

湛江市人民政府

湛府函〔2024〕27号

湛江市人民政府关于印发湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）的通知

各县（市、区）人民政府（管委会）、市府直属各单位：

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）及《湛江市“十四五”住房发展规划》等规定，现将《湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）》印发给你们，请结合实际认真组织贯彻落实。实施过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

附件：湛江市保障性租赁住房专项规划（2022-2025年）

湛江市人民政府

2024年3月23日

公开方式：主动公开

湛江市保障性租赁住房专项规划

(2022-2025 年)

湛江市人民政府

2024 年 3 月

目 录

第一章 总则	1
（一）规划目的.....	1
（二）主要规划依据.....	1
（三）指导思想.....	3
（四）规划原则.....	4
（五）规划范围.....	4
（六）规划期限.....	5
第二章 发展基础	5
（一）政策背景.....	5
（二）发展现状.....	7
（三）面临的问题.....	9
第三章 规划目标与发展策略	12
（一）远景发展目标.....	12
（二）近期建设目标.....	13
（三）发展策略.....	14
第四章 空间布局指引	16
（一）保障性租赁住房发展分区指引.....	17
（二）各县（市、区）保障性租赁住房发展指引.....	19
第五章 年度实施计划	23
（一）2022 年计划.....	23
（二）2023 年计划.....	24

(三) 2024 年计划.....	27
(四) 2025 年计划.....	28
第六章 主要任务.....	31
(一) 加强规划计划管理，稳步推进房源筹建.....	31
(二) 健全房源筹建渠道配套政策，引导多渠道供给	32
(三) 优化项目审批机制，加快推进项目认定.....	34
(四) 加大政策支持力度，引导多主体参与.....	34
(五) 加快建立信息化平台，完善运营监管机制.....	35
第七章 保障措施.....	36
(一) 健全组织领导.....	36
(二) 开展监测评价.....	37
(三) 加强宣传推广.....	37
附表：.....	38
表 1：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房筹建渠道	38
表 2：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房筹建目标	39
表 3：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房重点项目库	40
表 4：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房工作任务分 解表.....	43
附图：.....	48
图 1：湛江市保障性租赁住房发展分区图.....	48

图 2：湛江市保障性租赁住房 2022-2025 年重点项目分
区图.....48

第一章 总则

（一）规划目的

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，提出我市保障性租赁住房总体发展方向，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，解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，特编制本规划。

（二）主要规划依据

国家层面

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 4.《城市住房建设规划编制导则》（建房改研〔2012〕1

号)；

5.《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

6.《中华人民共和国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》；

7.《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)；

8.《重大行政决策程序暂行条例》(国令第 713 号)；

9.《建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见(试行)》(中办发〔2012〕2号)；

广东省层面

10.《广东省土地管理条例》(2022年)；

11.《广东省城乡规划条例》(2012年)；

12.《广东省城镇住房保障办法》(省府令第 181 号)；

13.《中共广东省委关于制定广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

14.《广东省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》(粤府〔2021〕28号)；

15.《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)；

16.《广东省城镇住房发展“十四五”规划》(2021年)；

17.《广东省重大行政决策程序规定》(粤府令第 288 号)；

18.《关于建立广东省重大事项社会稳定风险评估工作机制的意见》（粤办发〔2011〕3号）；

湛江市层面

19.《中共湛江市委关于制定湛江市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

20.《湛江市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（湛府〔2021〕36号）；

21.《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）；

22.《湛江市“十四五”住房发展规划》；

23.《湛江市重大行政决策程序规定》（湛江市人民政府令第10号）；

其他国家、省、市相关法律法规及规划文件。

（三）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。

（四）规划原则

一是坚持政府引导，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。

二是坚持存量为主，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。

三是坚持标准适度，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。

四是坚持突出重点，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。

（五）规划范围

本规划的规划范围为湛江市市域。

（六）规划期限

本规划的规划期限为 2022 年至 2025 年。

第二章 发展基础

（一）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）提出扩大保障性租赁住房供给，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。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，提高人民生活品质”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、青年人等群体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），规模排名全国第一位。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），并确定了2022年1000套、2023年2000套、2024年2000套、2025年2000套的年度目标任务。

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）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。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。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%。其中，赤坎区和霞山区租房比例远高于其他县（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。

(三) 面临的问题

1、农民进城买房定居难度大,城镇化潜力难以释放

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%¹),湛江市本地城镇化有较大的提升空间。基于子女教育、父母养

¹ 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%。

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，短期内难以通过本地就业实现进城买房。为了存钱买房，大部分农村居民选择外出务工；而对于在本地就业的农村居民来说，大多难以接受租住月租较高的商品住房小区或品牌公寓，以选择租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”的城乡两栖生活为主，城镇化的潜力难以释放。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，建立农村居民进城“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

近十年，湛江全市租赁住房家庭占比从4%提升到8%，其中赤坎区租赁住房家庭占比达到23.7%，霞山区达到27.6%。虽然湛江市城镇户籍低保低收入家庭已基本实现应保尽保，为城市发展所需的高层次人才提供了人才公寓保障，但总体住房保障的覆盖面仍然不足，特别是未覆盖收入超过公共租

赁住房收入准入条件，学历、技能未能达到高层次人才认定条件的新市民、青年人。从过去几年湛江市每年新接收应届毕业生的学历来看，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%，本科学历约占 30%，大专学历占比超过 60%。湛江市亟需完善住房保障体系，增加保障性租赁住房供给，住房保障覆盖城市发展所需的广大基础人才，为其提供过渡性住房保障。

3、房地产市场下行，保障性租赁住房需更精准地匹配需求

在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、住房租赁市场基础薄弱，发展保障性租赁住房的实

施路径有待健全

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。

第三章 规划目标与发展策略

（一）远景发展目标

展望 2035 年，湛江市以公共租赁住房和保障性租赁住

房为主的配租型保障性住房供给体系基本建立，充分发挥市场机制作用，更好发挥政府引导作用，房源供给稳步增长，住房租赁市场结构性供给不足的问题得到有效缓解，为新市民、青年人提供更优的租房条件，让新市民、青年人“租得到、租得起、租得好、租得近、租得稳”，支撑湛江市人口发展和人才引进，助力省域副中心城市和美丽宜居的现代化生态型海湾都市基本建成，现代化沿海经济带重要发展极作用充分显现。

（二）近期建设目标

规划至 2025 年，加快建立完善住房保障体系，增存并举，突出重点，拓宽保障性租赁房源筹集渠道，加大土地、规划、金融等支持力度，完善配套管理体制机制，建设筹集保障性租赁住房不少于 7000 套（间），解决好新市民、青年人特别是新就业大学生、城市公共服务业人员、制造业人员等各类城市发展所需基础人才的住房问题。

表 1 2022-2025 年湛江市各县（市、区）保障性租赁住房筹建目标

地区		房源筹建总目标	其中：		责任单位
			房源筹建渠道	房源筹建数量	
市区	赤坎区	800	城市更新项目配建	800	赤坎区人民政府
	霞山区	1050	企事业单位依法取得使用权的土地建设	1050	霞山区人民政府
	坡头区	300	存量住房调整	300	坡头区人民政府
	麻章区	1050	企事业单位依法取得使	850	麻章区

地区	房源筹建总目标	其中：		责任单位
		房源筹建渠道	房源筹建数量	
	800	用权的土地建设		人民政府
		存量住房调整	200	
		企事业单位依法取得使用权的土地建设	800	湛江经济技术开发区管委会
经开区	800	企事业单位依法取得使用权的土地建设	800	湛江经济技术开发区管委会
合计	4000	——	——	——
吴川市	350	新供应国有建设用地建设	350	吴川市人民政府
徐闻县	100	企事业单位依法取得使用权的土地建设	100	徐闻县人民政府
雷州市 (含奋勇高新区)	1600	企事业单位依法取得使用权的土地建设	1600	雷州市人民政府
遂溪县	500	新供应国有建设用地建设	20	遂溪县人民政府
		企事业单位依法取得使用权的土地建设	480	
廉江市	450	企事业单位依法取得使用权的土地建设	290	廉江市人民政府
		产业园区工业项目配套建设	160	
全市合计	7000	——	——	——

(三) 发展策略

1、坚持存量优先策略，推动保障性租赁住房与商品房错位发展和互补发展，打造多层次住房消费体系

以盘活存量资产扩大有效投资、推动低效用地再开发为导向，保障性租赁住房筹集建设坚持存量优先策略，挖掘存量资产价值、提高土地利用效率，充分利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区工业项目配套等集体地、自有地、工业地，推进非居住存量房屋改建和存量住房调整，与以新供应国有建设用地建设为主的商

品住房错位发展。以完善住房梯队消费为导向，扩大保障性租赁住房供应，充分释放住房租赁消费潜力，推动保障性租赁住房消费和商品住房消费的良性循环，打造先租后买的新模式与租购并举的新格局，更好匹配新时代新市民、青年人的住房消费需求。

2、加大中心城区重点片区的保障性租赁住房供应，建设更包容、更具年轻活力城区

紧扣城市发展方向，以金沙湾片区、海田片区、调顺岛片区、北站高铁新城片区、海东新区起步区、西站商贸物流城片区、教育基地片区、广东自贸区扩区湛江片区等城市片区开发为契机，重点盘活中心城区机关、教育和医疗系统、各级国有企业的闲置低效存量土地和房屋建设或改建，城市更新（“三旧”改造）项目配建保障性租赁住房；对于保障性租赁住房短期供应不足的区域，通过新增供应国有建设用地建设保障性租赁住房。充分发挥国有企业的引领示范作用，积极引入专业化住房租赁企业，形成国有企业负责筹集建设、专业化住房租赁企业负责运营管理的发展模式。丰富保障性租赁住房层次，规划建设青年公寓，重点打造3-5个租赁社区标杆项目，让中心城区更多新市民、青年人受惠。

3、强化产业园区“主战场”地位，集中建设宿舍型保障性租赁住房，为制造业发展“减负”

围绕湛江市“一核双芯、三带六片、多支点”的整体产

业空间布局，以大型产业集聚区和六大重点产业片区为重点，规划产业园区配套生活区，在生活区集中建设保障性租赁住房，统筹解决产业园区企业职工的租赁住房需求，重点完善配套的休闲娱乐和体育设施，为产业园区工业企业职工提供良好居住条件，夯实产城融合。同时，产业园区入驻企业无须耗费精力考虑职工居住问题，专心做好生产发展，有助于提升工业用地投产强度和便于后续产业生产线调整，有力支撑“制造业当家”。

4、探索“一镇一项目”，统筹解决乡镇基本公共服务人员阶级性住房需求，促进基层引才留才

对于中心城区、县城以外的重点镇和一般镇，在基层工作的新市民、青年人分布在各单位、各乡村，租房需求相对分散的特点，需要强化镇政府的统筹协调能力，建立租房需求集中统筹机制，将保障性租赁住房的筹建跟镇的机关企事业单位人才引进结合起来，摸清各有关单位新市民、青年人的租房需求，对于租房需求达到一定规模的且存量房源无法满足需求的，支持和鼓励镇政府优先利用机关企事业的存量土地建设或利用闲置房屋改建保障性租赁住房，集中解决乡镇企业员工、乡村教师、乡村医生、驻村干部等基层新市民、青年人的住房需求。

第四章 空间布局指引

（一）保障性租赁住房发展分区指引

1、保障性租赁住房发展分区

从社会就业、住房租赁、职住平衡三个维度出发，社会就业越活跃、住房租赁供求关系越紧张、职住关系越不平衡的区域，新市民、青年人保障性租赁住房的租住需求越迫切。社会就业活跃程度方面，企业集聚分布、就业人口较为集中的地区，社会就业较活跃。住房租赁供求关系方面，城市房屋租金和房价水平较高，住房空置率水平较低的地区，住房供需关系相对紧张。职住平衡关系方面，通过对比就业人口和居住人口规模识别存在职住失衡地区，通过重点产业园区和规上工业企业分布识别易职住失衡地区。

使用百度人口大数据、商品房网签明细数据、贝壳租金数据、居民用电数据、各类 POI 数据等多源大数据，筛选影响因子，开展需求分级评价，划定保障性租赁住房优先筹建区、适宜筹建区和一般筹建区。

表 2 湛江市各县（市、区）保障性租赁住房需求区划分

各县(市、区)		优先筹建区	适宜筹建区	一般筹建区
市区	赤坎区	中华街道、寸金街道、民主街道、中山街道、沙湾街道、调顺街道、南桥街道、北桥街道	——	——
	霞山区	解放街道、爱国街道、工农街道、友谊街道、新兴街道、海滨街道、建设街道、东新街道、新	海头街道	——

各县(市、区)	优先筹建区	适宜筹建区	一般筹建区
	园街道		
	坡头区 南调街道	坡头镇、官渡镇	麻斜街道、龙头镇、南三镇、乾塘镇
	麻章区 麻章镇	湖光镇	太平镇
	经开区 泉庄街道、上乐华街道、乐华街道、东简镇	东山镇	民安镇、硃洲镇
吴川市	梅菪街道、黄坡镇	大山江街道、博铺街道、海滨街道	塘尾街道、长岐镇、覃巴镇、吴阳镇、塘墘镇、浅水镇、王村港镇、振文镇、樟铺镇、兰石镇
徐闻县	徐城街道	海安镇、南山镇	迈城镇、曲界镇、夏桥镇、前山镇、西联镇、龙塘镇、下洋镇、锦和镇、和安镇、新寮镇、城北乡、角尾乡
雷州市(含奋勇高新区)	雷城街道、新城街道、西湖街道、白沙镇、奋勇高新区	附城镇	沈塘镇、客路镇、龙门镇、乌石镇、杨家镇、唐家镇、纪家镇、企水镇、南兴镇、松竹镇、调风镇、雷高镇、东里镇、英利镇、北和镇、覃斗镇
遂溪县	岭北镇、黄略镇	遂城街道、北坡镇	杨柑镇、城月镇、岭北镇、建新镇、河头镇、江洪镇、乐民镇、乌塘镇、港门镇、草潭镇、洋青镇、界炮镇
廉江市	罗州街道、吉水镇、城北街道	城南街道、横山镇、石岭镇	安铺镇、青平镇、石城镇、新民镇、吉水镇、河唇镇、石角镇、良垌镇、横山镇、营仔镇、车板镇、高桥镇、雅塘镇、石颈镇、长山镇、塘蓬镇、和寮镇

2、优先筹建区

优先筹建区要大力推动保障性租赁住房的筹集建设。积极发挥政府引导作用，深挖各个渠道筹建潜力，有效发挥市场机制作用，充分用好政策红利，积极争取财政奖补资金等资金支持，落实相关税收优惠、免收城市基础设施配套费等

政策，吸引市场主体积极参与保障性租赁住房投资、建设和管理。优先筹建区含赤坎区、奋勇高新区全区，及其他各县（市、区）镇街数量 27 个，其中霞山区 9 个、坡头区 1 个、麻章区 1 个、经开区 4 个、吴川市 2 个、徐闻县 1 个、雷州市 4 个、遂溪县 2 个、廉江市 3 个。

3、适宜筹建区

适宜筹建区要鼓励保障性租赁住房的筹集和建设。发挥国企示范引领作用，积极参与保障性租赁住房的建设和运营管理。适宜筹建区含镇街数量 16 个，包括霞山区 1 个、坡头区 2 个、麻章区 1 个、经开区 1 个、吴川市 4 个、徐闻县 2 个、雷州市 1 个、遂溪县 1 个、廉江市 3 个。

4、一般筹建区

一般筹建区要严格贯彻“以需定建”原则，确有需求支撑的，对能够解决用地和资金来源的项目予以支持。不得摊派保障性租赁住房建设任务，避免造成房源闲置浪费。

（二）各县（市、区）保障性租赁住房发展指引

1、赤坎区保障性租赁住房布局指引

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。

2、霞山区保障性租赁住房布局指引

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。

3、坡头区保障性租赁住房布局指引

充分考虑教育、医疗等公共服务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、坡头科技产业园区、湛江坡头产业转移园等。

4、麻章区保障性租赁住房布局指引

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、麻章经济开发区等。

5、经开区保障性租赁住房布局指引

充分考虑教育、医疗等公共服务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、湛江产业转移工业园等。

6、吴川市保障性租赁住房布局指引

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，为产业人才提供优质租赁住房，促进职住平衡。项目适宜布局在梅菪街道、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、吴川经济开发区、吴川华昱产业转移工业园等。

7、徐闻县保障性租赁住房布局指引

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、徐闻经济开发区、徐闻产业转移工业园、徐闻生态工业集聚地等。

8、雷州市（含奋勇高新区）保障性租赁住房布局指引

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。项目适宜布局在新城街道、西湖街道、雷城街道、白沙镇东南部、附城镇西北部、雷州市经济技术开发区、雷州市产业转移集聚地等。奋勇高新区保障性租赁住房布局与雷州城区统筹考虑，鼓励奋勇高新区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。

9、遂溪县保障性租赁住房布局指引

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、广东遂溪县产业转移工业园区等。

10、廉江市保障性租赁住房布局指引

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、廉江经济开发区、湛江廉江高新技术产业开发区、佛山顺德（廉江）产

业转移工业园、廉江产业转移集聚地等。

第五章 年度实施计划

（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 3 2022 年保障性租赁住房筹集建设重点项目

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	产业园区工业	80	湛江市遂溪县

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
	船舶废物处理利用中心（一期）员工宿舍项目	项目配套建设		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

（二）2023 年计划

进一步规范和简化保障性租赁住房项目联合审查流程；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。

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。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 4 2023 年保障性租赁住房筹集建设重点项目

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
麻章区	君瑞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	610	湛江市教育局
麻章区	麻章瑞云北路公共租赁住房项目中 200 套闲置住房转为保障性租赁住房	存量住房调整	200	湛江市住房和城乡建设局
经开区	湛江经济技术开发区东海岛产业园配套综合服务区安心家园一期工程项目	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	遂溪县乌塘镇保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使用权	24	乌塘镇人民政府

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
	目	的土地建设（乌塘镇人民政府存量用地）		
遂溪县	恒兴海洋食品研发生产项目（一期）1.1期保障性租赁住房宿舍楼项目	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
遂溪县	湛江市长兴彩印有限公司年产2700吨食品包装袋项目保障性租赁住房综合楼宿舍项目	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	廉江市祥亨旅游箱包制品有限公司航空公司用品制造-宿舍楼	产业园区工业项目配套建设	168	廉江市祥亨旅游箱包制品有限公司
廉江市	廉江市致尚学府	企事业单位依	32	廉江市致尚地

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
	项目	法取得使用权的土地建设		产开发有限公司
廉江市	廉江市扶贫产业园厂房及配套设 施扩建工程-新 宿舍楼	产业园区工业 项目配套建设	126	廉江市恒达投 资有限公司

（三）2024 年计划

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；建立健全常态化的保障性租赁住房项目储备机制。

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 5 2024 年保障性租赁住房筹集建设重点项目

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
----------	------	--------	----------	--------

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	寸金华府项目 配套建设保障性租赁住房	城市更新项目配建	24	湛江粤剧团有限公司
霞山区	热科公寓项目1座住宅楼、2座住宅楼、地下室	企事业单位依法取得使用权的土地建设	676	中国热带农业科学院农产品加工研究所
霞山区	霞山区百蓬西路保障性住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	400	霞山市霞发集团有限公司
吴川市	吴川市保障性住房建设项目（一期）	新供应国有建设用地建	160	吴川市城市发展控股集团有限公司
徐闻县	徐城东平一路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	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（二期）	企事业单位依法取得使用权的土地建设	800	雷州市住房和城乡建设局

（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 6 2025 年保障性租赁住房筹集建设重点项目

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	赤坎区华润旧大天然项目配套建设保障性租赁住房项目	城市更新项目 配建	800	湛江市润置 房地产有限 公司
赤坎区	赤坎区保利天悦湾保障性租赁住房项目	企事业单位利用依法取得使用权的土地建设	100	待定
坡头区	坡头区保障性租赁住房	存量住房调整	300	湛江市住房和城乡建 设局
经开区	东海岛东简街道东海大道保障性租赁住房	新供应国有建设用地建设	403	意向项目

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
	住房项目			
吴川市	吴川市保障性住房建设项目(二期)	新供应国有建设用地建	190	吴川市城市发展控股集团有限公司
徐闻县	徐闻县南门头(旧工业区)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	50	徐闻县住房和城乡建设局
廉江市	廉江碧桂园大成花园十六号楼公共租赁住房	企事业单位依法取得使用权的土地建设	130	廉江市廉盛房地产开发有限公司

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**。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。

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”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城市更新相结合。探索多种结合方式，通过城市更新（“三旧”改造）项目配建保障性租赁住房，完善配建保障性住房的形式，若有特殊原因无法在本项目配建保障性住房的，探索城市更新项目以货币补偿方式异地配建；鼓励将城中村改造项目中村民富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设，并长期租赁用作保障性租赁住房；在租房需求比较旺盛、住房供给不足的产业园周边，鼓励将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保障性租赁住房。

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〔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**。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²；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

² 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

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。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。

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

室报送工作进展情况。各县（市、区）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，具体负责辖区内保障性租赁住房项目的筹建、认定、审批等工作，县（市、区）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）加强宣传推广

对发展保障性租赁住房好经验、好做法进行总结提炼，加大宣传力度，通过举办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，营造良好发展氛围。

附表：

表 1：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房筹建渠道

指标类型	指标	单位	目标	指标性质	统筹部门	落实部门
规模发展	新增筹建保障性租赁住房	套（间）	7000	约束性	湛江市人民政府	各县（市、区人民政府）
筹建渠道	集体经营性建设用地建设	套（间）	不设目标	预期性	市住房和城乡建设	市自然资源局
	企事业单位依法取得使用权的土地建设	套（间）	4000	预期性		市直有关单位
	非居住存量房屋改建	套（间）	不设目标	预期性		市自然资源局、市国资委
	存量住房调整	套（间）	不设目标	预期性		市住房和城乡建设局、市国资委
	产业园区工业项目配套建设	套（间）	1000	预期性		市工业和信息化局、市自然资源局
	城市更新项目配建	套（间）	1000	预期性		市城市更新局、市自然资源局
	新供应国有建设用地建设（含保障性安居工程用地）	套（间）	2000	预期性		市自然资源局、市土地储备中心

表 2：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房筹建目标

单位：套（间）

地区		房源筹建总目标	其中：		责任单位
			房源筹建渠道	房源筹建数量	
市区	赤坎区	800	城市更新项目配建	800	赤坎区人民政府
	霞山区	1050	企事业单位依法取得使用权的土地建设	1050	霞山区人民政府
	坡头区	300	存量住房调整	300	坡头区人民政府
	麻章区	1050	企事业单位依法取得使用权的土地建设	850	麻章区人民政府
			存量住房调整	200	
	经开区	800	企事业单位依法取得使用权的土地建设	800	湛江经济技术开发区 管委会
合计	4000	——	——	——	
吴川市		350	新供应国有建设用地建设	350	吴川市人民政府
徐闻县		100	企事业单位依法取得使用权的土地建设	100	徐闻县人民政府
雷州市 (含奋勇高新区)		1600	企事业单位依法取得使用权的土地建设	1600	雷州市人民政府
遂溪县		500	新供应国有建设用地建设	20	遂溪县人民政府
			企事业单位依法取得使用权的土地建设	480	
廉江市		450	企事业单位依法取得使用权的土地建设	290	廉江市人民政府
			产业园区工业项目配套建设	160	
全市合计		7000	——	——	——

表 3：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房重点项目库

序号	所在县 (市、区)	项目名称	筹集建设渠道	房源数(套/ 间)	具体地址	项目建设单位
1	赤坎区	华润旧大天然项目配套建设保障性租赁住房项目	城市更新项目配建	800	赤坎区南桥街道人民大道北 50 号	湛江市润置房地产有 限公司
2		寸金华府项目配套建设保障性租赁住房	城市更新项目配建	24	赤坎区寸金路 24 号	湛江粤剧团有限公司
3		赤坎区保利天悦湾保障性租赁住房项目	企事业单位利用依法取得使用权的土地建设	100	赤坎区广州湾大道 8 号	待定
4	霞山区	霞山区热科公寓项目 1 座住宅楼、2 座住宅楼	企事业单位依法取得使用权的土地建设	676	霞山区文明西路 9 号	中国热带农业科学院 农产品加工研究所
5		霞山区百蓬西路保障性住房项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	400	霞山区百蓬西路以南，湛江 大道以东	霞山市霞发集团有限 公司
6	坡头区	坡头区保障性租赁住房项目	新供应国有建设用地建设	300	坡头区海东大道以西，东城 南路以东	意向项目
7	麻章区	麻章区君瑞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	湛江市麻章区麻章镇瑞云中 路 52 号	湛江荣利橡胶制品有 限公司
8		麻章区西城片区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	610	湛江市麻章区麻章镇大塘村 西城快线南侧	湛江市教育局
9		麻章瑞云北路公共租赁住房项目中 200 套闲置住房转为保障性租赁住房	存量住房调整	200	湛江市麻章区瑞云东二路 13 号	湛江市住房和城乡建设局
10	经开区	经开区东海岛产业园配套综合服务区 安心家园一期工程项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	397	湛江市东海岛东海大道北侧	湛江经济技术开发区 建设投资发展集团有 限公司

序号	所在县 (市、区)	项目名称	筹集建设渠道	房源数(套/ 间)	具体地址	项目建设单位
11		经开区东海岛东简街道东海大道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/新供应国有建设用地建设/产业园区工业项目配套建设	500	湛江经开区东海大道南侧、繁荣路东侧	意向项目
12	吴川市	吴川市保障性住房建设项目(一期)	新供应国有建设用地建	160	吴川市大山江街道 228 国道南分洪河东面	吴川市城市发展控股集团有限公司
13		吴川市保障性住房建设项目(二期)	新供应国有建设用地建	190	吴川市大山江街道 228 国道南分洪河东面	吴川市城市发展控股集团有限公司
14	徐闻	徐闻县徐城东平一路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	50	徐闻县徐城东平一路	徐闻县住房和城乡建设局
15		徐闻县南门头(旧工业区)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	50	徐闻县南门头(旧工区)	徐闻县住房和城乡建设局
16	雷州市(含 奋勇高新区)	雷州市保障性租赁住房项目(一期)	企事业单位依法取得使用权的土地建设	840	清端大道与清端一路交叉处东南侧地块	雷州市住房和城乡建设局
17		雷州市保障性租赁住房项目(二期)	企事业单位依法取得使用权的土地建设	800	东至清端八路、西至空地、南至规划路地块(广东美好制药厂侧面)	雷州市住房和城乡建设局
18		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	50	湛江市奋勇高新区东盟产业园东盟中路 01 号	广东南国药业有限公司
19	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	湛江市遂溪县岭北镇省道 374 线西侧岭北工业园(二期)KA 号地	湛江市润阳联合智造有限公司
20		遂溪县乌塘镇保障性租赁住房项目	企事业单位依法取得使	24	湛江市遂溪县乌塘镇府前路	乌塘镇人民政府

序号	所在县 (市、区)	项目名称	筹集建设渠道	房源数(套/ 间)	具体地址	项目建设单位
			用权的土地建设(乌塘镇人民政府存量用地)		5号	
21		湛江市长兴彩印有限公司年产2700吨食品包装袋项目保障性租赁住房综合楼宿舍项目	产业园区工业项目配套建设	72	湛江市遂溪县遂城镇白坭坡工业园区A号地	湛江市长兴彩印有限公司
22		恒兴海洋食品研发生产项目(一期)1.1期保障性租赁住房宿舍楼项目	产业园区工业项目配套建设	320	湛江市遂溪县遂城镇白坭坡工业园2021061号地	广东恒兴海洋食品开发有限公司
23		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	湛江市遂溪县建新镇西洋石料厂路段西侧	湛江市遂溪县同畅环保科技有限公司
24	廉江市	廉江市祥亨旅游箱包制品有限公司航空公司用品制造-宿舍楼	产业园区工业项目配套建设	168	廉江市石岭镇沙塘片区A-04-04地块	廉江市祥亨旅游箱包制品有限公司
25		廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程-新宿舍楼	产业园区工业项目配套建设	126	廉江市石岭镇沙塘工业区扶贫产业园	廉江市恒达投资有限公司
26		廉江市致尚学府项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	32	廉江市横山镇国防大道致尚学府4号楼	廉江市致尚地产开发有限公司
27		廉江碧桂园大成花园十六号楼项目	企事业单位依法取得使用权的土地建设	130	廉江市城东片区CD01-09-09-A地块	廉江市廉盛房地产开发有限公司

表 4：湛江市 2022-2025 年保障性租赁住房工作任务分解表

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。	2024 年 12 月前	市住房城乡建设局、各县（市、区）住房城乡建设局	——
5		（二）健	明确各房源	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	2023 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)
	全房源筹集建设渠道配套政策,引导多渠道供给	筹建渠道工作要求	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。	6月前	乡建设局、市自然资源局	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。	2024年6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城市更新相结合	探索多种结合方式,通过城市更新(“三旧”改造)项目配建保障性租赁住房;鼓励将城中村改造项目中村民富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设,并长期租赁用作保障性租赁住房;在租房需求比较旺盛、住房供给不足的产业园周边,鼓励将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保障性租赁住房。	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目采用装配	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〔2018〕5号)	2025年12月	市住房城乡建设局、各县(市、	——

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)
		式等绿色建筑方式	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。		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。	2023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、国家金融监督管理总局	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)
					湛江监管分局、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。	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	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。	2025年12月前	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)
17	运营监管机制	加快制定运营管理相关政策	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。	2024年12月前	市住房城乡建设局	——

附图：

图 1：湛江市保障性租赁住房发展分区图

图 2：湛江市保障性租赁住房 2022-2025 年重点项目分
区图

湛江市保障性租赁住房专项规划

——湛江市保障性租赁住房发展分区图

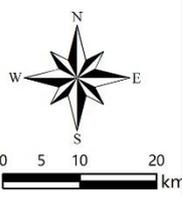
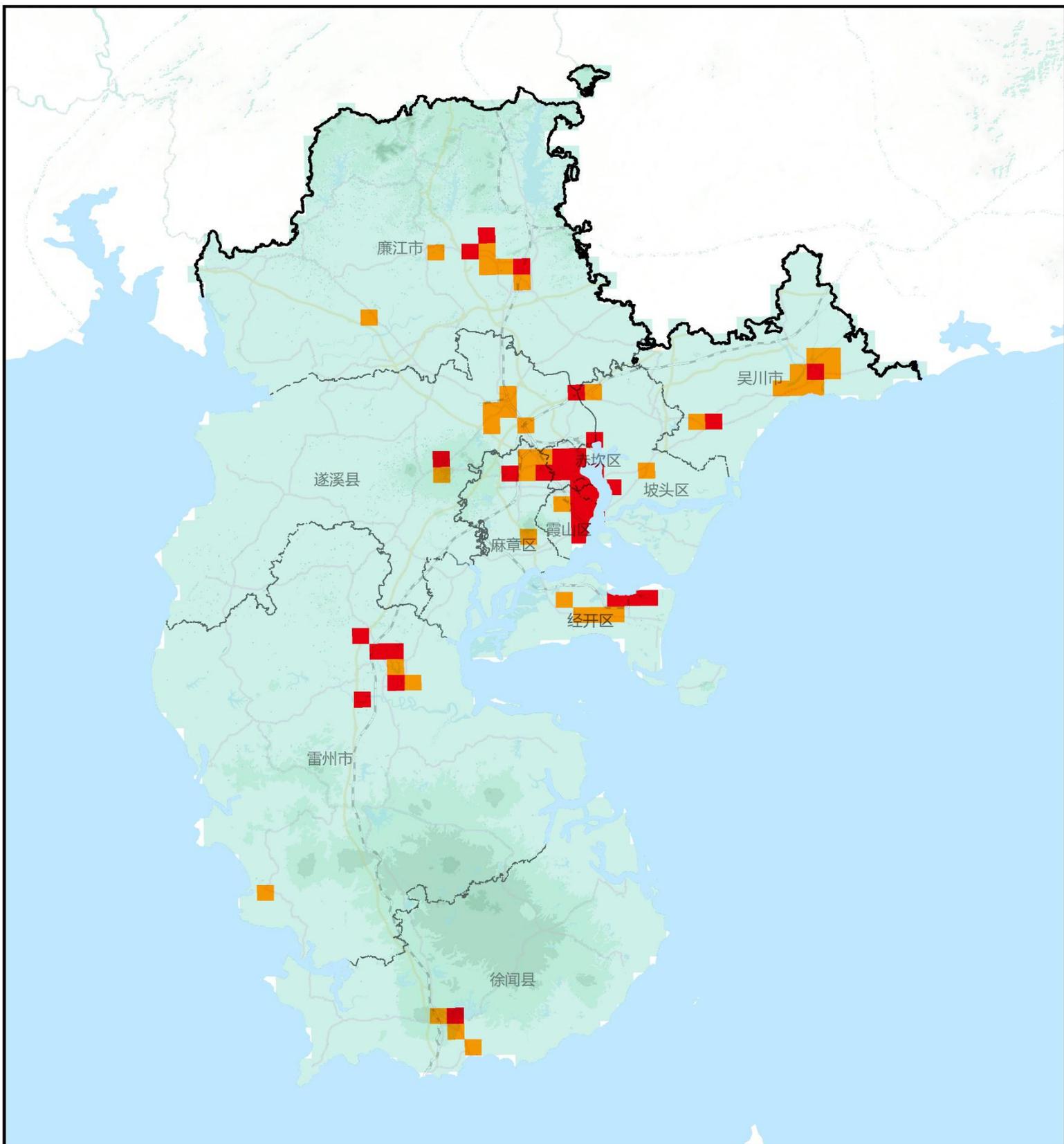


图
例

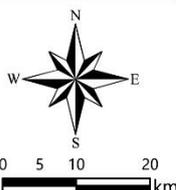
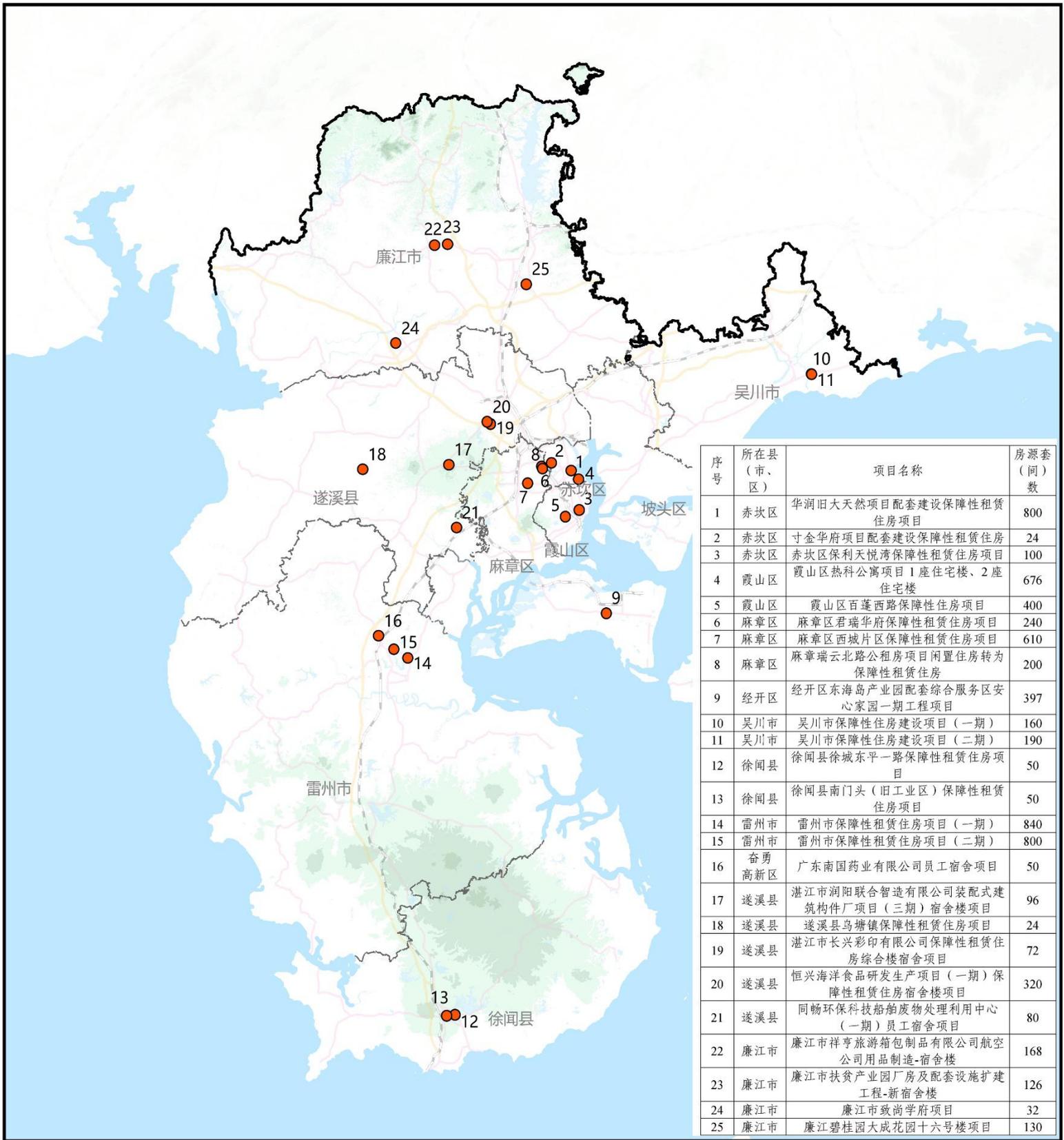
优先筹建区

适宜筹建区

一般筹建区

湛江市保障性租赁住房专项规划

——湛江市保障性租赁住房2022-2025年重点项目分布图



图例

● 保障性租赁住房重点项目