

惠州市住房发展规划（2019-2022年）

惠州市住房和城乡建设局

2019年11月

惠州市人民政府

惠府函〔2019〕263号

惠州市人民政府关于同意《惠州市住房发展规划（2019-2022年）》的批复

市住房城乡建设局：

惠市住建〔2019〕217号文收悉。经十二届105次市政府常务会议研究，同意你局牵头组织编制的《惠州市住房发展规划（2019-2022年）》，请认真组织实施。



公开方式：依申请公开

抄送：市自然资源局。

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划背景.....	1
第二条 规划目的.....	1
第三条 规划原则.....	2
第四条 规划依据.....	2
第五条 规划范围.....	3
第六条 规划期限.....	4
第七条 概念界定.....	4
第二章 住房发展总体规划	5
第八条 住房发展目标.....	5
第九条 住房发展策略.....	5
第十条 年度供应计划.....	8
第十一条 县区供应计划.....	9
第十二条 住宅用地供给.....	10
第十三条 发展空间布局.....	10
第三章 住房发展主要任务	12
第十四条 保持调控政策的连续性和稳定性.....	12
第十五条 强化城市间住房协同发展.....	13
第十六条 深入推进城镇保障性安居工程.....	14
第十七条 积极开展人才安居工程.....	15
第十八条 培育和发展住房租赁市场.....	16

第十九条 推进宜居社区建设与老旧小区改造	18
第二十条 推广绿色建筑与装配式建筑应用	19
第二十一条 建立健全房地产市场发展长效机制	19
第四章 县区住房发展指引	21
第二十二条 惠城区住房发展指引	21
第二十三条 惠阳区住房发展指引	21
第二十四条 大亚湾开发区住房发展指引	22
第二十五条 仲恺高新区住房发展指引	23
第二十六条 惠东县住房发展指引	24
第二十七条 博罗县住房发展指引	24
第二十八条 龙门县住房发展指引	25
第五章 住房发展保障措施	26
第二十九条 政策保障措施	26
第三十条 规划实施机制	27
第六章 附则	29
第三十一条 生效日期	29
第三十二条 解释权限	29
附表	30

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精神，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，让全体人民住有所居，根据国家、省的有关工作部署要求，结合惠州市实际，制定本规划。

第二条 规划目的

（一）为合理安排住房规模与布局提供依据。综合考虑全面建成小康社会、新型城镇化、农业转移人口市民化等经济社会发展对住房发展带来的影响，结合惠州市实际，科学、合理预测规划期内新建商品住房、保障性住房、人才安居住房和租赁住房需求规模，明确各县区、各年度新建商品住房、保障性住房、人才安居住房和租赁住房供应的规模与空间布局。

（二）为住宅用地规划编制与出让提供建议。通过编制住房发展规划，为住宅用地三年滚动计划和五年中期规划提供建议，以合理安排住宅用地出让的规模、区域以及节奏，强化住宅用地供应与住房发展的联动。

（三）为推进国土空间规划的落地实施提供参考。在国土空间规划的基础上，合理安排居住用地开发建设的住房类型、比例与时序，更好推进国土空间规划的落地实施，更好满足居民的住房需求。

（四）为制定和出台住房相关政策提供思路。在贯彻落实国家、省有关住房工作部署以及借鉴兄弟城市住房发展经验的基础上，结合惠州市住房发展现状与目标，提出建立健全住房发展体制机制的意见与建议，以更好地指导住房相关工作的开展。

第三条 规划原则

（一）落实政策，衔接规划。在全面贯彻落实国家、省有关的工作部署与政策要求的基础上，住房发展规划以国民经济和社会发展规划、国土空间规划等为依据，与住宅用地三年滚动计划和五年中期规划等相关专项规划相衔接。

（二）摸清家底，明晰目标。系统摸清惠州市房地产市场发展、住房保障开展、人才安居工作、住房租赁市场发展等基本情况，结合经济社会发展现状与趋势，合理预测各类型住房需求规模，科学分析各类型住房供给能力，设定住房发展总体目标与发展策略。

（三）统筹安排，分步实施。明确惠州市在区域住房发展的职责使命，统筹处理全市与县区、近期与远期、保障与市场、租赁与销售等关系，明确规划期内各年度住房供应计划和主要任务。

（四）因城施策，完善机制。结合各县区住房发展的实际，提出各县区住房发展目标、主要任务和重点区域。明确住房发展的政策保障措施和规划实施机制，指导各项工作稳步有序开展。

第四条 规划依据

《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）》

《广东省城镇住房发展“十三五”规划》（送审稿）

《惠州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《惠州市新型城镇化规划（2016-2020年）》

《惠州市城市总体规划（2018-2035年）》（草案）

《惠州市土地利用总体规划（2006-2020）》

《惠州市“十三五”近期建设规划（2016-2020年）》

《惠州市城市轨道交通线网规划》

《惠州市公共租赁住房建设和管理办法》

《惠州市人才安居暂行办法》

其他相关法律、法规和技术规范、及相关规划

第五条 规划范围

本规划范围为惠州市行政辖区，即包括惠城区、惠阳区、大亚湾经济技术开发区（下称“大亚湾开发区”）、仲恺高新技术开发区（下称“仲恺高新区”）、惠东县、博罗县和龙门县。

第六条 规划期限

本规划期限为 2019-2022 年。

第七条 概念界定

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。

保障性住房，是指纳入城镇住房保障规划和年度计划，限定面积标准、租售价格等，向符合条件的保障对象提供的住房，包括公共租赁住房、棚改安置房等。

人才安居住房，是指政府投资建设或筹集的，面向人才配租配售的政策性住房。

租赁住房，是指住房租赁企业等主体筹集建设的，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 住房发展总体规划

第八条 住房发展目标

以“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，让全体人民住有所居”为发展目标，以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求，建立“可预期、可负担、可选择、可宜居、可持续”的住房发展体系。规划期内，惠州市批准预售新建商品住房（不含“三旧”改造）420000套（4200万平方米）；发放公共租赁住房补贴2000套；筹集建设人才安居住房6800套；筹集建设国有机构租赁住房8000套，支撑惠州市建设成为国内一流城市。

第九条 住房发展策略

（一）可预期策略：稳定新建商品住房价格，稳定新建商品住房供需。一是稳定新建商品住房价格。探索建立房价与地区生产总值、城镇常住居民人均可支配收入等因素相挂钩的增长机制。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。综合运用“限房价、竞地价”等多种供地方式，避免异常高价地，稳定市场预期。二是稳定新建商品住房供需。在供给侧方面，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，要适当减少供地；18-12个月的，维持供地持平水平；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加

快供地。新建商品住房供应矛盾突出、新增住房用地供应紧张的县区，应加快推进已出让未开工、已开工未取得预售许可的住宅用地的开发进度，维持市场的供需平衡。在需求侧方面，支持新型城镇化的居住需求，综合运用财政、税费、金融等手段，鼓励在城镇稳定就业的外来务工人员、在外务工户籍居民、农业转移人口、新引进人才等特定群体，通过购买新建商品住房等途径解决住房问题；严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为；加强对房地产市场的研判分析，研究制定房地产市场调控储备政策。

（二）可负担策略：扩大住房保障覆盖面，实物保障与租赁补贴并举。一要扩大住房保障覆盖面。人均建筑面积 15 平方米以下低收入（含低保）家庭应保尽保。逐步将新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员，以及青年医生、青年教师等专业技术人员纳入住房保障覆盖范围，降低申请门槛。积极开展人才安居工作，通过产权赠与、免租金、低租金等方式实施保障，并探索向通过人才入户的学历型人才、专业技术人才、技能型人才等类型的新引进人才发放租房补贴。二是实物保障与租赁补贴并举。推进住房保障货币化，支持公共租赁住房保障对象通过市场租房，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴，增加住房保障对象的选择性。稳步推进公共租赁住房房源的筹集，划定一定面积的土地用作公共租赁住房储备用地，随时根据住房市场变化和住房保障需求变化，及时调整住房供应模式，通过实物供应模式提供保障住房。以满足“新市民”住房需求为主要出发点，积极探索共有产权住房政策。

（三）可选择策略：培育住房租赁市场，发展二手住房市场。一是培育住房租赁市场。搭建住房租赁管理系统，培育住房租赁市场供应主体。增加租赁住房供应，安排一定面积的土地专项用于租赁住房建设，允许商业用房按规定改建为租赁住房。鼓励住房租赁消费，完善住房租赁支持政策，保障承租人依法享受公共服务。二是发展二手住房市场。引导居民通过二手住房解决住房问题，充分利用存量资源，减小住房空置率，建立“租赁住房-二手住房-新建商品住房”三层次的住房消费体系。完善二手住房交易监管平台，规范交易流程，降低交易费用，缩短交易时间，加大对信贷支持力度。

（四）可宜居策略：优化住房空间布局，加快配套设施建设。一是优化住房空间布局。住房发展充分与国土空间规划、新型城镇化规划等规划的空间布局相衔接，以惠城、仲恺-潼湖、惠阳-大亚湾三个城市组团和惠东、博罗、龙门三个县城组团为住房发展重点，稳步推进稔山、吉隆、新圩、多祝、杨村、园洲、石湾、平潭、巽寮九个重点镇住房的发展。各组团各节点的住房空间布局与城镇发展方向、产业园区建设、基础设施建设等相匹配，促进职住平衡和产城融合。二是加快配套设施建设。加快区域交通设施互联互通，加强与深圳、东莞等周边城市的交通联系，为城际通勤和异地居住提供便利。完善新城的配套设施建设，尤其是教育、医疗等公共服务设施的建设，提升新城的宜居性，提升住房使用效率。推进老旧小区改造，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，以“微改造”的方式有序推动老旧小区的更新和修补。

（五）可持续策略：强化基础制度建设，发展绿色建筑与装配式建筑。一是强化基础制度建设。建立住房空置率统计制度，利用用水、用电等数据，开展住房空置率调查，系统监测各地区、各类型住房的空置情况。建立住房定期普查制度，全面掌握各类住房的规模与分布。建立房地产项目全流程服务与监管信息平台，整合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，提升精准调控能力。二是发展绿色建筑与装配式建筑。新建保障性住房全部执行绿色建筑标准，新开工全装修成品住宅面积达到**30%**。积极推进装配式建筑在新建商品住房、保障性住房和租赁住房的应用。新建商品房项目、政府投资新建保障性住房采用装配式建筑比例分别不低于**15%**与**20%**。

第十条 年度供应计划

2019年批准预售新建商品住房**120000套（1200万平方米）**；发放公共租赁住房补贴**400套**。

2020年批准预售新建商品住房**110000套（1100万平方米）**；发放公共租赁住房补贴**500套**；筹集建设人才安居住房**1500套**；筹集建设国有机构租赁住房**2000套**。

2021年批准预售新建商品住房**100000套（1000万平方米）**；发放公共租赁住房补贴**500套**；筹集建设人才安居住房**2300套**；筹集建设国有机构租赁住房**3000套**。

2022年批准预售新建商品住房**90000套（900万平方米）**；发放

公共租赁住房补贴 600 套；筹集建设人才安居住房 3000 套；筹集建设国有机构租赁住房 3000 套。

第十一条 县区供应计划

惠城区批准预售新建商品住房 80000 套（800 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 800 套；筹集建设人才安居住房 1100 套；筹集建设国有机构租赁住房 3500 套。

惠阳区批准预售新建商品住房 65000 套（650 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 200 套；筹集建设人才安居住房 200 套；筹集建设国有机构租赁住房 2500 套。

惠东县批准预售新建商品住房 55000 套（550 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 100 套；筹集建设人才安居住房 100 套。

博罗县批准预售新建商品住房 75000 套（750 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 300 套。

龙门县批准预售新建商品住房 15000 套（150 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 300 套；筹集建设人才安居住房 100 套。

大亚湾开发区批准预售新建商品住房 75000 套（750 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 200 套；筹集建设人才安居住房 300 套；筹集建设国有机构租赁住房 1500 套。

仲恺高新区批准预售新建商品住房 55000 套（550 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 100 套；筹集建设人才安居住房 5000 套；筹集建设国有机构租赁住房 500 套。

第十二条 住宅用地供给

规划期内，新建商品住房所需住宅用地计划通过招拍挂出让方式供应约 350 公顷（惠城区 90 公顷、惠阳区 70 公顷、惠东县 50 公顷、博罗县 60 公顷、龙门县 20 公顷、大亚湾开发区 0 公顷、仲恺高新区 60 公顷），其他所需住宅用地通过挖潜存量住宅用地、推动城市更新等途径供应；筹集建设保障性住房、人才安居住房、国有机构租赁住房所需用地优先利用存量住宅用地。具体住宅用地供给以自然资源部门的住宅用地供应计划为准。

第十三条 发展空间布局

立足粤港澳大湾区和深莞惠经济圈的发展趋势，充分考虑新型城镇化和产业经济结构调整带来重点区域的发展要求，紧密结合城市规划建设的总体部署，重点优化惠城区、惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区等 4 个市辖区的住房发展空间格局，加快建立惠东县、博罗县、龙门县等 3 个下辖县的住房发展空间格局。

一是市辖区的住房发展空间布局。老城区域，以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，引导新增居住需求向新城集聚，减轻老城的居住压力；新城区域，着力完善基础设施与公共服务设施，稳步推进住房供应；临深区域，稳定惠阳区、大亚湾开发区临深镇街的住房供应，推进与深圳地区基础设施、公共服务设施的互联互通；轨道交通站点区域，加大轨道交通站点周边住宅用地的储备，重点推进深圳地铁 14 号线延长线、16 号线延长线、深惠城际、莞惠城际等轨道交通

站点的住房用地供应。

二是下辖县的住房发展空间布局。县城区域，提供多层次住房，加快完善基础设施与公共服务设施配套，拓展县城发展空间；外围组团区域，结合巽寮湾、罗浮山、南昆山等优质资源，提供多元化、高品质住房供应，打造生活舒适、环境优美、功能完善的生态居住组团。

第三章 住房发展主要任务

第十四条 保持调控政策的连续性和稳定性

（一）继续严格执行各项调控措施。贯彻落实国家、省有关房地产市场分类调控精神，继续严格执行各项调控措施。针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。做好调控政策的储备方案，提高精准调控的能力和水平，防范市场剧烈波动。

（二）加强住宅用地供应的统筹。坚持“严控总量、用好增量、盘活存量、提高质量”的供应原则，根据市场实际情况，控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏，按计划分批推出，实现住宅用地供应稳定、均衡。灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应。综合运用“限房价、竞地价”等多种供地方式，完善招拍挂手段，避免异常高价地，稳定市场预期。新增住宅用地供应紧张的县区，应加快推进已出让未开工住宅用地的开发进度，维持市场的供需平衡。

（三）加大市场秩序规范整顿力度。加强与市场监管、物价、税务、银行等部门的联动，加强市场检查和各种开发建设行为、交易行为的监管，严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为。及时对商品住房可售房源、房地产开发企业资质情况、房地产中介企业资质情况、房地产经纪机构和经纪人员登记备案及信用情况等及时公示。加强网上投诉和监管平台建设，及时对居民投诉的商品住房市场管理情况进行处理，并及时提供反馈意见。

（四）防范化解房地产市场风险。加强对商品住房楼盘的监管，提前防范与及时化解商品住房楼盘出现的资金链断裂、延期交楼、买卖合同纠纷、质量纠纷、物业管理纠纷等问题，维护社会稳定。重点督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工，保质保量按时完成新建商品住房的竣工验收与交付使用。

第十五条 强化城市间住房协同发展

（一）提供低成本、高品质居住。充分发挥惠州在区域发展中交通区位、自然资源等方面的优势，提供多元化的住房类型，提升居住环境质量，打造粤港澳大湾区“低成本、高品质”居住的新标杆，强化对人才、企业的吸引力，以支撑惠州建设成为令人向往的现代化品质城市，宜居宜业宜游的粤港澳大湾区重要节点城市。

（二）加强跨市住房发展合作。积极融入粤港澳大湾区与深莞惠经济圈的发展，加快道路交通基础配套设施的互联互通，合理引导与规范深圳等地外溢居住需求。充分发挥房地产开发企业等社会力量的作用，完善承接外溢居住需求集中区域的教育、医疗、商业等公共服务配套设施的建设。

（三）划定城际住房协同区域。会同深圳、东莞编制城际住房协同发展规划，科学划定城际住房重点协同地区，重点协调此类地区的居住用地布局，确定新建商品住房、保障性住房、人才安居住房、租赁住房供应比例，进一步优化此类地区的居住用地空间布局、土地使用强度、基础设施配套、开发建设时序、年度土地供应计划等，其编制成果纳入控制性详细规划。

（四）建立区域联动调控机制。会同深圳、东莞探索实施区域房地产市场联动调控，统筹调节和平衡三市的供需矛盾，着力建立深度融合、相互补充、格局优化、梯级供给的住房供应和消费结构。认真分析甄别跨区域的刚性购房和投资投机购房需求，建立三市限购限贷的互通性政策，鼓励扶持各市承接对方合理的刚性住房需求，共同打击流动性投资投机需求；加大行政性调节措施的沟通对接，互相学习借鉴调控经验。允许在城际住房重点协同地区内，在符合购房所在地住房公积金贷款条件的情况下，给予异地住房公积金贷款等方面的政策支持。

第十六条 深入推进城镇保障性安居工程

（一）扩大住房保障覆盖面。深入推进城镇保障性安居工程，有效保障城镇中等收入偏下住房困难家庭，人均建筑面积 15 平方米以下低收入（含低保）家庭应保尽保。逐步将新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员，以及青年医生、青年教师等专业技术人员纳入住房保障覆盖范围，降低申请门槛。推进住房保障货币化改革，实行实物保障与货币补贴并举，增加住房保障对象的选择性。

（二）稳步推进棚户区改造。按照“成熟一片、改造一片”的原则，稳步推进棚户区改造工作，积极引导棚户区居民选择货币化安置方式解决住房问题，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区改造。

（三）提升公租房运营水平。鼓励采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。加强对非法转租等

各类行为的巡查与惩处，优化保障性住房的退出机制。

（四）优化经适房后续管理。积极推进经济适用住房顺利归并到公共租赁住房的管理体系。对于收入情况不符合年审条件的保障家庭，以及对于住房情况不符合年审条件或不参加年审的保障家庭，租住经济适用出租房的，对其租住的经济适用出租房予以收回；购买经济适用住房的，按有关标准对其所购买的经济适用住房进行回购。收回或回购后的住房均归类为公共租赁住房。

第十七条 积极开展人才安居工程

（一）深入实施“梧桐引凤工程”。积极开展人才安居工作，通过产权赠与、免租金、低租金等方式实施保障。对一流人才，根据一事一议原则，给予安居保障；高层次人才公寓单套建筑面积一般为 80-90 平方米；其他优秀人才周转房单套建筑面积一般不超过 60 平方米。鼓励社会力量筹集建设人才安居住房，政府提供政策支持。试点开展共有产权住房，优先面向符合条件的人才。

（二）加大力度筹措人才安居住房。政府投资筹集人才安居住房项目主要通过新供应用地建设、新供应用地项目配建、城市更新项目配建、存量房源盘活等渠道开展。产业园区等人才聚集地招拍挂出让的住宅用地应配建不少于住宅建筑面积 10%的人才安居住房。

（三）探索新引进人才安居。探索向通过新引进人才发放租房补贴，加强新引进人才安居。鼓励新引进人才通过住房租赁市场或商品住房市场解决住房问题。

（四）组建专业化安居运营机构。组建具有专业化安居运营机构，

负责人才安居住房的投资建设和运营管理。市政府对安居运营机构提供政策和资本金（全额注资）支持。鼓励各县区与安居运营机构合作开展人才安居住房的筹集与供应，提高人才安居住房运营管理水平。

第十八条 培育和发展住房租赁市场

（一）引导城镇居民通过租房解决居住问题。完善异地务工人员随迁子女积分入读公办义务教育学校办法，将房屋租赁纳入积分项目计算分值。对本县（区）户籍承租人可另外增设一定权重的加分项目。对入读民办义务教育学校的，给予生均公用经费补助，另发放教育券补助。民办学校按学期抵扣学费，并免费提供课本。凡在本市稳定就业、无自有住房且缴存住房公积金的职工，均可按照现有政策提取住房公积金用于支付住房租金；承租纳入住房租赁监管服务平台管理的房屋的，住房公积金提取额度可在现有基础上逐步提高。

（二）筹建住房租赁服务与监管信息平台。依托惠州市电子政务云平台部署涵盖住房租赁监管服务、住房租赁监测分析、政府公共住房服务、企业租赁服务管理、住房租赁服务共享的住房租赁管理系统，并预留接口，与市信息资源共享与交换平台实现数据对接交换，提升住房租赁市场监管服务水平，为广大市民和企业提供智慧化、人性化的住房租赁服务，实现房源发布、房源核验、合同网签、备案登记、信用管理、租房备案证明、居住证明、补贴发放的一站式服务。

（三）培育租赁住房多元供应主体。充分发挥国有企业的带动引领示范作用，支持国有企业开展规模化住房租赁业务。支持房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。鼓

励支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。支持有条件的居民出租房屋，个人出租房屋实行免费登记备案制度。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营。公安部门要比照酒店业管理方式，将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入暂住人口管理信息系统，实现对租客信息的有效对接。

（四）稳步推进租赁住房有效供应。自然资源部门根据年度住房租赁建设需求在拟定土地年度供应计划时安排一定面积的土地专项用于租赁住房建设。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，在出让方案和合同中应明确规定租赁住房的有关要求。以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的，土地溢价率超过一定比例后，由竞价转为竞自持租赁住房面积。鼓励各县、区盘活辖区“三旧”和城市更新用地等存量土地，采取多种方式增加租赁住房用地有效供应。在符合城市规划和公共配套要求的前提下，允许将已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途不作调整，用水、用电、用气价格应当按照居住标准执行，建设单位在申报商业用房改建后的消防设计审核时，应提供功能变更后的建设工程规划许可证。住建、公安消防等职能部门按照商业用房改建后的实际使用功能开展质量和消防审批工作，改建后的租赁住房不得分割产权转让。允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。探索利用农村集体建设用地建设租赁住房。

（五）加强住房租赁市场监管。建立完善住房租赁企业、中介机

构和从业人员信用管理体系。引导成立住房租赁行业组织，制定行业自律规范。定期发布住房租金水平相关信息，及时处理租金上涨异常等问题，切实保障承租人长期、稳定的居住权益。督促房屋出租人、承租人严格执行相关规定，认真履行消防安全管理职责，发现安全隐患，及时报告、及时消除。持续开展住房租赁市场专项检查，强化租赁住房的物业管理，对住房租赁企业和中介机构的不规范行为、租房个人不良记录纳入市诚信体系管理系统，并予以公示。

第十九条 推进宜居社区建设与老旧小区改造

（一）**大力推进宜居社区建设。**依据《宜居社区建设评价标准》，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，重点推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。**推进老旧小区改造，改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感。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。推进既有住宅加装电梯工作和节能改造工作，增加绿化、休闲、娱乐、体育等活动场地。

（三）**全面提升物业管理水平。**大力推进业主委员会组建工作，以社区为重点，按照“因地制宜，统一部署，分步推进”的原则，有序提高业主委员会的覆盖面。探索开展“菜单式”物业服务管理模式，由

物业服务企业向业主提供服务“菜单”，业主自选“服务套餐”。建立和健全人民调解、行业调解、司法调解相互衔接的联动机制和物业管理应急处置机制。

（四）稳步提高住房使用效率。利用用水、用电等数据，开展住房空置率调查，系统分析各地区、各类型住房的空置情况，完善应对策略。加强空置住房周边的地区基础设施与公共服务设施配套建设，为居民入住提供便利。盘活存量空置住房，积极推进部分存量空置住房转换为公共租赁住房、人才安居住房或租赁住房。

第二十条 推广绿色建筑与装配式建筑应用

（一）大力发展绿色建筑。新建保障性住房、棚户区改造安置房项目以及容积率总建筑面积超过5万平方米的新建住宅小区全面执行绿色建筑标准。鼓励新建住宅一次性装修到位或实施菜单式装修。

（二）推广装配式建筑。在保障性住房建造中积极推广装配式混凝土建筑。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。研究制定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的优惠举措。

第二十一条 建立健全房地产市场发展长效机制

（一）探索建立房价平稳增长机制。探索建立房价与地区生产总值、城镇常住居民人均可支配收入等因素相挂钩的增长机制，稳定市场预期，切实防止地方房地产市场大起大落。

（二）探索建立住房监测信息平台。全力推进房屋网签备案系统

联网，建立房地产市场监测系统。探索将现有的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、商品房预售许可和商品房交易登记等多套信息系统进行整合，建设统一的房地产项目开发建设和销售监控平台，及时监控与掌握房地产项目动态。

第四章 县区住房发展指引

第二十二條 惠城区住房发展指引

（一）主要任务。一是稳控房价。落实商品房销售明码标价制度，查处违法违规销售行为。二是稳定市场。强化城市间住房协同发展，深入推进深莞惠经济圈的建设。三是防范风险。及早化解房地产市场不稳定因素。四是强化管理。加强房地产中介机构的管理，加强对房地产市场正面宣传和舆论引导，规范房地产广告发布。五是加强保障。扩大住房保障覆盖面，推进人才安居工程。六是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是江北组团。包括小金口金源片区、金龙大道东南片区、江北望江片区、金鸡地区、白石片区等。开发建设多元化的商品住房。二是江东组团。包括水口滨江片区、江东马安片区、东江科技城等。开发建设多元化的商品住房。适当开发建设面向产业园区的普通商品住房和人才安居住房，实现产城融合。三是西南组团。包括金山湖片区、南部新城、惠州西站地区等。加大住宅用地供应，高起点、高品质开发建设住房。

第二十三條 惠阳区住房发展指引

（一）主要任务。一是稳定房地产市场。紧密结合深圳地铁 14 号线惠州延长段、深惠城际等轨道交通的布局，加大轨道交通站点住

宅用地的储备与供应，强化城市间住房协同发展，发展城际住房。二是完善住房保障制度。完善住房保障管理机构，降低申请门槛和租金标准，逐步扩大住房保障覆盖面，将新就业无房职工、外来务工人员纳入公租房覆盖范围。三是推进人才安居工程。完善人才安居工程体制机制，丰富人才安居方式，加快房源筹集和供应。四是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是城北组团。包括惠阳经济开发区、秋长北部片区等。开发建设面向产业园区的普通商品住房和人才安居住房，实现产城融合。二是中心城区。包括惠州南站新城、白云新城和草洋片区。加大住宅用地供应，高起点、高品质开发建设商品住房。三是西部组团。包括镇隆镇北部新城、新圩镇行政中心片区、新圩镇南部新城等。紧密结合深惠城际等轨道交通站点的布局，加大住宅用地储备，稳定推进商品住房建设。

第二十四条 大亚湾开发区住房发展指引

（一）主要任务。一是稳定房地产市场。紧密结合深圳地铁 16 号线惠州延长段等轨道交通的布局，加大轨道交通站点住宅用地的储备与供应，强化城市间住房协同发展，发展城际住房；充分挖潜存量住宅用地，加快推进已出让未开工住宅用地的开发进度，维持市场的供需平衡。二是完善住房保障制度。逐步扩大住房保障覆盖面，将新就业无房职工、外来务工人员纳入公租房覆盖范围。三是推进人才安居工程。完善人才安居工程体制机制，丰富人才安居方式，加快房源

筹集和供应。四是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是城东组团。包括霞涌小径滨海休闲旅游区等。开发建设多元化的商品住房。二是中心组团。包括上杨片区、中心北区、猴仔湾片区等。加快推进已出让未开工住宅用地的开发进度，高起点、高品质开发建设住宅。三是西区组团。包括西区北部片区、坪山河西部片区等。加快住宅用地储备，加大住宅用地供应，开发建设多元化的商品住房，实现产城融合。

第二十五条 仲恺高新区住房发展指引

（一）主要任务。一是满足居民住有所居需求。紧密结合深惠城际等轨道交通的布局，加大轨道交通站点住宅用地的储备与供应，强化城市间住房协同发展，发展城际住房；加大住宅用地供应，缓解“供不应求”的局面。二是完善住房保障制度。推进住房保障货币化，逐步扩大住房保障覆盖面。三是推进人才安居工程。完善人才安居工程体制机制，丰富人才安居方式，加快房源筹集和供应。四是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是陈江惠环组团。包括液晶产业园、慧云生态创意产业园等。适当开发建设面向产业园区的普通商品住房和人才安居住房，实现产城融合。二是潼侨沥林组团。包括创新与总部经济区、357创新产业带等。加大住宅用地供应，高起点、高品质开发建设商品住房。

第二十六条 惠东县住房发展指引

（一）主要任务。一是推进地产产品多元发展。普通地产重点满足本地居民住有所居的需求，旅游地产重点依托优越的滨海旅游资源，大力发展旅游地产。二是持续推进住房保障工作。加强房源筹集，探索公租房配建模式；推进住房保障货币化，继续实施租赁补贴；提升公租房运营管理能力，建立公租房成本补偿机制。三是加强市场监管。积极化解问题楼盘，健全物业管理机制。四是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是县城片区。普通商品住房为主体，宜居城市为依托，切实保障本地居民住有所居。二是滨海片区。促进旅游地产创名牌，养老地产出精品，全面提升旅游地产发展质量。

第二十七条 博罗县住房发展指引

（一）主要任务。一是维持市场后续发展动力。支持本地居民与外来居民住有所居需求，稳定商品住房的销量，维持房地产市场后续发展动力。二是持续推进住房保障工作。推进住房保障货币化，扩大住房保障覆盖面，开展人才安居工作。三是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是以滨江城镇带为主体的集聚提升区。满足本地居民住有所居的需求，鼓励外来务工人员置业。二是以东部工业

新城为主体的重点发展区。满足产业发展的住房需求，实现产城融合发展。三是以环罗浮山地区为主体的生态（旅游）发展区。加快推进旅游地产发展。

第二十八条 龙门县住房发展指引

（一）主要任务。一是稳定市场预期。推进住宅用地供应与商品住房交易相适应。二是完善住房保障。加强公租房房源的筹集，做好保障性住房分配工作，开展人才安居工作，支持教师等特定群体的住房需求。三是加强市场管理。规范商品住房预销售管理，依法打击虚假广告行为，强化中介市场监管。四是培育住房租赁市场。增加租赁住房供应，培育住房租赁市场供应主体，加大政策支持力度，加强住房租赁市场监管。

（二）重点区域。一是县城片区。加强普通商品住房的开发建设，满足本地居民住有所居的需求，加大公共租赁住房的筹集。二是永汉片区。统筹推进旅游地产与普通商品住房开发建设。三是南昆山片区。以探索产权式旅游地产为主线，打造集度假、养生、生态、健康于一身的品牌旅游地产。

第五章 住房发展保障措施

第二十九条 政策保障措施

（一）**建立健全住房用地供应机制。**一是优化用地供应结构。年度国土建设用地供应计划的住宅用地供应规模要与住房发展相协调。优先供应保障性住房建设所需用地，商品住房用地根据库存情况平稳有序供应，安排一定规模的租赁住房用地支持租赁市场发展。住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。二是盘活存量建设用地。结合“三旧”改造，盘活存量土地资源，提高土地利用效率与居住环境质量。三是完善配套设施用地。完善新区住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置，充分保障教育、医疗设施用地，形成宜居的居住环境。四是推进产城融合发展。居住组团周边增加产业用地和就业岗位，产业组团周边增加居住用地和配套设施用地，形成产城融合、职住平衡的发展组团。

（二）**完善财税与金融支持力度。**一是加大财政资金投入。加大对城镇保障性安居工程的财政资金投入，形成稳定的财政支持机制。二是合理运用税费手段。继续落实城镇保障性安居工程的税费减免政策。合理运用税费手段，支持合理的自住需求，抑制投资投机性需求。贯彻落实住房租赁有关的税收优惠政策。三是完善金融支持政策。加大对城镇保障性安居工程的金融支持力度。发挥金融对居民合理自住购房支持作用，完善差别化住房信贷政策。鼓励商业银行和资本市场对住房租赁企业提供信贷支持、股权投资。用足用好住房公积金。改

进和完善缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面。在公共租赁住房中划出一定比例，优先租赁给符合公共租赁住房申请条件并规范缴存住房公积金的中低收入者。

（三）创新政府管理与服务方式。一是完善住房发展平台。进一步完善新建商品住房交易平台、二手住房交易平台，搭建住房租赁服务平台，全面提升住房管理的信息化水平。二是优化公共服务供给。进一步转变政府职能，加大政府向社会力量购买服务，引导和鼓励社会力量参与保障性住房代建、房源筹集和后续运营管理。三是提升市场监管能力。建立健全房地产市场监测分析机制，实施房地产业“负面清单”管理模式，加强房地产市场调控政策储备。

第三十条 规划实施机制

（一）建立年度实施计划。依据本规划，同时综合考虑新型城镇化发展、产业经济发展、房地产市场发展形势、城镇保障性安居工程实施成效等因素，制定年度实施计划，科学合理安排各年度、各区域住房发展计划。

（二）加强规划实施监督。将本规划的发展目标与主要任务纳入有关部门与县区的目标责任考核，强化并分解落实规划的具体责任。定期组织开展规划的跟踪评估工作，严格监控规划落实情况，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。

（三）推进规划相互衔接。强化本规划与国民经济与社会发展规划、国土空间规划等相关规划的沟通与衔接，在相关规划编制与调

整中，要将本规划的相关指标与内容纳入其中，强化土地安排、住房建设、空间布局等指标及时落实。

（四）提高公众参与力度。通过问卷调查、座谈交流、征求意见、成果公示等公众参与方式，将公共参与贯穿于住房发展政策和年度实施计划编制和实施全过程，形成多方互动、上下结合、双向运行的工作机制，增加决策的科学性。

第六章 附则

第三十一条 生效日期

本规划自印发之日起实施。

第三十二条 解释权限

本规划由惠州市住房和城乡建设局负责解释。

附表

表 1-2019-2022 年惠州市住房发展总体目标

类别	序号	指标	单位	2022 年	属性
可预期的住房体系	1	批准预售新建商品住房（不含“三旧”改造）	万套	[42]	预期性
	2	新建商品住房去库存周期	月	12-18	预期性
可负担的住房体系	3	发放公共租赁住房补贴	套	[2000]	约束性
	4	筹集建设人才安居住房	套	[6800]	预期性
	5	人均建筑面积 15 平方米以下低收入家庭住房保障覆盖率	%	100	约束性
	6	住房公积金个贷率	%	75-85	预期性
	7	住房公积金实缴职工人数	万人	70	预期性
可选择的住房体系	8	筹集建设国有机构租赁住房	套	[8000]	预期性
	9	二手住房与新建商品住房交易套数比例	%	≥30	预期性
可宜居的住房体系	10	城镇居民人均住房建筑面积	m ²	≥40	预期性
	11	广东省宜居社区	个	[200]	预期性
	12	新建住宅小区物业管理覆盖面	%	100	预期性
	13	住宅工程质量验收合格率	%	100	约束性
可持续的住房体系	14	新建保障性住房执行绿色建筑标准比例	%	100	约束性

类别	序号	指标	单位	2022 年	属性
	15	新开工全装修成品住宅面积比例	%	≥30	预期性
	16	政府投资新建保障性住房采用装配式建筑比例	%	≥20	预期性
	17	新建商品房项目采用装配式建筑比例	%	≥15	预期性

注：[]表示累计数

表 2-2019-2022 年惠州市各年度住房发展目标

单位：套

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
批准预售新建商品住房（不含“三旧”改造）	120000	110000	100000	90000	420000
发放公共租赁住房补贴	400	500	500	600	2000
筹集建设人才安居住房	0	1500	2300	3000	6800
筹集建设国有机构租赁住房	0	2000	3000	3000	8000
合计	120400	114000	105800	96600	436800

表 3-2019-2022 年惠州市各县区住房发展目标

单位：套

县区	惠城区	惠阳区	惠东县	博罗县	龙门县	大亚湾 开发区	仲恺 高新区
批准预售新建商品住房（不含“三旧”改造）	80000	65000	55000	75000	15000	75000	55000
发放公共租赁住房补贴	800	200	100	300	300	200	100
筹集建设人才安居住房	1100	200	100	0	100	300	5000
筹集建设国有机构租赁住房	3500	2500	0	0	0	1500	500
合计	85400	67900	55200	75300	15400	77000	60600