自管房产权界定不清、私人搭建房屋权属争议等，导致拆迁安置协商难度大，少数居民对补偿标准、安置方式存在顾虑，影响改造项目的整体推进节奏。

5.产业园区住房配套与产业发展协同不足

近年来，云浮市贯彻落实省委“1310”具体部署及市委“365”竞标争先体系，全力攻坚“三大产业”，集中资源发展园区经济。随着现代产业集群和产业园区建设的深入推进，人口人才政策的不断优化，近年来人口人才导入的速度明显加快，部分产业园区的住房供需矛盾日益凸显，住房与产业协调发展较为薄弱。云浮市大量人才以基础性人才为主，但是基础性人才既达不到高层次人才安居门槛，又难以纳入现有住房保障体系，只能通过商品住

房或市场租赁住房解决。

（三）发展形势

“十五五”时期，云浮市住房事业发展面临深刻的内外部环境变化，整体呈现从规模扩张向品质提升、从增量主导向存量优化、从单一市场向“市场+保障”双轨并行转型的总体趋势。基于宏观环境、需求结构、政策导向与市场演变等多维度分析，未来住房保障规划将呈现以下关键发展趋势：

1.宏观层面：经济环境要求住房发展更好地服务经济内循环与民生稳定

当前，世界百年未有之大变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻。逆全球化思潮抬头，地缘冲突与局部动荡频发，世界经济复苏乏力，我国发展面临的不确定性显著上升。与此同时，国内经济持续回升向好仍面临诸多挑战：有效需求有待提振，企业经营压力尚存，重点领域风险隐患仍需化解，国内大循环的畅通性也需进一步增强。

面对新形势，我国坚持把经济发展的立足点放在内循环上，将稳定经济增长的重心置于扩大内需。为此，宏观政策将持续发力，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，通过降息降准、提高财政赤字率、发行超长期特别国债等一揽子举措，强化对实体经济的支持，着力推动高质量发展，加快构建新发展格局。

在这一系统性布局中，房地产市场作为内循环的重要引擎，其企稳复苏对于扩大内需、畅通国民经济循环具有关键意义。因此，必须采取有效措施，积极推动房地产市场平稳健康发展，使之更好发挥对经济整体回升向好的支撑作用。

2.需求层面：住房需求结构发生根本性转变，改善性与保障性需求成为重点

《云浮市 2024 年住房发展年度计划》数据表明，2020 年广东省城镇人均住房建筑面积 33.84 平方米/人，云浮市城镇人均住房建筑面积 43.63 平方米/人。云浮已经告别住房短缺时期，整体进入以改善性需求为主的新阶段。另外，云浮市自 2021 年开始，户籍人口数据呈逐步减少趋势，人口总量进入平台期，中长期住房需求增长将自然放缓。这一结构性变化，叠加当前市场阶段性调整，共同印证了中央关于“房地产市场供求关系发生重大变化”的重大判断。未来住房发展必须适应这一新常态，需求侧管理将从刺激总量增长，转向重点满足居民对更好居住品质的改善性需求，以及新市民、青年人、工薪收入群体等的基本住房与保障性需求。

3.政策层面：住房政策体系系统性转型，“市场+保障”双轨制发展模式加速构建

我国住房政策体系正迈向系统性转型，“市场+保障”双轨制发展模式加速构建。在国家层面，“十五五”规划建议明确提出推动房地产高质量发展，加快构建房地产发展新模式，标志着

住房领域从“住有所居”向“住有宜居”全面转型。政策聚焦六大核心导向，旨在完善商品房基础制度、优化保障性住房供给，并系统推进“好房子”建设与房屋全生命周期安全管理。

住建部进一步明确要求完善“保障+市场”的住房供应体系，政府重点保障工薪收入群体的刚性住房需求，市场则着力满足居民多样化的改善性住房需求。保障性住房建设已成为住房发展规划的核心内容，当前产品体系涵盖公共租赁住房、共有产权住房、保障性租赁住房及配售型保障性住房，其中保障性租赁住房被列为近期发展重点。

广东省积极承接国家战略，立足本省人口流入规模大、需求多元的实际，以“全链条升级、全周期保障、全方位提质”为主线，推动房地产从“增量扩张”向“存量优化+品质提升”深度转型。省级规划强调加快构建房地产发展新模式，通过因城施策增加改善性住房供给、实施房屋品质与物业服务双提升、支持老旧住房更新改造等一系列举措，系统建设“好房子、好小区、好社区、好城区”，致力实现更高水平的住有所居。

4.空间层面：城市更新成为存量时代提升住房品质与城市能级的关键路径

截至2024年底，我国城镇化率已达到67%。国际经验表明，城镇化率超过70%后将进入平稳发展期，城市建设的重心将由外延扩张逐步转向内涵提升。2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，强调大

力实施城市更新，旨在促进城市结构优化、功能完善、文脉延续与品质提升，着力打造宜居、韧性、智慧城市，并明确要求推进城镇老旧小区、老旧街区、老旧厂区及城中村等更新改造。同年7月召开的中央城市工作会议进一步指出，我国城镇化正从快速增长阶段转向稳定发展时期，城市发展也由大规模增量扩张为主进入以存量提质增效为重点的新阶段，会议强调，应稳步推进城中村和危旧房改造。

5.管理层面：存量住房市场地位日益凸显，管理和服务将成为住房发展的重要维度

从房地产市场发展的长周期看，2021年全国新建商品房销售面积达到历史峰值，未来存量房（二手房）交易市场规模将持续扩大并最终超越新房市场，与之相关的存量住房租赁市场、物业管理、维护更新、资产运营等服务业态规模也将持续增长。这一趋势意味着住房工作的重心需从以开发建设为主，逐步转向对存量房产的流通、运营、管理和服

务。如何盘活存量资产、提升存量住房品质、规范租赁市场、提升物业管理水平，将成为“十五五”时期住房发展的重要内容。

第二章 指导思想、基本原则和发展目标

（一）指导方针

“十五五”时期是云浮市全面建设“六个云浮”，奋力打造“粤北生态建设发展新高地”、全面融入粤港澳大湾区建设的关键五年。全市住房发展必须坚持高站位谋划、高标准推进，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实习近平总书记视察广东的重要指示精神，聚焦省委“1310”具体部署和赋予云浮“争先进位、跨越发展”使命任务，深化市委“一二三四五六”发展思路，锚定“248”战略目标体系和“365”竞标争先体系，系统谋划未来五年住房发展目标任务，筑牢“幸福云浮”的民生基石。

立足新发展阶段，云浮市践行以人民为中心的发展思想，将住房发展深度融入“绿美云浮”建设和城乡区域协调发展大局，统筹好发展和安全。住房工作要坚持改革驱动、服务为本，注重因地制宜、分类施策，加快补齐发展短板，持续增进民生福祉，努力探索粤北地区住房发展与治理现代化的云浮路径。

必须全面对接国家与省级战略要求，依据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》及《中共广东省委关于制定广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，谋划未来五年住房发展的核心任务。一是加快构建房地产发展新模式，完善商品房基础性制度；二是优化住房供给结构，重点加大保障性住房建设与供给，满足工薪收入群体、新市民、

青年人等基本住房需求，并因城施策支持改善性住房需求；三是全力建设“好房子”，系统实施房屋品质提升、物业管理优化与城市更新行动，支持老旧住房有机更新；四是建立健全制度体系，全面建立房屋全生命周期安全管理机制，系统推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设。

（二）基本原则

1. 以人定房，精准保障

以人口总量、结构和流动趋势为基本依据，科学研判住房需求特征，建立需求动态监测机制。精准识别并区分保障性、刚性和改善性需求，实施分类引导、靶向供应。严格落实国家和省层面任务要求，优化保障性住房供给，重点满足工薪收入群体、各类困难家庭的基本住房需要；因城施策支持改善性住房需求。健全“人—房—地—钱”要素联动机制，实现资源精准匹配和高效配置。

2. 产城融合，民生优先

坚持住房发展与城市功能提升协同并进，促进产、城、人融合发展。聚焦新市民、青年人及产业人才的居住需求，完善租购并举的住房保障体系，促进职住平衡，以宜居环境吸引和留住人才，支撑现代化产业体系建设。始终将保障和改善民生作为根本出发点，积极适应住房需求变化，系统推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，持续提升居住品质与民生福祉。

3.增存并重，品质提升

统筹增量发展与存量更新，推动住房发展模式从规模扩张向提质增效转型。合理控制新增房地产开发用地供应，优先盘活存量建设用地上和闲置房屋资源，稳妥推进商品房去库存。全面落实“建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’”要求，引导开发企业提升建设标准。持续实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动，有序推进老旧小区改造，支持符合条件的住房自主更新，建立健全房屋全生命周期安全管理体系。

4.片区引领，要素联动

强化市级规划的战略统筹和空间引导作用，结合市域国土空间格局与各片区功能定位，划定差异化政策单元，实施分类住房发展策略。推动住房布局与基础设施、公共服务配套同步规划建设，提升片区综合承载力。建立跨部门协调机制，统筹土地、资金等关键要素保障。严格落实新建社区公共服务设施配建标准，完善产业园区配套住房供应，促进职住平衡与产城融合。

5. 因地制宜，特色发展

压实县（市、区）主体责任，鼓励各地立足资源禀赋、发展阶段和实际需求，制定并实施差异化的住房政策与发展路径。依托云浮生态、文化和旅游资源优势，积极探索发展康养、文旅等特色地产，培育住房消费新增长点。注重住房发展与“绿美云浮”生态建设相协调，在生态功能区优先保障基本居住需求，塑造具有云浮特色的宜居、绿色、人文的住房发展与城市风貌。

（三）规划目标与指标体系

1. 规划目标

锚定全面建设“六个更好云浮”愿景，加快构建房地产发展新模式，通过优化供应结构、扩大保障覆盖面、提升住房品质、推进城市更新，推动住房发展与人口增长、产业升级深度适配，促进房地产市场平稳健康发展，从“住有所居”稳步迈向“住有优居”。

进一步促进房地产市场健康平稳发展。坚持因城施策，加快商品住房去库存和盘活存量用地，突出“产城融合”理念，合理控制增量，优化住房供给，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等，构建房地产发展新模式，促进房地产市场止跌回稳。

健全多层次住房保障体系。聚焦人民群众安居宜居，优化保障性租赁住房供给，加强保障性住房管理，精准落实中低收入住房困难家庭租赁补贴，全力解决城镇群众住房困难问题，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

持续提升城镇居住品质。践行人民城市理念，以“四好”建设为中心，深入开展城镇老旧小区、城中村改造及历史文化名城保护工作，支持老旧住房自主更新和“原拆原建”试点，提升物业服务质量，不断夯实基础支撑，增强城市韧性，从“住有所居”提升到“住有优居”。

2. 指标体系

表格 云浮市住房发展指标体系一览表

序号	指标名称	“十五五”目标	单位	性质
1	新增城镇住房总量	3.72	万套	预期性
2	新增商品住宅用地供应量	109.60	公顷	预期性
3	新增批准预售商品住房	3.50	万套	预期性
4	城镇人均住房建筑面积	——	平方米	预期性
5	新增筹建公共租赁住房	1000	套/间	预期性
6	新增筹建保障性租赁住房	1200	套/间	约束性
7	发放租赁补贴	2000	户	预期性
8	住房公积金新开户职工人数	5.5	万人	预期性
9	利用存量土地和房源供应商品住房套数	2.63	万套	预期性
10	新增城镇老旧小区改造规模	100	个	预期性
11	城镇新建住宅中装配式建筑面积比例	30	%	预期性
12	城镇新建住宅中达到绿色建筑标准的比例	100	%	预期性
13	新建居住小区物业服务覆盖率	100	%	预期性

第三章 重要任务

（一）优化保障性住房供给

以需定建，构建“梯度化、保底线、可持续”的住房保障体系，健全以公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房为主体的多层次住房保障架构，健全住房保障轮候库制度，筑牢住房保障底线。

1. 以市场为主导发展保障性租赁住房

充分发挥市场配置资源的决定性作用，强化政府在土地供应、财税优惠、金融支持等领域的政策协同联动。坚持以需定建、以需定购，鼓励政府、国有企事业单位、村集体经济组织、民营企业等各类主体投资，坚持“谁投资、谁所有”，充分利用存量用地、存量房屋建设筹集保障性住房；鼓励在城中村改造、危旧房改造等城市更新区域配套建设一定比例的保障性住房；同步配建教育、医疗、便民商业等基础服务设施，精准解决新市民、青年人等群体的阶段性住房困难问题。

2. 实物保障与租赁补贴并举发展公租房

结合云浮市新型城镇化进程和产业发展实际，因地制宜推进公租房建设、分配、管理提质增效，实现应保尽保、精准保障。统筹保障本市城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，以及新就业无房职工、稳定就业外来务工人员等群体需求，适度向稳定就业新市民倾斜。深化公租房运营管理改革，全面推行政府购买运营管理服务模式，加快构建住房保障信用管理体系，依托“智

慧云浮”数字化平台提升保障工作精细化水平。完善公租房项目配套设施与公共服务供给，切实提升居住品质。有序扩大租赁补贴覆盖范围，健全补贴标准与经济社会发展、市场租金水平联动的动态调整机制，稳步推动住房保障方式从实物保障为主向实物保障与租赁补贴并举转变。

3.积极探索发展配售型保障性住房

严格遵循“保本微利、封闭管理”核心原则，健全配售型保障性住房轮候分配、封闭流转约束机制，实现保障对象需求与房源供给的精准匹配，切实解决符合条件的工薪群体住房困难问题。采取存量房屋转化与新建项目配建并举的模式拓宽房源渠道，探索“城中村改造项目+配售型保障性住房”联动开发路径，推动城中村改造安置剩余房源合规转化，支持闲置存量房屋改造利用，严格落实新建商品住房项目配建配售型保障性住房要求。组建市级专业化保障性住房运营管理公司，构建“筹、建、售、管”全链条一体化运营管理体系。积极争取保障性住房再贷款等政策性金融支持，为配售型保障性住房项目落地见效提供坚实资金保障。

（二）促进房地产市场持续健康发展

积极构建房地产发展新模式，聚焦“控增量、去库存、优供给”三大核心任务，着力构建“人、房、地、钱、策”联动新机制，防范化解风险，促进供需平衡，为全市经济社会高质量发展提供坚实支撑。

1 动态调节商品住宅供应总量与结构

以云浮市住房发展规划及年度计划编制实施为抓手，构建并完善契合本市实际的“人、房、地、钱、策”要素联动长效机制。结合人口结构变化及产业人才导入趋势，科学测算住房需求总量与结构，以此合理配置土地供应规模与布局；严格依据商品住宅消化周期，动态调整供地规模与节奏。当库存周期超过合理区间上限时，优先盘活存量商办用房、闲置工业厂房改建租赁住房，以替代新增商品住宅用地供应。同时，严格执行“净地”供应制度，对周边道路及地下管网等基础设施配套到位的地块予以优先供应。

2.推动房地产市场平稳健康发展

遵循分类施策、突出重点原则，健全房地产市场风险防控机制，实现市场平稳健康发展。建立房地产融资协调机制，推动房地产融资“白名单”落地，重点支持已售商品住房比例较大、应当续建的商品住房项目提供精准融资支持，全力防控商品住房“保交房”风险，切实做好保交房工作。结合城市发展布局，稳步推进城中村改造，并积极争取对纳入融资协调机制“白名单”项目的信贷支持。落实“房票”安置政策，消化存量新建商品住房库存。深化住房公积金制度改革，落实《云浮市住房公积金提取管理办法》要求，扩大住房公积金使用范围，更好支持本地居民刚性和改善性住房需求。

3.完善房地产开发、融资、销售制度

在房地产开发上，做实房地产开发项目公司制，推动房地产开发融资从依赖主体信用向基于项目情况转变，有利于为合规在建项目精准提供资金支持；优化开发审批流程，落实用地清单制、容缺+告知承诺制等举措；加强全流程监管，建立专班机制，压实三方责任，全力防控“保交房”风险。

在房地产融资上，推行主办银行制，实现项目资金归集管理，依托“白名单”精准对接合规项目融资需求；完善房地产开发贷款制度，实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。构建支撑住房品质提升和企业转型发展的多层次融资体系，创新完善贷款产品和服务，优化股权、债券、信托等融资制度。

在商品房销售上，推进现房销售制，鼓励新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度，有序引导有条件企业实施现售；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

4.建立“以旧换新”常态化工作机制

建立“以旧换新”常态化工作机制，重点围绕“卖旧换新”“收旧换新”“拆旧换新”三种模式系统推进。支持房地产经纪机构为居民提供“帮卖”服务并引入“兜底收购”机制，畅通“卖旧”渠道。鼓励各类主体市场化收购存量二手房，促进房源循环利用；在符合规划与安全要求的前提下，探索推进老旧住房原拆原建更新，拓展存量提质路径。对“以旧换新”居民发放购房补贴；引导房地产开发企业和中介机构在依法依规前提下提

供优惠，打通新房与二手房市场壁垒，降低置换成本。

5.规范培育住房租赁市场

规范发展租赁市场，培育市场化、专业化住房租赁企业，提高行业监管和服务能力，依法维护租赁双方合法权益。坚持租购并举，增加租赁住房有效供应，构建“政府+国企+房企+个人”的多主体供给体系。加大对住房租赁企业的政策扶持，以“数字住房（粤安居）”一体化平台为依托，推行住房租赁合同示范文本，严格住房租赁合同网上备案，保障租赁双方权益。开展住房租赁企业和住房租赁经纪机构备案管理，加强住房租赁市场监测，促进租赁市场健康发展。

（三）积极有序推进城市更新行动

推动城市从“规模扩张”转向“精明增长”，在城市更新中一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，构建“云浮内涵式发展”的特色城市更新路径，为人民群众打造高品质居住生活空间。

1.扎实推进城中村改造工作

坚持“一村一策”，综合采取拆除新建、整治提升、拆整结合等差异化改造方式，着力消除安全风险隐患，系统改善人居环境与居住条件，夯实城中村改造的基础目标。依据各村实际精准制定实施方案，通过局部拆、改、建相结合，重点补齐公共服务设施、文化休闲及旅游配套短板，全面提升生活品质与街区活力。优先推进群众意愿强、资金可平衡、补偿方案成熟的改造项目，

加快形成示范效应。对城市更新难以覆盖的区域，支持各县（市、区）立足实际，积极稳妥探索自主更新模式，拓展改造实施的灵活性与可持续性。

2.持续开展老旧小区改造工程

系统推进建成满 20 年住宅小区的定期体检与改造提升工作。聚焦安全宜居，着力实施设施更新，重点针对楼道内的“五道”（包括人行走道、管线管道、排风烟道、通风井道、垃圾道及电梯）进行安全隐患排查与整治，增设楼梯扶手与休息座椅；同步开展水电气管线设备的定期检查、评估与更换工作，封闭原有垃圾井道，全面推行生活垃圾分类收集。完善服务功能，系统优化公共空间：重点改造提升老旧小区配套及市政基础设施；修整绿化带与休闲广场等公共活动区域，全面融入全龄友好理念，推广适老化、适幼化及无障碍设计，配建老年活动室、日间照料中心等服务设施。对于小区内难以满足的需求，将积极统筹周边资源，实现共建共享，切实优化“一老一小”的生活与活动环境。

3.建设宜居可持续完整社区

为全面提升城市人居环境，助力联合国可持续城市与社区标准试点建设，研究制定符合云浮实际的宜居社区评价标准，为社区规划、建设与管理提供科学指引，系统推动居住环境品质提升。聚焦“一老一小”及全龄居民需求，统筹配建基本公共服务与便民商业设施。建设完善的市政基础设施与充足的公共活动空间，推进无障碍设施、停车充电设施、慢行系统等改造，消除安全隐

患。为推进未来社区建设，将重点抓好罗定市北区社区、罗镜社区及郁南县城东社区等试点工作。

4.建设高品质“好房子”

为系统推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，应以解决人民群众居住痛点和现实需求为导向，全面落实“6633”建造要求，严格执行《住宅项目规范》等强制性标准，筑牢住房质量底线。通过全链条提升住房标准制定、设计创新、材料选用、建造工艺和长效运维水平，全面推广绿色建材与装配式建筑，着力提高保障性住房及商品住房的装配式占比。政府投资的保障性住房项目应优先采用A级及以上绿色建材与建造方式，发挥示范引领作用。同时，需加快完善建筑信息模型（BIM）应用的政策与技术标准体系，以数字化赋能精细化建造，整体推动住房品质实现根本性提升。

（四）实施物业服务质量提升行动

提升社区治理效能与物业服务品质，需强化党建引领协同治理，规范物业服务行为，拓展多元服务场景，满足居民多样化居住生活需求。

1.强化党建引领协同治理

强化党建引领，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。加强居民小区党组织建设，深化物业服务企业党建规范化建设，发挥街镇、社区党组织领导作用，推动物业服务企业、物业服务项目团队、业主委员会实现党的组

织应建尽建，党组织单独组建率进一步提升。暂不具备组建条件的企业、项目团队和业主委员会，通过选派党建指导员、引导企业招聘党员员工等方式实现党的工作全覆盖。通过在社区服务站、邻里中心或住宅小区物业服务场所设置红色议事厅（室）、议事角、议事桌等方式，搭建小区议事协商平台。

2.规范提升物业服务水平

规范物业服务企业行为，提升物业服务质量。物业服务企业要以客户为中心，定期开展“项目经理接待日”、业主恳谈会等活动，规范设置部门监管职责和投诉受理电话、物业服务信息、业主委员会信息三个公示栏。全面推行物业企业合同履行、业主委员会履职尽责和服务质量评价结果“三公告”制度，公告内容由社区党组织审核把关。建立“一小区一台账”，着力解决小区居民天天有感的“关键小事”，提升居住品质。

3.拓展物业服务多元场景

强化科技支撑，主动适应数字化、信息化、智能化的发展趋势，积极探索“物业服务+人工智能”，借助新技术、新手段，科学谋划智慧物业的基本框架。扩大物业服务覆盖面，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”，满足居民多样化多层次居住生活需求。

（五）建立房屋全生命周期安全管理制度

构建房屋全生命周期安全管理体系，需要建立常态化安全体

检制度、健全资金保障机制、完善质量安全保险制度，筑牢房屋安全防线。

1.建立常态化房屋安全体检制度

聚焦房屋全生命周期使用需求，健全常态化、专业化安全体检机制，定期开展全覆盖安全排查检测，精准识别各类安全风险隐患，严格落实隐患整改闭环管理，实现风险早发现、早预警、早整治，从源头防范化解房屋安全事故。

2.健全房屋安全管理资金制度

针对房屋修缮资金保障短板，实行个人账户与公共账户分设管理。个人账户严格执行住宅专项维修资金现行交存、使用管理规定，规范流程管控；公共账户由政府牵头设立，遵循“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”原则，通过财政预算安排、土地出让金计提等多渠道筹集，专项用于房屋安全保障相关工作，破解资金保障难题。

3.完善房屋质量安全保险制度

充分发挥市场化机制兜底保障作用，推广覆盖房屋建设、使用全环节的质量安全保险，健全风险分担与理赔机制，提升房屋安全风险抵御能力，以市场化手段强化房屋安全保障水平，构建“体检排查—资金保障—风险兜底”全链条安全管理格局。

第四章 城市住房发展分区指引

（一）市域住房发展指引

在市域国土空间“一主三副、两廊一屏、两大板块”总体格局下，云浮住房发展以中心城区（云城区、云安区）为核心引领，优化提升老城区特色文化风貌，加快老旧小区有机更新，盘活存量满足居民多样化改善性住房需求，规范发展公租房、加快住房租赁市场发展，强化对城市高质量发展的居住支撑；以罗定、新兴、郁南三大副中心协同支撑，以城区（县城）扩容升级为载体，推动住房建设与产业发展深度融合，支撑区域协同发展。

云浮市“十五五”住房发展分区目标表

地区	“十五五”期间新增批准预售商品住房(万套)	“十五五”期间新增筹建公共租赁住房(套/间)	“十五五”期间新增筹建保障性租赁住房(套/间)	“十五五”期间发放租赁补贴(户)
云城区	0.85	220	260	800
云安区	0.15	180	240	400
罗定市	0.96	210	220	300
新兴县	0.88	200	200	200
郁南县	0.66	190	280	300
全市	3.50	1000	1200	2000

注：在目标任务总量不变下，各年度目标任务可结合实际优化调整。

（二）核心引领区住房发展指引

1.云城区

（1）发展目标

云城区位于云浮市政治、经济、文化主中心，聚焦存量优化、核心片区提质，发展，提升中心城区品质活力，赋能城市经济发展。重点提升改造云城 CBD/高铁站片区、云城区腰古金属产业片区、南山河沿线老城区，满足多元化居住需求，支撑云浮城市能级提升。“十五五”期间，云城区力争新增批准预售商品住房 0.85 万套，新增筹建公共租赁住房 220 套，新增筹建保障性租赁住房 260 套，发放住房租赁补贴 800 户。

（2）住房发展指引

匹配多元需求。精准供应满足各类住房需求，聚焦云城 CBD/高铁站片区，推进中心城区旧工业区多元化利用，鼓励建设绿色、低碳、智能的高品质住宅，着力提升住房建设品质，满足多元化住房需求。

优化存量住房。根据市场需求优化新增房地产用地供应，统筹消化存量房产；持续提升老城区居住品质，推进老旧房、老旧小区、城中村改造，重点提升云城街、高峰街、河口街、安塘街 11 条城中村，改造高峰街道云硫罗桂桥生活区四期老旧小区、云城区云城街道老旧小区；统筹推进“十五分钟生活圈”建设，补齐公共服务短板。

强化产城协同。住房规划与产业布局衔接，商品房开发、片

区住房改造与产业项目同步推进，优先保障产业配套与民生需求，避免脱离产业的单纯住房开发；云城 CBD/高铁站片区布局改善型住宅，配套共享办公、跨城通勤设施，适配高端产业人才需求；腰古金属产业片区聚焦小户型、低租金配套宿舍，强化基础医疗与应急避难场所，实现“职住就近匹配”，产业发展与住房需求同频。

活化闲置资产。聚焦产业配套、保障性租赁住房 and 活化利用老旧厂房，通过“三旧”改造政策转化为职工宿舍、人才公寓，配套食堂与共享空间，适配产业工人居住需求。鼓励企业购买城区存量商品房作为职工宿舍，或转化为高端租赁住房、文旅配套公寓，精准匹配商业商贸、文旅产业从业人员需求，多元利用存量商品房。

云城区重点项目计划

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型	走投资估算
云浮市云城区云城街道老旧小区改造项目	小区地面沥青、新增雨水管、围墙翻新、车位划线、三线落地、路灯、安防、消防、党建宣传栏、楼梯间翻新、健身设施等配套。	2026-2027	民生保障	
云浮市云城区云城街道城镇住宅小区改造项目	对小区供气、消防、加装电梯、无障碍设施、园林配套、文化设施改造、停车库、电动自行车及汽车充电设施等进行改造	2025-2027		370
云浮市云城区老旧小区改造项目—高峰街道云硫罗桂桥生活区四期	小区内的排水、道路、绿化，外立面翻新、微型消防、安防等基础设施、无障碍、适老化等便民公共服务设施。	2026-2026	民生保障	5000

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型	总投资估算
云浮市完整社区建设工程	南山社区、育华社区。完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，构建城市一刻钟便民生活圈。	2025-2027		3000
云城区城中村改造项目	改造 11 条村(云城街循常村委六宅村、云城街富丰村委丰门墩、云城街牧羊村村委龙盘围、云城街大塍村村委邹谭村、云城街大塍村委郭屋村、云城街大塍村委大汉岗、高峰街东村方村委江屋村和木山口村、高峰街高峰村委高八村、河口街初城村委连州村、安塘街白村村委民强村、安塘街赤村村委双龙村)，涉及村(居)民户数 684 户，计划投资 2.73 亿元。	2025-2028	民生保障	

2.云安区

(1) 发展目标

云安区位于云浮高新区创新驱动发展核心，重点提升云浮新区高端科创片区、六都临港产业片区，聚焦新区人才与产业工人需求，强化存量与产业的适配性，满足多元化的安居与就业需求。

“十五五”期间，云安区力争新增批准预售商品住房 0.15 万套，新增筹建公共租赁住房 180 套，新增筹建保障性租赁住房 240 套，发放住房租赁补贴 400 户。

(2) 住房发展指引

新区赋能集聚。云安区锚定建设国家级高新区目标，把产业发展、园区建设与城市空间布局相结合，合理布局新增居住用地，不盲目扩张住房开发规模，完善住房保障；加强重点平台、创新

平台和重点企业的人才住房供给，重点服务新区、高新区的年轻职工和引进人才，推动“产城融合”，重点增加西江新城组团的住宅用地供应规模，促进职住空间平衡。

存量资源活化。盘活新区低效厂房与闲置商业载体，鼓励高校、企事业单位购买存量房源作为宿舍、人才住房；系统推进城中村改造，重点聚焦教师村、花园新村两个老旧小区改造及六都镇、都杨镇城中村改造，实施建筑外立面修缮、公共空间改造、雨污管网更新、应急配套完善等，切实改善人居环境。

双区产居协同。强化产城协同，构建“新区+临港”双区住房格局。新区住房供应与科创产业人口导入规模挂钩，临港片区住房改造与临港工业、物流产业同步推进；住宅用地供应优先通过存量盘活实现，严禁单纯进行住房开发，确保住房发展与产业布局精准匹配。

重点发展片区：云浮新区高端科创片区、六都临港产业片区。

云安区重点项目计划

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型
云安区城中村改造项目	改造2条村（六都镇六都片区、南乡片区；都杨镇桔坡村委村头村），涉及村（居）民户数3293户，计划投资2.1亿元。	2025-2028	民生保障

3. 罗定市

（1）发展目标

罗定市是市域西部重点发展极和市域副中心，重点提升罗定九龙新城片区，聚焦产业人才和工人住房、本地刚需与改善型需

求，合理调节供地结构和节奏，促进房地产市场平稳健康与高质量发展，成为城市扩容提质、产业集聚和城乡融合的重要支撑。

“十五五”期间，罗定市力争新增批准预售商品住房 0.96 万套，新增筹建公共租赁住房 210 套，新增筹建保障性租赁住房 220 套，发放住房租赁补贴 300 户。

（2）住房发展指引

提质居住空间：聚焦罗城、素龙、附城街道老旧小区，实施建筑外立面修复、电梯加装、管网改造、公共空间绿化提升，嵌入适老化设施与智慧安防系统；对产业转移工业园周边低效厂房实施“工改居”，建设职住平衡社区；活化长岗坡渡槽周边历史建筑，打造“居住+工业遗产展示+红色文旅体验”复合空间。

精准配套产业：锚定产业人口核心需求，建立产业人口导入规模与住房供给的联动机制，推动存量资产精准适配安居，优先通过存量改造匹配产业人口住房需求；活化转移工业园周边老旧厂房，改造为职工宿舍与长租公寓，鼓励企业购买城区存量商品房作为职工宿舍，精准适配技术骨干与产业人才需求。重点推进罗定产业转移工业园保障性租赁住房项目、云浮罗定产业园区保障性住房项目、微容科技园人才公寓项目等。

盘活存量资源：双东街道白荷村、素龙街道凤西村城中村改造，完善基础配套设施，提升人居环境和居住品质；活化利用九龙新城及产业园区周边存量资产，鼓励企业购买存量商品房作为职工宿舍，消化库存压力；文旅片区依托新城辐射，通过存量农

房改造建设民宿、研学宿舍，不新增建设用地，实现存量资源服务多产业需求。

罗定市重点项目计划

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型
罗定产业转移工业园保障性租赁住房项目	建设 1022 套保障性租赁住房，总用地面积 16688.27 平方米（合约 25.03 亩），总建筑面积 61352.03 平方米，其中：保障性住房 50064.80 平方米（含 2350 平方米配套商铺），地下车库 11287.23 平方米。配套建设地上停车场、道路及广场、室外绿化、照明、给排水、消防等设备设施。满足约 4000 人的人才居住需求。	2026-2028	民生保障
罗定市城中村改造（白荷村、凤西村）基础配套设施建设项目	建设双东街道白荷村、素龙街道凤西村基础配套设施建设，主要包含雨污水排水建设及改造、健身设施建设、村容村貌提升改造、园林景观以及其他附属设施建设等；以及增城路、配套建设工程，总长度约 1926 米，属于次干路，红线宽度 24 米，主要内容包含道路、岗脑路等道路的交通、雨污水、给水、通信、电力、绿化以及照明等。	2026-2027	民生保障
云浮罗定产业园区保障性住房项目	项目总用地面积 13694.27 m ² （合约 20.5 亩），总建筑面积 60816.92 m ² 。主要建设 5 栋保障性住房，配套建设地上停车场、道路及广场、室外环境、照明、给排水、消防等。项目共分两期建设。第一期建设 1#、2#保障性住房合计 168 套，第二期建设 3#、4#、5#保障性住房合计 784 套。	2025-2029	民生保障
微容科技园人才公寓项目	用地面积 11116.54 平方米，地下 2 层，地上 16 层；建筑占地面积约 1534.94 平方米，总建筑面积约 39647.70 平方米（其中地下建筑面积约 15696.66 平方米，地上建筑面积约 23951.04 平方米）	2026-2028	民生保障
罗城街道北区社区未来社区建设项目	入选广东省未来社区（完整社区）建设试点项目（2025 年）。重点打造党建引领未来社区全流程建设及治理、未来公共空间、未来建筑空间、未来社区服务、未来休闲消费、未来市政服务、未来绿色出行、未来社区运营等八大场景，推动社区环境、服务、治理提质增效，将社区建成服务中心、邻里中心、活动中心，提升社区社气、社品。		
罗镜镇罗镜社区未来社区建设项目			

4.新兴县

(1) 住房发展目标

新兴县是云浮融湾发展核心区的重要组成部分，重点提升新成工业园产居融合片区、六祖-水台文旅康养居住片区、新城核心品质居住片区，规划定位为国家级禅宗文化生态旅游目的地、广东省高端技术产业先进制造业基地。规划紧扣智能制造、文旅康养等产业，推动住房规划与产业规划深度衔接，完善城市综合服务配套功能，与中心城区联动发展，建设融湾发展“桥头堡”。

“十五五”期间，新兴县住房力争新增批准预售商品住房 0.88 万套，新增筹建公共租赁住房 200 套，新增筹建保障性租赁住房 200 套，发放住房租赁补贴 200 户。

(2) 住房发展指引

双产业适配。围绕智能制造与文旅康养双轮驱动格局，优先通过存量改造匹配产业人口住房需求。将闲置老旧厂房通过“三旧”改造转化为模块化职工宿舍、保障性租赁住房，满足产业工人与科创人才需求；活化闲置农房、老街建筑为特色民宿、研学宿舍，适配文旅从业者与研学人群需求。住宅用地供应、住房改造进度与产业项目落地规模、文旅客流承载量挂钩，实现产业住房精准适配。

存量多元活化。以存量优化为核心，推进老旧小区、城中村、闲置资产分类升级。推进老旧小区“原拆原建”试点，同步实施管网更新、海绵城市、应急配套升级。活化闲置商品房、产业园

区老旧厂房、文旅片区闲置农房，改造为职工宿舍、民宿、研学宿舍，实现工业、文旅、居住类存量资产多元利用。重点推进城镇老旧小区改造提升，包括县城镇水厂宿舍及医院宿舍住宅小区、象岗路及建设二路周边零散住宅小区、糖厂宿舍、交警宿舍小区、粮食局宿舍、县水务局及系统单位宿舍小区、北大仓宿舍及周边住宅小区、新城镇政府宿舍及电信新邨宿舍、新兴县直属教师村一区、工商银行新兴支行宿舍小区、北洞邮电村、农业农村局宿舍及农商行宿舍小区、新兴县洞口教师村等。

生态协同发展。推动住房与文旅产业功能复合，将文旅片区住房改造融入历史文化保护，建筑风格贴合旅居场景，配套特色餐饮、休闲设施。严守生态红线，在生态保护区周边严控建筑高度与密度，落实海绵城市、绿色建材应用要求。

新兴县重点项目计划

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型
新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第一期）	对县城镇水厂宿舍及医院宿舍住宅小区、象岗路周边零散住宅小区、糖厂宿舍、交警宿舍小区、粮食局宿舍、县水务局及系统单位宿舍小区、北大仓宿舍及周边住宅小区等老旧小区实施改造，涉及改造建筑面积约15.22万平方米，100栋1463户。项目包含内容：1.小区内的燃气、排水、供水、道路、绿化、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、文化体育、无障碍等便民公共服务设施。2.小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础设施配套项目。3.屋面防水等楼本体改造建设。	2026-2027	民生保障

新兴县城镇老旧小区改造工程（增补第二期）	对县城建设二路零散住宅小区、新城镇政府宿舍及电信新邨宿舍、新兴县直属教师村一区、工商银行新兴支行宿舍小区、北洞邮电村、农业农村局宿舍及农商行宿舍小区、新兴县洞口教师村等老旧小区实施改造，涉及改造建筑面积约 13.96 万平方米，64 栋 1345 户。项目包含内容：1.小区内的燃气、排水、供水、道路、绿化、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、文化体育、无障碍等便民公共服务设施。2.小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础设施配套项目。3.屋面防水等楼本体改造建设。	2026-2027	民生保障
----------------------	--	-----------	------

5.郁南县

（1）发展目标

郁南县是市域西部重点发展极和市域副中心，重点发展郁南大湾片区，满足本地居民改善、农村人口进城需求的商品住房，为本地农业转移人口市民化提供住房保障。“十五五”期间，郁南县力争新增批准预售商品住房 0.66 万套，新增筹建公共租赁住房 190 套，新增筹建保障性租赁住房 280 套，发放住房租赁补贴 300 户。

（2）住房发展指引

匹配产业布局。住房供应需紧密衔接“两轴、两带、三区、五心”产业空间结构，在大湾、南江口等工贸型城镇的产业园区周边，应重点增加住房供给，面向产业工人、技术人员提供保障性租赁住房和中小户型商品房，重点推进郁南县产业转移工业园（大湾片区）配套保障性租赁住房等。在都城镇、连滩镇等综合服务核心，配套优质公共服务，提升住房品质，以满足管理、研发及高技能人才的安居需求，促进产城融合与职住平衡。

聚焦存量提质。推进老旧小区改造，对郁南县都城镇大堤路小区、连福小区、连珠二路小区、承平路小区、福建寨小区和柳城邨小区共六个 2000 年底以前建成纳入国家计划的城镇老旧居住区进行改造，补齐设施短板，提升居住品质。其他地区以存量微改造与生态保护为主，严守西江与南岭山地生态廊道。

生态适配：住房规划严守生态红线，与生态产业规划、国土空间规划深度衔接，强化西江、南江沿岸风貌管控，采用低强度开发模式，建筑布局顺应山形水势，新建住宅全面落实海绵城市要求；严控滨水及生态敏感区开发，住房改造与生态修复协同推进，避免破坏生态本底。

郁南县重点项目计划

项目名称	建设内容	建设起止年限	项目类型
郁南县产业转移工业园（大湾片区）配套保障性租赁住房建设	建设两栋保障性租赁住房，总建筑面积约 2.17 万平方米，建设用地面积约 0.67 万平方米，提供 350 套租赁住房。主要工程为土建工程、水电安装工程、装饰装修工程、地下室工程、通风空调安装工程、场地工程、安防安装、消防工程、电力工程等。	2024-2026	民生保障
郁南县都城镇老旧居住区宜居改造工程	对郁南县都城镇大堤路小区、连福小区、连珠二路小区、承平路小区、福建寨小区和柳城邨小区共六个 2000 年底以前建成纳入国家计划的城镇老旧居住区进行改造。改造内容涉及：楼梯及公共空间更新，车（人）行道改造，排水残旧管网改造和清理疏通，绿化环境整治，照明设施改造，给排水改造，雨污分流设施，三线整治，建筑外立面更新，路面标识标线，公共标识等。	2025-2028	民生保障

第五章 保障措施

（一）组织保障：强化统筹协调与片区责任

1.深化住房联动协调工作机制

强化市级层面统筹协调能力，加强对各区（市）住房工作的指导和监督，合理引导住房空间布局。深化部门房地产协商工作小组机制。适时召开由市政府分管领导牵头，住房和城乡建设、自然资源、发展和改革、财政、金融监管等部门共同参与的住房发展联席会议，统筹规划实施、研判市场形势、协调解决土地供应、项目推进、风险化解等重大问题，强化政策协同与资源整合，提高住房发展决策的系统性和执行力。通过加强政策协同、重要信息和数据共享，推动各项涉房地产政策形成合力，及时反馈规划实施中的难点堵点，形成“问题共解、责任共担”的工作格局，提升政策执行效率与精准度。通过重点项目全流程跟踪协调，同步完善行业监管规范，实现“协调推进+规范监管”双同步，助力房地产市场平稳运行、风险防范和行业高质量发展。

2.深化住房发展评价考核机制

深化“一城一策”实施情况评价和考核机制。落实省级对各市在实施房地产长效机制上的监督和指导责任，按照“月度监测、季度评价、年度考核”的原则，进行评价和考核，对工作不力、市场波动大、未能实现相关目标的城市依法依规启动约谈、通报、整改等责任落实机制。完善房地产市场监测体系，强化监测落地。实现新建商品住房交易、存量房交易、抵押和住房租赁网签备案

全覆盖。深化特色房地产市场监测指标体系，实时动态掌握商品房市场运行情况，及时发现新情况、新问题，指导督促城市落实“一城一策”、差别化调控的综合措施。继续实施住房保障目标责任制管理，处理好住房市场和住房保障的关系，完善住房保障体系。

（二）政策保障：聚焦存量优化与模式创新

1.完善住宅供应机制

坚持以需求为导向，优化新增住房与存量住房协同供给机制，结合“十五五”期间人口流动趋势与市场供需变化，科学确定住房供应规模。合理控制新增商品住房规模，优先通过盘活存量商品房、闲置住房和低效用地补充住房供应，推动保障性住房、租赁住房与商品住房分类施策，精准供给，促进住房供应结构与人口变化、产业布局相匹配。

2.强化财税政策支持保障

围绕房地产市场由“规模扩张”向“高质量发展”转型的总体要求，健全以稳市场、促转型、防风险为导向的财税支持体系，统筹用好财政、税收和政策性工具，在延续和巩固“十四五”政策成效基础上，重点支持刚性和改善性住房需求释放、存量住房去化和重点项目平稳实施。落实差别化住房信贷与公积金支持政策，通过降低首付比例、下调公积金贷款利率、优化住房套数认定和推广公积金按月对冲还贷等方式，切实减轻居民购房负担。用好个人所得税退税等税收政策，引导“卖旧买新”“以旧换新”，

促进改善性住房需求合理释放。同时，强化财政资金统筹使用，重点保障保交房、保障性住房、城镇老旧小区改造和存量住房盘活等领域，引导社会资本通过市场化方式参与住房建设和运营，逐步形成“财政引导、金融协同、市场参与”的可持续财税支持机制。

3.优化住房金融服务管理

完善差别化住房信贷与房地产金融风险防控并行的金融管理机制，强化对个人住房贷款总量调控与借款人偿还能力审查，严控消费贷、经营贷违规流入房地产及购地加杠杆行为，并加强对债券融资、信托资金、理财资金等渠道的穿透监管，防止资金违规入市。在风险可控、商业可持续前提下，加大对租赁住房项目的信贷支持，拓宽租赁企业直接融资渠道，支持发行公司债、资产支持证券，稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点；完善房地产融资协调机制，强化“白名单”项目管理，优先保障在建项目和保交房项目资金需求，做到“应贷尽贷”。

（三）要素保障：精准匹配与存量优先

1.资金保障

深化以住房发展规划为依据的财政资金投入机制，建立与住房发展新阶段相适应的多元化资金保障机制，统筹财政资金、住房公积金、金融机构信贷和社会资本，重点保障住房领域“稳运行、防风险、促转型”重点任务。完善房地产融资协调机制，强化“白名单”项目管理，按照市场化、法治化原则精准支持合理

融资需求，优先保障在建项目和保交房项目资金落实，维护市场预期和社会稳定；鼓励金融机构在风险可控前提下，加大对保障性住房、租赁住房、存量商品房收购转化等项目的中长期资金支持。同步提升财政资金使用效率，强化对保障性住房、老旧小区改造和公共服务配套的资金保障，探索通过政府引导、企业参与、专业机构运营等方式，拓宽住房建设和更新的资金来源，推动住房发展由“依赖土地财政”向“多渠道、可持续投入”转变。

2.土地保障

坚持“以房定地、存量优先”为导向，健全住房发展与土地供应联动机制，优化住宅用地供应结构。优先盘活存量建设用地、已批未建及闲置低效用地用于住房建设，合理控制新增住宅用地规模；加大“非净地”问题化解力度，由自然资源部门会同相关单位处理权属纠纷、补偿安置等问题，推动项目用地交付使用。推动土地供应与住房需求、市场去化周期相衔接，对去化周期超36个月的区域严控新增供地，对县域中心镇、产业园区周边适度增加供地；加强住宅用地全流程监管，推动“净地”供应和教育、医疗等配套同步落实，提高土地开发利用效率，为住房高质量发展提供稳定、可持续的土地要素支撑。

3.数据保障

深化数字住房（粤安居）一体化平台建设，深度整合住房交易、土地供应、金融信贷、人口动态、存量房源、保障分配、物业维修资金、房屋安全管理等跨部门数据资源，构建覆盖住房规

划、建设、交易、租赁、保障、运维全生命周期的管理数据库，实现住建、自然资源、金融、税务、公安等部门数据实时共享与业务协同。运用大数据、人工智能等技术开展市场监测、需求研判与风险预警，为规划实施、政策调整提供数据支撑；优化平台政务服务功能，实现住房公积金提取、房屋网签备案、租赁备案等业务“一网通办、跨域通办”，提升政策执行精准度与存量资源利用效率，夯实住房发展数字化治理基础。

（四）技术与公众保障：强化支撑与共同缔造

1.技术支持保障

加强住房建设与更新领域的技术支撑，推广绿色建筑、装配式建筑和智慧社区建设技术，制定新一代住宅产品技术标准，明确保障性住房、产业园区配套住房全面采用装配式建造，城镇新建商品住房全装修交付比例逐步提升至80%；鼓励应用BIM、智慧物业等新技术提升住房建设与管理品质。加强住房领域技术研发与人才培养，建立行业专家库，为城市更新、保障性住房建设、既有建筑改造等提供技术指导与咨询服务。提升规划实施的技术标准化和专业化水平，推动住房品质提升与可持续发展目标协同实现。

2.公众参与机制

完善住房发展规划公众参与机制，坚持“开门编规划、共同促实施”，通过信息公开、网络征询、座谈会、听证会等方式，广泛征求公众对住房规划、政策制定的意见建议；定期公开规划

实施进展、住房供应、保障分配、老旧小区改造等信息，畅通公众监督渠道。发挥行业协会自律作用，引导居民、社会组织和市场主体共同参与住房建设和社区治理，推动住房发展由政府主导转向多方共建共治共享，形成共建共治共享的良好格局。