

汕尾市住房和城乡建设局文件

汕建字〔2019〕166号

关于印发《汕尾市住房发展规划 (2019-2022年)》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关部门：

经市政府同意，现将《汕尾市住房发展规划（2019-2022年）》印发给你们，请认真贯彻落实。

汕尾市住房和城乡建设局

2019年9月19日

公开方式：主动公开

汕尾市住房和城乡建设局办公室

2019年9月19日印发

汕尾市住房发展规划（2019-2022 年）

2019 年 9 月

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划背景.....	1
第二条 规划范围.....	1
第三条 规划期限.....	1
第四条 规划原则.....	1
第五条 编制依据.....	2
第六条 概念释义.....	3
第二章 汕尾市住房发展总体目标	4
第七条 发展总目标.....	4
第八条 年度发展目标.....	4
第九条 各县（市、区）发展目标.....	5
第十条 住宅用地供应目标.....	5
第十一条 远景发展目标.....	6
第十二条 发展策略.....	7
第三章 汕尾市住房发展主要任务	9
第十三条 稳定市场，满足日益增长的美好居住需求.....	9
第十四条 强化保障，加大保障性住房的供应力度.....	10
第十五条 探索租赁，培育和发展住房租赁市场.....	12
第十六条 提升品质，全面提升居住环境品质.....	13
第四章 汕尾市各县（市、区）住房发展规划	16
第十七条 市区.....	16

第十八条 海丰县.....	17
第十九条 陆丰市.....	18
第二十条 陆河县.....	19
第二十一条 华侨管理区.....	20
第五章 汕尾市住房发展保障措施.....	21
第二十二条 制定年度实施计划.....	21
第二十三条 加强部门工作协作.....	21
第二十四条 促进规划间有效衔接.....	21
第二十五条 加大财税与金融支持.....	21
第二十六条 开展专项调查研究.....	22
第二十七条 加强规划实施监督.....	22
第六章 附则.....	23
第二十八条 生效日期.....	23
第二十九条 解释权限.....	23
附表.....	24
附图.....	26

第一章 总则

第一条 规划背景

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战略部署，根据国家、省的有关工作要求，结合汕尾市实际，制定本规划。

第二条 规划范围

本规划范围为汕尾市行政辖区，包括汕尾市区（含城区和红海湾经济开发区）、海丰县、陆丰市、陆河县和华侨管理区，不包含深汕合作区。

第三条 规划期限

本规划期限为2019-2022年。远景展望至2035年。

第四条 规划原则

一是坚持落实政策，推动规划衔接。在全面贯彻落实国家、省有关工作部署和政策的基础上，以城市总体规划、土地利用总体规划等为依据，与国民经济和社会发展规划、城市近期建设规划等相关规划有效衔接。

二是坚持以人为本，提升居住质量。引导市场丰富商品住房供应类型，满足不同人群的居住需求。顺应居民对美好生活的追求，

有效引导住房建设和消费模式转型，提高居民居住质量。

三是坚持市场主导，强化政府保障。充分尊重市场运行规律，以市场为主导满足居民多层次住房需求。完善房地产市场监管，建立健全房地产市场调控长效机制。明确政府在住房发展中的作用，加强保障性安居工程对住房困难群体的保障力度。

四是坚持因地制宜，尊重地区差异。充分考虑各地区住房发展阶段和地方需求，分别确定各地区住房发展目标、主要任务和重点区域。明确住房发展保障措施，指导各项工作稳步有序开展。

第五条 编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市规划编制办法》

《城市住房建设规划编制导则》

《住房城乡建设“十三五”规划纲要》

《广东省城乡规划条例》

《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《广东省住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》

《广东省新型城镇化规划（2016-2020年）》

《广东省主体功能区规划》

《广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030年）》

《汕尾市城市总体规划（2011-2020年）》

《汕尾市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《汕尾市城区各镇（街道）土地利用总体规划（2010-2020年）》

《汕尾红海湾经济开发区各街道土地利用总体规划（2010-2020年）》

其他相关法律、法规和技术规范、相关规划

第六条 概念释义

新建商品住房，是指房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的住宅用地上建设的、仅供居住使用的住房。

公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

棚改安置房，是指政府建设或筹集的，专项用于安置棚户区改造居民的保障性住房。

人才安居住房，是指政府投资建设或筹集的，面向符合规定条件人才配租、配售的政策性住房。

共有产权住房，是指纳入城镇保障性安居工程，由政府建设筹集，实行政府与供应对象按份共有，并限定使用和处分权利的政策性住房。

租赁住房，是指住房租赁企业等主体建设筹集的，符合安全、质量、消防等条件的，用于出租的住房，不含公共租赁住房。

第二章 汕尾市住房发展总体目标

第七条 发展总目标

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。2019-2022年，汕尾市新增各类城镇住房 61850 套，其中新建商品住房 55000 套，公共租赁住房（含租赁补贴，下同）2450 套，人才安居住房（含货币补贴，下同）3400 套，租赁住房 1000 套，支撑汕尾市建设成为宜居宜业宜游的现代化滨海城市。

第八条 年度发展目标

2019 年新增各类城镇住房 16100 套。其中，新建商品住房 15000 套（202.5 万平方米），公共租赁住房 400 套，人才安居住房 700 套。

2020 年新增各类城镇住房 13450 套。其中，新建商品住房 12000 套（162.0 万平方米），公共租赁住房 350 套，人才安居住房 800 套，租赁住房 300 套。

2021 年新增各类城镇住房 14950 套。其中，新建商品住房 13000 套（175.5 万平方米），公共租赁住房 750 套，人才安居住房 900 套，租赁住房 300 套。

2022 年新增各类城镇住房 17350 套。其中，新建商品住房 15000 套（202.5 万平方米），公共租赁住房 950 套，人才安居住房 1000 套，租赁住房 400 套。

各年度新建商品住房发展目标未来将根据市场实际情况进行相应的调整。

第九条 各县（市、区）发展目标

市区 2019-2022 年新增各类城镇住房 23450 套。其中，新建商品住房 21000 套（283.5 万平方米），公共租赁住房 750 套，人才安居住房 1300 套，租赁住房 400 套。

海丰县 2019-2022 年新增各类城镇住房 17750 套。其中，新建商品住房 16000 套（216.0 万平方米），公共租赁住房 650 套，人才安居住房 800 套，租赁住房 300 套。

陆丰市 2019-2022 年新增各类城镇住房 16000 套。其中，新建商品住房 14000 套（189.0 万平方米），公共租赁住房 800 套，人才安居住房 1000 套，租赁住房 200 套。

陆河县 2019-2022 年新增各类城镇住房 3650 套。其中，新建商品住房 3000 套（40.5 万平方米），公共租赁住房 250 套，人才安居住房 300 套，租赁住房 100 套。

华侨管理区 2019-2022 年新增各类城镇住房 1000 套。其中，新建商品住房 1000 套（13.5 万平方米）。

各县（市、区）新建商品住房发展目标未来将根据市场实际情况进行相应的调整。

第十条 住宅用地供应目标

2019-2022 年，汕尾市规划供应住宅用地 305.4 公顷，其中商

品住宅用地 297.0 公顷，保障性住房用地 6.0 公顷，租赁住房用地 2.4 公顷。

按年度分，2019 年汕尾市规划供应住宅用地 81.7 公顷，2020 年规划供应 66.2 公顷，2021 年规划供应 73.0 公顷，2022 年规划供应 84.5 公顷。

按县（市、区）分，市区规划供应住宅用地 116.8 公顷，重点推进主城区组团的住宅用地供应；海丰县规划供应 88.3 公顷，重点推进城南、城北、教育园发展单元的住宅用地供应；陆丰市规划供应 77.9 公顷，重点推进老城区组团、新城市中心综合组团的住宅用地供应；陆河县规划供应 17.0 公顷，重点推进城东、陆河大道、城西滨河居住片区的住宅用地供应；华侨管理区规划供应 5.4 公顷，重点推进建成区的住宅用地供应。

各年度、各县（市、区）住宅用地供应目标未来将根据市场实际情况进行相应的调整。

第十一条 远景发展目标

到 2035 年，汕尾市完成住房供给侧结构性改革，建成多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。房地产市场平稳健康发展，房价水平与当地经济社会发展水平相适应，差异化满足不同收入群体的刚性居住需求及改善性居住需求。住房保障面进一步扩大，住房保障的类型及渠道进一步丰富和优化，中低收入群体、新就业无房群体及外来务工群体的居住需求得到有效保障，人才安居住房的供应已成规模。租赁住房市场基本形成一定规模，租赁住房供应

有效增加，住房租赁平台发挥较大的作用，基本建立租赁住房管理制度，有效保障租赁双方的权益。城镇居住品质持续提升，居住周边基础设施及公共服务设施配套进一步完善，住房建造技术得到提升，实现住宅产业化和绿色化发展。

第十二条 发展策略

（一）住房市场成熟化，促进房地产市场平稳健康发展

一是保障新建商品住房的供应规模，促进供需平衡。对商品住房消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加住宅用地供应。二是建立健全房地产调控长效机制，落实国家房地产调控工作要求，稳定商品住房销售价格，防范房地产风险，支撑商品住房与人口结构及经济产业的协同发展。三是加强房地产市场秩序整治，对房地产黑中介、房地产开发企业违法违规销售、虚假房地产广告等行为进行重点查处和严厉打击，切实维护人民群众合法权益。

（二）住房保障扩大化，建立多渠道、多类型保障体系

一是加快建立以公共租赁住房为主体，人才安居住房、棚改安置房、共有产权住房等多类型保障性住房并存的住房保障体系，积极拓宽保障性住房筹集渠道。二是扩大住房保障覆盖面，将住房保障覆盖范围扩大至城镇稳定就业的外来务工人员等符合城镇居民公租房准入条件的居民家庭。三是推动住房保障货币化改革，实现实物保障与租赁补贴并举，引导保障对象通过市场租赁住房解决住房

困难问题。

（三）住房租赁规范化，完善政策法规及管理制度

一是规范租赁市场上的房屋供应主体，培育和发展专业化、规模化的住房租赁企业，强化市场上租赁住房的安全、备案及税收管理。二是规范租赁信息的发布渠道，以住房租赁平台为核心，完善租赁住房信息发布的标准，提升网络平台房源的真实性。三是规范住房租赁交易，出台租赁合同范本及相关操作指引，同时出台激励政策，提升租赁双方进行租赁合同备案的积极性，保障租赁双方的合法权益。

（四）住房品质升级化，全方位提升住宅宜居性

一是推进宜居社区的建设。完善新城的交通设施建设，提升新城的交通通达性，疏解老城居住及交通压力。完善教育、医疗、商服设施的配套建设，提高新城的公服设施覆盖率。二是开展老旧小区改造，对城市老旧住宅区、非成套住房及城中村进行综合环境整治，重点治理消防、管线、燃气、给排水、垃圾等五类问题，完善基本公服配套设施。三是提升物业管理水平，完善物业管理支撑政策，提升物业管理服务质量。四是推进住宅产业化及提高绿色建筑技术的应用，贯彻落实国家、省关于发展装配式建筑及绿色建筑的工作部署，加强本市住宅项目的建设质量及建设效率。

第三章 汕尾市住房发展主要任务

第十三条 稳定市场，满足日益增长的美好居住需求

（一）贯彻落实房地产调控政策

坚决贯彻落实国家、省有关房地产市场调控的工作部署，以支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房为原则，制定具有连续性、稳定性的调控政策，加强房地产市场供需双向调节，实现稳地价、稳房价、稳预期的目标任务，确保房地产市场发展与经济社会发展水平、居民人均可支配收入水平等相适应。

（二）完善住房和用地供应结构

一是推进住宅用地的有序供应。根据新建商品住房销售、库存及人口流动情况跟踪分析住房供需现状，合理分配新增住宅用地指标，并控制住宅用地供应的规模、布局和节奏。盘活城市闲置和低效用地，通过城市更新、棚户区改造等方式，增加住宅用地的供应渠道。优化商品住宅用地土地招拍挂方式，探索限地价、竞配建等方式供地。

二是提升商品住房产品供应的多样性。根据刚性住房需求、改善性住房需求及农业转移人口购房需求等特征，提供不同价位层次具有针对性的商品住房产品，合理提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房中的比例。

三是优化房地产开发审批流程。合理优化自然资源、住建等房地产开发审批相关部门的职能，加快规划许可、施工许可及竣工验

收等环节的审批效率，有效缩短房地产项目预售、交房的周期。

（三）建立房地产发展长效机制

整合房地产开发全流程的信息，包括国有建设用地使用权许可、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可、商品房预售许可及商品房交易登记等信息，对房地产项目进行全过程的监控，及时掌握房地产市场开发动态。建立住建部门、自然资源部门、税务部门、银行之间在房地产开发、销售、贷款相关数据的共享机制，对住房市场进行全方位的数据掌控。

（四）整顿规范房地产市场秩序

一是开展房地产市场专项整治。制定工作方案，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责。通过部门联合执法，打击侵害群众利益违法违规行为，治理房地产开发企业违法违规行为、房地产“黑中介”、虚假房地产广告等违法违规行为。畅通群众监督渠道，引导公众参与房地产市场整治行动。强化监督问责机制，对违法违规行为依法从严处罚。

二是加强预期管理与舆论引导。加强房地产市场调控等政策解读和信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论，稳定市场预期。建立健全网上舆情监测和甄别机制，出现负面舆情的要及时澄清事实，消除不良影响。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体散布虚假信息等行为，对故意曲解政策、恶意炒作的机构和人员，依法依规严肃处理。

第十四条 强化保障，加大保障性住房的供应力度

（一）加强保障性住房投入力度

一是加大财政投入。将保障性住房支出纳入各级财政预算管理，提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额、每年提取土地出让净收益 10%以上的资金用于保障性住房的建设。规划期内，预计需要投入 3 亿元用于住房保障。其中，公共租赁住房 1.32 亿元，人才安居住房 1.68 亿元。

二是引入社会力量。通过政策性银行中长期贷款支持、减免行政事业性收费等措施，引导与鼓励有条件的国有企业收购或长期租赁库存商品房，以公租房、人才安居住房等保障性住房的形式出租。鼓励农村集体经济组织参与保障性住房供应。

三是加大用地供应。按照需求逐步增加保障性住房供应量，提高城市建设开发项目中公租房、人才安居住房的配建比例。保障性住房用地需求应保尽保。规划期内新增供应与储备的保障性住房用地力争不少于 6 公顷。

（二）逐步扩大住房保障覆盖面

一是全面落实“低端有保障”，切实满足住房困难家庭的居住需求。探索将经过整治的城中村住宅纳入住房保障体系，探索将存量房转为公租房。公共租赁住房保障覆盖范围从人均住房建筑面积 13 平方米以下提高至 15 平方米以下的低收入家庭。

二是逐步实现“中端有支持”，切实满足特定群体周转性居住需求。对于在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合城镇居民公租房准入条件的，

逐步纳入公租房保障范围。探索推进共有产权住房，加强新就业无房职工等城镇住房夹心层的住房保障力度。筹集建设人才安居住房，提升对人才的吸引力。

（三）完善住房保障供应体系

以建立保基本、多层次、宽覆盖、能循环、可持续的住房保障体系为目标，推动建立实物保障与货币补贴相结合的住房保障供应体系。拓宽实物保障，建立以公共租赁住房为主，涵盖人才安居住房、共有产权住房、棚改安置房等多种保障性住房类型。积极开展货币化保障，支持住房保障对象通过住房租赁市场解决住房问题。

（四）加强保障性住房使用管理

进一步细化公共租赁住房的配租程序、租金确定、退租回收等操作程序，制定人才安居住房管理办法，确保保障性住房的合规使用，减少出现审计问题的风险。

第十五条 探索租赁，培育和发展住房租赁市场

（一）培育市场供应主体

一是成立国有住房租赁企业。全市应拥有不少于1家国有住房租赁企业，鼓励有条件的县（市、区）筹建国有住房租赁企业，激活和带动住房租赁市场发展。

二是支持市场供应主体发展。支持房地产开发企业利用库存商品房、新建商品住房开展租赁业务。鼓励物业服务企业承接开发建设单位、商品住宅业主、自建房业主的业务，拓展房屋租赁业务。规范住房租赁中介机构，建立租赁企业、租赁机构和从业人员的信

用管理制度。加强城中村房屋租赁的安全消防、备案登记管理，鼓励村集体成立专业化房屋租赁企业。

（二）建立住房租赁平台

不断完善住房租赁信息服务与监管平台。推行住房租赁合同网上签约和合同登记备案制度。鼓励住房租赁企业在租赁平台进行房源发布、租赁交易、合同备案等业务。定期发布住房租赁指导价格。

（三）完善住房租赁政策

落实职工提取住房公积金支付房租政策，落实非本地户籍承租人按相关政策享受义务教育、医疗等基本公共服务的措施。在符合城市规划的前提条件下允许将在建、建成、库存的商业用房改建为租赁住房。鼓励金融机构加强与住房租赁企业的合作。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人落实税收优惠。鼓励各县（市、区）政府盘活城区“三旧”和城市更新用地等存量土地，增加租赁住房用地有效供应。在商品住宅用地招拍挂出让过程中，鼓励增加竞配建租赁住房和持有年限的规定。

（四）加强租赁市场监管

明确各县（市、区）政府及相关部门的职责分工。建立完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，加强市场主体信用记录管理。推行全省统一的住房租赁合同示范样本。

第十六条 提升品质，全面提升居住环境品质

（一）大力推进宜居社区建设

居住区的建设和维护应依据《宜居社区建设评价标准》，从规

规划建设、社区环境、社区服务、社区文明、治安消防和物业管理六大方面，进行对照检查，补齐短板，积极动员和引导企业及个人投资宜居社区建设，多渠道筹集资金，重点突进社区基础设施及公共服务设施建设。严格执行新建居住区配套公共服务设施与规划地块主体建设工程同步规划、同步设计、同步建设，按照规定验收并交付使用。

（二）试点开展老旧小区改造

加强对城市老旧住宅区和非成套住房、城中村的综合环境整治，重点对消防、管线、燃气、给排水、垃圾等五类问题进行治疗，消除住区安全隐患，完善幼儿园、小学、商业、医疗、社区养老等基本公共服务配套，增加绿地、体育等活动场地，以“微改造”的方式有序推动老旧小区的更新和修补。同时，探索建立政府统筹组织、社区具体实施、居民全程参与的工作机制，居民、市场、政府多方共同筹措资金机制，因地制宜的项目建设管理机制，以及一次改造、长期保持的管理机制。通过多种途径，切实改善老旧小区居民的居住生活条件。

（三）全面提升物业管理水平

探索开展“菜单式”物业服务管理建立物业服务分类收费、质价相符的价格机制，引导物业服务企业提供“菜单式”服务。完善物业服务企业及从业人员的信用管理制度，逐步实现新建住宅小区物业管理全覆盖。加强城区街道办事处及社区居委会对物业服务工作的指导与监督。大力推进业主委员会组建工作，对业主委员会主

要工作人员开展业务培训。以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分布推进”的原则，有序提高业主委员会的覆盖面。

（四）大力发展绿色建筑

以节能环保为原则，推进住宅产业化和绿色低碳住宅开发。会同相关部门推进绿色信贷在建筑节能与绿色建筑领域的应用，鼓励和引导政策性银行、商业银行加大信贷支持，将满足条件的建筑节能与绿色建筑项目纳入绿色信贷支持范围。

（五）积极推广装配式建筑

在保障性住房和商品住宅建造中积极推广装配式建造技术。制定奖励措施，鼓励房地产开发企业提高装配式建筑在商品住房项目中的比例。实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按一定比例（不超过3%）不计入地块的容积率核算。鼓励金融机构对部品部件生产企业、生产基地和装配式建筑开发项目给予综合金融支持，对购买已认定为装配式建筑项目的消费者优先给予信贷支持。使用住房公积金贷款购买已认定为装配式建筑项目的商品住房，公积金贷款额度予以适当上浮。

第四章 汕尾市各县（市、区）住房发展规划

第十七条 市区

（一）主要任务

一是稳定住房供应。通过增加住房有效供应，稳定市场预期。推进“三旧”改造及棚户区改造项目，盘活存量住宅用地。探索建立房地产市场长效机制，储备房地产市场调控政策。完善市场交易制度建设，加强住房开发和交易行为的监管力度，整治违法违规行

为。

二是发展租赁市场。培育租赁住房供应主体，建立住房租赁平台。规范住房租赁的交易手续，加强租赁备案管理。加大政策支持，加强租赁市场监管。

三是加强住房保障。扩大住房保障覆盖面，推进人才安居工程，筹集建设公共租赁住房 and 人才安居住房。

（二）重点区域

重点推进主城区组团的住房发展。老城区通过“三旧”改造等渠道供应住房，通过改造等方式筹集公共租赁住房和人才安居住房；城西滨海地带依托金町湾滨海旅游区适度发展旅游地产；城东新区依托高铁交通枢纽、中央商务区的发展建设，重点开发建设住房，疏解老城区居民，同时通过配建等方式筹集人才安居住房和租赁住房。

稳步推进红海湾、红草、捷胜、马官等组团的住房建设。红海

湾组团适度建设旅游地产、养老地产。红草组团结合红草高新技术产业园建设，适度建设商品住房、公共租赁住房 and 人才安居住房，促进产城融合。捷胜、马官组团适度建设商品住房。

（三）重点项目

市区重点项目主要布局在主城区组团及红海湾组团，其中主城区组团规划实物筹集 300 套公共租赁住房、400 套人才安居住房、400 套租赁住房；红海湾组团规划建设 100 套公共租赁住房。

第十八条 海丰县

（一）主要任务

一是稳定住房供应。增加多元商品住房供应，推进产城融合，稳定市场预期。完善市场交易制度建设，加强住房开发和交易行为的监管力度，整治违法违规行为。

二是加强住房保障。加大租赁补贴发放力度，发放比例适当向产业人才倾斜。鼓励企业到就近镇区、县城租赁商品住房、自建房作为员工宿舍。

三是发展租赁市场。培育租赁住房供应主体，多渠道建设或筹集租赁住房。规范住房租赁的交易手续，加强租赁备案管理。加大政策支持，加强租赁市场监管。

（二）重点区域

重点推进城南、城北、教育园等 3 个发展单元的住房建设。城南、城北、教育园发展单元以开发多样化住宅产品为导向，兼顾保障性住房及租赁住房，推动海丰县城扩容提质。

稳步推进老城、城西、科技城等3个发展单元的住房建设。老城、城西发展单元通过“三旧”改造等渠道增加住房供应。科技城发展单元适当发展商品住房，促进产城融合。

第十九条 陆丰市

（一）主要任务

一是发展商品住房。推进中等价位、中低价位商品住宅的供应，发展与当地收入水平相适应的住房产品。完善市场交易制度建设，加强住房开发和交易行为的监管力度，整治违法违规行为。

二是加强住房保障。扩大住房保障覆盖面，加大住房保障力度，确保低收入人群应保尽保，并逐步覆盖中低收入人群。积极推进棚户区改造工作，加快棚户区改造进度。

三是提高居住品质。积极推进宜居社区，落实新建小区的教育配套等设施的建设，促进住宅和配套设施同步交付。加强老旧小区改造工作，积极开展老旧小区进行微改造工作，提高老旧小区的居住环境。

（二）重点区域

重点推进老城区组团、新城市中心综合组团等2个组团的住房发展。老城区组团通过“三旧”改造等渠道保障商品住房的供应，通过改造等方式筹集公共租赁住房 and 人才安居住房。新城市中心综合组团开发建设多元化的商品住房，通过配建等方式筹集人才安居住房和租赁住房，助力推进城市扩容提质。

稳步推进河西综合组团、上英工业组团等2个组团的住房建设，

适度发展商品住房和公共租赁住房，促进产城融合。

第二十条 陆河县

（一）主要任务

一是发展商品住房。有序增加住房供应，稳定住房供需及市场预期。完善市场交易制度建设，加强住房开发和交易行为的监管力度，整治违法违规行为。

二是加大住房保障。扩大住房保障覆盖面，加大住房保障力度，确保低收入人群应保尽保，并逐步覆盖中低收入人群。

三是提高居住品质。积极推进宜居社区，落实新建小区的教育配套等设施的建设，促进住宅和配套设施同步交付。加强老旧小区改造工作，对老旧小区进行微改造，提高老旧小区的居住环境。

（二）重点区域

重点推进城东、陆河大道、城西滨河等3个居住片区的发展。城东居住片区结合教育园区和综合服务副中心的建设，陆河大道居住片区结合综合服务主中心的建设，加快商品住房的发展，同时通过配建等方式筹集保障性住房和租赁住房。城西滨江居住片区依托螺河和岳溪生态文化博览园的优质资源，发展高品质的居住社区。

稳步推进老城、城北、城南等3个居住片区的发展。老城居住片区和城北居住片区通过“三旧”改造等渠道增加住宅用地供应，通过改造等方式筹集保障性住房和租赁住房。城南居住片区适度发展商品住房，实现产城融合。

第二十一条 华侨管理区

增加住房供应，开发多元化的商品住房产品，推进建成区的扩容提质及居住品质的提升。完善市场交易制度建设，加强住房开发和交易行为的监管力度，整治违法违规行爲。

第五章 汕尾市住房发展保障措施

第二十二條 制定年度实施计划

依据本规划，综合考虑经济社会发展、房地产市场发展、城镇保障性安居工程实施情况等因素，制定年度实施计划，促进城镇住房平稳健康发展。

第二十三條 加强部门工作协作

建立房价地价联动机制，住建部门参与土地出让方案制定，根据房价情况合理设定地价，实现地价与房价联动。建立住建部门与自然资源、统计、税务、财政、银行、发改、水电气等部门的相互协作机制，推动业务数据逐步走向互联互通。建立从土地供应到住房交易的全过程监控系统。与电力、供水、燃气等部门实现信息共享，做好住房使用情况监测。建立住建部门与公安部门的联合查处房地产违法违规行为的机制。

第二十四條 促进规划间有效衔接

加强住房发展规划与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、近期建设规划等规划的有效对接，确保土地、住房供应、人居建设相关内容的衔接。强化规划联动，相关规划编制或调整，要把本规划相关指标及内容同步落实或调整。

第二十五條 加大财税与金融支持

强化对城镇保障性安居工程的财政支持机制，在财政预算中明确保障性住房建设、运营、管理资金项目。落实城镇保障性安居工程税费优惠政策，拓宽资金筹集渠道。完善差别化住房信贷政策。

第二十六条 开展专项调查研究

每年定期开展住房普查工作，全面了解城镇住房的规模和类型；每年定期开展住房空置率统计调查，利用用水、用电、用气等数据，系统分析住房空置水平和分布。

第二十七条 加强规划实施监督

建立规划实施监督机制，定期跟踪评估规划落实情况。对落实规划不力及违反规划的行为，启动问责机制，并依法追究相关责任。通过成果公示、问卷调查、座谈交流等方式，推动公众参与规划编制与实施。对于城镇保障性安居工程的建设，重视征集保障家庭的意见建议，加强供应和需求的匹配度。

第六章 附则

第二十八条 生效日期

本规划自印发之日起实施。

第二十九条 解释权限

本规划由汕尾市住房和城乡建设局负责解释。

附表

表 1-2019-2022 年汕尾市住房发展规划目标

类别	序号	指标	单位	规划目标	属性
住房市场	1	新增新建商品住房	套	55000	预期性
			万平方米	742.5	预期性
住房保障	2	新增实物筹集公共租赁住房	套	1000	预期性
	3	新增发放公共租赁住房补贴	套	1450	约束性
	4	新增实物筹集人才安居住房	套	1000	预期性
	5	新增发放人才安居住房补贴	套	2400	预期性
住房租赁	6	新增租赁住房	套	1000	预期性
	7	国有住房租赁企业	个	≥1	约束性
住房品质	8	住宅工程质量验收合格率	%	100	约束性
	9	新建住宅小区物业管理覆盖面	%	100	预期性
	10	新增创建宜居社区	个	20	预期性
	11	城镇民用建筑新建成绿色建筑面积占新建成建筑总面积比例	%	25	预期性
	12	装配式建筑占新建建筑面积比例	%	10	预期性
	13	政府投资工程装配式建筑面积占比	%	30	预期性
住房支撑	14	住房公积金个贷率	%	85%	预期性

表 2-2019-2022 年汕尾市各年度住房发展目标

单位：套

年份		2019年	2020年	2021年	2022年	合计	
新建商品住房		15000	12000	13000	15000	55000	
保障性住房	公共租赁住房	实物筹集	0	0	400	600	1000
		租赁补贴	400	350	350	350	1450
		小计	400	350	750	950	2450
	人才安居住房	实物筹集	200	200	300	300	1000
		货币补贴	500	600	600	700	2400
		小计	700	800	900	1000	3400
租赁住房		0	300	300	400	1000	
合计		16100	13450	14950	17350	61850	

表 3-2019-2022 年汕尾市各县（市、区）住房发展目标

单位：套

地区		市区	海丰县	陆丰市	陆河县	华侨管理区	合计	
新建商品住房		21000	16000	14000	3000	1000	55000	
保障性住房	公共租赁住房	实物筹集	400	200	300	100	0	1000
		租赁补贴	350	450	500	150	0	1450
		小计	750	650	800	250	0	2450
	人才安居住房	实物筹集	400	200	300	100	0	1000
		货币补贴	900	600	700	200	0	2400
		小计	1300	800	1000	300	0	3400
租赁住房		400	300	200	100	0	1000	
合计		23450	17750	16000	3650	1000	61850	

表 4-2019-2022 年汕尾市各年度住宅用地供应目标

单位：公顷

年份		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
新建商品住房		81.0	64.8	70.2	81.0	297.0
保障性住房	公共租赁住房	0.0	0.0	1.0	1.4	2.4
	人才安居住房	0.7	0.7	1.1	1.1	3.6
	小计	0.7	0.7	2.1	2.5	6.0
租赁住房		0.0	0.7	0.7	1.0	2.4
合计		81.7	66.2	73.0	84.5	305.4

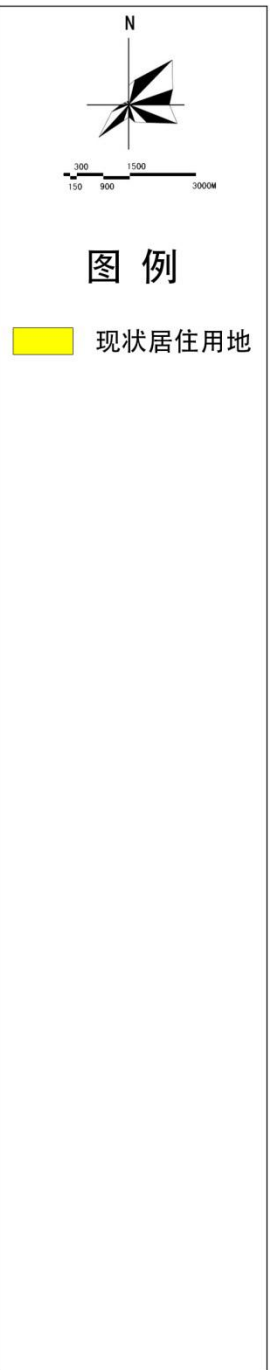
表 5-2019-2022 年汕尾市各县（市、区）住宅用地供应目标

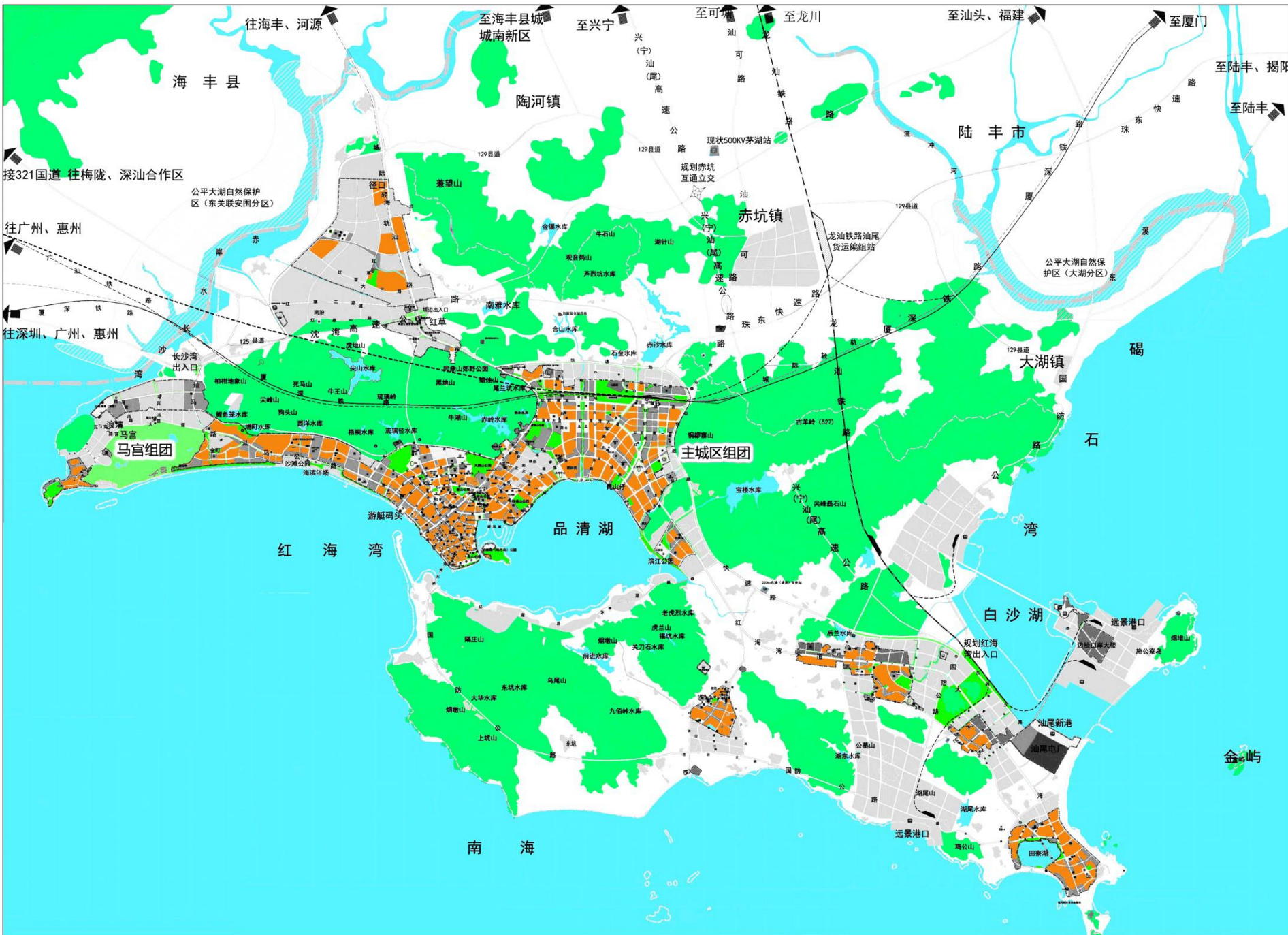
单位：公顷

地区		市区	海丰县	陆丰市	陆河县	华侨管理区	合计
新建商品住房		113.4	86.4	75.6	16.2	5.4	297.0
保障性住房	公共租赁住房	1.0	0.5	0.7	0.2	0.0	2.4
	人才安居住房	1.4	0.7	1.1	0.4	0.0	3.6
	小计	2.4	1.2	1.8	0.6	0.0	6.0
租赁住房		1.0	0.7	0.5	0.2	0.0	2.4
合计		116.8	88.3	77.9	17.0	5.4	305.4

附图

- （一）汕尾市中心城区现状居住用地分布图
- （二）汕尾市中心城区规划居住用地分布图
- （三）汕尾市中心城区规划新增居住用地分布图
- （四）汕尾市中心城区三旧改造居住用地分布图





图例

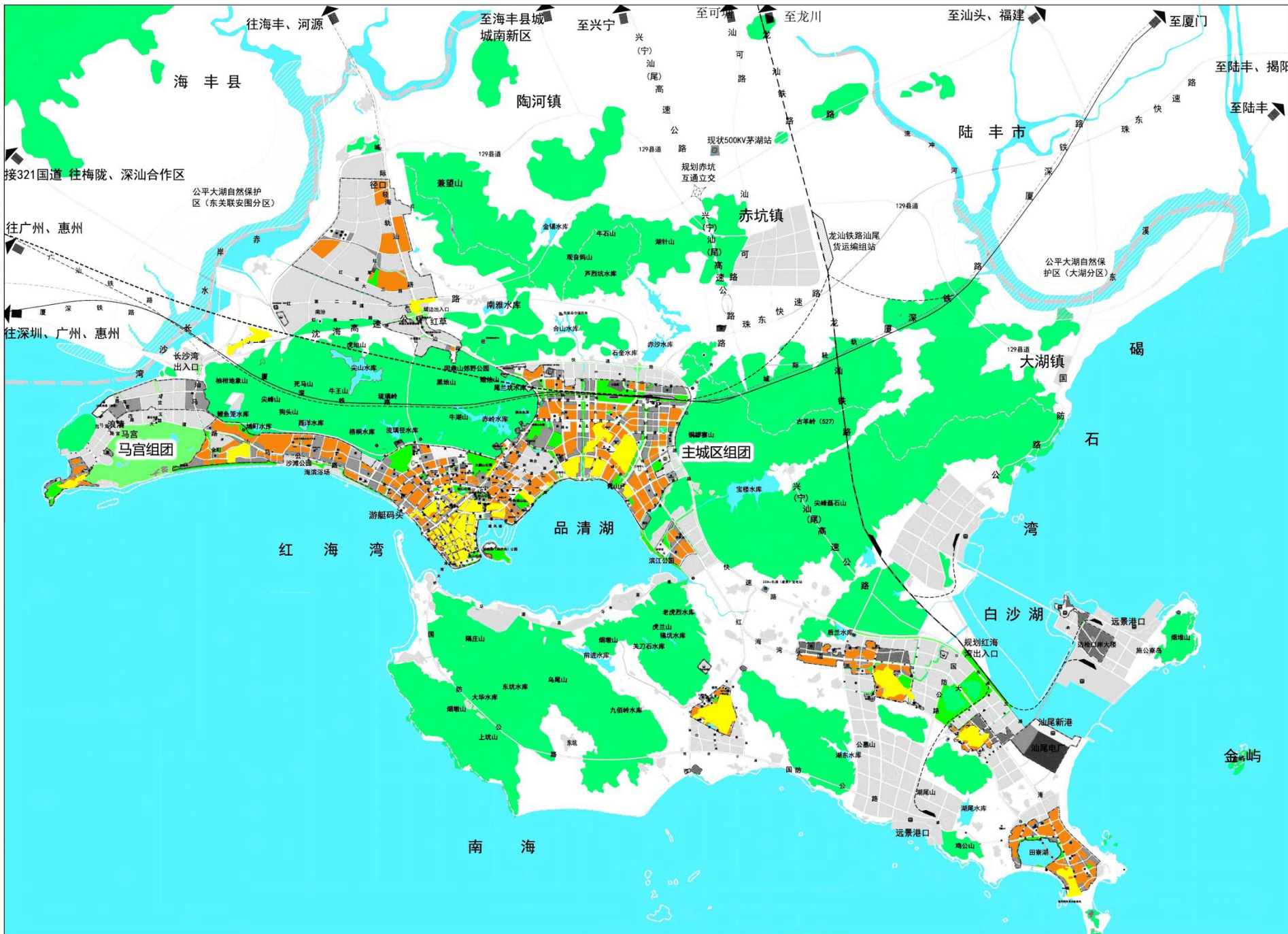
- 规划居住用地

300 1500 3000M

150 900

图例

规划居住用地



图例

- 现状居住用地 (Existing Residential Land)
- 规划居住用地 (Planned Residential Land)

North arrow and scale bar (0, 300, 600, 900, 1500, 3000M).

