

江门市“十四五”住房保障规划

江门市住房和城乡建设局

2021年6月

目 录

一、住房保障工作基础.....	1
（一）“十三五”工作回顾	1
（二）发展成效.....	2
（三）存在问题.....	3
二、江门市“十四五”住房保障面临的形势与挑战	4
（一）面临形势.....	4
（二）面临挑战.....	5
三、江门市“十四五”住房保障总体要求.....	7
（一）指导思想.....	7
（二）基本原则.....	7
（三）发展目标.....	8
四、江门市“十四五”住房保障主要任务.....	11
（一）健全保障对象分类体系	11
（二）丰富住房保障供应体系	12
（三）大力发展人才住房	12
（四）加大住房保障要素投入	13
（五）提升住房保障品质	14
（六）完善住房保障管理机制	15
（七）加强住房保障信息管理	17
（八）优化住房保障空间布局	17
五、江门市“十四五”住房保障实施机制.....	21

（一）加强组织领导，推进规划衔接.....	21
（二）健全法规政策，完善机构设置.....	21
（三）压实地方责任，加强监督考核.....	21
（四）加大宣传力度，促进信息公开.....	22

住房保障是关系国民经济和社会发展全局的重大民生工程和发展工程。开展住房保障工作不仅是加快解决城镇中低收入群体住房困难的务实措施，也是支持江门市进一步集聚新时代人才建设人才强市的重要举措。为贯彻党中央和国家有关工作部署，统筹解决我市城镇低收入住房困难家庭和新就业职工、外来务工人员等新市民以及人才的住房需求问题，建立健全江门市城镇住房保障体系，规范和指导住房保障的筹建、管理和监督工作，明确住房保障“十四五”发展目标和主要任务，结合江门市实际，制定本规划。

一、住房保障工作基础

（一）“十三五”工作回顾

一是超额完成保障性安居工程目标任务。棚户区住房改造新开工目标任务 1153 套，实际完成 1801 套，完成率达到 156%；棚户区住房改造基本建成目标任务 1665 套，实际完成 2228 套，完成率达到 134%；公共租赁住房基本建成目标任务 4188 套，实际完成 4861 套，完成率达到 116%；2020 年租赁补贴保障家庭目标任务为 120 户，实际完成 461 户，完成率达到 384%。

二是不断健全住房保障体制机制。印发《江门市政府投资公共租赁住房装修标准指引（2017 年版）》（江建函〔2017〕917 号）、《江门市本级政府投资公共租赁住房项目建成使用与管理程序指引》（江建〔2017〕244 号）、《江门市公共租赁住房管理实施细则》（江府〔2019〕32 号）等政策，保障性住房建设和运营管理更加规范。

三是信息系统建设先行先试。积极推进公共租赁住房信息系统

“双贯标”工作，成为全国新版公共租赁住房贯标系统的上线试点城市；在润泽园、福泽园、上城摩卡园、惠泽园 4 个公共租赁住房小区试点开展智慧小区建设，推进公共租赁住房小区智慧管理。

四是人才安居起步发展。全市通过企业自建、项目配建和集中新建等方式筹建人才住房 2113 套。申请人才安居人数从 2016 年的 33 人增加至 2019 年的 415 人，增长了近 10 倍；2019 年，江门市实施实物人才安居人数为 153 人，实施货币人才安居人数为 262 人。

（二）发展成效

一是极大地缓解了城镇弱势群体的住房困难。江门市共有各类保障性住房 26951 套（含租赁补贴），通过实物或货币方式累计保障住房困难家庭达到 35210 户，政府投资公共租赁住房的规模在全省处于中等水平。公共租赁住房保障家庭中，中等偏下收入家庭（含低收入）占比约为 73%，存在重疾、鳏寡孤独、精神障碍患者等特殊困难情况的家庭占比约为 13%。

二是为住房保障家庭提供了良好的居住条件。江门市共有公共租赁住房小区 11 个，均选址在生活、就业较为便利的地区，公共租赁住房运营管理专业化程度较高，住房保障家庭对公共租赁住房的安保安全、公共清洁、设施维护、绿化管理、停车管理等给予了较高评价。

三是住房保障覆盖更多住房困难家庭。江门市的住房保障条件实行年度调整，2016-2019 年市区家庭人均可支配收入准入门槛由 1985 元调整至 2660 元，放宽幅度达 34%。2019 年，各市（区）住房保障收入准入门槛放宽至城镇居民人均可支配收入的 80%。保障对象范围逐步从城镇中等偏下收入、新就业无房职工和稳定就业的外来工人扩

大至青年医生、青年教师、公交司机、环卫工人等城市基本公共服务行业人员。

四是促进棚户区居民圆梦安居。江门市共改造棚户区 21 个，棚户区的主要类型为老城区脏乱差棚户区和危旧住房，累计开工棚户区住房改造 2901 套，既保障了居民住房安全，也促进了城市面貌和城市功能改善。

（三）存在问题

虽然江门市住房保障成效显著，但是由于“十三五”期间，国家住房保障政策不稳定、地方住房保障运营管理处于探索阶段，以及房价快速上涨导致新市民住房保障需求增加等原因，江门市的住房保障发展仍存在不足，如住房保障层次较为单一、房源供应难以持续，住房保障规划计划引导不足，住房保障管理机制不完善等。

二、江门市“十四五”住房保障面临的形势与挑战

（一）面临形势

一是住房保障顶层设计进入变革期。党的十九大提出让全体人民“住有所居”以来，住房保障范围逐步扩大。《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》提出要“有效增加保障性住房供给”，住房保障对象从城镇户籍家庭为主逐渐覆盖城镇常住人口，新市民的住房困难日益受到重视。国家在供应体系方面，提出要加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。在运营管理方面，提出深入推进政府购买公共租赁住房运营管理服务，促进公共租赁住房运营管理的专业化、规范化水平不断提升。因此，“十四五”期间，江门市须根据国家顶层设计变化做出住房保障工作调整。

二是湾区先进城市住房保障水平提升。粤港澳大湾区作为全国发展的核心引擎之一，住房问题日益突出，大湾区先进城市相继深化住房制度改革，把解决城市新市民、青年人的住房保障问题作为重要改革目标。江门市作为粤港澳大湾区节点城市，城市战略地位不断提升，交通互联互通加强，全面融入大湾区是必然趋势。江门市应顺应湾区先进城市住房保障发展的新趋势，结合地方实际，主动提升住房保障水平。

三是户籍制度改革加大住房保障供给压力。随着国家全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，江门市进一步推进户籍制度改革实现入户“零门槛”，为江门市人口加速增长创造了机遇，但对城

市公共服务供给能力和供给水平提升也带来挑战。相比“十三五”，“十四五”期间，江门市面向城镇户籍居民的住房保障供给压力将有所增加。

四是经济社会转型需要住房保障支持。江门市正处于经济产业结构持续调整时期，但城市人口老龄化、劳动力市场不活跃、科研创新人才吸引力不足等问题正制约着城市转型发展。“十四五”期间，江门市住房保障发展应与人力资本结构转型相协同。

（二）面临挑战

一是住房保障和住房市场的关系仍需探索。随着全面建成小康社会基本实现，住房保障方向已经从“保基本”为主转向“促发展”为主，为了优化城市营商环境，吸引企业落户以及青年人才在江门就业和生活，江门市应加大住房保障力度，但考虑到房地产市场库存压力加大，“十四五”亟待建立与市场相协同的保障性和人才住房供给体系。

二是实物供给和货币补贴的关系面临调整。“十四五”期间，江门市住房保障的总体思路是实物供给和货币补贴并举发展，不同保障方式解决的问题须各有侧重，应适当增加租赁补贴发放力度，弥补房源不能迅速增加的现实情况，尽快实现低保低收入家庭应保尽保；同时，有针对性地增加实物供给，缓解现状保障性和人才住房在空间上供需不匹配的问题。

三是实物筹建和土地供应的联系亟待建立。保障性和人才住房的实物筹建需要占用城市土地资源，但江门市住房保障需求管理机制尚不健全，未能全面掌握和管理住房保障需求，及时合理制定住房保障筹建计划以及按需申请土地、资金等要素，实物筹建的不确定性

较大。“十四五”应完善住房保障从需求到供应之间的传导机制，合理确定住房保障供应目标。

三、江门市“十四五”住房保障总体要求

（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，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会和《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》等精神，坚持以人民为中心，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，完善住房保障体系，促进全体人民“住有所居”。

（二）基本原则

因地制宜，深化改革。充分立足江门市居民居住现状和住房保障需求，综合考虑经济产业、人口、粤港澳大湾区发展等因素带来的住房保障需求变化，以及国家对于完善住房保障体系的顶层设计要求，深化住房保障体系改革，在继续做好基本保障的基础上，尽最大努力创造条件，帮助城镇无房新市民、青年人以及各类人才等缓解住房困难，充分激发市场力量参与积极性，致力于在发展中提升住房保障水平。

双轨运行，同步发展。推动保障性住房、人才住房双轨发展，建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的保障性住房供给体系，促进住房保障实物和补贴并举。加大人才住房筹集力度，在做好高层次人才保障基础上，逐步将一般人才纳入保障范围，健全“租售补”相结合的人才住房供给体系，支持江门建设人才强市。

提升品质，创新管理。建立多层次的住房保障体系，优化保障性住房和人才住房的选址布局和规划设计，完善基础设施和公共服务设施配套，推进存量房源提质改造，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

市级统筹，强区放权。优化住房保障管理体系，强化市级住房保障部门的统筹协调和政策指导作用，统一制定基本规则和责任清单，将具体管理业务下放至下辖各市（区），由各市（区）住房保障主管部门及所属单位负责实施细则的制定和管理实施，赋予基层灵活自主权。市区联动、区际合作，有序推进住房保障工作。

（三）发展目标

“十四五”期间，以加快促进全体人民“住有所居”为目标，进一步深化住房保障体系改革，建立多层次的住房保障体系，加大住房保障供给力度，推动保障性住房和人才住房双轨并行发展，完善住房保障建设和管理体制机制，逐步改善各类人群的住房困难问题，为江门市建设成为粤港澳大湾区重要节点城市提供有力支持。“十四五”期间，全市保障性住房和人才住房保障家庭力争达到 14100 户，新增供应各类房源（含租赁补贴）达到 8100 套。

表 1 “十四五”江门市住房保障发展目标一览表

序号	指标	单位	目标	属性
1	保障性住房供应目标	套	7600	指导性
	其中：公共租赁住房新增供应目标	套	2900	约束性
	其中：保障性租赁住房新增供应目标	套	400	指导性
	其中：共有产权住房新增供应目标	套	400	指导性
2	租赁补贴新增发放目标	户	1000	约束性

序号	指标	单位	目标	属性
3	人才住房供应目标	套	5500	指导性
	其中：人才住房新增供应目标	套	3400	指导性
4	符合条件的城镇低保低收入住房困难家庭保障比例	%	100	约束性

表 2 “十四五”江门市各市（区）住房保障供应目标

单位：套

市（区）	保障性住房供应目标			租赁补贴保障家庭目标	人才住房供应目标	合计
	公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房			
蓬江区	1200	100	100	220	1200	2820
江海区	600	100	100	130	1000	1930
新会区	1800	100	100	350	900	3250
台山市	1000	0	0	100	500	1600
开平市	600	0	0	100	700	1400
鹤山市	1000	100	100	0	800	2000
恩平市	600	0	0	100	400	1100
全市	6800	400	400	1000	5500	14100

表 3 “十四五”江门市各市（区）住房保障新增供应目标

单位：套

市（区）	保障性住房新增供应目标			租赁补贴新增发放目标	人才住房新增供应目标	合计
	公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房			
蓬江区	200	100	100	220	400	1020
江海区	400	100	100	130	500	1230
新会区	1000	100	100	350	800	2350
台山市	200	0	0	100	0	300
开平市	400	0	0	100	600	1100
鹤山市	200	100	100	0	700	1100
恩平市	500	0	0	100	400	1000
全市	2900	400	400	1000	3400	8100

注：

- 1.公共租赁住房新增供应目标为约束性目标，房源主要通过城市更新、招拍挂项目配建、存量房源统筹盘活等渠道筹建；
- 2.租赁补贴发放目标为约束性目标，指“十四五”期间新签订租赁补贴合同、纳入租赁补贴保障的家庭户数，不含“十三五”期间已经领取租赁补贴并在“十四五”期间继续领取补贴的家庭，且各年度间不重复统计。
- 3.保障性租赁住房、共有产权住房为指导性目标，根据上位政策要求和地方实际开展项目试点探索。
- 4.人才住房为指导性目标，地方政府直接投资或政府提供政策支持、社会投资建设的专门用于保障人才的房源均可计入人才住房，但不得与保障性住房重复统计。
- 5.市本级筹建的保障性住房和人才住房可计入房源所在行政区的供应目标。

四、江门市“十四五”住房保障主要任务

(一) 健全保障对象分类体系

一是实现符合条件的城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保。通过公共租赁住房实物配租和租赁补贴，实现本地符合条件的城镇低收入住房困难家庭应保尽保。促进城镇低保低收入家庭住房保障登记轮候，与民政部门的低保低收入家庭、残联的残疾人等生活困难人群的认定管理工作相结合。加大宣传，确保符合条件的住房困难家庭能够了解申请程序和房源状况，帮助生活困难人群按照规定申请保障性住房，履行政府住房保障兜底的职责。

二是缓解城镇中等偏下收入家庭住房困难问题。促进住房保障水平与人民生活水平相匹配，以城镇居民人均可支配收入的80%为住房保障收入门槛进行年度调整，完善住房保障轮候登记制度，及时掌握居民住房保障需求，争取在合理的轮候期限内，为住房困难的城镇中等偏下收入居民提供保障。

三是努力提高外来务工人员、新就业和从事公共服务行业人员的住房保障水平。安排一定比例的公共租赁住房房源，公开向新就业、外来务工人员 and 青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机、消防救援人员等从事公共服务行业人员供应。加强对公共服务行业、高新科技及其他紧缺行业新就业职工的过渡性住房保障，鼓励企事业单位利用自有建设用地建设保障性住房或人才住房分配给本单位职工。

四是争取为各类人才解决住房需求提供有力支持。将人才住房供给与江门市“人才强市”战略发展联系起来，优先解决高层次人才的住

房问题，逐步向本科、技能人才扩面。会同有关部门，完善人才住房筹建和人才补贴发放机制，多主体供给、多渠道保障，不断提升江门市人才保障水平。

（二）丰富住房保障供应体系

一是坚持保障实物和补贴并举。规划新增供应公共租赁住房2900套，新增发放租赁补贴1000户，有序增加中心城区保障性住房的房源供给，适当在产业平台周边的集中生活区配置保障性住房，促进职住平衡。研究制定住房保障租赁补贴实施细则，规范租赁补贴发放，鼓励符合条件的住房困难家庭，通过领取租赁补贴在市场上租赁住房解决居住问题。探索对超过合理轮候期仍未获得住房保障的中等偏下收入轮候家庭，通过发放租赁补贴解决其住房困难。

二是探索保障性租赁住房和共有产权住房项目试点。建立健全试点政策，重点在人口流入集中、住房供需矛盾突出的区域布局试点项目。以东部三区一市为试点区域，在蓬江区、江海区、新会区、鹤山市分别开展至少1个保障性租赁住房项目和1个共有产权住房项目试点，各试点项目房源套数不低于100套。其中：保障性租赁住房以小户型住房为主，建筑面积不超过70平方米，面向城镇无房新市民、青年人供应，租金水平一般低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。共有产权住房建筑面积不超过120平方米，面向符合当地规定条件的城镇无房家庭供应，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于50%，其余部分为政府产权份额。

（三）大力发展人才住房

一是健全“租售补”相结合的人才住房体系。规划新增供应租赁型人才住房和产权型人才住房各 1700 套。各市（区）可结合本地实际情况和人才引进工作需要，制定人才住房分配办法，重点保障新引进人才的住房需求。完善住房补贴制度，支持符合条件的人才通过领取人才补贴在市场上解决居住需求。

二是规范租赁型人才住房的筹建和供应。主要通过住宅用地招拍挂、城市更新项目配建或存量房源统租改造等方式筹建租赁型人才住房。租赁型人才住房的面积应符合当地人才租房需求，为各类新引进人才提供高品质、较稳定的过渡性住房。住房租赁合同期限最长不应超过 5 年，租金标准一般不高于同区域、同地段、同品质普通商品住房平均租金的 80%，实行定期动态调整。

三是规范产权型人才住房的筹建和供应。主要通过住宅用地招拍挂或城市更新项目配建产权型人才住房。产权型住房的面积应与当地居民购房需求基本一致。为兼顾社会公平，探索以共有产权或先租后售等方式供应人才住房。

四是明确人才住房配租配售范围。省部属高校院所、市属单位的人才可向市本级或蓬江、江海和新会区申请人才住房。蓬江区、江海区、新会区可根据需求情况，将人才住房向各市（区）人才配售配租，台山市、开平市、鹤山市、恩平市配建的人才住房向属地人才配售配租。

（四）加大住房保障要素投入

一是保障建设用地供应。“十四五”期间，各类房源应优先通过住宅用地招拍挂和城市更新项目配建方式筹集，在土地出让环节明确开

发企业须配建一定比例或建筑面积的保障性住房、人才住房，同时明确房源的户型面积、装修标准等内容。住房保障供需矛盾突出、房源供应压力大的市（区）可通过长租公寓租金减免、存量房源统租改造以及划拨土地集中新建等方式筹建保障性住房和人才住房，尽快形成房源供应。

二是拓宽房源筹建渠道。结合房地产市场和产业发展情况，积极拓宽房源筹建渠道，有效增加房源供给。其中：招拍挂出让的商品住宅用地，土地溢价率超过一定比例的，应由竞价转为竞配建保障性住房或人才住房建筑面积；探索利用集体建设用地筹建房源；在保障性住房和人才住房需求较大的园区中，鼓励已批未建或具备改造条件的工业用地，按照简易程序调整法定图则、用地功能，改为保障性住房和人才住房用地；鼓励企事业单位利用自有建设用地建设保障性住房和人才住房。

三是加强财政资金保障。各市（区）应按照本规划统筹各项资金来源，将保障性住房和人才住房房源筹建、租赁补贴发放所需资金列入各级政府年度财政预算保障。政府投资公共租赁住房租金收入主要用于偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理、智慧小区建设等，配套商业服务设施租金收入主要用于维修养护费用。

四是引导社会资金参与。积极鼓励社会力量参与保障性住房和人才住房的投资、建设、运营和管理。规范配建保障性住房和人才住房项目移交过程中的税费缴纳机制，按规定给予社会投资项目税费减免、长期低息贷款等支持。

（五）提升住房保障品质

一是确保新建房源品质。加强规划、设计、施工、监理、验收等环节的质量把关，保证住房质量。保障性住房和人才住房应优先选址在配套设施较为齐全、住房需求较为集中的区域，配套市政基础设施、公共交通站及公共服务设施，应与住房同步规划、同步建设、同步交付使用，保障性住房和人才住房实施全装修成品供应。保障性住房和人才住房全部执行绿色建筑标准，积极推广装配式混凝土建筑。

二是加强存量房源改造维护。积极倾听公共租赁住房保障家庭的居住诉求，探索建立公共租赁住房小区升级改造需求清单，有序推进公共租赁住房小区公共设施和基础设施升级改造工作，因地制宜推动保障性住房智能化改造和适老化改造。促进全市 11 个公共租赁住房小区实现智慧化升级，推进小区人脸识别系统建设、线上支付与财务管理模块建设。完善公共租赁住房租金定价机制，争取每年拿出一定比例的租金收入和财政预算专项用于保障性住房房屋维修维护和环境品质提升。

（六）完善住房保障管理机制

一是优化住房保障准入条件。针对外来务工人员、新就业无房职工以及各类人才，探索采用积分准入制度分配保障性住房和人才住房，按照申请对象的年龄、资产、收入、毕业年限、缴纳社保的年限等有关情况以及所在行业等有关情况，加权积分，按照得分顺序进行房源分配。

二是提高公共租赁住房分配人性化程度。完善江门市公共租赁住房调换与互换制度，对于因住房无电梯且楼层较高，保障对象肢体残疾、行动不便的或患有重大疾病需要就近就医等特殊情况的，住房保

障主管部门应根据“主动申请、轮候调换”原则，满足保障家庭的换房需求。

三是完善公共租赁住房保障家庭退出机制。建立健全资格年审机制和保障家庭条件变化的退出预警机制，完善公共租赁住房退出办事流程，引导不符合条件的保障家庭有序退出。

四是加强社会投资建设公共租赁住房监管。社会投资建设的公共租赁住房按照“谁投资、谁所有”的原则，由投资主体直接或委托管理，应遵照国家和省、市有关规定，制定公共租赁住房的准入条件、租金水平和退出机制等管理细则，报所在市（区）住房保障主管部门备案，每年度向所在市（区）上报一次房源的配租台账。

五是支持经适房住户取得完全产权。加快制定出台经济适用住房取得完全产权与上市交易办法，明确经济适用房上市交易的条件、交易程序、监督管理等内容，形成操作指南，鼓励经适房产权人通过多种方式补缴地价后，获得经适房完全产权。

六是推进住房保障领域信用体系建设。建立住房保障诚信档案，实行信用信息共享，将严重失信行为列入“信用黑名单”，对严重失信行为实施联合惩戒。对于违规申请和享受公共租赁住房、租赁补贴，或存在转租转借、空置、擅自装修、拒不缴纳租金等违规行为的家庭，实施行政处罚后按规定将违规信息纳入个人征信报告。

七是促进多主体参与住房保障服务供给。试点政府购买公共租赁住房运营管理服务，探索把公共租赁住房运营管理事项交给市场，完善公共租赁住房运营管理标准和公共租赁住房运营管理绩效考核办法，不断提高管理水平。积极引入基层党组织、慈善机构、志愿者、企业等社会力量参与运营管理和提供服务，鼓励通过物资捐赠、就业

指导、公益活动等多种方式帮扶老年、残疾、文盲等公共租赁住房保障家庭。

（七）加强住房保障信息管理

一是加强公共租赁住房信息系统建设。完善线上操作流程和操作指南，全面实现公共租赁住房申请、审核和有关业务办理通过线上操作完成，加强与不动产、公安、民政、市场监管、税务、金融等部门的数据交换和信息共享，简化办事流程，缩短审核时间。

二是推进智慧小区建设工作。稳步推进试点工作，完善公共租赁住房使用情况信息自动采集和监督，加强与公共租赁住房管理信息对接，提升公共租赁住房住户使用体验和提高公共租赁住房管理监督效率。及时总结经验和存在问题，争取将智慧小区建设工作由试点小区推广至各市（区）。

（八）优化住房保障空间布局

各市（区）保障性住房和人才住房的空间布局（不含租赁补贴）须综合考虑城市发展方向、人口集聚特征、住房保障现状和需求等因素，优先在交通、公共服务设施便利，企业和就业岗位较为密集的区域（社区）内布局。为更好地指导住房保障规划目标落地，规划提出了保障性住房和人才住房的项目意向选址，各市（区）可结合地方实际情况，在实施过程中对项目的数量和选址进行微调。

1、蓬江区：新增供应保障性住房 400 套、人才住房 400 套

“十四五”期间，蓬江区新增供应保障性住房 400 套，包括公共租

赁住房 200 套，保障性租赁住房 100 套，共有产权住房 100 套；新增供应人才住房 400 套。

保障性住房重点考虑布局在中心城区东部，建议新增供应保障性住房项目 2-3 个，优先在环市街道的群星社区、丽苑社区范围内选址，保障城东住房困难群众能够就近申请住房保障。

人才住房重点考虑布局在滨江新区、人才岛，建议新增供应人才住房项目 1-2 个，优先在潮连街道的塘边社区范围内选址，促进人才岛产业导入和人才引进。

2、江海区：新增供应保障性住房 600 套、人才住房 500 套

“十四五”期间，江海区新增供应保障性住房 600 套，包括公共租赁住房 400 套，保障性租赁住房 100 套，共有产权住房 100 套；新增供应人才住房 500 套。

保障性住房重点考虑布局在外海街道和礼乐街道。建议新增供应保障性住房项目 2-3 个，优先在外海街道南部和礼乐街道西北部选址，提升江海区住房保障水平和住房保障覆盖面。

人才住房重点考虑布局在高新产业新城，建议新增供应人才住房项目 2-3 个，优先在外海街道选址，促进市区和江海区人才安居。

3、新会区：新增供应保障性住房 1200 套、人才住房 800 套

“十四五”期间，新会区新增供应保障性住房 1200 套，包括公共租赁住房 1000 套，保障性租赁住房 100 套，共有产权住房 100 套；新增供应人才住房 800 套。

保障性住房重点考虑布局在中心城区的北部、西部和东南部，建议新增供应保障性住房项目 3-4 个，优先在城东社区、城西社区和枢纽新城范围内选址，全面提升保障性住房供给水平和空间覆盖范围，

保障新会住房困难群众能够就近申请住房保障。

人才住房重点考虑布局在中心城区的西部，建议新增供应人才住房项目 2-3 个，优先在会城街道的城西社区范围内选址，促进人才住房在中心城区布局更加均衡。

4、台山市：新增供应保障性住房 200 套

“十四五”期间，台山市新增供应公共租赁住房 200 套。

公共租赁住房重点考虑布局在中心城区的东部、南部或北部，建议新增供应保障性住房项目 1-2 个，优先在台城街道的富城社区、凤凰社区、园田社区、仓下社区范围内选址，促进保障性住房在城区布局更加均衡。

人才住房重点考虑布局在中心城区的北部，台山市结合地方人才工作需要筹建人才住房，促进人才住房布局与台山工业新城发展相协同，发挥好人才住房对台山市发展的支持作用。

5、开平市：新增供应保障性住房 400 套、人才住房 600 套

“十四五”期间，开平市新增供应公共租赁住房 400 套、新增供应人才住房 600 套。

公共租赁住房重点考虑布局在中心城区的北部，建议新增供应保障性住房项目 1-2 个，优先在三埠街道的冲澄社区、开平市人民公园附近选址，增加中心城区住房包容性。

人才住房重点考虑布局在中心城区和翠山湖科技园，建议新增供应人才住房项目 2-4 个，优先在三埠街道的冲澄社区、三江社区、翠山湖科技园生活区选址，为城市现代服务业、高新技术产业等人才提供优质住房。

6、鹤山市：新增供应保障性住房 400 套、人才住房 700 套

“十四五”期间，鹤山市新增供应保障性住房 400 套，包括公共租赁住房 200 套，保障性租赁住房 100 套，共有产权住房 100 套；新增供应人才住房 700 套。

保障性住房主要考虑布局在中心城区的东部和东北部，建议新增供应保障性住房项目 2-3 个，优先在沙坪街道的东升社区、祥盛社区范围内选址，扩宽保障性住房空间覆盖范围。

人才住房重点考虑布局在中心城区的东部和南部，建议新增供应人才住房项目 2-4 个，优先在沙坪街道的祥盛社区、南山社区和竹朗社区范围内选址，为东部新城和工业城吸引人才和留住人才提供支持。

7、恩平市：新增供应保障性住房 500 套、人才住房 400 套

“十四五”期间，恩平市新增供应公共租赁住房 500 套、新增供应人才住房 400 套。

公共租赁住房重点考虑布局在中心城区的北部和东部，建议新增供应保障性住房项目 2-3 个，优先在恩城街道的飞鹅塘社区、新塘社区和青云社区范围内选址，提升中心城区住房保障水平。

人才住房重点考虑布局在中心城区的东部和南部，建议新增供应人才住房项目 2-3 个，优先在恩城街道的飞鹅塘社区、河南社区和小岛社区范围内选址，为恩平新城和恩平工业园吸引人才和留住人才提供支持。

五、江门市“十四五”住房保障实施机制

（一）加强组织领导，推进规划衔接

在市政府的统筹下，市住建局负责具体工作牵头，市发改、财政、自然资源、民政等部门密切配合、各司其职，协同做好落实规划的各项

工作。推进本规划与国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相关规划的沟通与衔接，在相关规划的编制与调整中，要将本规划的相关指标与内容纳入其中，保障土地安排、空间布局、住房建设等及时落实。

（二）健全法规政策，完善机构设置

加强住房保障体系顶层设计，完善住房保障制度。市住建局负责关于公共租赁住房、共有产权住房、保障性租赁住房、人才住房的筹建和运营管理，经济适用房的上市交易以及租赁补贴的发放等有关政策的制定，各市（区）住建局进一步制定配套细则或操作办法，有效发挥政策引导作用，确保住房保障工作有法可依、有章可循。

加强住房保障机构建设，加快成立或指定单位（建议国资委下属企业或市住建局下属事业单位）负责保障性住房和人才住房的投资、筹建和运营管理等具体工作。鼓励各市（区）与江门市联合成立专营机构，负责辖区内保障性住房和人才住房的投资、筹建和运营管理。

（三）压实地方责任，加强监督考核

严格落实市（区）政府主体责任，按照三年中期考核和五年期末

考核为节点，对本规划目标的实施情况进行考核。完善住房保障工作完成情况督查机制，将约束性目标指标纳入各市（区）主要领导的考核内容，推动各市（区）政府和相关部门严格执行落实好规划。对住房保障工作落实不到位的，按照有关规定进行问责。市住建局定期开展规划实施情况动态监测，组织规划中期评估和调整工作，确保规划目标任务符合实际发展。

表 4 “十四五”江门各市（区）公共租赁住房和租赁补贴考核目标

单位：套（户）

市（区）	2023 年目标		2025 年目标	
	公共租赁住房 新增供应目标	租赁补贴新增 发放目标	公共租赁住房 新增供应目标	租赁补贴新增 发放目标
蓬江区	0	—	200	220
江海区	200	—	400	130
新会区	500	—	1000	350
台山市	0	—	200	100
开平市	100	—	400	100
鹤山市	0	—	200	0
恩平市	300	—	500	100
全市	1100	—	2900	1000

（四）加大宣传力度，促进信息公开

坚持正确舆论导向，深入住房保障规划和相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，通过微博、微信、网站等平台，多渠道宣传住房保障信息，联合民政、残联等相关部门单位对低保、低收入、残疾人等特殊群体进行定向宣传。着力推进住房保障信息公开，主动接受社会监督，严肃查处保障性住房和人才住房建设运营管理过程中出现的违法违规问题。