附件

南昌市住房发展规划（2021-2025年）

（中期调整）

南昌市住房和城乡建设局

2023年7月

**目录**

第一章 总则 1

第一条 规划目的 1

第二条 规划依据 1

第三条 规划范围 2

第四条 规划期限 2

第五条 概念界定 3

第二章 发展形势与需求 3

第六条 “十四五”发展形势 3

第七条 住房发展需求 5

第三章 住房发展总体规划 6

第八条 指导思想 6

第九条 发展目标 6

第十条 发展空间布局 7

第四章 住房发展主要任务 8

第十一条 优化完善住房保障体系 8

第十二条 促进住房市场平稳健康发展 9

第十三条 提升住房质量与环境品质 10

第五章 加强实施保障措施 12

第十四条 建立健全长效机制 12

第十五条 加强相关政策保障 12

第十六条 完善规划实施机制 13

第六章 附则 14

第十七条 生效日期 14

第十八条 解释权限 14

# 总则

## 规划目的

“十四五”期间（2021-2025年）是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。南昌市承担着实施“强省会”战略，加快做强做优大南昌都市圈，打造“一枢纽四中心”、实现“两个大幅提升”的重要使命。“十四五”期间，推进南昌市住房发展，保持我市房地产市场平稳健康发展，是实现上述目标的重要保障。根据《南昌市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纲要》，制定本规划。

## 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
2. 《城市规划编制办法》（2006年）；
3. 《城市住房发展规划编制导则》（2012年）；
4. 《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》；
5. 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》中发[2019]52号；
6. 2019年全国住房发展规划工作座谈会精神；
7. 《省委办公厅省政府办公厅印发<关于落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的意见>的通知》（赣办发[2020]8号）精神；
8. 《长江中游城市群发展规划》（2015年）；
9. 《大南昌都市圈发展规划（2019-2025年）》；
10. 《江西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纲要》；
11. 《江西省“十四五”住房发展规划》；
12. 《南昌市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纲要》；
13. 《南昌市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
14. 《南昌市住房发展规划（2021-2025年）编制工作方案》；
15. 《关于开展南昌市“十四五”规划实施中期评估工作的通知》（洪发改规字〔2023〕5号）；
16. 其他有关法规、政策、规划材料。

## 规划范围

规划范围统筹全域，重点为市本级，并对三县一区（南昌县、进贤县、安义县、新建区）提出规划指引。

## 规划期限

本规划期限为2021-2025年。落实两个一百年奋斗目标，本规划考虑远期目标至2035年，远景展望至2050年。

## 概念界定

按照南昌市目前的实际情况，以及有关国家、江西省文件对本次规划的编制要求，本规划涉及住房包括新建商品住房、存量住房、保障性住房以及租赁住房等。其中：

（1）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、首次上市进行交易的住房。

（2）存量住房是指在房地产交易有关行政管理部门备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市进行交易的住房，包括存量商品住房、允许上市交易的保障性住房、自建房等。

（3）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，包括公租房、保障性租赁住房、人才公寓、利用集体建设用地按规划建设的租赁住房、棚改安置住房等。

（4）租赁住房是指政府、住房租赁企业或个人筹集建设的，符合安全、质量、消防等条件的，用于出租的住房，不含公租房等。

# 发展形势与需求

## “十四五”发展形势

“十四五”期间，我市将面临经济转型发展、新一轮科技革命和产业变革及新型城镇化等新的发展形势，对住房发展提出了新的更高要求。未来五年，我市住房发展将进入新阶段，在保障和改善民生方面肩负新使命，同时也面临一些新挑战。

**1.经济转型发展阶段房地产市场风险防范压力加大。**我国经济增速“换挡”阶段，由高速增长向中高速增长转换，受国外复杂形势以及国内经济转型发展、环境约束趋紧、民生改善紧迫等因素的综合影响，南昌经济增长速度持续放缓。当前，南昌正处于经济结构调整的关键期，在经济增速放缓的背景下，防范和化解房地产市场风险已成为当前维护社会稳定大局的重要任务，要始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，坚定不移推进落实房地产市场平稳健康发展长效机制。

**2.新一轮科技革命和产业变革对人才安居提出新要求。**新一轮科技革命和产业变革将改造全球传统生产模式和服务业态，推动传统生产方式和商业模式变革，促进工业和服务业融合发展，重塑产业格局。在上述因素的影响下，新一代信息技术的快速发展及其与新能源技术、生物技术、新材料技术的交叉融合，将对南昌创新驱动发展和产业结构升级产生颠覆性影响，将吸引大量人才持续流入，促进我市人口结构进一步调整优化，并对我市住房发展和人才安居提出更高要求。

**3.新型城镇化给住房市场带来前所未有的发展机遇。**中心城市、都市圈**、**城市群逐渐成为城镇化的主要载体，人口流入地区呈现沿海地区“群心汇聚”、内陆省份“一省一中心”的总体格局。人口流动、城镇化、都市圈和城市群发展一方面影响了南昌未来产业发展所需劳动力的要素、资源、产业和基础设施供给满足程度，另一方面为南昌积极融入长江中游城市群以及构建大南昌都市圈，拓展发展空间提供了良好契机。人口集聚的极化将给我市住房市场带来前所未有的发展机遇，需要立足本市实际，完善购房政策，吸引外来就业人口常住、落户，进一步加强民生建设，通过破解土地资源瓶颈、推进城市更新、住宅产业化等工作，稳步发展住房事业，优化我市人居环境，协调居住空间布局，提升人均居住水平，推动大南昌都市圈发展。

**4.住房发展进入总量供需基本平衡的阶段性调整期。**从房地产周期的规律来看，自1998年住房市场化改革以来，我国住房市场经历了近二十年黄金发展期，中长期来看，住房市场进入供求总量基本平衡、增速逐渐放缓、结构逐步优化的新阶段。目前，我市城镇住房总体水平较高，2019年人均住房面积达到38.95平方米。但短期内住房发展结构失衡问题仍较为突出，结构性过剩与结构性短缺并存。住房发展调整时期，供需存在的结构性矛盾将加速凸显，这将对我市住房市场和政策带来较大挑战。

面对发展新形势，必须积极贯彻落实中央决策、部省工作要求部署，把住房发展放到全市“十四五”发展的大局中，科学谋划，围绕新目标、新要求，聚焦新情况、新问题，实现新提升、新突破，不断改善居民居住条件，保证让广大居民共享改革发展成果，共创城市美好未来。

## 住房发展需求

综合预测新增人口购租房、存量人口改善性购房、城市更新等带来的住房需求，预计“十四五”期间全市新增住房需求年均约7.6万套。

# 住房发展总体规划

## 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，聚焦“作示范、勇争先”目标定位和“彰显省会担当”新要求，坚持“房住不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，建立健全长租房政策。

## 发展目标

按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系，建立和实施房地产市场平稳健康发展长效机制。“十四五”期间，在国家“因城施策”的政策导向下，我市住房进一步完善住房供应体系，形成“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的差异化住房政策体系，促进住房消费健康发展。供应结构按照收入分组可划分为4：6，即面向住房困难、低收入家庭的公租房和面向中低收入家庭、特定人群的公租房、保障性租赁住房等占40%，普通商品住房占60%。到2025年，基本形成符合市情的住房制度和房地产新模式，实现住房总量平稳增长、住房价格总体稳定、住房保障范围扩大、供应结构有所优化、居住环境明显改善、管理能级显著提升。到2035年，形成完善的房地产市场平稳健康发展长效机制，建成多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应和保障体系。

## 发展空间布局

顺应住房发展空间规律，加强住房空间布局战略导向。要结合各县区人口、产业变化趋势和未来发展进行安排，基于理性的规划评价，结合现状条件、城市发展重要方向、重大设施布局等，匹配空间资源需求和供应，支撑实现规划期内住房发展目标。

**1.推动老城区住房更新改造。**尊重向心择居的传统观念，顺应“向心吸引力”，通过城市更新挖潜内环地区居住供应潜力，充分认识老城区高密集度居住环境现状，住房发展以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，加快推进老旧小区进行环境综合整治，结合棚改、旧改等措施提高城市功能品质，适度降低居住密度。

**2.提高主城区住房与居住配套供给质量。**在青山湖西岸、象湖西岸、洪都片区、江铃片区、蛟桥中心区、欣悦湖片区等重点区域适当增加新增居住用地供应；增加各类保障性住房和租赁住房的有效供给，着力加大教育、医疗等资源配置，改善居住环境，提高居住品质。

**3.重点推进轨道交通沿线住宅开发。**重视客运走廊地区居住配套，以轨道交通、快速公交系统（BRT）引导人口集聚，通过与轨道交通发展相衔接，重点推进地铁场站TOD开发，并推动九龙湖新城、九龙湖片区西部组团望城副中心、航空城、高铁新城、蛟桥中心区等地铁沿线的大型居住区、地铁小镇规划。打通居住区交通瓶颈，形成带状连绵与点状集聚相结合的居住布局，促进居住空间与就业空间的协调发展。

**4.加大重点新城新区住房供应**。按照“东进、南延、西拓、北融、中兴”的城市空间发展方针，内优外扩，重点推进未来科学城、空港新城、陆港新城、九望新城、高铁新城、职教城、航空城等功能片区建设，适当增加住宅用地供应，完善城市基础设施和公共服务设施建设，通过产城融合的规划建设方式，带动产业建设和多元化高品质住宅供应。

**5.合理布局保障性住房。**保障性住房规划布局须综合考虑就业、服务、交通、社会空间需求，宜邻近多层次多样化的就业密集区，依靠便利的日常生活服务设施，依托低成本的交通方式和设施，寻求功能混合和社会融合，并在住宅用地供应计划中优先予以保障。

# 住房发展主要任务

## 优化完善住房保障体系

针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化的住房保障体系，健全实物和货币补贴相结合的基本住房保障政策，大力发展保障性租赁住房，解决好城镇中低收入家庭、新市民、青年人等群体的住房问题，优先保障建设用地，多渠道保障和改善市民基本居住条件。

**1.加大公租房保障力度。**要进一步完善公租房分配、使用及监管机制，严格申请审核标准，加强后续管理，健全监督机制度。在存量公租房实物滚动使用的基础上，按照尽力而为、量力而行的原则，继续推行住房租赁补贴制度。

**2.大力发展保障性租赁住房。**加强保障性住房规划建设管理，优化用地供应方式及渠道，规范建设项目管理及监管，支持各类企业、金融机构、社会组织等参与保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作，结合城市更新行动积极稳步推动城中村改造、危旧住宅拆除重建、非居住存量房屋更新改造等，创新改造、运营模式，拓宽保障性租赁住房房源市场化筹集渠道，解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。

**3.力争完成旧改安置房建设。**继续推进旧改安置房建设，激发城市发展活力，提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。到“十四五”末，“十二五”遗留下的旧改安置房建设任务全部完成；“十三五”确定的建设项目全部开工，并力争50%以上的项目建设完成。

## 促进住房市场平稳健康发展

因城施策，进一步优化住房市场供应结构，完善土地出让方式，积极稳定住房价格。大力发展住房租赁市场，完善购租并举的住房市场体系。强化住房市场监管，建立健全房地产市场发展长效机制，促进住房市场平稳健康发展。

**1.稳定新建商品住房市场。**着力稳定市场主体信心，强力推进保交楼，努力化解房地产市场风险，稳定市场预期；进一步完善新建商品住宅销售制度、商品住宅用地供应方式。

**2.规范存量商品住房市场。**规范中介机构交易行为，引导市场理性交易。积极制定相关鼓励措施，结合实施城市更新行动，盘活存量空置住房。

**3.大力培育住房租赁市场。**加强住房租赁市场管理，加快建设我市商品房屋租赁服务管理信息平台，建立和完善住房租赁价格信息发布和市场监管制度。建立和健全长租房政策，加大税收和金融支持力度，鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业，鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同。完善租赁住房用地供应方式，分类安排租赁住房用地，支持利用集体建设用地建设租赁住房，探索企事业单位利用自有闲置土地建设租赁住房。

**4.加大市场监管督查力度。**坚决遏制投机炒房，加大对中低收入群体的保障性和改善性住房需求的差别化支持力度。加强市场监管执法，持续整治房地产市场乱象，净化市场环境，强化房地产市场诚信管理，对违法违规行为实施联动查处、联合惩戒。加强房地产市场监测，构建以网签备案制度为基础的房地产市场交易管理系统，完善我市房地产市场监测手段，建立部门间信息共享机制与监测平台，建立日常监测、月度分析、季度评价、年度考核制度。

**5.进一步完善公积金制度。**改进和完善缴存、提取、使用与监管机制，逐步扩大受益群体覆盖面，探索拓宽使用与支持渠道，充分发挥住房公积金在促进职工住有所居、降低住房成本等方面的制度功能。

## 提升住房质量与环境品质

要加快城市更新步伐，推进老旧住宅区、城中村综合整治，加快完整社区创建，健全社区治理机制。创建生态宜居城市，推进装配式建筑和绿色建筑发展，提升住房质量和建设效率。

**1.深入实施老旧小区改造更新。**按照老城区振兴计划，深入实施老旧小区改造更新，突出高品质主轴，深化和睦共治、绿色集约、智慧共享理念，建设具有南昌特色的未来社区，促进老城区繁荣复兴。按照我市城镇老旧小区改造技术导则、智慧平安小区等建设标准，加大城镇老旧小区改造力度，增加百姓安全感、幸福感，满足人民群众美好生活需要。到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造的城镇老旧小区改造任务。

**2.加强老旧住房使用安全管理。**建立健全本市城市房屋使用安全管理体制机制，完善政策体系，落实城市房屋使用安全管理各方责任；“十四五”期间，建立落实国有土地老旧住房排查、排危、处置和动态监管等相关制度及相应工作。

**3.促进物业服务行业健康发展。**健全完善“市级政策指导、区县属地管理、街道社区日常监管、部门联合监管”的管理体制；加强事中事后监管，建立健全本市物业服务行业信用监管制度；继续推广“老旧小区物业服务‘门’内物业服务、‘门’外公共服务，‘门内门外’行政管理全覆盖”的老旧居民区物业服务新模式。持续推动业主大会成立、完善对业主委员会的指导监督，以市场化手段推动物业服务企业优胜劣汰。

**4.完善社区治理体系。**加强城市精细化管理，推动资源、管理、服务向街道社区下沉，推动物业管理规范发展。优化提升“1+5+X”邻里中心建设运营，以党建引领基层社会治理创新，理顺主体责任，夯实基层组织，强化居委会在业主大会、业主委员会组建、换届和日常运作中的指导和监督职责，充分发挥业主大会、业主委员会在小区公共事务中的作用，增强社区自治共治、共建共享能力，提高住宅管理精细化、智能化水平，提高居民的居住满意度。鼓励居委会积极运用新媒体手段，拓展自治渠道和平台，推动自治方式的信息化和现代化。

**5.加强住房配套设施建设。**全面推进城镇老旧小区改造，推动完整社区建设，完善小区配套和基础设施，进一步提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。住宅工程质量验收合格率达到100%；新建商品房住宅小区物业管理总体覆盖率达到100%；居民生活垃圾分类设施覆盖率达到100%，城镇住宅水电气等普及率达到100%，医疗、教育、体育等住区公共配套设施普及率达到100%。将智慧平安小区建设标准纳入新建住宅小区建设规划，并与建设同步设计、同步实施、同步验收并投入使用，未经验收或验收不合格的不得现售或者交付使用。

**6.提高住宅建设标准。**优化住宅户型设计，完善使用功能，提高住宅健康性能。推广装配式建造方式，大力发展绿色建筑，推动绿色建材应用，强化智能化配套建设，积极推进“互联网+智能住宅”深度融合，着力开发绿色、节能、环保、智能等高品质商品房住宅项目。

# 加强实施保障措施

## 建立健全长效机制

**1.落实城市主体责任。**根据我市经济社会发展水平、人口规模、住房供求关系等情况，制定和实施“长效机制”。房地产市场调控实行目标管理，按照属地管理的原则，各级党委要加强领导，各级政府要具体负责，承担相应的领导责任和管理责任，各责任单位要牵头落实、各配合单位要统筹联动，形成有效工作合力，确保稳地价、稳房价、稳预期等房地产市场平稳健康发展的各项任务落到实处，并严格考核问责。

**2.落实会商协调机制。**按照国家、部、省有关决策部署，结合我市实际，充分发挥房地产市场会商协调机制作用，加强各部门、县区之间的政策联动和统筹协调，完善落实房地产市场调控相关配套政策，保持政策的连续性和稳定性，研究提出土地、金融、财政、住房保障、住房租赁、市场管理、舆论引导等方面的调控政策措施。

## 加强相关政策保障

**1.完善用地供应机制**。根据近期住房建设重点区域及各区域住房发展指引，合理安排储备土地结构、时序、布局，以备有计划地实施土地供应，保障各类住房用地供给。要及时发布住宅用地供应计划等，进一步优化住宅用地供应结构，提高存量住宅用地的利用效率，完善商品住宅用地供应方式，完善租赁住房用地供应方式。

**2.发挥税收调节作用。**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。根据我市房地产市场调控需要，充分运用好现行契税、增值税优惠政策等。

**3.健全舆论引导机制。**加强信息公开和舆论引导，建立常态化信息发布机制，准确解读房地产形势和政策，做好政策落实出台前的风险评估和工作预案。健全完善舆情监测监督机制，及时回应社会关切的问题，整治房地产信息网络传播乱象，稳定市场预期。

## 完善规划实施机制

**1.加强规划实施监督。**要提升本规划的执行力和约束力。应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。将本规划的主要发展目标与任务纳入有关部门的目标责任考核，强化并分解落实规划的具体责任。

**2.推进规划相互衔接。**强化本规划与全市国民经济与社会发展规划、国土空间规划等相关规划的衔接，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，确保土地安排、住房建设、空间布局等指标有效落实。

**3.加大规划宣传力度。**采取多种形式大力宣传本规划，加强市民对本规划的认识，扩大社会监督和公众参与，营造实施本规划的浓厚社会氛围，合理引导住房发展的良好舆论环境。

# 附则

## 生效日期

本规划自批准之日起生效。

## 解释权限

本规划由《规划》编制工作领导小组办公室负责解释。

附件：

表1 “稳地价、稳房价、稳预期”主要目标一览表（中期调整）

| 类 别 | 指 标 | | 单位 | 调整前2025年目标 | 至2023年中期 | 调整后2025年目标 | 属性 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 稳地价 | 住宅用地同比价格指数涨跌幅 | | % | 年均[-5.0~5.0] | 年均[1.8%] | 年均[-5.0~5.0] | 约束性 |
| 稳房价 | 新建商品住宅价格指数涨跌幅 | | % | 年均[-5.0~5.0] | 年均[-0.42%] | 年均[-5.0~5.0] | 约束性 |
| 存量商品住宅价格指数涨跌幅 | | % | 合理区间 | 同比指数98.9 | 合理区间 | 预期性 |
| 租赁同比住房价格指数涨跌幅 | | % | 合理区间 | 同比指数99.9 | 合理区间 | 预期性 |
| 稳预期 | 住宅用地计划供应 | | 公顷 | 年均[≥600] | 年均[约430] | 年均[≥400] | 预期性 |
| 新增住宅供应 | 普通商品住房 | 万套 | 累计[≥35] | 累计[15.80] | 累计[≥30] | 预期性 |
| 保障性租赁住房 | 万套 | 累计[≥15] | 累计[4.7] | 累计[≥8] | 约束性 |
| 共有产权房 | 万套 | - | - | 预期性 |
| 公租房（租赁补贴） | 户 | 年均[≥2000] | 年均[1072] | 依申请应保尽保 | 约束性 |
| 棚户区改造 | | 户 | 累计[≥42852] | 累计[≥23356] | 累计[≥42852] | 预期性 |

表2 住房供应和保障体系指标表（中期调整）

| 住房类型 | 调整前供应比例 | 调整后供应比例 | 供应方式 | 供应对象 | 供应标准 | 供应价格 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 普通商品住房 | 约70%左右 | 约60%左右 | 可租可售 | 符合条件的各类居民 | -- | 继续实施宏观调控 |
| 共有产权房 | 约20%左右 | - | 以售为主 | 符合条件的中低收入家庭 | 中小户型为主 | 视情出台相关规定 |
| 保障性租赁住房 | 约40%左右 | 只租不售 | 新市民、青年人等群体 | 不超过70平方米的小户型为主 | 按有关实施方案 |
| 公租房（租赁补贴） | 约10%左右 | 实物只租不售、或货币补贴 | 符合条件的住房困难家庭或人员等 | 建筑面积以60平方米以下 | 按相关规定 |