

韶关市住房发展规划（2016-2035年）
（征求意见稿）

二〇一八年十月

目 录

第一章 总则	1
第一条 编制目的	1
第二条 规划范围	1
第三条 规划期限	1
第四条 规划依据	1
第五条 概念释义	2
第二章 韶关市住房发展目标与发展策略	4
第六条 发展目标	4
第七条 分期目标	4
第八条 发展策略	5
第三章 韶关市各县市区住房发展指引	8
第九条 中心城区住房发展指引	8
第十条 始兴县住房发展指引	9
第十一条 仁化县住房发展指引	10
第十二条 翁源县住房发展指引	11
第十三条 乳源县住房发展指引	11
第十四条 新丰县住房发展指引	12
第十五条 乐昌市住房发展指引	13
第十六条 南雄市住房发展指引	14
第四章 中心城区住房发展总体目标与分期目标	15

第十七条 中心城区住房发展总体目标	15
第十八条 中心城区住房发展分期目标	16
第五章 中心城区住房发展空间布局规划	18
第十九条 老城区域	18
第二十条 新城区域	18
第二十一条 城北区域	19
第二十二条 城东区域	19
第二十三条 曲江区域	20
第六章 中心城区配套设施与人文空间环境指引	22
第二十四条 配套设施发展指引	22
第二十五条 人文空间环境发展指引	22
第七章 中心城区住房发展政策支撑和实施机制	24
第二十六条 住房发展政策支撑	24
第二十七条 住房发展实施机制	25
第八章 中心城区近期住房发展年度计划	27
第二十八条 2016 年住房发展年度计划	27
第二十九条 2017 年住房发展年度计划	27
第三十条 2018 年住房发展年度计划	27
第三十一条 2019 年住房发展年度计划	27
第三十二条 2020 年住房发展年度计划	28

第九章 附则	29
第三十三条 生效日期	29
第三十四条 解释权限	29
附表	30
附图	35

第一章 总则

第一条 编制目的

为全面贯彻党的十九大精神，深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，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、省的有关工作部署和要求，结合韶关市实际，开展本规划的编制工作。

第二条 规划范围

规划范围为浈江区、武江区、曲江区3个市辖区；研究范围为韶关市行政辖区范围，包括浈江区、武江区、曲江区3个市辖区，乐昌市、南雄市2个县级市，始兴县、仁化县、翁源县、新丰县和乳源瑶族自治县5个县。

第三条 规划期限

规划期限与韶关市城市总体规划保持一致，即近期为2016-2020年，远期为2021-2035年。

第四条 规划依据

- 1、中华人民共和国城乡规划法
- 2、中华人民共和国土地管理法
- 3、中华人民共和国城市房地产管理法

- 4、公共租赁住房管理办法
- 5、广东省城乡规划条例
- 6、广东省城镇住房保障办法
- 7、住房和城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房〔2017〕80号）
- 8、广东省住房和城乡建设厅 广东省国土资源厅转发住房和城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（粤建房函〔2017〕1104号）
- 9、住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知（建房〔2018〕49号）
- 10、广东省住房和城乡建设厅转发住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知（粤建房〔2018〕105号）
- 11、广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
- 12、广东省供给侧结构性改革总体方案（2016-2018）
- 13、广东省住房城乡建设事业“十三五”规划纲要
- 14、韶关市城市总体规划（2015-2035年）
- 15、韶关市土地利用总体规划（2006-2020年）
- 16、韶关市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
- 17、韶关市城市近期建设规划（2016—2020）
- 18、以及其它相关的法律、法规、政策与规划

第五条 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。

保障性住房，是指纳入城镇保障性安居工程，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（含租赁补贴，下同）、棚改安置房（含货币安置，下同）等。

人才住房，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（含货币补贴，下同）。

市场租赁住房，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 韶关市住房发展目标与发展策略

第六条 发展目标

贯彻落实国家、省有关工作部署和要求，紧紧围绕建设成为“国家生态文明先行示范区、全国著名的优秀旅游城市、珠三角产业共建和区域合作融合发展区”的城市发展目标，进一步深化住房制度改革，提高城镇居民居住水平，促进房地产市场平稳健康发展，扩大住房保障覆盖面，基本建立“可预期、可负担、可选择、可宜居、可持续”的住房体系。规划期内，韶关市新增建设筹集各类城镇住房 82 万套，其中新建商品住房 72 万套，保障性住房 6 万套，人才住房 2.5 万套，市场租赁住房 1.5 万套。

第七条 分期目标

（一）**2016-2020 年**，全市新增建设筹集各类城镇住房 **21.15 万套**。其中，新建商品住房 19.5 万套，保障性住房 1.25 万套，人才住房 0.25 万套，市场租赁住房 0.15 万套。

（二）**2021-2025 年**，全市新增建设筹集各类城镇住房 **20.55 万套**。其中，新建商品住房 18.5 万套，保障性住房 1.25 万套，人才住房 0.5 万套，市场租赁住房 0.3 万套。

（三）**2026-2030 年**，全市新增建设筹集各类城镇住房 **20.3 万套**。其中，新建商品住房 17.5 万套，保障性住房 1.6 万套，人才住房 0.75 万套，市场租赁住房 0.45 万套。

（四）2031-2035年，全市新增建设筹集各类城镇住房 20 万套。

其中，新建商品住房 16.5 万套，保障性住房 1.9 万套，人才住房 1 万套，市场租赁住房 0.6 万套。

第八条 发展策略

（一）可预期策略：加强土地供应和商品房市场联动，调整住宅用地供应结构。一是加强土地供应和商品房市场供应联动。积极从供给侧调节住房有效供应，平衡供求关系，稳定市场预期。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，要显著增加供地，加快供地节奏。二是调整商品房用地供应结构。积极化解非住宅商品房库存，非住宅商品房去库存周期控制在 48 个月以内。新增商品房项目中，非住宅商品房建筑面积占商品房建筑面积原则上不超过 10%。鼓励房地产企业转型升级，积极开拓养老地产、旅游地产等多元化项目。

（二）可负担策略：加大城镇无房家庭住有所居支持力度，扩大住房保障覆盖面。一是加大城镇无房家庭住有所居支持力度。鼓励在城镇稳定就业的外来务工人员、在外务工户籍居民、农业转移人口等城镇无房家庭，通过购买新建商品住房等途径解决住房问题，稳步推进新型城镇化。二是扩大住房保障覆盖面。城镇居民人均住房建筑面积力争达到 40 平方米。人均建筑面积 15 平方米以下低收入（含低保）家庭应保尽保。新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围。推进住房保障货币化，实行实物保障与租赁补贴并举，增加住房保障对象的选择性。三是用好用足住房公积金。进一步

扩大公积金缴存范围，鼓励有条件的地区将有稳定就业的进城务工人员、城镇个体工商户、自由职业者纳入住房公积金缴存范围，进一步扩大住房公积金制度受益范围。本市外出务工人员只要在工作地缴纳住房公积金，均可在本市申请住房公积金贷款。住房公积金个贷率维持在85%左右，到2035年全市住房公积金实缴人数力争达到30万人。

（三）可选择策略：规范存二手住房市场发展，培育和发展住房租赁市场。一是规范二手住房市场发展。规范二手住房交易流程，降低交易费用，缩短交易时间，加大信贷支持力度。到2035年全市二手住房交易面积与新建商品住房交易面积的比例分别力争达到40%。二是培育和发展住房租赁市场。构建“供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定”的住房租赁市场体系。鼓励租赁住房专业运营机构通过自建、回收、回购、代租等方式筹集市场租赁住房房源。加大政策扶持力度，在租赁住房土地供应、房源筹集、公共物业配套、经营许可、税收、信息化以及备案管理等方面出台相关政策。

（四）可宜居策略：推进宜居社区建设、老旧小区改造，提升物业服务水平。一是推进宜居社区建设。立足新型城镇化发展趋势，推进住房与城市规划建设、产业布局统筹发展。优化住房空间布局，实现与城市功能组团一体化发展。加快新城基础设施与公共服务配套建设，促进老城疏解，提高居民居住水平。破解新城与老城的交通瓶颈，提升新城的便捷性。完善学校、医院等公共服务配套建设，提高新城的宜居性。到2035年，全市力争创建150个广东省宜居社区。二是

推进老旧小区综合整治。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”的方式有序推动老城区的更新和修补。到2020年，全市力争完成40个老旧小区改造。三是提升物业服务水平。建立健全业主和物业服务企业的信用管理制度，优化完善物业服务从业人员资质认证制度。建立分类收费、质价相符的价格机制，引导物业服务企业量化服务标准、规范服务流程，提供“菜单式”服务。设立业主决策电子投票平台，提高表决效率。探索设立物业管理委员会制度，负责筹备成立业主大会并选举业主委员会，提高业主委员会覆盖面。探索设立业主共有资金制度，规范业主共有资金的收支。

（五）可持续策略：加强住房信息平台建设，加强房地产开发建设行为监管。一是搭建房地产项目全流程服务与监管信息平台，加强对土地供应、规划审批和施工许可后的跟踪服务和监督，保证教育、医疗卫生等公共服务设施、基础设施及配套建设等保障性安居工程与商品住房同步规划、同步建设、同步交付使用。二是加强房地产开发建设行为监管。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。

第三章 韶关市各县市区住房发展指引

第九条 中心城区住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年市本级力争新增各类城镇住房35.95万套（新建商品住房30万套，公共租赁住房0.95万套，棚改安置房3万套，人才住房1.2万套，市场租赁住房0.8万套）、供应住宅用地1457公顷，曲江新增各类城镇住房6.86万套（新建商品住房6万套，公共租赁住房0.25万套，棚改安置房0.11万套，人才住房0.35万套，市场租赁住房0.15万套）、供应住宅用地280公顷，以支撑中心城区加快建设成为“粤北门户，广东北部区域中心城市，山水生态特色鲜明、宜居宜业的历史文化和旅游名城”。

（二）发展策略。一是稳房价，扩保障。加强新建商品住房预售价格备案和销售价格管理，稳定房价。扩大住房保障范围，逐步推进住房保障货币化，建立多层次的、可持续的住房保障体系。二是提效率，强配套。坚持新增土地供应与存量土地挖潜相结合，积极促进闲置土地盘活，大力推进棚户区改造和“三旧”改造。增加及提升旧城社区公共设施，发展及完善新区社区公共设施配套，改善人居环境。

（三）空间布局。一是三心为主，组团协同。统筹位于芙蓉新城的新城中心、位于小岛的老城中心和韶关南部城区（曲江城区）的居住用地布局。稳步推进浈江产业组团、莲花大道组团、华南先进装备产业组团、沐溪-阳山-甘棠-龙归产业组团、白土-乌泥角产业组团、空港产业组团、南华寺-马坝人遗址公园旅游组团的住房建设。

二是分区布局，产城一体。统筹内环、新城等 33 个发展单元的住房建设，实现产城一体。三是七区先行，突出亮点。近期重点推进芙蓉新城、曲江新城、韶州公园周边地区（芙蓉北—上饶路—塘湾片区）、莲花大道商贸物流产业带、国际物流中心片区、莞韶产业园沐溪—阳山—甘棠—龙归片区、华南先进装备产业园、高教职教园片区等重大平台建设的居住用地布局。以黄金小镇、南方诗歌小镇等为核心，建设为集产业、居住、文化、旅游于一体的城市功能配套齐全，宜业宜居宜游的产业城市升级发展新样板。

第十条 始兴县住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035 年力争新增各类城镇住房 5.35 万套、供应住宅用地 223 公顷，其中新建商品住房 5 万套，公共租赁住房 0.15 万套，棚改安置房 0.11 万套，人才住房 0.07 万套，市场租赁住房 0.02 万套，以支撑始兴加快建设成为“国家重点生态功能示范县；粤北主动融入珠三角的交通节点和商贸物流副中心；韶关都市区副中心之一，韶关东部的旅游服务中心；粤北地区重要的绿色农产品生产贸易基地，生态型工业和新材料产业基地，客家生态文化旅游基地”。

（二）发展策略。一是稳销售，扩保障。支持在外务工人员、外来务工人员、农民进城人员、老旧社区居民改善居住条件，稳定商品住房销售。增加保障性住房的供应，提高住房保障覆盖面。二是强配套，重管理。加强新区基础设施和公共服务配套设施的建议。培育和发展物业管理服务企业，提高物业服务水平。

（三）空间布局。一是六区统筹，新区先导。加快推进城西、车

站、城中、滨江、黄花园、城东居住片区的住房建设，重点打造城西、城东新区居住片区。二是旧城改造，产城融合。加快旧城改造，疏散居住人口，提升整体居住水平。加强沙水产业园、韶冶产业园的居住配套。

第十一条 仁化县住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房4.41万套，供应住宅用地181公顷，其中新建商品住房4万套，公共租赁住房0.15万套，棚改安置房0.03万套，人才住房0.12万套，市场租赁住房0.11万套，以支撑仁化加快建设成为“粤北重要的旅游目的地，以地方资源为依托的特色产业及农林产品加工区，适宜居住休闲与生产创业的粤北区域重要节点城市”。

（二）发展策略。一是优建设，重管理。调整开发建设模式，鼓励连片开发建设。依托丹霞山等旅游度假资源，丰富房地产开发项目类型。培育和发展物业管理服务企业，提升物业管理服务水平。二是强配套，显特色。完善市政、交通、教育、医疗等基础设施和公共服务设施的建设。融合丹霞山元素，凸显地域特色，提高住房规划设计水平。

（三）空间布局。一是环丹霞山，三中心镇。推进环丹霞山片区的住房建设，以中心城区为核心，辅以董塘、周田、大桥三大中心镇。二是改造老城，拓展新城。老城片区重点建设西南部的丹霞新城。新城片区依托丹霞山风景区山门发展，形成新型的城市居住片区。

第十二条 翁源县住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房5.4万套、供应住宅用地224公顷，其中新建商品住房5万套，公共租赁住房0.2万套，棚改安置房0.04万套，人才住房0.11万套，市场租赁住房0.05万套，以支撑翁源加快建设成为“主动融入珠三角先行区和示范区、广东现代农业示范区、生态旅游休闲宜居地”。

（二）发展策略。一是促改造，稳房价。支持老旧小区居民改善居住条件，购置新建商品住房。积极稳定房价，避免大起大落。二是增储备，提品质。加快用地储备，及时交付用地。提高开发建设门槛，提升基础设施与公共服务设施配套水平，集聚化、规模化发展。

（三）空间布局。一是三大片区，两大新城。统筹翁西新型工业、翁中产城融合、翁北绿色产业三大功能区的居住用地布局，重点加强县城新城与翁城新城居住用地布局。二是拓展新城，改造老城。加快县城新城的居住用地布局与配套设施建设。积极改造老城，疏解居住人口，提升整体居住水平。

第十三条 乳源县住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房3.34万套、供应住宅用地137公顷，其中新建商品住房3万套，公共租赁住房0.15万套，棚改安置房0.02万套，人才住房0.11万套，市场租赁住房0.06万套，以支撑乳源加快建设成为“世界过山瑶文化中心区、休闲度假精品区、健康养生首选地、现代产业聚集地、绿色食品集散

地”。

（二）发展策略。一是融市区，稳需求。融入市区发展，建设韶关最佳宜居卫星城。规范房地产市场秩序，支持改善型购房，促进房地产业的平稳健康发展。二是扩保障，提品质。健全业主大会、业主委员会制度，开展住宅专项维修基金管理，促使物业服务标准市场化、专业化、综合化发展。加大保障覆盖面，优化保障性住房户型，有计划有步骤地将外来务工人员、新就业职工等纳入保障范围。

（三）空间布局。一是东进西优，南延北拓。按照“东进西优，南延北拓”的发展思路，统筹居住用地布局，助推拉大城市框架。二是改造老城，完善组团。积极通过“三旧”改造，增加老城居住用地供应与公共服务配套设施建设。完善老城、城南、城中、侯公渡、南部、云门居住组团的建设。

第十四条 新丰县住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房4.39万套、供应住宅用地181公顷，其中新建商品住房4万套，公共租赁住房0.15万套，棚改安置房0.03万套，人才住房0.16万套，市场租赁住房0.05万套，以支撑新丰加快建设成为“珠三角地区特色旅游度假地，‘从新连’生态旅游带上重要的服务中心，以山水为特色的生态宜居健康城”。

（二）发展策略。一是稳房价，扩保障。引导与规范外来购房人群，建设成为广州、深圳等珠江三角洲地区的“第二居住地”；规范房地产市场秩序，着力稳定房价。扩大住房保障覆盖面，实行实物保

障与货币补贴并举。二是拓类型，增储备。依托云髻山等旅游度假资源，丰富房地产开发项目类型。加快用地储备，及时交付用地。

（三）空间布局。一是强化一主，培育两副。以县城为核心区，加大居住用地供应。稳步推进回龙镇和马头镇两大副中心的房地产开发建设。二是统筹五区，建设新城。统筹城北、城南、龙围、紫城、横江五大居住组团的开发建设。大力发展丰江新城，优先建设龙围起步区，集中成片进行住宅开发建设。

第十五条 乐昌市住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房9.66万套、供应住宅用地401公顷，其中新建商品住房9万套，公共租赁住房0.25万套，棚改安置房0.1万套，人才住房0.16万套，市场租赁住房0.15万套，以支撑乐昌加快建设成为“粤北门户城市，粤北重要物流枢纽城市，韶关副中心城市，现代产业强市，滨江生态山水城市”。

（二）发展策略。一是稳销售，扩保障。支持在外务工人员、外来务工人员、农民进城人员、老旧社区居民改善居住条件，稳定商品住房销售。降低保障性住房申请门槛，扩大住房保障范围，逐步推进住房保障货币化。二是强配套，重管理。新建、改建居住区配建的中小学幼儿园与住房建设应同步规划、同步建设、同步交付使用。提升物业管理服务水平，建立健全物业纠纷多元化解机制。

（三）空间布局。一是一市两城，南北共建。积极贯彻落实“一市两城”的发展战略，合理安排中心城区与坪石城区的居住用地布局。二是五区统筹，新城引领。统筹老城片区、城北片区、乐昌新城片区、

城东片区、高铁站片区居住用地的布局，重点推进乐昌新城片区的居住用地供应。

第十六条 南雄市住房发展指引

（一）发展目标。2016-2035年力争新增各类城镇住房6.64万套，供应住宅用地273公顷，其中新建商品住房6万套，公共租赁住房0.25万套，棚改安置房0.06万套，人才住房0.22万套，市场租赁住房0.11万套，以支撑南雄加快建设成为“和谐宜居、富有活力、独具特色的粤北门户城市，现代化的生态名城、人文名城、活力名城”。

（二）发展策略。一是稳房价，扩保障。支持在外务工人员、外来务工人员、农民进城人员、老旧社区居民改善居住条件，同步稳定房价。增加保障性住房的供应，提高住房保障覆盖面。二是育租赁，提品质。培育和发展住房租赁市场，增加租赁住房供应。加强道路、教育等基础以及公共服务设施配套。探索老旧社区物业管理的创新模式，提升物业管理服务水平。

（三）空间布局。一是改造旧城，拓展新城。重点推进城中、北城、城东、新城、雄东、小岛、雄南七大居住片区的住房建设。二是统筹乡镇，均衡布局。合理安排乡镇地区尤其是特色小镇的居住用地，加强基础设施与公共服务设施配套，稳步推进旅游地产、休闲养老地产的布局。

第四章 中心城区住房发展总体目标与分期目标

第十七条 中心城区住房发展总体目标

（一）推进住房有序供应，加快实现住有所居。2016-2035年市本级力争新增各类城镇住房 35.95 万套（新建商品住房 30 万套，公共租赁住房 0.95 万套，棚改安置房 3 万套，人才住房 1.2 万套，市场租赁住房 0.8 万套），曲江 6.86 万套（新建商品住房 6 万套，公共租赁住房 0.25 万套，棚改安置房 0.11 万套，人才住房 0.35 万套，市场租赁住房 0.15 万套）。

（二）合理安排住房用地，稳定市场发展预期。2016-2035年市本级力争供应住宅用地 1457 公顷（新建商品住房用地 1278 公顷，公共租赁住房用地 21 公顷，棚改安置房用地 100 公顷，人才住房用地 40 公顷，市场租赁住房用地 18 公顷），曲江 280 公顷（新建商品住房用地 256 公顷，公共租赁住房用地 6 公顷，棚改安置房用地 4 公顷，人才住房用地 12 公顷，市场租赁住房用地 3 公顷）。

（三）优化居住空间布局，实现产城融合发展。一是老城区域，存量改造更新，疏解城区人口，营造岭南历史文化社区。以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，稳步推进“三旧”改造、棚户区改造，增加公共开敞空间，增加服务配套设施。二是新城区域，完善服务设施，提升居住品质，建设现代宜居门户社区。加大基础设施建设力度，以现代化居住建设与产业发展的互动凝聚人气，提升新城综合服务功能，疏解老城的居住压力，承接粤港澳大湾区溢出需求。三是城北区

域，加强老城互动，促进职住平衡，建设依山傍水花园社区。完善城市基础设施和公共服务设施建设，四是城东区域，优化居住用地，完善服务设施，建设生态文化休闲社区。适度安排居住用地规模，完善城市基础设施和公共服务设施建设，实现职住平衡。五是曲江区域，提升旧城环境，服务产业发展，建设产城一体绿色社区。综合服务片区稳步推进“三旧”改造、棚户区改造，增加公共开敞空间，增加服务配套设施。产业片区适度安排居住用地，实现职住平衡。

（四）融入粤港澳大湾区，分担特大城市压力。依托交通区位条件的不断改善，积极融入粤港澳大湾区的发展，引导和规范广州、深圳等特大城市的外溢居住需求，促进韶关房地产市场平稳健康发展。重点加强韶关站等轨道交通站点周边地区以及生态环境良好、旅游资源丰富的地区居住用地布局，完善公共服务配套设施。

（五）提高社区宜居水平，促进宜居城市建设。居住区配套公共服务设施应当与住宅建设项目统一规划、同步设计、同步建设、按规定交付使用。住宅建设项目分期开发的，应当根据项目建设进度明确其配套公共服务设施的建设内容、建设期限，其必备的公共服务配套设施应当于首期建成。老城区和已建成居住（小）区要通过购置、置换、租赁等方式完善社区公共服务配套设施。

第十八条 中心城区住房发展分期目标

（一）近期（2016-2020年）：统筹平衡住房供需，新增各类城镇住房 11.04 万套。一是供应目标。近期新增各类城镇住房 11.04 万套、供应住宅用地 457 公顷，其中市本级 9.27 万套（新建商品住房

8.12 万套，公共租赁住房 0.1 万套，棚改安置房 0.85 万套，人才住房 0.12 万套，市场租赁住房 0.08 万套），曲江 1.77 万套（新建商品住房 1.63 万套，公共租赁住房 0.02 万套，棚改安置房 0.06 万套，人才住房 0.04 万套，市场租赁住房 0.02 万套）。二是主要任务。支持刚性住房需求，稳定住房用地供应。稳步推进住房保障货币化。人均建筑面积 15 平方米以下低收入家庭应保尽保。新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员逐步纳入公共租赁住房保障覆盖范围。

（二）远期（2021-2035 年）：着力提升居住水平，新增各类城镇住房 31.77 万套。一是供应目标。远期新增各类城镇住房 31.77 万套、供应住宅用地 1280 公顷，其中市本级 26.68 万套（新建商品住房 21.88 万套，公共租赁住房 0.85 万套，棚改安置房 2.15 万套，人才住房 1.08 万套，市场租赁住房 0.72 万套），曲江 5.09 万套（新建商品住房 4.37 万套，公共租赁住房 0.23 万套，棚改安置房 0.05 万套，人才住房 0.31 万套，市场租赁住房 0.13 万套）。二是主要任务。确保住房供应与人口增长相协调、与产业发展相促进，促进产城融合。完善市政基础设施和公共服务设施的配套。持续推进老旧社区的综合整治和整体更新改造。提升物业管理服务水平。加强住房信息平台建设。

第五章 中心城区住房发展空间布局规划

第十九条 老城区域

（一）总体空间布局。老城区域新增各类城镇住房 123600 套、供应住宅用地 490 公顷，重点发展单元为韶州公园和内环。其中，新建商品住房 91000 套，公共租赁住房 3200 套，棚改安置房 24300 套，人才住房 3000 套，市场租赁住房 2100 套。

（二）近期空间布局。近期老城区域新增各类城镇住房 37700 套、供应住宅用地 154 公顷，重点发展单元为韶州公园。其中，新建商品住房 31200 套，公共租赁住房 500 套，棚改安置房 5200 套，人才住房 500 套，市场租赁住房 300 套。

（三）远期空间布局。远期老城区域新增各类城镇住房 85900 套、供应住宅用地 337 公顷，重点发展单元为韶州公园。其中，新建商品住房 59800 套，公共租赁住房 2700 套，棚改安置房 19100 套，人才住房 2500 套，市场租赁住房 1800 套。

第二十条 新城区域

（一）总体空间布局。新城区域新增各类城镇住房 95500 套、供应住宅用地 393 公顷，重点发展单元为新城和百旺。其中，新建商品住房 87000 套，公共租赁住房 2600 套，人才住房 3500 套，市场租赁住房 2400 套。

（二）近期空间布局。近期新城区域新增各类城镇住房 21800

套、供应住宅用地 92 公顷，重点发展单元为新城。其中，新建商品住房 21000 套，公共租赁住房 200 套，人才住房 400 套，市场租赁住房 200 套。

（三）远期空间布局。远期新城区域新增各类城镇住房 73700 套、供应住宅用地 302 公顷，重点发展单元为新城和沐溪。其中，新建商品住房 66000 套，公共租赁住房 2400 套，人才住房 3400 套，市场租赁住房 2200 套。

第二十一条 城北区域

（一）总体空间布局。城北区域新增各类城镇住房 46400 套、供应住宅用地 187 公顷，重点发展单元为岛北。其中，新建商品住房 38000 套，公共租赁住房 1200 套，棚改安置房 4000 套，人才住房 2000 套，市场租赁住房 1200 套。

（二）近期空间布局。近期城北区域新增各类城镇住房 13200 套、供应住宅用地 54 公顷，重点发展单元为岛北。其中，新建商品住房 11000 套，公共租赁住房 200 套，棚改安置房 1600 套，人才住房 200 套，市场租赁住房 200 套。

（三）远期空间布局。远期城北区域新增各类城镇住房 33200 套、供应住宅用地 133 公顷，重点发展单元为岛北。其中，新建商品住房 27000 套，公共租赁住房 1000 套，棚改安置房 2400 套，人才住房 1800 套，市场租赁住房 1000 套。

第二十二条 城东区域

（一）总体空间布局。城东区域新增各类城镇住房 94000 套、供应住宅用地 386 公顷，重点发展单元为高教职教和莲花大道（东环线）。其中，新建商品住房 84000 套，公共租赁住房 2500 套，棚改安置房 1700 套，人才住房 3500 套，市场租赁住房 2300 套。

（二）近期空间布局。近期城东区域新增各类城镇住房 20000 套、供应住宅用地 83 公顷，重点发展单元为高教职教和莲花大道（东环线）。其中，新建商品住房 18000 套，公共租赁住房 100 套，棚改安置房 1700 套，人才住房 100 套，市场租赁住房 100 套。

（三）远期空间布局。远期城东区域新增各类城镇住房 74000 套、供应住宅用地 303 公顷，重点发展单元为高教职教。其中，新建商品住房 66000 套，公共租赁住房 2400 套，人才住房 3400 套，市场租赁住房 2200 套。

第二十三条 曲江区域

（一）总体空间布局。曲江区域新增各类城镇住房 68600 套、供应住宅用地 280 公顷，重点发展单元为曲江城区。其中，新建商品住房 60000 套，公共租赁住房 2500 套，棚改安置房 1100 套，人才住房 3500 套，市场租赁住房 1500 套。

（二）近期空间布局。近期曲江区域新增各类城镇住房 17700 套、供应住宅用地 100 公顷，重点发展单元为曲江城区。其中，新建商品住房 16300 套，公共租赁住房 200 套，棚改安置房 600 套，人才住房 400 套，市场租赁住房 200 套。

（三）远期空间布局。远期曲江区域新增各类城镇住房 50900

套、供应住宅用地 180 公顷，重点发展单元为曲江城区。其中，新建商品住房 43700 套，公共租赁住房 2300 套，棚改安置房 500 套，人才住房 3100 套，市场租赁住房 1300 套。

第六章 中心城区配套设施与人文空间环境指引

第二十四条 配套设施发展指引

（一）发展目标。进一步完善5分钟、10分钟、15分钟生活圈，提供便捷可达、类型丰富的社区服务设施，力争到2035年所有社区基本达到《宜居社区建设评价标准》。

（二）发展策略。一是贯彻落实城市总体规划的要求，加强配套设施建设，优化空间布局。教育设施规模与人口规模相匹配。新增初中规模不小于36班，用地面积不小于4公顷。新增小学规模以18、24班为宜，服务半径不超过500米。每个街道办事处所辖范围规划建设不少于1所社区卫生服务中心。二是依据居住区配套公共服务设施建设管理有关规定，加强居住区配套公共服务设施规划、建设和移交、使用等管理，维护开发建设单位和业主的合法权益，创造良好的居住生活环境。三是制定并公布居住区配套公共服务设施的具体配置标准。依据国家、省的有关标准规范，完善《韶关市市区公共服务设施配置指引》。四是加强新建居住小区配套公共服务设施的开发建设管理。居住区配套公共服务设施应当与住宅建设项目统一规划、同步设计、同步建设、按规定交付使用。住宅建设项目分期开发的，其必备的公共服务配套设施应当于首期建成。

第二十五条 人文空间环境发展指引

（一）发展目标。山环水聚的生态宜居社区、岭南风情的历史文

化社区、多元活力的粤北现代社区。

（二）发展策略。一是重点控制区。重点控制区包括小岛、韶州公园、芙蓉北、沙洲尾、新城、曲江等发展单元。社区更新改造或开发建设要积极挖掘地方风貌特色和文化价值，注重保留原有社区的历史空间格局和肌理。社区更新改造或开发建设要加强沿街住宅的建筑形式、高度、风格、材料、色彩等控制与协调，减小对原有街区风貌的影响。二是一般控制区。社区更新改造或开发建设要注意与周边山水格局相协调。社区更新改造或开发建设要注重传承当地的建筑文脉和风格。

第七章 中心城区住房发展政策支撑和实施机制

第二十六条 住房发展政策支撑

（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，保证商品住房用地供应平稳有序。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。结合棚户区改造和“三旧”改造，盘活存量土地资源，降低老城区的开发建设强度，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。完善芙蓉新区等区域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、文化等设施用地。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。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。四是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の中低收入住房公积金缴存人。

（三）创新政府管理与服务方式。一是完善住房发展平台。逐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。通过政府购买服务方式，引导和鼓励社会力量参与城镇保障性安居工程的筹集建设和运营管理。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。

（四）稳步推进宜居社区建设。一是深入推进城镇保障性安居工程，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，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。二是探索开展中端有支持安居工程，加大城镇无房家庭住有所居支持力度。三是持续推进社区综合整治工程，提升物业管理服务水平，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。

第二十七条 住房发展实施机制

（一）定期修编住房规划。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，每五年定期修编住房规划，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区县的目标责任考核，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、土地利用总体规划、城市总体规划、新型城镇化规划、近期建设规划、控制性详细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。

第八章 中心城区近期住房发展年度计划

第二十八条 2016年住房发展年度计划

2016年市本级新增各类城镇住房 1.26 万套，其中新建商品住房 1.09 万套，棚改安置房 0.17 万套；曲江新增各类城镇住房 0.47 万套，其中新建商品住房 0.41 万套，棚改安置房 0.06 万套。

第二十九条 2017年住房发展年度计划

2017年市本级新增各类城镇住房 1.624 万套，其中新建商品住房 1.62 万套，公共租赁住房 0.004 万套；曲江新增各类城镇住房 0.33 万套，均为新建商品住房。

第三十条 2018年住房发展年度计划

2018年市本级新增各类城镇住房 1.526 万套，其中新建商品住房 1.52 万套，公共租赁住房 0.006 万套；曲江新增各类城镇住房 0.32 万套，均为新建商品住房。

第三十一条 2019年住房发展年度计划

2019年市本级新增各类城镇住房 1.99 万套，其中新建商品住房 1.73 万套，公共租赁住房 0.03 万套，棚改安置房 0.17 万套，人才住房 0.04 万套，市场租赁住房 0.02 万套；曲江新增各类城镇住房 0.34 万套，其中新建商品住房 0.32 万套，公共租赁住房 0.005 万套，人才住房 0.01 万套，市场租赁住房 0.005 万套

第三十二条 2020年住房发展年度计划

2020年市本级新增各类城镇住房2.87万套，其中新建商品住房2.16万套，公共租赁住房0.06万套，棚改安置房0.51万套，人才住房0.08万套，市场租赁住房0.06万套；曲江新增各类城镇住房0.31万套，其中新建商品住房0.25万套，公共租赁住房0.015万套，人才住房0.03万套，市场租赁住房0.015万套。

第九章 附则

第三十三条 生效日期

本规划自印发之日起实施。

第三十四条 解释权限

本规划由市住房和城乡建设管理局负责解释。

附表

表 1-韶关市住房体系发展目标

类别	序号	指标	单位	2016年	2020年	2035年	属性
可预期的住房体系	1	新增新建商品住房	万套	—	[19.5]	[72]	约束性
	2	商品住房去库存周期	月	10	12-18	12-18	预期性
可负担的住房体系	3	新增供应公共租赁住房（含租赁补贴）	套	0	[2500]	[25000]	约束性
	4	新开工棚改安置房（含货币安置）	套	3200	[10000]	[35000]	约束性
	5	新增人才住房（含货币补贴）	套	—	[2500]	[25000]	约束性
	6	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	100	约束性
	7	住房公积金个贷率	%	81	85	85	预期性
	8	住房公积金实缴职工人数	万人	—	20	30	预期性
可选择的住房体系	9	新增市场租赁住房	套	—	[1500]	[15000]	约束性
	10	二手住宅与新建商品住房交易套比例	%	22	25	40	预期性
可宜居的住房体系	11	城镇居民人均住房建筑面积	m ²	39	40	40	约束性
	12	广东省宜居社区	个	[50]	[75]	[150]	预期性
	13	新建住宅小区物业管理覆盖面	%	—	100	100	预期性
	14	住宅工程质量验收合格率	%	—	100	100	约束性
可持续的住房体系	15	房地产开发投资占固定资产投资	%	20.91	25	25	预期性

注：[]为累计数

表 2-韶关市各县市区住房发展目标

单位：万套

地区		新建商品住房	保障性住房		人才住房	市场租赁住房	合计
			公共租赁住房	棚改安置房			
中心城区	市本级	30	0.95	3	1.2	0.8	35.95
	曲江	6	0.25	0.11	0.35	0.15	6.86
	小计	36	1.2	3.11	1.55	0.95	42.81
始兴		5	0.15	0.11	0.07	0.02	5.35
仁化		4	0.15	0.03	0.12	0.11	4.41
翁源		5	0.2	0.04	0.11	0.05	5.4
乳源		3	0.15	0.02	0.11	0.06	3.34
新丰		4	0.15	0.03	0.16	0.05	4.39
乐昌		9	0.25	0.1	0.16	0.15	9.66
南雄		6	0.25	0.06	0.22	0.11	6.64
合计		72	2.5	3.5	2.5	1.5	82

表 3-韶关市各阶段住房发展目标

单位：万套

分期		新建商品住房	保障性住房		人才住房	市场租赁住房	合计
			公共租赁住房	棚改安置房			
近期	2016-2020年	19.5	0.25	1	0.25	0.15	21.15
远期	2021-2025年	18.5	0.5	0.75	0.5	0.3	20.55
	2026-2030年	17.5	0.75	0.85	0.75	0.45	20.3
	2031-2035年	16.5	1	0.9	1	0.6	20
合计		72	2.5	3.5	2.5	1.5	82

表 4-中心城区各区域住房发展目标

单位：套

发展区域	新建商品住房	保障性住房		人才住房	市场租赁住房
		公共租赁住房	棚改安置房		
城北	丹霞机场发展单元	1000	0	0	0
	浈江产业园发展单元	10000	300	0	400
	十里亭发展单元	10000	300	2900	400
	国际物流中心发展单元	2000	0	0	0
	皇岗山发展单元	0	0	0	0
	岛北发展单元	15000	600	1100	1200
	腊石发展单元	0	0	0	0
	小计	38000	1200	4000	2000
老城	韶州公园发展单元	36000	1100	4000	1200
	芙蓉北发展单元	10000	300	2000	200
	沙洲尾发展单元	4000	300	1900	200
	内环发展单元	15000	500	6900	400
	浈江北发展单元	8000	300	7500	300
	南郊发展单元	10000	500	2000	500
	韶冶发展单元	8000	200	0	200
	小计	91000	3200	24300	3000
新城	下坑发展单元	0	0	0	0
	黄沙坪发展单元	10000	200	0	200
	沐溪发展单元	5000	400	0	600
	新城发展单元	45000	1400	0	1800
	芙蓉山发展单元	0	0	0	0
	百旺发展单元	20000	300	0	600
	龙归发展单元	2000	100	0	100
	甘棠发展单元	3000	100	0	100
	车头洲发展单元	2000	100	0	100
	小计	87000	2600	0	3500
城东	莲花大道（东环线）发展单元	18000	500	1700	800
	高教职教发展单元	66000	2000	0	2700

	莲花山发展单元	0	0	0	0	0
	小计	84000	2500	1700	3500	2300
曲江	华南装备园发展单元	8000	600	300	800	300
	乌坭角发展单元	6000	400	200	600	300
	白土发展单元	3000	300	200	400	200
	乐村坪发展单元	1000	0	0	0	0
	回龙山发展单元	0	0	0	0	0
	曲江城区发展单元	40000	1200	400	1700	700
	大南华-马坝人发展单元	2000	0	0	0	0
	小计	60000	2500	1100	3500	1500
合计		360000	12000	31100	15500	9500

表 5-中心城区近期住房发展年度计划

单位：套

年度	区域	新建商品住房	保障性住房		人才住房	市场租赁住房	合计
			公共租赁住房	棚改安置房			
2016年	市本级	10900	0	1700	0	0	12600
	曲江	4100	0	600	0	0	4700
	小计	15000	0	2300	0	0	17300
2017年	市本级	16200	40	0	0	0	16240
	曲江	3300	0	0	0	0	3300
	小计	19500	40	0	0	0	19540
2018年	市本级	15200	60	0	0	0	15260
	曲江	3200	0	0	0	0	3200
	小计	18400	60	0	0	0	18460
2019年	市本级	17300	300	1700	400	200	19900
	曲江	3200	50	0	100	50	3400

	小计	20500	350	1700	500	250	23300
2020年	市本级	21600	600	5100	800	600	28700
	曲江	2500	150	0	300	150	3100
	小计	24100	750	5100	1100	750	31800

附图

2016-2035年韶关市中心城区新增城镇住房分布图

韶关市住房发展规划（2016-2035年）

2016-2035年韶关市中心城区新增城镇住房分布图

发展目标(套)	新建商品住房	保障性住房		人才住房	市场租赁住房
		公共租赁住房	棚改安置房		
丹霞机场发展单元	1000	0	0	0	0
浈江产业园发展单元	10000	300	0	400	200
十里亭发展单元	10000	300	2900	400	200
国际物流中心发展单元	2000	0	0	0	0
皇岗山发展单元	0	0	0	0	0
岛北发展单元	15000	600	1100	1200	800
腊石发展单元	0	0	0	0	0
丹霞机场	38000	1200	4000	2000	1200
韶州公园发展单元	6000	1100	4000	1200	1000
芙蓉北发展单元	10000	300	2000	200	100
沙洲发展单元	4000	300	1900	200	100
内环发展单元	15000	500	6900	400	400
浈江北发展单元	8000	300	7500	300	100
南郊发展单元	10000	500	2000	500	300
韶冶发展单元	8000	200	0	200	100
小计	91000	3200	24300	3000	2100
下坑发展单元	0	0	0	0	0
黄沙坪发展单元	10000	200	0	200	100
沐溪发展单元	5000	400	0	600	400
新城发展单元	45000	1400	0	1800	1200
芙蓉山发展单元	0	0	0	0	0
百旺发展单元	20000	300	0	600	400
龙归发展单元	2000	100	0	100	100
甘棠发展单元	3000	100	0	100	100
车头洲发展单元	2000	100	0	100	100
小计	87000	2600	0	3500	2400
莲花大道(东环线)发展单元	18000	500	1700	800	500
高教职教发展单元	66000	2000	0	2700	1800
莲花山发展单元	0	0	0	0	0
小计	84000	2500	1700	3500	2300
华南装备园发展单元	8000	600	300	800	300
乌坭角发展单元	6000	400	200	600	300
白土发展单元	3000	300	200	400	200
乐村坪发展单元	1000	0	0	0	0
回龙山发展单元	0	0	0	0	0
曲江城区发展单元	40000	1200	400	1700	700
大南华-马坝人发展单元	2000	0	0	0	0
小计	60000	2500	1100	3500	1500

