韶关市2025年度住房发展计划

根据《住房城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20号）、《广东省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》《韶关市住房发展“十四五”规划》等相关文件要求，结合我市实际，制定2025年住房发展年度计划。

一、2024年韶关市住房发展回顾

（一）住房发展目标完成情况。2024年，我市多措并举推动房地产市场止跌回稳，实现新建商品住宅销售价格指数、二手住宅销售价格指数年度波动处于合理区间，完成计划目标。住房保障方面，以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体，多层次、递进式、租购并举的住房保障体系持续完善，各类保障性住房筹集任务有序推进，完成计划目标。

（二）计划目标指标完成情况。

1.住房供应完成情况

商品住房供应方面，全市新开工住宅建筑面积72.26万平方米，完成计划目标120.44%。保障性住房供应方面，新开工保障性租赁住房312套、公共租赁住房136套，竣工验收保障性租赁住房328套、公共租赁住房122套，发放租赁补贴245户，均超额完成2024年保障性住房计划目标。

2.住房用地供应完成情况

2024年全市挂牌供应住宅用地11宗，总面积27.68公顷。

3.投融资目标完成情况

2024年，我市通过房地产融资协调机制获得银行发放贷款总额26.64亿元。

（三）重点任务完成情况评估。

**探索构建住房高质量发展新机制方面**，一是持续优化房地产调控政策，全力促进房地产市场止跌回稳，实现了新建商品住宅销售价格指数、二手住宅销售价格指数年度波动处于合理区间。二是全力推动保交房项目如期交付，成立了以市政府主要领导同志为组长的韶关市保交房工作领导小组，印发了保交房“1+4”系列工作方案，建立日常调度工作机制，积极指导银行机构提供金融支持，有效落实了保交房工作任务。三是用足用好住房公积金，持续提升公积金服务质量和业务质效，持续加强风险防控。总体而言，我市稳步构建住房高质量发展新机制。

**发挥住房对经济社会发展牵引作用方面，**2024年全市房地产开发投资完成84.96亿元，同比下降21.90%，位列全省第15名，房地产开发投资占全市固定资产投资14.96%，对经济社会发展的牵引作用有待增强。

**有序完善住房保障体系方面**，通过新建、存量盘活等方式，实现各类保障性住房有序筹建，超额完成保障性住房筹建目标。印发实施了《韶关市主城区（浈江区、武江区）保障性质的直管公房租金减免的通告》《韶关市区保障性租赁住房的准入条件通告》等政策文件，在政策层面将新市民、青年人等住房困难群体纳入住房保障体系，不断扩大住房保障范围。此外，印发了《韶关市收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》，积极探索收购存量商品房用作保障性住房。总体而言，我市住房保障体系得到了持续有效的完善。

二、2025年发展目标与重点任务

（一）发展目标。

1.商品住房供应目标

全市计划新开工商品住房建筑面积约143万平方米，房源约0.9万套。其中，计划新开工商品住房以武江区为主，其次为始兴县、南雄市以及翁源县。

2.保障性住房供应目标

全市计划新供应公共租赁住房77套，保障性租赁住房357套，重点在中心城区供应，以两房为主。暂无公共租赁住房和保障性租赁住房新开工计划。

3.住房用地供应目标

全市计划挂牌供应住宅用地约105公顷，均为商品住房用地。重点加强武江区、曲江区商品住房用地供应，暂不新增保障性住房用地供应。

4.房地产项目投融资目标

建立和完善房地产项目融资对接机制，按照“应进尽进、应贷尽贷、能早尽早”原则，全力满足不同所有制房企合理融资需求。

（二）重点任务。

1.全力推动房地产市场止跌回稳

**一是持续优化房地产政策。**持续关注国家、省房地产方面的政策指导，持续加强土地、审批、销售、财税以及金融等方面的政策研究、储备，根据我市房地产市场实际，在确保政策持续性的基础上增加有效投放，促进房地产止跌回稳从初步阶段进入到全面和成熟阶段。

**二是持续稳妥防范化解房地产企业风险。**用好城市房地产融资协调机制，进一步做好“白名单”项目修复及扩围增效工作，强化问题项目分析整改，压实房企、银行等部门主体责任，指导银行机构对符合授信条件的项目予以支持，全力协助应续建项目融资和竣工交付。做好拟交付项目预警监测，根据房地产项目预警台账，排查项目交付风险点，主动监测房地产项目资金、销售等相关情况，科学研判开发进度并做出预警预报，及时介入化解逾期交楼风险，坚决打好保交房攻坚战。

**三是持续加强项目监管。**加强商品房预售资金监管，建立商品房预售资金监管第三方造价咨询机构管理机制，规范管理第三方造价咨询机构，确保预售资金使用有据可依、公开透明。严格项目预售上市形象进度管理，严格执行省关于商品房预售上市形象进度底线要求，逐步提高预售上市形象进度要求，鼓励企业现房销售。对于风险房企，“一案一策”提高项目预售上市进度要求，在项目认筹资金达不到项目建设交付所需资金前，原则上不新发放项目预售许可。

**四是持续做好房地产推广宣传。**继续组织开展房地产招商推介，建立线上线下双轨并行的招商推介模式，加强住房产品和购房政策推介，吸引投资商、周边区域人群来韶投资置业。督促房地产企业加强商品住房策划包装精准度，充分挖掘刚性和改善性住房需求，策划精品项目，推动居民释放购房潜力。

**五是大力推进“好房子”建设。**做好改善性住房评价体系研究，探索完善适用于“好房子”建设的规划设计、开发强度、建设标准、公共配套等基础性制度。大力推动新材料、新工艺应用，加快房屋朝绿色、低碳、智能、安全方向发展，推动住房品质升级。指导房企优化户型结构，全力提高得房率。

2.持续完善住房保障

**一是进一步完善住房保障体系建设。**不断健全完善以“公共租赁住房+保障性租赁住房”的住房保障体系，积极做好各类保障性住房房源筹措，探索通过收购存量商品房、盘活存量闲置资产的方式筹集保障性住房房源。探索进一步扩大住房保障范围和保障力度，切实落实新市民、青年人以及住房困难的公共服务行业一线职工的住房保障。

**二是加强保障性住房运营管理。**做好保障性住房房源质量维护，加强公共租赁住房、人才住房房源维护改造工作，稳步推进市区保障性安居工程提升改造项目。加强保障性租赁住房运营管理，按照公开择优的方式委托第三方运营管理市属保障性租赁住房，做好对运营管理机构的绩效评价，落实对承租人的资格把关和定期复核。加大保障性租赁住房政策宣传，做好保障性租赁住房备案工作。

**三是持续改善城镇人居环境。**全力推进“芙蓉新城城中村改造项目”与“曲江区下何片区城中村改造项目”准备工作，积极申请城中村改造专项借款。持续推进城镇老旧小区改造工作，按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，稳步推进全市91个城镇老旧小区改造。做好危旧房屋搬迁、拆迁、安置等工作，持续推进市区棚户区改造土地收储范围内的棚改安置工作。统筹谋划全市城市更新工作，开展城市更新规划编制，强化规划统筹。

3.优化住宅用地供给

合理控制新增房地产用地供应，落实土地供应、预售上市、可售库存等要素联动机制，动态监测商品住房库存水平，畅通商品住房去化周期数据共享渠道，及时督促去化周期较高的县（市、区）做好去库存工作，原则上商品住房去化周期超过36个月时不新增住房土地供应。

4.做好住房相关制度建设

**一是进一步优化住房公积金制度建设。**加强住房公积金对刚性和改善性住房需求的支持作用，重点围绕购买第二套住房公积金贷款最高额度、二手房公积金贷款年限、多子女家庭贷款支持政策、异地购房提取公积金政策、异地贷款政策、优化公积金贷款额度计算规则等方面逐步完善住房公积金制度建设。进一步优化住房公积金政务服务，落实“一网通办”“跨域通办”“亮码可办”“一次都不跑”“秒批秒办”，切实简化操作流程，优化服务水平，提升办事效率。

**二是完善存量住房管理制度。**加强对专项维修资金的管控，研究出台《韶关市专项维修资金管理办法》，规范专项维修资金的缴存、使用和监督管理。研究制定全生命周期的房屋安全管理长效机制，探索“保险+服务”的专项维修资金使用路径，通过专项维修资金购买房屋维修保险的方式解决维修资金使用难题，提高维修资金的使用效率，完善对存量住房的维护管理。

三、工作要求

**一是明确主体责任。**压实各县（市、区）政府主体责任，健全住房发展年度计划完成情况调度工作机制，及时了解和解决供应计划执行过程中出现的问题。加强各县（市、区）政府住房建设主管部门对住房建设项目的全过程监管，推动住房建设项目切实按期动工、按期施工、按期竣工。

**二是加强部门联动。**加强发改、自然资源、财政等部门的联系，根据城市发展、人口变化及时调整近、中、远期住房供应目标，合理安排土地供应并引导金融资源配置，逐步建立人、房、地、钱联动的房地产发展新模式。加强与司法、税务、金融监管等部门的合作，共享项目预售资金、资产、司法诉讼、税费、金融债务等信息，切实加强项目监管。

附件：1.韶关市2025年商品住房供应计划

2.韶关市2025年保障性住房供应计划

3.韶关市2025年商品住房用地供应计划

附件1

韶关市2025年商品住房供应计划

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区域 | 新开工建筑面积（万平方米） | 供应房源套数（套） |
| 浈江区 | 6.67 | 456 |
| 武江区 | 70.79 | 4145 |
| 曲江区 | 2.90 | 429 |
| 始兴县 | 17.85 | 1250 |
| 仁化县 | 4.51 | 156 |
| 翁源县 | 16.31 | 917 |
| 乳源县 | 2.61 | 280 |
| 新丰县 | 9.12 | 596 |
| 乐昌市 | 4.50 | 360 |
| 南雄市 | 7.90 | 1127 |
| **合 计** | 143.16 | 9716 |

附件2

韶关市2025年保障性住房供应计划

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所在县(市、区) | 房源类型 | 项目名称 | 项目具体位置 | 房源总套数（套） | 户型结构 |
| 两房（套） |
| 1 | 浈江区 | 保障性租赁住房 | 江南公寓 | 浈江区浈江南路 | 78 | 78 |
| 2 | 武江区 | 公共租赁住房 | 鸿裕花园 | 芙蓉北路74号 | 77 | 77 |
| 3 | 保障性租赁住房 | 蓉城花园 | 芙蓉新城芙阳路1号 | 210 | 210 |
| 4 | 新丰县 | 保障性租赁住房 | 新丰县保租房 | —— | 69 | 69 |
| 5 | **合 计** | 公共租赁住房 | 77 | 77 |
| 6 | 保障性租赁住房 | 357 | 357 |

附件3

韶关市2025年商品住房用地供应计划

|  |  |
| --- | --- |
| 区域 | 计划供应商品住房用地规模（公顷） |
|
| 浈江区 | 0.00 |
| 武江区 | 49.63 |
| 曲江区 | 27.97 |
| 始兴县 | 3.32 |
| 仁化县 | 6.14 |
| 翁源县 | 8.92 |
| 乳源县 | 4.71 |
| 新丰县 | 2.33 |
| 乐昌市 | 2.04 |
| 南雄市 | 0.00 |
| **合计** | 105.07 |