

湛江市保障性租赁住房专项规划
(2022-2025 年)
(公开征求意见稿)

湛江市住房和城乡建设局
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
广东省住房政策研究中心
2023 年 7 月

目 录

前言	1
第一章 发展基础	2
(一) 保障性租赁住房政策背景	2
1、党中央、国务院要求加快发展保障性租赁住房	2
2、广东省将湛江市确定为发展保障性租赁住房重 点城市	3
3、湛江市加快完善住房保障体系提升城市竞争力	3
(二) 社会经济发展现状	4
1、国民经济发展态势向好	4
2、本地人口城镇化潜力较大	4
3、产业园区加快发展	5
4、房地产市场发展总体平稳	5
(三) 住房租赁发展现状	6
1、公共租赁住房保障不断完善，基本实现应保尽 保	6
2、人才安居体系初步建立，人才公寓建设稳步推 进	7
3、中心城区租赁需求相对较高，供应端以个人房 源为主	7

4、保障性租赁住房起步发展，项目认定有序推进	8
(四) 发展保障性租赁住房面临的问题	9
1、农民进城购房压力大，“先租后买”的住房消费梯度有待健全	9
2、新市民、青年人的保障覆盖面不足，住房保障体系有待完善	9
3、房地产市场下行，保障性租赁住房需更精准匹配需求	10
4、政策实施路径尚未清晰，制约市场主体参与的积极性	11
第二章 案例借鉴	11
(一) 重点城市经验借鉴	12
1、广州市发展保障性租赁住房主要做法	12
2、深圳市发展保障性租赁住房主要做法	15
3、汕头市发展保障性租赁住房主要做法	17
4、江门市发展保障性租赁住房主要做法	19
5、重点城市经验借鉴总结	21
(二) 典型案例经验借鉴	21
1、企事业单位依法取得使用权的土地建设案例	22
2、产业园区工业项目配套建设案例	23
3、非居住存量房屋改建案例	24

4、城中村住房依法整租运营案例	25
5、典型案例经验借鉴总结	27
第三章 指导思想和规划目标	27
(一) 指导思想	27
(二) 基本原则	28
1、坚持政府引导，多方参与	28
2、坚持存量为主，提升品质	28
3、坚持标准适度，供需匹配	28
4、坚持突出重点，有序实施	29
(三) 供需分析	29
1、需求基本特点	29
2、供需匹配分析	30
3、房源筹建策略	32
(四) 规划目标	33
第四章 各县（市、区）空间发展指引	35
(一) 保障性租赁住房重点需求区评价	35
(二) 赤坎区保障性租赁住房布局指引	36
(三) 霞山区保障性租赁住房布局指引	36
(四) 坡头区保障性租赁住房布局指引	37
(五) 麻章区保障性租赁住房布局指引	37
(六) 经开区保障性租赁住房布局指引	38
(七) 奋勇高新区保障性租赁住房布局指引	38

(八) 吴川市保障性租赁住房布局指引	38
(九) 徐闻县保障性租赁住房布局指引	39
(十) 雷州市保障性租赁住房布局指引	39
(十一) 遂溪县保障性租赁住房布局指引	39
(十二) 廉江市保障性租赁住房布局指引	40
第五章 年度计划	40
(一) 2022 年计划	40
(二) 2023 年计划	41
(三) 2024 年计划	42
(四) 2025 年计划	44
第六章 主要任务	45
(一) 加强规划计划管理，稳步推进房源筹建	45
(二) 健全房源筹建渠道配套政策，引导多渠道供给	47
(三) 优化项目审批机制，加快推进项目认定	49
(四) 加大政策支持力度，引导多主体参与	50
(五) 加快建立信息化平台，完善运营监管机制	51
第七章 保障措施	52
(一) 健全组织领导	52
(二) 开展监测评价	52
(三) 做好试点示范	53
附表：湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025 年）工	

作任务分解表	54
附图：湛江市保障性租赁住房计划项目分布示意图	59

前言

为贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的重要决策部署，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）、《湛江市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（湛府办〔2022〕33号）、《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（湛府〔2021〕36号）及《湛江市“十四五”住房发展规划》等规定，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，有效扩大保障性租赁住房供给，统筹安排湛江市2022-2025年保障性租赁住房筹集建设工作，制定年度筹集建设计划，明确湛江市发展保障性租赁住房的主要任务和保障措施，切实解决新市民和青年人等群体住房困难问题，特编制本规划。

本规划的规划范围为湛江市市域，规划期限为2022年至2025年。

第一章 发展基础

（一）保障性租赁住房政策背景

1、党中央、国务院要求加快发展保障性租赁住房

党中央、国务院十分重视我国住房保障体系的建设。我国城市住房矛盾已经从住房总量短缺转为结构性供给不足。广大新市民、青年人群体因首付或月供能力不足短期购房压力较大，且住房租赁市场以个人出租的中大户型房源为主，小户型、低租金房源短缺，租赁住房市场总体结构性供给不足，新市民、青年人等群体“买不起房、租不好房”的问题逐渐突出，发展保障性租赁住房的现实需求不断突显。2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）提出新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。2021年7月22日，加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议强调要把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。党的二十大报告明确指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”是“增进民生福祉，提高生活品质”的重要组成部分。保障性租赁住房是落实党中央、国务院部署，缓解新

市民、青年人住房困难问题的政策抓手，是我国住房保障体系的新支柱，是加快补齐租赁住房短板的重要举措。

2、广东省将湛江市确定为发展保障性租赁住房重点城市

广东省高度重视发展保障性租赁住房工作。2021年11月2日，广东省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号），明确广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江10个城市为我省发展保障性租赁住房的重点城市，支持其他城市因地制宜发展保障性租赁住房。2021年12月7日，广东省在全国率先印发《保障性租赁住房“十四五”及三年（2021-2023年）专项行动目标任务》，明确“十四五”期间，全省筹集建设保障性租赁住房129.7万套（间），体量排全国第一位。湛江市作为省域副中心，广东省下达湛江市的保障性租赁住房筹集建设目标为7000套（间）。

3、湛江市加快完善住房保障体系提升城市竞争力

发展保障性租赁住房、加快完善住房保障体系是湛江市提高城市竞争力和可持续发展的必然要求，是落实“房住不炒”、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。通过筹集和供应保障性租赁住房，降低新市民、青年人在城市中的居

住成本，也是提升城市竞争力，释放住房消费潜力扩大内需的重要抓手。湛江市应当牢牢抓住国家大力发展保障性租赁住房的机遇期，用好保障性租赁住房制度红利，完善住房保障体系，支撑和促进湛江市人口发展和人才引进，建设省域副中心城市。

（二）社会经济发展现状

1、国民经济发展态势向好

2022年，湛江市实现地区生产总值3712.56亿元，同比增长1.2%，三次产业结构分别为18.4: 39.3: 42.3¹。其中，规模以上工业增加值1006.74亿元，首次突破千亿元大关；社会消费品零售总额1826.63亿元，增长2.4%，增速全省第四；货物进出口总额624.8亿元，增长14.7%，增速全省第一。2023年1-5月份，湛江市规模以上工业增加值394.71亿元，同比下降4.5%；社会消费品零售总额759.97亿元，同比增长6.6%；外贸进出口总额266.65亿元，同比增长0.9%。

2、本地人口城镇化潜力较大

截至2022年底，湛江市常住人口703.54万人，比上年末增加0.45万人，其中城镇常住人口332.84万人，常住人

¹ 广东省地区生产总值统一核算结果，2022年，全市地区生产总值为3712.56亿元，同比增长1.2%。其中，第一产业增加值为682.78亿元，同比增长4.5%；第二产业增加值为1457.77亿元，同比下降0.9%；第三产业增加值为1572.00亿元，同比增长1.4%。数据来源于湛江市统计局。

口城镇化率为 47.31%，比上年末提高 0.9%，仍有超过一半的常住人口未进城定居，低于全省平均水平（74.79%²），湛江市本地城镇化有较大的提升空间。

3、产业园区加快发展

湛江大型产业集聚区建设加快，石化产业、现代农业与食品产业成为产值超千亿元产业集群。雷州经开区、廉江高新区、吴川羽绒和鞋业基地、遂溪产业转移工业园、徐闻生态工业集聚区、赤坎都市产业园、霞山工业园、麻章经开区、湛江高新区龙头官渡园区发展加快，东岛（锂电）动力与储能负极材料产业项目、英利发展先进光伏制造基地等一批重大制造业项目落地。

4、房地产市场发展总体平稳

湛江市稳妥实施房地产市场“一城一策”方案³，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立湛江市房地产市场平稳健康发展长效机制，提出坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产市场良性循环和健康发展，逐步走向“价格合理、供求平衡、保障多元、风险可控、预期平稳”的发展状态，不断增强人民的获得

² 截至 2022 年底，广东省常住人口 12656.8 万人，其中城镇常住人口 9465.4 万人，城镇化率 74.79%。

³ 2022 年 5 月印发《湛江市建立房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案》。

感、幸福感、安全感。近年来，湛江市房地产市场总体平稳，但近期有所回落。2021年、2022年及2023年1-5月份新建商品住房销售均价分别为8822元/平方米、8890元/平方米及9409元/平方米；新建商品住房销售面积分别为509.64万平方米、325.81万平方米及184.12万平方米⁴。新建商品住房持续增加供应，居民通过市场化方式解决住房问题的占比有所提升，房地产市场的发展为居民不断改善居住条件提供了有力保障。

（三）住房租赁发展现状

1、公共租赁住房保障不断完善，基本实现应保尽保

截至2022年底，湛江市已筹集建设政府投资公共租赁住房12027套，其中在建3469套。住房保障对象覆盖范围从城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员扩大到青年医生、青年教师、环卫工人和公交司机等特定公共服务领域人群⁵。住房保障供给体系“以实物保障为主、租赁补贴为辅”，对于不能及时获得公共租赁住房实

⁴ 2021年新建商品住房销售数据来源于广东省住房和城乡建设厅；2022年、2023年1-5月份新建商品住房销售数据来源于湛江市住房和城乡建设局。

⁵ 2012年11月出台的《湛江市市区公共租赁住房管理办法》（湛府〔2012〕84号文）提出公租房保障对象为：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、引进的外来技术人才。

2021年8月出台的《湛江市市区公共租赁住房管理办法》提出公租房保障对象为：符合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市区稳定就业的青年教师、青年医生、环卫工人、公交司机、外来务工人员出租的保障性住房。

物保障的轮候对象，通过发放租赁补贴解决其住房困难问题。目前，湛江市已基本实现低收入住房困难家庭应保尽保。

2、人才安居体系初步建立，人才公寓建设稳步推进

湛江市高度重视人才发展工作，不断建立健全人才安居保障体系，为符合条件的领军人才以及 A、B、C 类高层次人才提供购房补贴、人才公寓等住房保障⁶。截至 2022 年底，全市已面向 6 位领军人才发放购房补贴；已筹集建设人才公寓 1650 套，其中已建成 1194 套，在建 456 套，面向 A、B、C 类高层次人才出租。人才住房保障为湛江市实施人才发展战略，吸引和留住人才提供了必要支撑。

3、中心城区租赁需求相对较高，供应端以个人房源为主

从湛江市第六次人口普查和第七次人口普查数据对比来看，全市家庭户租房比例从 2010 年的 5.4% 提高至 2020 年的 8.0%⁷。其中，赤坎区和霞山区⁸租房比例远高于其他县

⁶ 2022 年 7 月出台的《湛江市市区人才公寓管理办法（修订稿）》（湛府规〔2022〕9 号）提出人才公寓的保障对象为：经市人力资源社会保障局资格认定的 A、B、C 类高层次人才，或者相关政策文件规定提供人才安居保障且明确配租层次的各类人才。

2022 年 4 月出台的《湛江市领军人才购房补贴实施细则》（湛委人才办〔2022〕3 号）提出对符合条件的领军人才（包括国内外顶尖人才、国家级领军人才以及省级领军人才）提供 60-100 万元之间的购房补贴。

⁷ 湛江市第七次全国人口普查数据中，住房来源包括：租赁廉租房或公租房、租赁其他住房、购买新建商品房、购买二手房、购买原公有住房、购买经济适用房/两限房、自建住房、继承或赠予以及其他共九类。家庭户租房占比计算公式为：家庭户租房占比=（租赁廉租房或公租房+租赁其他住房）家庭户数/总家

（市、区），2020年赤坎区租房比例为23.7%、霞山区租房比例为27.6%，其他县（市、区）租房比例均不到6%。根据新市民、青年人租房现状和保障性租赁住房需求的问卷调查结果显示，新市民、青年人主要租赁房源以个人出租的农民自建房或老旧商品住房为主。

4、保障性租赁住房起步发展，项目认定有序推进

2022年是湛江市保障性租赁住房发展的起步之年。2022年7月2日，湛江市成立推进保障性租赁住房工作领导小组。9月28日印发《湛江市“十四五”住房发展规划》，明确“十四五”期间筹集建设保障性租赁住房7000套（间），在重点任务“推进住房保障适度普惠”中强调要积极发展保障性租赁住房。10月28日印发《湛江市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（湛府办〔2022〕33号），作为保障性租赁住房顶层制度设计，提出了湛江市发展保障性租赁住房的房源筹建、政策支持、项目认定、项目运营、组织保障等内容。保障性租赁住房政策有序落地，截至2022年底，湛江市已认定了3个保障性租赁住房项目，共筹集建设房源1016套（间），顺利完成广东省下达湛江市的2022年保障性租赁住房目标任务。

庭户数。

⁸ 湛江市第六次和第七次全国人口普查数据中，霞山两区在空间范围上包含经开区的泉庄街道、乐华街道。

（四）发展保障性租赁住房面临的问题

1、农民进城购房压力大，“先租后买”的住房消费梯度有待健全

基于子女教育、父母养老、降低通勤成本等考虑，湛江市农村居民进城购房的意愿较强，但其难度远大于城镇居民。2022年湛江市新建商品住房销售均价为8890元/平方米，城镇居民人均可支配收入为37009元，农村居民人均可支配收入为21713元，城镇居民房价收入比⁹为8.0，农村居民房价收入比为13.6。以本地农村居民转移人口为主的新市民、青年人短期内难以实现进城定居，为了存钱买房，居民对于房屋租金和水电气价格、物业管理费等租住成本较为敏感，大多选择居住条件较差的农民自建房或在通勤距离允许的情况下选择“白天城市上班、晚上回农村居住”的城乡两栖生活，城镇化潜力无法释放。为了有序推进新型城镇化，湛江市迫切需要发展保障性租赁住房，进一步健全本地农村居民进城“先租后买”的住房消费梯度。

2、新市民、青年人的保障覆盖面不足，住房保障体系有待完善

⁹ 房价收入比=商品住房总价/年家庭可支配收入=套均面积110平方米×每平方米商品住房销售价格÷人均可支配收入÷户均3.3人。其中，套均面积根据湛江市住房和城乡建设局提供的2022年全市新建商品住房销售数据测算得到，户均人数来源广东省统计调查队。

虽然湛江市住房兜底保障已实现应保尽保，且为符合条件的高层次人才提供多种住房保障方式，但是住房保障的覆盖面仍然不足。从过去几年湛江市每年新接收应届毕业生的学历来看，本科学历约占 30%，大专学历占比超过 60%，但是符合高层次人才认定标准的硕士、博士以上学历人才仅占总人数的 1-2%。可以看出，湛江市新市民、青年人仍以基础性人才为主。收入不符合公共租赁住房准入条件但学历、贡献等达不到高层次人才门槛的新市民、青年人，其过渡性住房保障需求同样迫切，值得引起重视。

3、房地产市场下行，保障性租赁住房需更精准匹配需求

在三年新冠疫情冲击和全国房地产市场下行背景下，湛江市商品房库存去化周期较长，截至 2022 年 12 月底，全市新建商品房库存去化周期为 30.21 个月，其中，住宅去化周期为 25.06 个月，非住宅去化周期为 84.79 个月。中短期内，湛江房地产市场处于供给大于需求的阶段，需求端购买力和预期整体较为疲弱，市场下行压力较大。为了促进保障性租赁住房与房地产市场协调发展，构建“先租后买”的健康消费模式，湛江市发展保障性租赁住房需要围绕促进新型城镇化，更加精准地匹配需求，积极盘活存量土地和房屋，促进扩大内需和支撑产业发展。

4、政策实施路径尚未清晰，制约市场主体参与的积极性

虽然湛江市已经成立了保障性租赁住房工作领导小组，制定了实施意见，明确了“十四五”保障性租赁住房筹建目标，但是各主体参与度不高。目前，湛江市租赁住房以个人散租房源为主、租金水平总体较低，市场上暂未形成专业化规模化的长租公寓。作为全域旅游示范城市，在金沙湾等热点地区发展的酒店式公寓，大部分项目采取长短租结合的方式运营，租金水平高、稳定性不足，难以满足就业群体租金低、稳定性好的长租需求。此外，由于项目实施层面的机制设计仍不健全，政策宣传力度和可操作性有待加强等原因，教育系统、医疗系统、产业园区中新市民、青年人较为集中的各类企事业单位和拥有较多存量土地和房屋的国有企业对保障性租赁住房政策了解不足，部分单位虽有意向但因为实施路径不够清晰，选择暂时观望。下一步湛江市保障性租赁住房发展的工作重点应从完善顶层设计转向强化政策落地实施，作为粤西地区唯一发展保障性租赁住房的重点城市，争取起到模范作用。

第二章 案例借鉴

（一）重点城市经验借鉴

广州市、深圳市、汕头市和江门市均是广东省发展保障性租赁住房的重点城市，“十四五”期间广州市和深圳市筹建保障性租赁住房目标共计 100 万套（间），占广东省总筹建目标的 77.1%。汕头市和江门市“十四五”期间筹建保障性租赁住房目标分别为套 0.5 万（间）和 1 万套（间），且汕头市与湛江市均为广东省省域副中心城市、江门市的经济发展水平与湛江市相近。因此选取广州市、深圳市、汕头市和江门市进行深入学习借鉴。

1、广州市发展保障性租赁住房主要做法

（1）科学合理确定目标

广州市住房和城乡建设局牵头，联合市公安、人社、来穗人员服务管理、交通、城管等多个部门在全市范围开展保障性住房的现状需求专项调查，全面摸排“十四五”期间各类人群对保障性租赁住房的需求情况。2021 年 8 月 17 日，广州市印发《广州市住房发展“十四五”规划》，明确“十四五”期间新增筹建保障性租赁住房 60 万套（间）。

（2）建立健全工作机制

2021 年 8 月 30 日，广州市印发《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》（穗府办〔2021〕6 号），明确了住房保障工作的主要目标及工作措施。2021 年 12 月 14 日，广州市印发《关于成立广州市保障性租赁住房

房领导小组的通知》（穗建住保〔2021〕731号），规定了领导小组工作会议及协调会议规则，建立了各部门信息共享、联审联动机制，落实责任，确保各项工作有序衔接、高效推进。随后，各区也分别成立区级保障性租赁住房工作领导小组。

（3）简化项目认定流程

2022年8月22日，广州市印发《广州市保障性租赁住房项目认定办法》（穗建规字〔2022〕9号），2022年9月5日，广州市印发《广州市保障性租赁住房项目认定申请有关工作指引》（穗建住保〔2022〕783号），明确了保障性租赁住房的保障对象、面积和租金标准以及项目认定流程等内容。

（4）深化细化支持政策

目前，广州市研究制定保障性租赁住房系列配套落实文件共20个，其中已出台19个、正在研究制定1个，包括《广州市利用集体建设用地建设租赁住房试点项目审批程序》（穗规划资源字〔2021〕21号）、《关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》（穗规划资源规字〔2023〕3号）等筹建渠道的操作文件；《广州市纳税人享受住房租赁有关税收优惠政策的办理指引》（穗税函〔2021〕170号）、《关于协助办理商业、商务办公等存量用房改造为租赁住房项目用水、用电、用气价格分类调整的通知》等国家优惠政

策的落实文件，与税务、供水、供电、供气等部门建立联动机制。此外，广州市人民政府、广州市住房和城乡建设局分别与中国建设银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司广州分行签订发展政策性租赁住房战略合作协议，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

（5）全面加强监督管理

目前，广州市正在制定《广州市保障性租赁住房管理办法》，将保障性租赁住房项目纳入重点项目监管，强化工程质量安全管理；建立健全涵盖建设运营主体、承租对象等各主体的诚信档案，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制；对各区推进保障性租赁住房工作情况进行监测评价，加强对各区实施保障性租赁住房规划建设、运营管理、出租管理、使用管理等全过程监督指导；建立日常巡查制度，对保障性租赁住房以租代售、变相销售、骗取优惠政策等违规行为进行查处。

（6）搭建管理服务平台

广州市正加快搭建保障性租赁住房管理服务平台，研发政府管理端口、企业经营端口和公众参与端口，加快实现对保障性租赁住房准入与退出机制实行全过程动态监督管理。

（7）积极探索新的路径

城中村出租屋已经成为来穗人员的第一落脚点。广州市结合自身实际，将城中村房源品质化提升、城市更新与发展

保障性租赁住房有机结合，探索形成了具有广州特色的城中村住房整租运营和城市更新项目配置中小户型住房的筹建方式。2022年5月23日，广州市印发了《关于城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房的意见》（穗建规字〔2022〕7号）；2022年9月21日，印发《支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见》（穗建规字〔2022〕11号）；2022年11月3日，印发《广州市城中村消防整治提升技术指引（试行）》（穗建消防〔2022〕917号）。

2、深圳市发展保障性租赁住房主要做法

（1）成立工作领导小组

2021年12月21日，深圳市印发《深圳市政府办公厅关于成立深圳市保障性租赁住房发展工作领导小组的通知》（深府办函〔2021〕107号），市保障性租赁住房发展工作领导小组与市住房和城乡建设委员会领导小组一体化运作，建立定期会议制度及联络员制度，扎实推进发展保障性租赁住房各项工作。

（2）制定年度实施计划

2022年1月7日，深圳市印发《深圳市住房发展“十四五”规划》，提出“十四五”期间发展保障性租赁住房40万套（间），占住房建设筹集总量的45%。深圳市摸排存量土地及存量住房资源，梳理可用于发展保障性租赁住房的用

地与房屋情况，建立租赁住房项目储备库，并通过每年制定《深圳市建设用地供应年度实施计划》及《深圳市住房发展年度实施计划》，具体落实保障性租赁住房筹建任务。

（3）建立健全政策体系

2022年3月28日，深圳市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23号），明确发展保障性租赁住房的总体思路、基本要求及土地、资金、税费、水电气价格、金融等支持政策等。在此基础上，深圳市对保障性租赁住房政策进行细化。项目认定方面，2022年12月28日，深圳市印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（深建规〔2022〕10号），对不同类型的项目采用直接认定和依申请认定两种方式，简化项目认定流程，同时明确项目申请主体资格、准入条件、认定程序、退出机制等内容；项目筹建渠道方面，深圳市印发了《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（深建规〔2022〕8号）、《深圳市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房工作指引（试行）》（深保租办〔2022〕1号），明确了不同筹建渠道的操作细则；落实优惠政策方面，深圳市印发了《关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的通告》《关于对我市商务类公寓及商业类用房转租赁用房等用电价格有关问题的通知》以及《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》（深建规〔2021〕8号）等。此外，

2023年7月3日，深圳市发布了《深圳市保障性租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令（第353号））和《深圳市保障性租赁住房建设和管理办法》（深圳市人民政府令（第355号）），对保障性租赁住房租赁、运营、监督管理、规划计划、建设筹集、监督管理等活动进行规范。

（4）加大金融支持力度

深圳市多次组织企业与银行开展银企对接会，多家银行提供保障性租赁住房专项信贷、企业债券等金融支持政策及产品。深圳市率先发行全国首批保障性租赁住房基础设施REITS试点项目。2022年8月31日，以4个保障性租赁住房项目为底层资产的红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金正式在深交所挂牌上市，成为全国首批、深交所首单保障性租赁住房REITS产品，开启了“投、融、建、管、退”的全生命周期发展新模式。

（5）建立信息共享机制

深圳市住房和建设局每月定期将项目认定书抄送至市有关部门，用于办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受税收、居民生活用水用电优惠政策。

3、汕头市发展保障性租赁住房主要做法

（1）建立健全工作机制

2022年3月21日，汕头市印发《关于调整汕头市住房保障工作领导小组职责和成员的通知》（汕住建通〔2022〕

10号），将保障性租赁住房工作纳入汕头市住房保障工作领导小组职责范围，并根据工作需要调整成员单位，统筹指导全市保障性租赁住房工作。2022年3月22日，汕头市印发《关于成立汕头市保障性租赁住房联审专项工作小组的通知》（汕住建通〔2022〕11号），成立了成立由市住房城乡建设、市发展改革局等8个部门组成的市级联审专项工作小组。专项工作小组按照市委、市政府工作部署，统筹推进全市保障性租赁住房项目的认定工作，指导各区（县）相关部门兑现国家、省市有关支持政策；具体负责审定市本级保障性租赁住房项目，并落实兑现支持政策。

（2）创新多渠道筹建房源

2022年1月18日，汕头市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5号），明确“工改工”项目配建配套设施可利用不超过总计容建筑面积20%建设宿舍型保障性租赁住房；明确房地产开发企业可以将存量公寓和住房用作保障性租赁住房，以租代售，解决历史遗留问题；明确重点对学校、医院、重大企业等建设的宿舍型房屋进行清理筛选，符合条件的，落实支持政策，纳入保障性租赁住房管理；明确可以通过租赁补贴方式筹集保障性租赁住房。

（3）完善相关配套政策

2022年6月28日，汕头市印发《汕头市人民政府关于

印发汕头市保障性租赁住房认定办法（试行）的通知》（汕府〔2022〕70号），明确了保障性租赁住房项目的认定和退出的具体规定。2022年12月28日，汕头市印发《汕头市保障性租赁住房租赁管理规定（试行）》（汕住建通〔2022〕65号），明确了保障性租赁住房的供应对象、准入退出条件等具体规定，确保保障性租赁住房项目运营的高效性。

（4）支持成立市级国有专业化住房租赁平台

汕头市明确支持市属国有（控股）企业，通过实物、货币注资等形式，成立市级国有专业化住房租赁平台企业，在城市中心区、工（产）业园区及其周边、交通枢纽等区域，利用存量土地、存量房屋等，建设宿舍型保障性租赁住房。各区（县）可参照成立相应国有住房租赁平台企业，推动保障性租赁住房建设经营。

4、江门市发展保障性租赁住房主要做法

（1）建立议事协调机制

2022年1月25日，江门市印发《关于建立江门市推进保障性租赁住房工作联席会议制度的通知》（江府构〔2022〕4号），建立了推进保障性租赁住房联席会议制度，由分管市领导任第一召集人，按照国家、省、市工作部署，明确部门职责与分工，确保保障性租赁住房筹建工作稳步推进。2022年6月，江门市召开第一次全市保障性租赁住房联席会议，对全市保障性租赁住房项目进行认定。

（2）完善相关配套政策

2021-2022年，江门市陆续印发了《江门市加快发展保障性租赁住房实施方案》（江府办函〔2021〕162号）、《2022年江门市保障性租赁住房项目申请认定工作指南》（江建保函〔2022〕14号）、《江门市保障性租赁住房管理办法》（江建〔2022〕139号）等政策文件，明确保障性租赁住房项目申请认定流程、退出条件、保障性租赁住房的定义、房源规划与建设、房源申请条件、配租程序等具体规定，统筹指导各区（市）做好保障性租赁住房相关工作。

（3）细化保障对象申请范围

2022-2023年，江门市印发《关于江门市区 2022年度保障性租赁住房保障范围公告》《台山市 2023年保障性租赁住房保障范围公告》《开平市 2023年度保障性租赁住房保障范围公告》《关于鹤山市 2023年度保障性租赁住房保障范围的公告》《恩平市 2022年度保障性租赁住房保障范围公告》等保障范围公告，根据各区（市）的不同，进一步明确了申请人员准入条件、申请材料、办理流程、租金标准、退出条件等具体规定。此外，江门市各区（市）结合各项目实际情况，制定了相应配租方案，保证了保障性租赁住房配租的高效率。

（4）建立信息化管理平台

江门市已经搭建了江门市保障性租赁住房信息服务平台

台。目前，平台已实现建设计划、项目申报、房源备案、房源申请、配租选房、合同签订、维修养护、房屋腾退、档案管理、信息发布的功能使用。2023年1月18日，平台正式上线试运行，市民可通过平台申请保障性租赁住房。

5、重点城市经验借鉴总结

结合湛江市发展保障性租赁住房基本情况及先进城市的经验，提出以下六点建议：一是建议进一步简化和细化项目认定流程，为市场主体及各县（市、区）申请保障性租赁住房项目认定提供指引；二是建议深化细化各类保障性租赁住房筹建渠道的工作要求以及各项支持政策，疏通政策难点堵点，加快保障性租赁住房项目落地；三是建议根据不同县（市、区）的具体情况，进一步明确保障性租赁住房的保障范围以及保障性租赁住房的配租方案；四是建议对于租赁需求旺盛但保障性租赁住房房源不足的区域，可以通过租赁补贴方式筹集保障性租赁住房；五是建议探索成立市级国有专业化住房租赁平台，在重点区域通过购买、新建、改建等方式筹建保障性租赁住房，发挥资源优势 and 引领带动作用；六是建议加快搭建保障性租赁住房管理服务平台，对保障性租赁住房的建设运营管理进行全过程监督。

（二）典型案例经验借鉴

结合湛江市实际，选取企事业单位依法取得使用权的土

地建设、产业园区工业项目配套建设、非居住存量房屋改建、城中村住房依法整租运营四种筹建渠道的典型案列。

1、企事业单位依法取得使用权的土地建设案例

深圳市安居空港花园项目属于企事业单位依法取得使用权的土地建设类型。项目位于深圳市宝安区福永街道金兴路与金荔路交汇处，总用地面积为 40360.49 平方米，总建筑面积约 23.11 万平方米，可提供保障性租赁住房 2338 套(间)，项目同步建设社区健康服务中心、老年人日间照料中心、社区菜市场、便民服务站、社区警务室、文化活动室以及 1500 平方米的社区体育活动场地等各类公共配套设施。项目的租赁群体主要为机场集团、航空公司、联检单位的青年职工等群体。项目具有如下特色：

(1) 为国企合作开发提供示范

项目由深圳市人才安居集团与深圳市机场（集团）有限公司利用企事业单位自有存量用地合作开发建设。对盘活国有存量用地和低效用地，多渠道建设筹集保障性租赁住房具有重要的示范意义。

(2) 有效解决企业员工居住问题

项目建成后产权归市宝安人才安居公司所有，其中 50% 保障性租赁住房交由市机场集团按规定配租给集团内部符合条件的青年职工等人才群体使用，剩余 50% 保障性租赁住房由宝安区住房建设部门优先配租给深圳空管站、航空公司、

联检单位、重点物流总部企业等驻场单位符合条件的青年职工等人才使用。项目为租赁群体提供交通便捷、配套完善、安全经济的居住环境，有效满足其居住生活需求，为航空人才长期扎根深圳解决后顾之忧，为建设粤港澳大湾区世界级机场群和深圳国际航空枢纽提供重要保障。

2、产业园区工业项目配套建设案例

惠州市中韩（惠州）产业园起步区集中配套项目属于产业园区工业项目配套建设类型。项目用地面积约 7.6 万平方米，分为三期建设，总投资约 13.55 亿元，项目建成后可入驻一万人。项目具有如下特色：

（1）园区综合服务设施集中配套建设

本项目是起步区结合机器换人、数字化工厂、自动化生产线等产业转型升级新趋势，推动产业集约用地、集群发展，以功能集聚分区的发展规划，以集中配套方式推进建设一个生产园区与生活配套园区既相对分离，又能完美结合的产业集群发展新区。本项目由每个落户项目拿出 2.5% 的公共配套指标（每个落户项目公共配套指标由 7% 缩减为 4.5%）在起步区建设园区综合服务集中配套设施。

（2）规划先行实现土地集约利用

中韩（惠州）产业园起步区建设前期，突出规划前行、用地优化、分片布局，通过实施集中配套项目建设，既可以集约土地建设高标准小区式公寓宿舍配套，提供周全服务和

品质管理，增强企业员工的幸福感和归属感，也能让企业集中资金、用地等要素投入研发生产，最大程度提升发展效能，有效实现了土地集约利用和产业集聚发展的重要目标。此外，集中配套项目还为入驻的企业项目，提供优质的配套服务，加速企业项目落户、达产，营造一流的营商环境。

3、非居住存量房屋改建案例

广州市继园东项目属于非居住存量房屋改建类型。项目有房源 167 套，以精致宜居 30 平方米左右单间户型为主，带来可拎包入住的智能化温暖社区体验。此外，首层约 243 平方米面积作为公寓的公共活动区域。主要租户群体为周边商圈写字楼的都市白领，企事业差旅人员以及重点学校的陪读家长。项目具有如下特色：

（1）项目周边租赁需求旺盛

越秀区是广州最古老的中心城区，是广州行政、商贸、金融、文化中心，但是老城区可出租的房源租金总价高且居住体验感较差。本项目位于广州市越秀区应元路三眼井上街，项目地理位置优越，邻近广东省政府，属于广州市政治与文化核心区域，步行至地铁 2 号线纪念堂站仅需 8 分钟，交通便利。另外，项目周边有广州市第二中学、小北路小学等重点学校，更邻近中山路、中山路及北京路等重点商圈，生活配套齐全。项目改造后为小面积、租金总价低的租赁住房，符合新市民、青年人的需求。

（2）“政银企”多方协作

项目原属于纺织厂的旧工业厂房，处于闲置状态，权属人为广州纺织品进出口集团有限公司，隶属广州市国资委。项目由建信住房服务（广东）有限责任公司支付租金取得项目房源租赁权后，在中国建设银行广东省分行申请贷款进行装修改造。项目通过“非住改租”有效盘活了闲置资源，实现多方共赢。

（3）引入专业机构运营

本项目引入优家公司，负责社区打造、租赁整体规划和运营以及市场营销。项目的运营主体是市场化导向的长租公寓企业，对打造租赁社区，提供高品质的租赁服务满足租客需求有丰富经验。

4、城中村住房依法整租运营案例

广州市北山村梦享社区项目属于城中村住房依法整租运营类型。通过租赁城中村村民私宅与村集体房源，连片改造为集社区化管理、文化建设、租客活动、公共出行于一体的白领人才公寓。项目于2017年11月启动，共90栋2200套，包括单间、一房和两房等户型，套均面积约25平方米，每平方租金约60元/月，约为同地段同品质房源租金价格的90%。项目具有如下特色：

（1）项目地理位置优越

项目位于广州市海珠区官洲街道，地处琶洲互联网创新

集聚区、广州国际生物岛经济发展腹地。距琶洲互联网产业集聚区 10 分钟车程，距粤科孵化器、阿里巴巴大楼、大学城 15 分钟车程。本项目 50 米处均设有公交站点，周边双地铁在建（11 号线赤沙滘站、12 号线仑头站）。项目周边 200 米有日常餐饮、生活超市、便民社区配套；3 公里内有琶洲保利商圈、万胜围商圈、中州六元素商圈；5 公里内有 COCO 大学城商圈。项目地理位置优越，周边配套设施较为完善。

（2）政府补短板并做好前期准备

广州市海珠区政府和街道对城中村进行公共服务设施补短板行动，包括把断头路接上，把物业引进来，幼儿园普惠化等，为城中村房源整租运营打造良好的环境。此外，街道、村社、企业三方联动，认真细致开展思想动员工作，告诉村民、村集体传统楼宇模式的危害性、不可持续性，为企业整租村民、村集体房源进行品质化提升打下扎实的基础。

（3）国企先期投入获取信任

国有租赁平台与村民、村集体签订整租运营和连片改造的协议，国企先期投入资金进行品质化提升，提升项目的溢价能力，让村民、村集体认识到，新模式比旧模式要好，为长期合作打下坚实基础，最终实现多方共赢。

（4）建立多方合作共赢模式

项目房源均为村民个人宅基地物业，建信住房（广东）与村民个人签订资产管理服务合同，签约后以建信住房（广

东)名义向建行申请住房租赁经营贷款,对房源投入资金进行装修微改造(包括外立面整治、安全加固、消防升级、补足配套等)。同时建信住房(广东)与梦享公司签订相关委托协议,委托梦享公司将房源对外进行出租。建信住房(广东)是投资方,初始资本发挥撬动市场的作用;建行是融资方,提供普惠金融贷款;梦享公司是市场化导向的长租公寓企业,负责社区打造、租赁整体规划和运营以及市场营销,形成村民、村集体、政府、投资方、融资方、运营方及租赁群体等多方合作共赢的模式。

5、典型案例经验借鉴总结

结合湛江市筹建保障性租赁住房的基本情况及典型案例的经验,提出以下三点建议:一是重点发展利用企事业单位依法取得使用权的土地建设以及产业园区工业项目配套建设两种筹建渠道,解决企事业单位职工住房困难问题,改善产业园区职工居住环境,促进产业发展以及职住平衡;二是引导国有企业发挥带头示范作用,筹建一批标杆项目,为市场主体参与保障性租赁住房提供经验;三是积极引入专业的住房租赁机构进行项目的运营管理,提高租赁服务品质。

第三章 指导思想和规划目标

(一) 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

彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，着力扩大保障性租赁住房筹建和供应规模，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居、住有宜居。

（二）基本原则

1、坚持政府引导，多方参与

充分发挥政府引导作用和市场机制作用，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。支持国有企业、产业园区、企事业单位等参与筹集建设和运营管理保障性租赁住房。

2、坚持存量为主，提升品质

以存量为主，增量为辅，积极盘活存量资源，以利用企事业单位依法取得使用权的土地建设、产业园区工业项目配套建设等渠道为主筹集建设保障性租赁住房，合理配套商业服务设施，强化品质意识，提升管理服务水平，推进保障性租赁住房高质量发展。

3、坚持标准适度，供需匹配

以满足基本住房需求为出发点，合理确定保障性租赁住房的户型、面积和租金标准。统筹考虑产业发展、交通布局、存量土地和房屋资源等情况，协调跨区域房源供给，从实际出发，采取新建、改建、租赁补贴等多种方式，努力实现保障性租赁住房在供给规模、类型、空间分布上与保障对象差异化、多样化需求精准匹配。

4、坚持突出重点，有序实施

落实保障性租赁住房发展相关政策要求，明确规划期内保障性租赁住房筹建和供应的主要任务和重点工程，制定年度实施计划，有效引领市场预期，实现保障性租赁住房筹建和供应稳步有序推进。

（三）供需分析

1、需求基本特点

湛江市保障性租赁住房需求特征相比人口净流入量大的城市具有明显的差异性：**一是需求相对集中**，赤坎区、霞山区、经开区的新市民、青年人租房需求相对较多，其他县（市、区）需求较小；**二是租房目的多样**，除了无房群体因购房能力不足而租房，拥有商品住房的新市民、青年人租房的主要原因是为了就近工作实现职住平衡，其次是已买房但尚未交房以及改善居住条件等生活方面的追求；**三是租得起**

但租不好，超过 80%的新市民、青年人群体月租金占月收入的比例低于 30%，租金可负担性较好，但租赁房源以农民自建房、较老旧的商品房等个人房源为主，住房租赁机构统一运营的房源较少，住房供给模式比较粗放。居民普遍认为从经济产业和人口发展考虑，湛江市应该增加专家公寓、青年公寓和蓝领公寓供给，为各层次人才提供过渡性租房保障。

10

湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房发展应放到城市经济产业和人口发展的总体框架下，发展目的从“保基本”向“促发展”转变。一方面，积极缓解市区等房价租金相对较高地段的新市民、青年人租房压力；另一方面，将保障性租赁住房发展与促进高层次人才、新就业大学生和产业园区产业工人等职住平衡结合起来，让各类新市民、青年人“租得起、租得好”。重点在新市民、青年人持续流入且房价相对较高的市区，以及就业流动性大、租房需求量大、房源选择较少的产业园区系统布局保障性租赁住房。

2、供需匹配分析

市区供需匹配分析。根据第七次全国人口普查数据、湛江市新市民、青年人租房现状和保障性租赁住房需求调查数据和实地调研，综合考虑年龄、就业、租房原因、希望增加

¹⁰ 数据来源：湛江市第七次全国人口普查数据、湛江市新市民、青年人租房现状和保障性租赁住房需求调查数据。

的房源类型、租金收入比以及对租金的期望等因素，测算出市区保障性租赁住房总需求约为 4100 套(间)，即 2022-2025 年市区至少新增筹集建设保障性租赁住房 4100 套(间)。

综合考虑市辖区的城镇常住人口及增量、企业用工人数、房价水平及现有保障性租赁住房筹建情况等因素，对市辖区新增筹集建设保障性租赁住房的目标任务进行分解，最终确定 2022-2025 年各区筹集建设目标为：赤坎区 500 套(间)、霞山区 600 套(间)、坡头区 300 套(间)、麻章区 1400 套(间)、经开区 1200 套(间)、奋勇高新区 100 套(间)。

下辖县(市)供需匹配分析。根据第七次全国人口普查数据、湛江市新市民、青年人租房现状和保障性租赁住房需求调查数据和实地调研，下辖县(市)的住房自有率较高、租房群体规模较小且一般租住在单位提供的宿舍或周边的农民自建房，新市民和青年人的租房压力较小。根据《湛江市“十四五”住房发展规划》提出的筹集建设目标及各县(市)筹建保障性租赁住房的实际情况，最终确定 2022-2025 年各县(市)筹集建设目标为：吴川市 350 套(间)、雷州市 1550 套(间)、遂溪县 500 套(间)、廉江市 450 套(间)，徐闻县 50 套(间)。考虑到县(市)有一定的政府机关、事业单位和产业园区用工及人才引进需求，为了支撑县域发展，推进县域新型城镇化，确有需求的县(市)可以按照“以需定供”原则，适当发展保障性租赁住房，避免在没有需求的情况

下盲目新增建设保障性租赁住房。

3、房源筹建策略

根据湛江市保障性住房筹集建设目标任务，提出以下筹集建设思路：

一是以存量渠道为主筹集建设房源。湛江市的保障性租赁住房筹集建设渠道以企事业单位依法取得使用权的土地建设、产业园区工业项目配套建设为主，发挥市城市发展集团公司、各区属国企的示范带头作用，推进国有企业利用闲置、低效的自有存量土地建设保障性租赁住房。地方政府可结合实际市场需求，适当利用新供应国有建设用地（保障性安居工程用地）或城市更新项目配套建设筹集建设保障性租赁住房；探索利用暂时空置用地筹集建设临时租赁住房并纳入保障性租赁住房管理。由于湛江市房屋租金水平总体不高，存量房源提升改造后用作保障性租赁住房的市场条件尚不成熟，规划期内，存量住房调整或非居住存量房屋改建为保障性租赁住房渠道以探索为主。培育住房租赁市场主体，发展长租房市场，将符合条件的房源认定为保障性租赁住房，纳入政府统一监管。

二是房源筹集建设与经济社会发展和人才引进结合。保障性租赁住房的总体定位已经从保基本转向促发展。根据问卷调查，市民普遍认为从经济发展的角度应该增加专家公寓、

青年公寓、蓝领公寓等租赁住房类型，为在湛江市就业、创业的各层次人才创造更适宜的居住条件。人才住房保障对象本质上也属于新市民、青年人的组成部分，应发挥好地方政府的引导作用，通过将人才租房补贴、人才住房租金减免等财政支持导入保障性租赁住房，将符合条件的人才公寓纳入保障性租赁住房管理，同时用好用足各项国家给予的支持政策，为改善新市民、青年人创造适宜的租住条件。通过新供应国有建设用地建设的保障性租赁住房项目可探索采取“先租后售”模式，尽可能地吸引和留住人才。

三是市区内实现跨区平衡。各县（市）人民政府是本辖区发展保障性租赁住房工作的责任主体。市区筹集建设保障性租赁住房的任务相对较重，考虑到赤坎区、霞山区和经开区的土地资源相对紧张，坡头区、麻章区土地资源相对充足，且在地理空间上具有临近优势，可在坡头区、麻章区的保障性租赁住房重点需求区内筹集建设一定量的保障性租赁住房以平衡赤坎区、霞山区和经开区的部分新市民、青年人的租房需求。对于租赁需求较大、住房供应紧张的重点镇（街）可采用“一镇（街）一项目”的筹建方式，统筹全镇（街）的新市民、青年人等住房困难群体的保障性租赁住房需求。

（四）规划目标

2022-2025 年期间，要加快建立完善以公租房、保障性

租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系，增存并举，突出重点，通过多种渠道切实扩大保障性租赁住房供给，房源投资、建设和管理运营相关体制机制不断健全，筹集建设保障性租赁住房不少于 7000 套（间）。争取至 2025 年，在湛江市合法稳定就业、创业的无房常住人口住房困难问题得到有效缓解，特别是新市民、青年人等群体的住房问题得到基本解决。

表 1 保障性租赁住房发展指标体系

指标类型	指标	单位	目标	指标性质
规模发展	新增保障性租赁住房	套（间）	7000	约束性
供给渠道	集体经营性建设用地建设保障性租赁住房	套（间）	不设目标	预期性
	企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房	套（间）	3200	预期性
	非居住存量房屋改建保障性租赁住房	套（间）	不设目标	预期性
	存量住房调整作为保障性租赁住房	套（间）	不设目标	预期性
	产业园区工业项目配套建设保障性租赁住房	套（间）	1200	预期性
	城市更新项目配建保障性租赁住房	套（间）	不设目标	预期性
	新供应国有建设用地建设保障性租赁住房（含保障性安居工程用地）	套（间）	2600	预期性
租金管控	保障性租赁住房租金相比同地段同品质市场租赁住房租金的比例	%	≤ 95	预期性
	保障性租赁住房租金每年涨幅	%	≤ 5	预期性
房源监管	纳入保障性租赁住房平台监管的比例	%	100	预期性
社会效益	承租人满意度	%	≥ 90	预期性

表 2 各县（市、区）保障性租赁住房发展目标

单位：套（间）

各县（市、区）		房源筹集建设目标
市区	赤坎区	500
	霞山区	600
	坡头区	300
	麻章区	1400
	经开区	1200
	奋勇高新区	100
	合计	4100
吴川市		350
徐闻县		50
雷州市		1550
遂溪县		500
廉江市		450
全市		7000

第四章 各县（市、区）空间发展指引

（一）保障性租赁住房重点需求区评价

从社会就业、住房租赁、职住平衡三个维度，选取保障性租赁住房需求主要影响因子，利用多维大数据，运用空间叠加分析方法，得到保障性租赁住房需求区分级评级结果。从各县（市、区）层面看，可分为三个梯队：第一梯队为赤坎区、霞山区、麻章区、经开区、奋勇高新区以及坡头区部分区域，住房租赁需求相对较大、连片分布；第二梯队为吴川市、雷州市、廉江市，租赁住房需求主要集中在县城局部区域和外围产业园区；第三梯队为遂溪县、徐闻县，整体租房需求较小。

表 3 湛江市各县（市、区）保障性租赁住房建议选址区域

各县（市、区）		保障性租赁住房建议选址区域
市区	赤坎区	辖区内全部街道
	霞山区	海头街道以外地区
	坡头区	南调街道南部、坡头镇西部、官渡镇西部
	麻章区	麻章镇东部、湖光镇北部
	经开区	泉庄街道、乐华街道、东简镇北部、东山镇中部
	奋勇高新区	辖区全域
吴川市	梅录街道、黄坡镇中部、海滨街道北部、大山江街道西北部、博铺街道南部、振文镇东部	
徐闻县	徐城镇、海安镇	
雷州市	新城街道、西湖街道、雷城街道、白沙镇东南部、附城镇西北部	
遂溪县	岭北镇北部、遂城镇东部、黄略镇	
廉江市	罗州街道、城北街道南部、吉水镇南部、城南街道北部及东部	

（二）赤坎区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 500 套（间）。增存并举推进房源筹集建设，以适应人口不断流入。支持符合条件的企事业单位利用自有存量用地建设保障性租赁住房，积极推进城市更新配套建设保障性租赁住房，充分利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。对于租赁需求旺盛且房源筹建难度较大的区域，可适当采用租赁补贴的方式保障。项目适宜选址涵盖区内所辖全部街道。

（三）霞山区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 600 套（间）。区内保障性租赁住房需求东西分化特征明显，东部片区需求高、西部片区需求低，住房空置率东部片区低、西部片区高。加快东部片区多渠道筹建房源，积极推进城市更

新配套建设保障性租赁住房，西部片区以存量渠道为主。对于租赁需求旺盛且房源筹建难度较大的区域，可适当采用租赁补贴的方式保障。项目适宜布局在除海头街道以外全部街道。

（四）坡头区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 300 套（间）。充分考虑教育、医疗等公共服务业和产业园区的人才引进需要，承接赤坎区、霞山区和经开区等外溢居住需求，支持发展保障性租赁住房。房源筹集建设以存量住房调整为主。项目适宜布局在南调街道南部、坡头镇西部、官渡镇西部等。

（五）麻章区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 1400 套（间）。充分考虑西城片区、湛江北站等重点片区开发，教育、医疗等公共服务业和产业园区的人才引进需要，承接赤坎区、霞山区和经开区外溢居住需求，支持发展保障性租赁住房。鼓励通过企事业单位利用依法取得的建设用地建设或产业园区工业项目配套建设。项目适宜布局在麻章镇东部、湖光镇北部等。

（六）经开区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 1200 套（间）。充分考虑教育、医疗等公共服务业和产业园区的人才引进需要，加快发展保障性租赁住房。鼓励通过产业园区工业项目配套建设或企事业单位利用依法取得的建设用地建设，促进职住平衡。项目适宜布局在泉庄街道、乐华街道、东简镇北部、东山镇中部等。

（七）奋勇高新区保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 100 套（间）。充分考虑产业园区的人才引进需要，加快发展保障性租赁住房。鼓励通过产业园区工业项目配套建设或企事业单位利用依法取得的建设用地建设，促进职住平衡。项目适宜选址涵盖园区全域。

（八）吴川市保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 350 套（间）。充分考虑县城教育、医疗等公共服务业和产业园区的人才引进需要，重点支持有需求的企事业单位利用自有存量用地和房屋、自筹资金筹集建设房源，适当利用产业园区的工业项目配套建设，为产业人才提供优质租赁住房，促进职住平衡。项目适宜布局在梅录街道、黄坡镇中部、海滨街

道北部、大山江街道西北部、博铺街道南部、振文镇东部等。

（九）徐闻县保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 50 套(间)。支持企事业单位利用自有存量用地和房屋、自筹资金筹集建设房源，但应充分考虑项目潜在需求是否充足，避免出现套取保障性租赁住房支撑政策、实施福利分房。项目可选址在徐城镇、海安镇等。

（十）雷州市保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 1550 套(间)。充分考虑县城教育、医疗等公共服务业和产业园区的人才引进需要，重点支持有需求的企事业单位利用自有存量用地和房屋、自筹资金筹集建设房源，适当利用产业园区的工业项目配套建设或周边存量房屋改建，为产业人才提供优质租赁住房，促进职住平衡。项目适宜布局在新城街道、西湖街道、雷城街道、白沙镇东南部、附城镇西北部等。

（十一）遂溪县保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 500 套(间)。支持企事业单位利用自有存量用地和房屋、自筹资金筹集建设房源，但应充分考虑项目潜在需求是否充足，避免出现套取保障性租赁住房支撑政策、实施福利分房。项目

适宜布局在岭北镇北部、遂城镇东部、黄略镇等。

（十二）廉江市保障性租赁住房布局指引

2022-2025 年保障性租赁住房筹集建设不少于 450 套（间），充分考虑县城教育、医疗等公共服务和产业园区的人才引进需要，重点支持有需求的企事业单位利用自有存量用地和房屋、自筹资金筹集建设房源，适当利用产业园区的工业项目配套建设或周边存量房屋改建，为产业人才提供优质租赁住房，促进职住平衡。项目适宜布局在罗州街道、城北街道南部、吉水镇南部、城南街道北部及东部等。

第五章 年度计划

（一）2022 年计划

2022 年作为湛江市发展保障性租赁住房的起步之年，重点完善保障性租赁住房顶层制度设计，制定《湛江市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，成立湛江市推进保障性租赁住房工作领导小组，明确湛江市保障性租赁住房项目认定机制。

2022 年完成筹集建设保障性租赁住房 1016 套（间），主要为产业园区工业项目配套建设的宿舍和新增供应的保障性安居工程用地。

表 4 2022 年保障性租赁住房筹集建设计划

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
遂溪县	湛江市润阳联合智造有限公司装配式建筑构件厂项目（三期）宿舍楼项目	产业园区工业项目配套建设	96	湛江市润阳联合智造有限公司
遂溪县	同畅环保科技船舶废物处理利用中心（一期）员工宿舍项目	产业园区工业项目配套建设	80	湛江市遂溪县同畅环保科技有限公司
雷州市	雷州市保障性租赁住房项目	新供应国有建设用地建设	840	雷州市住房和城乡建设局
合计			1016	

（二）2023 年计划

进一步完善保障性租赁住房各筹建渠道的工作要求，加快制定利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的工作指引；支持具备条件的企事业单位利用自有用地通过新建、合作建设等方式建设保障性租赁住房；建立健全常态化的保障性租赁住房项目储备机制。

2023 年计划筹集建设保障性租赁住房不少于 2000 套（间）。支持和鼓励有意愿的企事业单位利用自有用地自筹资金建设保障性租赁住房，同时，政府划拨的保障安居工作用地，在解决低收入住房困难群体应保尽保的基础上，可以用于建设保障性租赁住房。探索将市区重点需求区内闲置、低效利用的存量房屋整租改建或改造后用作保障性租赁住房。

表 5 2023 年保障性租赁住房筹集建设计划

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
坡头区	存量住房调整项目/企事业单位自有用地建设项目	存量住房调整/企事业单位依法取得使用权的土地建设	300	意向项目, 暂未落实建设单位
麻章区	凯茵华府保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	240	湛江荣利橡胶制品有限公司
麻章区	西城片区广东实验中学湛江学校保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	576	湛江市城市发展集团有限公司
经开区	湛江经开区东海岛产业园配套综合服务区项目-安心家园项目（一期）	企事业单位依法取得使用权的土地建设	397	湛江经济技术开发区建设投资发展集团有限公司
遂溪县	遂溪县乌塘镇政府保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（乌塘镇人民政府存量用地）	24	乌塘镇人民政府
廉江市	廉江市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（危旧公产房拆除重建或原公产房存量用地建设）	320	廉江市住房和城乡建设局
吴川市	吴川市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目（一期）	新供应国有建设用地建设	150	吴川市住房和城乡建设局
合计			2007	

（三）2024 年计划

进一步规范 and 简化保障性租赁住房项目联合审查流程；

重点完善保障性租赁住房运营和监管机制，促进公共租赁住房、人才住房与保障性租赁住房政策衔接；重点完善产业园区工业项目配套建设保障性租赁住房工作要求。

2024 年计划筹集建设保障性租赁住房不少于 2000 套（间）。围绕重点产业平台，探索产业园区职住平衡新发展模式；在解决低收入住房困难群体应保尽保的基础上，将市区城市更新项目配建保障性住房确定为保障性租赁住房，解决新市民、青年人过渡性住房需求。

表 6 2024 年保障性租赁住房筹集建设计划

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
赤坎区	非居住存量房屋改建项目/企事业单位自有用地建设项目	非居住存量房屋改建/企事业单位依法取得使用权的土地建设	100	意向项目，暂未落实建设单位
霞山区	企事业单位自有用地建设项目/工业项目配建员工宿舍项目/非居住存量房屋改建项目/城市更新项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设/产业园区工业项目配套建设/非居住存量房屋改建/城市更新项目配建	300	意向项目，暂未落实建设单位
麻章区	广东省海洋大学教师宿舍项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	600	广东省海洋大学
吴川市	吴川市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目（二期）	新供应国有建设用地建设	200	吴川市住房和城乡建设局
徐闻县	徐闻县保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（徐闻县住房和城乡建设局	50	徐闻县住房和城乡建设局

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
		存量用地建设		
雷州市	雷州市保障性租赁住房项目	新供应国有建设用地建设	550	雷州市住房和城乡建设局
遂溪县	遂溪县住房和城乡建设局保障性租赁住房项目	新供应国有建设用地建设	300	遂溪县住房和城乡建设局
遂溪县	湛江市长兴彩印有限公司保障性租赁住房项目	产业园区工业项目配套建设	72	湛江市长兴彩印有限公司
廉江市	廉江市保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（危旧公产房拆除重建）	170	廉江市住房和城乡建设局
合计			2342	

（四）2025 年计划

基本形成保障性租赁住房的全流程管理和监督机制，实现保障性租赁住房项目信息化管理。

2025 年计划筹集建设保障性租赁住房不少于 2000 套（间）。产业园区工业项目配套建设保障性租赁住房实现职住平衡的新发展模式逐步形成；城市更新配套建设保障性住房稳步推进。

表 7 2025 年保障性租赁住房筹集建设计划

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
赤坎区	企事业单位自有用地建设项目/城市更新配建项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设/城市更新项目配建	400	意向项目，暂未落实建设单位

所在县（市、区）	项目名称	筹集建设渠道	房源数（套/间）	项目建设单位
霞山区	企事业单位自有用地建设项目/城市更新配建项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设/城市更新项目配建	300	意向项目，暂未落实建设单位
经开区	企事业单位自有用地建设项目/工业项目配建员工宿舍项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设/产业园区工业项目配套建设	800	意向项目，暂未落实建设单位
奋勇高新区	广东南国药业有限公司员工宿舍项目	产业园区工业项目配套建设	150	广东南国药业有限公司
徐闻县	徐闻县保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（危旧房拆除重建）	50	徐闻县住房和城乡建设局
雷州市	雷州市保障性租赁住房项目	新供应国有建设用地建设	550	雷州市住房和城乡建设局
遂溪县	广东恒兴海洋食品开发有限公司保障性租赁住房项目	产业园区工业项目配套建设	320	广东恒兴海洋食品开发有限公司
廉江市	廉江市保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设（危旧公产房拆除重建）	170	廉江市住房和城乡建设局
合计			2740	

第六章 主要任务

（一）加强规划计划管理，稳步推进房源筹建

一是加强年度计划管理¹¹。各县（市、区）应根据本规

¹¹ 借鉴广州案例：广州市进一步加强住房保障工作加快发展保障性租赁住房工作方案（穗建住保〔2022〕103号）、广州市保障性租赁住房工作领导小组办公室关于印发保障性租赁住房“十四五”分区年度分解目标任务的通知

划，结合地方实际情况，提前谋划，做好辖区内项目统筹，将下一年的保障性租赁住房筹集建设目标任务落实到具体项目，每年10月底前将计划和项目储备库报市住房城乡建设局，并于来年1月底前确定正式计划报市住房城乡建设局。市住房城乡建设局汇总各县（市、区）年度筹集建设计划，形成全市年度计划，于每年3月底前报市政府批准后向社会公布，接受广大群众监督。

二是深入开展政策宣传。加大保障性租赁住房政策宣传力度，通过政策解读、专题培训、媒体宣传、项目调研等多渠道开展政策解读，增强社会各界对保障性租赁住房的认识。市住房城乡建设局会同教育、卫健、工信等部门联合开展政策宣传。通过面向社会公开的调查问卷、咨询电话等渠道，引导市场主体、市民为保障性租赁住房发展建言献策，凝聚各方力量。

三是建立常态化的项目储备机制。重点支持和鼓励具备条件的企事业单位通过利用依法取得使用权的土地、自筹资金或与市场主体合作筹集建设保障性租赁住房，解决本单位新市民、青年人，特别是新引进人才的过渡性租房需求。对于各部门、各市场主体提出的符合政策要求的意向项目，及时纳入保障性租赁住房项目储备库，提前协调解决项目推进遇到的难点堵点问题，落实相关优惠措施。

（二）健全房源筹建渠道配套政策，引导多渠道供给

一是明确各房源筹集建设渠道工作要求。在湛江市已经出台加快发展保障性租赁住房实施意见的基础上，学习先进城市经验做法，明确集体经营性建设用地建设、企事业单位依法取得使用权的土地建设、非居住存量房屋改建、存量住房调整、产业园区工业项目配套建设、城市更新项目配建、新供应国有建设用地建设等渠道筹集建设保障性租赁住房的具体工作要求，包括适用范围、需要具备的条件、实施流程以及项目申报需要准备的要件材料等，指导各渠道保障性租赁住房项目有序落地¹²。

二是盘活国有企业闲置资产。积极推动国资系统梳理存量闲置土地和房屋，鼓励具备市场条件的国有企业通过自建、合作建设等方式利用存量闲置土地建设或将存量房屋改造为保障性租赁住房，向有需求的单位定向出租或面向社会公

¹² 借鉴广州案例：广州市利用集体建设用地建设租赁住房试点项目审批程序（穗规划资源字〔2021〕21号）、广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法（穗建规字〔2022〕2号）、关于城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房的意见（穗建规字〔2022〕7号）、支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见（穗建规字〔2022〕11号）、关于推进产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房的通知（公开征求意见稿）、关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知（公开征求意见稿）、关于推进企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的通知（公开征求意见稿）

借鉴深圳案例：深圳市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房工作指引（试行）（深保租办〔2022〕1号）、关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）（深建规〔2022〕8号）

借鉴珠海案例：关于利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的通知（试行）（珠建保规〔2022〕5号）、关于利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的通知（试行）（珠建保规〔2022〕7号）、关于利用企事业单位自有用地建设保障性租赁住房的通知（试行）（珠建保规〔2022〕6号）、关于推进非居住存量房屋改造为保障性租赁住房的通知（珠建保〔2021〕29号）

开出租，实现国有资产保值增值，让新市民、青年人等群体“租得到、租得起、租得好、租得近、租得稳”，为城市经济产业发展和人才引进提供支撑。

三是促进产业园区实现更优的职住平衡。支持产业园区工业企业利用已批或新批的工业用地配套建设宿舍型保障性租赁住房，不仅可向本企业职工出租，也可向产业园内其他企业职工出租。鼓励将同一产业园区中多宗工业用地项目的“双控指标¹³”对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。支持引入专业化的运营管理团队参与项目设计、投资、建设和运营管理，为产业人才提供租金可负担、通勤更便捷、服务更优质的租赁住房。

四是探索保障性租赁住房建设与老旧小区改造、城市更新相结合。打通老旧小区改造与保障性租赁住房的通道，优先利用闲置低效的居民空置房源改造为保障性租赁住房；探索在城市更新项目中配建中小户型租赁住房用作保障性租赁住房，积极引导社会力量参与，助力城市建设。

五是鼓励保障性租赁住房项目采用装配式等绿色建造方式。落实《住房和城乡建设部办公厅关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》（建办保〔2022〕6号）、《湛江市人民政府关于发展装配式建筑的实施意见》（湛府规

¹³ 双控指标指项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例。

〔2018〕5号)等相关文件要求,发挥政府投资保障性租赁住房项目的示范带动作用,鼓励具备建设装配式建筑条件的保障性租赁住房项目先行先试。

(三) 优化项目审批机制,加快推进项目认定

一是优化调整审批权限。将非居住存量房屋改建保障性租赁住房以外的其他渠道筹集建设保障性租赁住房的项目认定审批权限下放属地,各县(市)辖区内的项目,由项目所在地住建主管部门牵头开展联合审查,并将审查意见报属地县(市)政府。市区辖区内的项目,由市住房城乡建设局牵头开展联合审查,并将审查意见报市政府。

二是完善联合会审机制。进一步完善保障性租赁住房项目联合审查流程,明确联合审查组成员名单、职责、审查要点,实现责任到人、分工清晰。企业根据审查要点有针对性地提前做好准备或及时整改,提高联合会审工作效率。

三是重点难点问题实行“一事一议”。项目认定过程中,对于联合审查存在争议的难点堵点问题,提交市或属地县(市)推进保障性租赁住房工作领导小组按照“一事一议”原则讨论提出意见,将领导小组意见一并报市政府或属地县(市)审定。

（四）加大政策支持力度，引导多主体参与

一是落实落细国家各项支持政策¹⁴。加快建立市住房城乡建设局与自然资源、税收、水电气等部门和金融机构的联动机制，加强项目信息共享。各有关部门分别做好土地、税收、水电气价格等各类支持政策的指导工作，减少各参与主体前期咨询和流程探索成本，推进相关优惠政策落地。

二是培育和发展住房租赁市场。探索建立市级或县（市、区）级住房租赁平台，打通“投融建管退”的项目全周期链条，形成保障性租赁住房资产管理新格局；大力支持各类市场主体参与保障性租赁住房筹集建设，强化国有企业示范引领作用；鼓励房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；支持专业化住房租赁企业扩大服务规模；支持行业协会发挥规范作用，协助政府制定保障性租赁住房有关规范和技术标准，建立健全各项管理制度。

三是加大专业化规模化租赁项目的地方支持。针对租赁住房经营市场氛围不足、招租压力大的问题，将符合条件的房源纳入保障性租赁住房统一管理，落实相关优惠政策，探索借助政府平台定期宣传；支持企业打造专家公寓、青年公寓和蓝领公寓等差别化的长租公寓产品线，引导高层次人才、新就业大学生等群体租房；针对面向各类人才出租，且租金

¹⁴ 借鉴广州案例：广州市纳税人享受住房租赁有关税收优惠政策的办理指引（穗税函〔2021〕170号）、关于办理商业、商务办公等存量用房等改造为租赁住房项目用水、用电、用气价格分类调整的通知、广州市住房和城乡建设局 中国建设银行股份有限公司广州分行支持发展保障性租赁住房战略合作协议

水平显著低于同地段、同品质租赁住房项目，可适当给予运营补贴；探索人才住房租赁补贴制度，对符合条件的人才租赁保障性租赁住房，给予适当租金减免¹⁵；通过多种方式提高长租房项目出租率，实现租户收入可负担、企业运营可持续。

（五）加快建立信息化平台，完善运营监管机制

一是加快搭建保障性租赁住房服务管理平台。探索研发政府管理端口、企业经营端口和公众参与端口，加快保障性租赁住房信息录入，将其接入全国、全省监管信息平台，实现对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。

二是加快制定运营管理相关政策¹⁶。规范保障性租赁住房的运营管理，明确建设运营主体、承租人及政府部门应当履行的职责。明确租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，新建或改建房源纳入工程质量安全监管，提供环保、简约的装饰装修，配备基本生活设施，安全规范经营等；明确新市民、青年人等群体申请保障性租赁住房的条件、渠道和需要准备的材料等；明确房屋租赁过程中的租赁合同、租金支付、使用要求和解除合同等管理要求；完善政府监督管理机制，

¹⁵ 借鉴深圳案例：深圳市柠檬公寓水围村项目

借鉴东莞案例：东莞冠寓项目

¹⁶ 借鉴广州案例：广州市保障性租赁住房管理办法（试行）

借鉴江门案例：江门市保障性租赁住房管理办法（试行）

借鉴珠海案例：珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定（试行）

严防出现变相的房地产开发，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策等行为。

第七章 保障措施

（一）健全组织领导

市推进保障性租赁住房工作领导小组负责统筹推进全市保障性租赁住房工作，领导小组办公室设在市住房城乡建设局。领导小组成员应按照职责分工落实好相关工作，领导小组原则上每年召开一次全体会议，根据工作需要不定期召开会议，研究保障性租赁住房重大事项、难点问题，建立健全工作报送制度，领导小组成员单位每半年向领导小组办公室报送工作进展情况¹⁷。在2023年9月底前，各县（市）应参照市推进保障性租赁住房工作领导小组成立本辖区的工作领导小组¹⁸，具体负责辖区内保障性租赁住房项目认定、审批等工作，县（市）各有关单位应按照领导小组的职责分工切实做好具体工作。

（二）开展监测评价

市保障性住房建设工作领导小组办公室对各县（市、区）和有关部门发展保障性租赁住房情况进行监督检查，按年度

¹⁷ 借鉴广东省案例：广东省推进保障性租赁住房工作联席会议工作规则（送审稿）

¹⁸ 借鉴广州案例：广州市住房和城乡建设局关于加快成立各区保障性租赁住房工作领导小组的函

开展监测评价，重点对保障租赁住房目标任务的完成情况、工作机制建设情况、支持政策落实情况，严格监督管理和取得工作成效等进行评价，评价结果通报各县（市、区）人民政府（管委会）。

（三）做好试点示范

对试点示范的好经验、好做法进行总结提炼，加大宣传力度，通过举办试点示范工作经验交流会或培训研讨班等形式，加强相互交流与学习，切实发挥试点示范的先行带动效应。

附表：湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）工作任务分解表

序号	五大任务	工作举措	主要内容	计划完成时间	牵头部门（单位）	配合部门（单位）
1	（一）加强规划计划管理，稳步推进房源筹建	落实各县（市、区）筹集建设任务	印发实施《湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）》，将发展保障性租赁住房筹集建设目标任务分解到各县（市、区）。	2023年12月前	市住房城乡建设局	各县（市、区）人民政府
2		加强年度计划管理	各县（市、区）应根据本规划，结合地方实际情况，提前谋划，做好辖区内项目统筹，将下一年的保障性租赁住房筹集建设目标任务落实到具体项目，每年10月底前将与计划和项目储备库报市住房城乡建设局，并于来年1月底前确定正式计划报市住房城乡建设局。市住房城乡建设局汇总各县（市、区）年度筹集建设计划，形成全市年度计划，于每年3月底前报市政府批准后向社会公布，接受广大群众监督。	每年3月前	市住房城乡建设局	各县（市、区）人民政府
3		深入开展政策宣传	加大保障性租赁住房政策宣传力度，通过政策解读、专题培训、媒体宣传、项目调研等多渠道开展政策解读，增强社会各界对保障性租赁住房的认识。市住房城乡建设局会同教育、卫健、工信等部门联合开展政策宣传。通过面向社会公开的调查问卷、咨询电话等渠道，引导市场主体、市民为保障性租赁住房发展建言献策，凝聚各方力量。	每年至少1次	市住房城乡建设局	市教育局、市卫健局、市工信局
4		建立常态化的项目储备机制	建立畅通的项目申请渠道，对于各部门、各市场主体提出的符合政策要求的意向项目，及时纳入保障性租赁住房项目储备库。	2023年6月前	市住房城乡建设局、各县（市、区）住房城	——

序号	五大任务	工作举措	主要内容	计划完成时间	牵头部门(单位)	配合部门(单位)
					乡建设局	
5	(二)健全房源筹集建设渠道配套政策,引导多渠道供给筹集建设	明确各房源筹建渠道工作要求	明确集体经营性建设用地建设、企事业单位依法取得使用权的土地建设、非居住存量房屋改建、存量住房调整、产业园区工业项目配套建设、城市更新项目配建、新供应国有建设用地建设等渠道筹集建设保障性租赁住房的具体工作要求,包括适用范围、需要具备的条件、实施流程以及项目申报需要准备的要件材料等,指导各渠道保障性租赁住房项目有序落地。	2024年12月前	市住房城乡建设局、市自然资源局	保障性租赁住房工作领导小组成员单位
6		盘活国有企业闲置资产	积极推动国资系统梳理存量闲置土地和房屋,鼓励具备市场条件的国有企业通过自建、合作建设等方式利用存量闲置土地建设或将存量房屋改造为保障性租赁住房。	2023年12月前	市国资委	市自然资源局、市住房城乡建设局
7		促进产业园区实现更优的职住平衡	支持产业园区工业企业利用已批或新批的工业用地配套建设宿舍型保障性租赁住房,不仅可向本企业职工出租,也可向产业园内其他企业职工出租,鼓励将同一产业园区中多宗工业用地项目的“双控指标”对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。支持引入专业化的运营管理团队参与项目设计、投资、建设和运营管理,为产业人才提供租金可负担、通勤更便捷、服务更优质的租赁住房。	2024年12月前	产业园区管委会、市工信局	市住房城乡建设局、市自然资源局
8		探索保障性租赁住房建设与老旧小区改造、城市更新相结合	打通老旧小区改造与保障性租赁住房的通道,优先利用闲置低效的居民空置房源改造为保障性租赁住房;探索在城市更新项目中配建中小户型租赁住房用作保障性租赁住房,积极引导社会力量参与,助力城市建设。	2025年12月	市住房城乡建设局、市城市更新局	---
9		鼓励保障性租赁住房项	落实《住房和城乡建设部办公厅关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》(建办保〔2022〕6号)、《湛江市人民政	2023年12月	市住房城乡建设局、	---

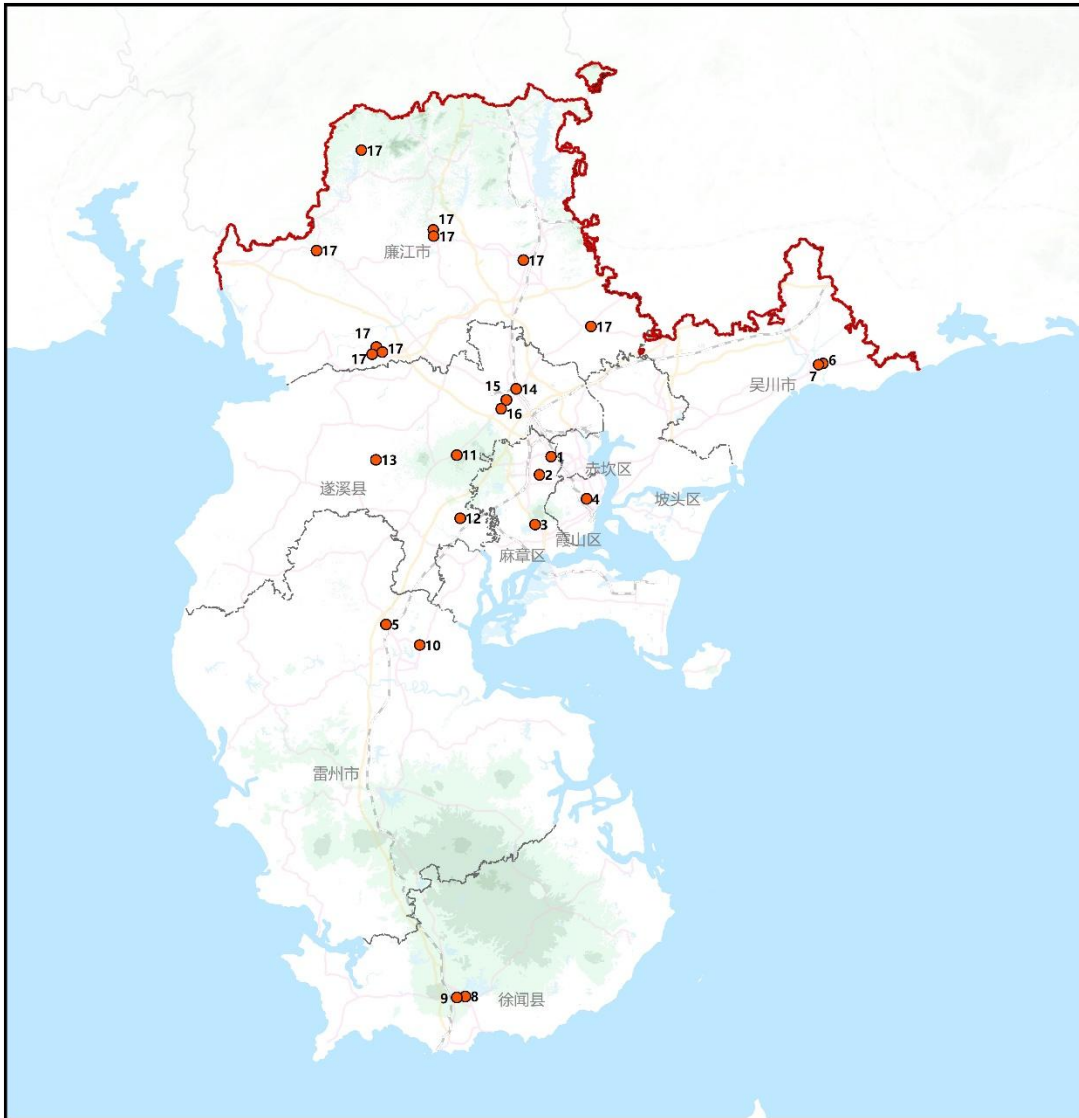
序号	五大任务	工作举措	主要内容	计划完成时间	牵头部门(单位)	配合部门(单位)
		目采用装配式等绿色建筑方式	府关于发展装配式建筑的实施意见》(湛府规〔2018〕5号)等相关文件要求,发挥政府投资保障性租赁住房项目的示范带动作用,鼓励具备建设装配式建筑条件的保障性租赁住房项目先行先试。		各县(市、区)住房城乡建设局	
10	(三)优化项目审批机制,加快推进项目认定	优化调整审批权限	将非居住存量房屋改建保障性租赁住房以外的其他渠道筹集建设保障性租赁住房的项目认定审批权限下放属地,各县(市)辖区内的项目,由项目所在地住建主管部门牵头开展联合审查,并将审查意见报属地县(市)政府。市区辖区内的项目,由市住房城乡建设局牵头开展联合审查,并将审查意见报市政府。	2022年12月前	市住房城乡建设局	各县(市、区)人民政府
11		完善项目联合会审机制	进一步完善保障性租赁住房项目联合审查流程,明确联合审查组成员名单、职责、审查要点,实现责任到人、分工清晰。	2024年6月前	市住房城乡建设局	保障性租赁住房工作领导小组成员单位
12		重点难点问题实行“一事一议”	项目认定过程中,对于联合审查存在争议的难点堵点问题,提交市或属地县(市)推进保障性租赁住房工作领导小组按照“一事一议”原则讨论提出意见,将领导小组意见一并报市政府或属地县(市)审定。	2023年9月前	市住房城乡建设局	保障性租赁住房工作领导小组成员单位
13	(四)加大政策支持力度,引导多主体参与	落实落细国家各项支持政策	加快建立市住房城乡建设局与自然资源、税收、水电气等部门和金融机构的联动机制,加强项目信息共享。各有关部门分别做好土地、税收、水电气价格等各类支持政策的指导工作,减少各参与主体前期咨询和流程探索成本,推进相关优惠政策落地。	2023年12月前	市住房城乡建设局、市金融工作局、湛江银保监分	湛江供电局、市水务集团、湛江新奥燃气有限公司

序号	五大任务	工作举措	主要内容	计划完成时间	牵头部门(单位)	配合部门(单位)
					局、市税务局、市发展改革局、市水务局	
14		培育和发展长租房市场	探索建立市级或县(市、区)级住房租赁平台,打通“投融资管退”的项目全周期链条,形成保障性租赁住房资产管理新格局;大力支持各类市场主体参与保障性租赁住房筹集建设,强化国有企业示范引领作用;鼓励房地产开发企业拓展业务范围,利用已建成住房或新建住房开展租赁业务;支持专业化住房租赁企业扩大服务规模;支持行业协会发挥规范作用,协助政府制定保障性租赁住房有关规范和技术标准,建立健全各项管理制度。	2025年12月前	市住房城乡建设局	---
15		加大专业化规模化租赁企业的地方支持	针对租赁住房经营市场氛围不足、招租压力大的问题,将符合条件的房源纳入保障性租赁住房统一管理,落实相关优惠政策,探索借助政府平台定期宣传;支持企业打造专家公寓、青年公寓和蓝领公寓等差别化的长租公寓产品线,引导高层次人才、新就业大学生等群体租房;针对面向各类人才出租,且租金水平显著低于同地段、同品质租赁住房项目,可适当给予运营补贴;探索人才住房租赁补贴制度,对符合条件的人才租赁住房保障性租赁住房,给予适当租金减免。	2025年12月前	市住房城乡建设局	市财政局
16	(五)加快建立信息化平台,完善运营监管	加快搭建保障性租赁住房服务管理平台	探索研发政府管理端口、企业经营端口和公众参与端口,加快保障性租赁住房信息录入,将其接入全国、全省监管信息平台,实现对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。	2023年12月前	市住房城乡建设局	---
17		加快制定运	规范保障性租赁住房的运营管理,明确建设运营主体、承租人	2024年	市住房城	---

序号	五大任务	工作举措	主要内容	计划完成时间	牵头部门(单位)	配合部门(单位)
	机制	营管理相关政策	及政府部门应当履行的职责。明确租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，新建或改建房源纳入工程质量安全监管，提供环保、简约的装饰装修，配备基本生活设施，安全规范经营等。明确新市民、青年人等群体申请保障性租赁住房的条件、渠道和需要准备的材料等。明确房屋租赁过程中的租赁合同、租金支付、使用要求和解除同等管理要求。完善政府监督管理机制，严防出现变相的房地产开发，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策等行为。	12月前	乡建设局	

附图：湛江市保障性租赁住房计划项目分布示意图

湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）
——湛江市保障性租赁住房项目分布示意图



- | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| | 1 凯茵华府保障性租赁住房项目 | 10 雷州市保障性租赁住房项目 |
| | 2 西城片区广东实验中学湛江学校保障性租赁住房项目 | 11 湛江市润阳联合智造有限公司装配式建筑构件厂项目（三期）宿舍楼项目 |
| | 3 广东省海洋大学教师宿舍项目 | 12 同畅环保科技船舶废物处理利用中心（一期）员工宿舍项目 |
| | 4 湛江经开区东海岛产业园配套综合服务园区项目-安心家园项目（一期） | 13 遂溪县乌塘镇政府保障性租赁住房项目 |
| | 5 广东南国药业有限公司员工宿舍项目 | 14 遂溪县住房和城乡建设局保障性租赁住房项目 |
| | 6 吴川市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目（一期） | 15 湛江市长兴彩印有限公司保障性租赁住房项目 |
| | 7 吴川市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目（二期） | 16 广东恒兴海洋食品开发有限公司保障性租赁住房项目 |
| | 8 徐闻县保障性租赁住房项目 | 17 廉江市住房和城乡建设局保障性租赁住房项目 |
| | 9 徐闻县保障性租赁住房项目 | |

湛江市住房和城乡建设局 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司