《2024年南昌市住房发展年度计划》

南昌市住房和城乡建设局

2024年4月

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，依据《国务院〈关于规划建设保障性住房的指导意见〉(国发【2023】14号文)》《住房和城乡建设部〈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)》等相关文件要求和《江西省城镇住房发展“十四五”规划》《南昌市住房发展规划（2021-2025年）》，统筹协调2024年度住房发展任务安排，特编制本计划。

**一、上年度工作完成情况**

**（一）商品住房市场情况**

2023年市本级计划供应商品住宅用地257.07公顷（约3856亩），实际供应商品住宅用地146.33公顷，完成年度任务目标的56.9%。

2023年市本级新建商品住宅价格指数同比下降2.8%，二手商品住房价格指数同比下降4.9%，波动幅度在合理区间。

2023年市本级新建普通商品住房累计供应273.32万平米、23375套，累计销售345.97万平米、29918套，供销比为0.8，同比略有上升。

**（二）保障性住房建设情况**

2023年市本级计划发放住房租赁补贴24430户，按照依申请应保尽保原则实际发放住房租赁补贴23071户，完成年度任务目标的94.44%；计划筹集保障性租赁住房12250套，实际筹集保障性租赁住房约为12392套，超额完成年度任务目标。

**二、住房发展总体要求**

**（一）发展环境**

全面落实省会引领战略，深入推进“一枢纽四中心”建设，切实增强经济活力、改善社会预期、增进民生福祉、推进共同富裕、防范化解风险、保持社会稳定，巩固和增强经济回升向好态势，为谱写中国式现代化江西篇章作出省会贡献。预计2024年地区生产总值增长5.0%左右，固定资产投资增长5.0%左右，城乡居民人均可支配收入分别增长5.0%、7.0%，力争各项主要经济指标增速位居全省中上游位次。

**（二）指导方针**

适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

**（三）主要目标**

人口增长：预计2024年市区新增常住人口约8万人，与2023年度基本持平；

住房需求：预计2024年市本级住房需求约4.0万套，与2023年度基本持平。其中市本级新增商品住房约3.0万套、保障性住房约1.0万套。

供地需求：根据住房需求以及供销情况，在存量住宅用地市场不出现较大波动情况下，预计市本级需新增商品住宅用地约140公顷（约2100亩），与2023年度实际供应基本持平。

**三、本年度计划**

**（一）商品住房年度计划**

**1.2024年住房用地供应目标**

本年度市本级计划供应新建商品住宅用地206.4公顷（3096亩）。

**2.2024年住房建设计划目标**

2024年市本级商品住房计划新开工建筑面积220.00万平方米、约1.9万套。

**3.2024年商品住房供应计划目标**

2024年市本级计划批准预售和现售新建商品住房建筑面积约350.00万平方米、约3.0万套。

**（二）保障性住房年度计划**

**1.2024年保障性住房用地供应目标**

本年度市本级计划供应配售型保障性住房用地6.87公顷（约103亩）公顷。

**2.2024年保障性住房建设筹集计划目标**

2024年市本级保障性住房计划建设筹集约1.14万套，其中配售型保障性住房计划新开工建筑面积约14万平方米、约0.11万套，计划筹集配售型保障性住房建筑面积约9.0万平方米、约0.10万套；计划筹集配租型保障性住房约0.93万套（间），其中通过存量闲置用房筹集约0.10万套（间），通过产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地、新增国有建设用地等建设筹集约0.83万套（间）。

**3.2024年保障性住房供应计划目标**

2024年市本级计划供应保障性住房1.04万套（间），其中配售型保障性住房0.10万套、建筑面积约9.0万平方米；配租型保障性住房0.93万套（间）。

另外对符合条件的住房困难家庭，按规定发放住房租赁补贴，继续实现应保尽保。2024年计划发放补贴户数22770户。

**四、住房发展政策导向**

**（一）深入推进以人为核心的新型城镇化**

推动南昌市高质量发展，提升城市能级，强化省会城市的辐射带动能力，加快建设现代化都市圈。推动都市圈形成以南昌为中心的圈层式、网络化城镇空间格局，提升中心城区人口集聚能力。坚持“以人定房、以房定地”的原则，对接群众刚性和改善性居住需求以及相应的住房建设年度计划及其用地需求，科学合理确定新增城镇建设用地中住宅用地供应比例和住宅用地中保障性住房用地供应比例。

**（二）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。在存量公租房实物滚动使用的基础上，按照尽力而为、量力而行的原则依申请发放住房租赁补贴；从解决最困难工薪收入群体住房问题入手，针对优先解决我市中心城区“一旧一新”中低收入群体无房家庭的住房问题，稳慎有序推进配售型保障性住房建设；大力发展保障性租赁住房，优化用地供应方式及渠道，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；继续推进旧改安置房建设。

**（三）促进住房市场平稳健康发展**

因城施策，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。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，稳定市场预期实行阶段性购房补贴，支持改善需求置换住房，推行二手房“带押过户”，推行货币化和“房票”安置方式，优化房地产用地供应，优化土地出让价款缴纳期限，支持商业库存加快去化，优化项目审批服务，提升商品住房品质，完善预售资金监管，完善项目周边配套设施，加快推进租购并举，按低限执行住房信贷政策，优化住房公积金使用政策，满足房企合理融资需求。强化住房市场监管，完善房地产市场监测和部门间信息共享机制。

**（四）优化住房供应空间布局**

推动老城区住房更新改造，提高城市功能品质，适度降低居住密度。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，加大教育、医疗等资源配置；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、蛟桥中心区等轨道交通沿线的大型居住区规划建设，引导人口集聚；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；综合考虑就业、服务、交通、社会空间需求，合理布局保障性住房，并在住宅用地供应计划中优先予以安排。

**（五）提升住房品质**

以人民群众的需求为导向，引导建筑师精心设计好户型，加强科技赋能，鼓励企业研发好产品、好材料、好设备，推动多行业跨界协同，合力建造绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，启动开展城市森林花园住宅建设试点，让群众能够住得健康、用得安全方便。积极开展住房体检，查找既有住宅在安全耐久、功能完备、绿色智能等维度存在的问题，一体化推进住房体检与住房更新改造。

**五、保障措施**

**（一）强化主体责任。**充分发挥房地产市场会商协调机制作用，各部门、各区（开发区、湾里管理局）要密切协调配合和政策联动，研究提出土地、金融、财政、住房保障、市场管理、舆论引导等方面的政策措施；有关部门做好实施住房发展计划涉及的招商推介、项目立项、土地供应、配套设施等基础工作，简化审批程序，提高服务效率。

**（二）增强计划实施的严肃性。**本计划是南昌市本级2024年度住房发展安排的重要依据；本年度内南昌市本级涉及住房发展的有关工作，应符合本计划；与住房发展相关的各项计划，应与本计划相协调。

**（三）加强相关政策保障。**完善用地供应机制，进一步优化住宅用地供应结构，保障各类住房用地供给。充分运用好现行金融、税费优惠政策等，支持合理的住房需求。加强信息公开和舆论引导，建立常态化信息发布机制，健全完善舆情监测监督机制，稳定市场预期。

**六、附则**

本计划自印发之日起施行，由南昌市住房和建设局负责解释。

**附录：**

**名词解释**

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.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，主要包括配售型保障性住房、配租型保障性住房（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）等。

**附表：**

南昌市本级 2024年配租型保障性住房计划重点项目表

| **序号** | **项目名称** | **项目地址** | **建设（运营）单位** | **建设数量（套、间）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 蜜租（叠山路店） | 南昌市东湖区叠山路533号 | 南昌蜜波房屋租赁有限公司 | 145 |
| **东湖区合计** | **145** |
| 2 | 心安青年公寓 | 南昌市西湖区孺子路356号年代星辰商务大厦1#13层、14层、17层、18层 | 江西运昌住房租赁有限公司 | 59 |
| 3 | 旭融1927风情商业街12#楼、13#楼 | 南昌市西湖区云飞路1188号 | 南昌市宝旭置业有限公司 | 853 |
| **西湖区合计** | **912** |
| 4 | 皇庭雅居 | 沈桥路昌东工业园区A-2地块 | 青山湖皇庭雅居酒店 | 44 |
| 5 | 狄欧公寓 | 江西省南昌市青山湖区罗家镇齐城冈大道389号 | 南昌市狄欧物业有限公司 | 75 |
| 6 | 金悦青年公寓 | 沈桥路昌东工业园区A-2地块 | 青山湖区金悦青年公寓 | 79 |
| 7 | 养慧公寓 | 沈桥路昌东工业园区A-3地块 | 青山湖区养慧公寓 | 68 |
| 8 | 上海路公寓 | 上海路永人村 | 西湖区德勇物业经营部 | 153 |
| **青山湖区合计** | **419** |
| 9 | 江西科技师范大学红角洲校区公租房 | 红谷滩区江西科技师范大学红角洲校区 | 江西科技师范大学 | 1224 |
| **红谷滩区合计** | **1224** |
| 10 | 南昌凯迅光电股份有限公司高端化合物材料及器件扩建项目10#综合楼 | 南昌临空经济区祥和街以南，祥和一路以西，储备用地以东，黄堂西街以北 | 南昌凯迅光电股份有限公司 | 83 |
| 11 | 江西领航照明光电产业园项目-5#楼 | 南昌临空经济区港盛路以南、金水大道以东、储备用地以北 | 江西领航照明光电产业园 | 89 |
| 12 | 综合服务中心 | 综合保税区南昌临空置业投资有限公司用地以东、储备用地以南、坛山一路以西、综保大街以北 | 综合保税区南昌临空置业投资有限公司 | 544 |
| 13 | 中小企业园（利博科技园） | 经开区车塘湖路889号 | 金开集团 | 866 |
| 14 | 与德制造园 | 保税大街以南、保税五路以北、嘉茂三路以东、嘉茂二路以西 | 临空城投公司 | 1460 |
| 15 | 数字经济港 | 黄堂西街99号 | 临空城投公司 | 468 |
| 16 | 嘉和商业中心 | 儒乐湖大街397号 | 临空城投公司 | 1012 |
| 17 | 东华理工大学公租房 | 经开区青岚大道666号 | 东华理工大学 | 752 |
| 18 | 江西农业大学公租房 | 江西农业大学校区内 | 江西农业大学 | 456 |
| 19 | 江西农业大学地块二公租房 | 桂苑北路以东、厚德路以南 | 江西农业大学 | 288 |
| 20 | 江西农业大学地块三公租房 | 海棠北路以南、紧固件厂路以西 | 江西农业大学 | 144 |
| **经开区合计** | **6162** |
| 21 | 南昌维科产业园4#宿舍、6#宿舍 | 江西省南昌市新建区经开区坚磨大道699号（东至南昌绕城高速，北至望德路，南至宁远大街，西至坚磨大道） | 江西维科技术有限公司 | 338 |
| 22 | 中国联塑南昌生产基地项目一期（宿舍18栋） | 江西省南昌市新建区经济开发区坚磨大道399号（东至望德路、西至坚磨大道、北至珂里东街、南至官马街） | 江西联塑科技实业 有限公司 | 126 |
| 23 | 南昌市建筑垃圾资源化利用项目（一期）1#综合楼 | 江西省南昌市新建经济开发区望北大道3888号（东至白石垴路，北至望北大道，南至凉山寺街，西至梦山大道） | 南昌政拓建筑科技有限公司 | 162 |
| **新建区合计** | **626** |
| 24 | 江西三鑫医疗科技股份有限公司血液透析系列产品研发生产基地项目倒班楼 | 小蓝经开区河洲路以北，东祥路以西，杨巷路以南 | 江西三鑫医疗科技股份有限公司 | 294 |
| 25 | 南昌小蓝经济技术开发区经济发展投资有限责任公司小蓝汽车零部件产业园（二期）二标段定制厂房及配套设施项目4#宿舍 | 江西省南昌市南昌县迎富大道附近东亘黄家西北626米 | 南昌小蓝经济技术开发区经济发展投资有限公司 | 194 |
| 26 | 江西万丽龙实业有限公司年产25万平方米防火玻璃生产项目宿舍楼 | 南昌县富山二路鑫维大道181号 | 江西万丽龙实业有限公司 | 114 |
| 27 | 江西嘉佳和装配式建筑有限公司二期宿舍楼 | 南昌县武阳镇武阳创业园振武路以北、韦丹路以西 | 江西嘉佳和装配式建筑有限公司 | 93 |
| 28 | 江西迈瑞司建筑工业化有限公司年产200万平方米装配式建筑项目5#宿舍楼 | 江西省南昌市南昌县武阳创业园创业大道58号 | 江西迈瑞司建筑工业化有限公司 | 104 |
| 29 | 百威雪津（南昌）啤酒有限公司倒班楼 | 南昌县小蓝经济技术开发区金沙大道1188号 | 百威雪津（南昌）啤酒有限公司 | 126 |
| 30 | 宏发建设有限公司宿舍楼 | 江西省南昌市南昌县金沙四路 | 宏发建设有限公司 | 56 |
| 31 | 江西荣和特种消防设备制造有限公司2栋宿舍楼 | 江西省南昌市南昌县富山五路728号 | 江西荣和特种消防设备制造有限公司 | 75 |
| 32 | 南昌市政工程开发集团有限公司宿舍楼 | 南昌县武阳镇武阳创业园抚河路18号 | 南昌市政工程开发集团有限公司 | 41 |
| 33 | 南昌市永胜物流有限公司宿舍 | 南昌县小蓝经济技术开发区金沙一路178号 | 南昌市永胜物流有限公司 | 36 |
| 34 | 南昌日发纺织有限公司生活配套楼 | 江西省南昌市南昌县富山一路259号 | 南昌日发纺织有限公司/江西华宸工程装备有限公司 | 27 |
| 35 | 江西三一机械有限公司倒班楼 | 南昌县小蓝经济开发区小蓝中大道335号 | 江西三一机械有限公司/三一重工股份有限公司南昌分公司 | 105 |
| 36 | 江西驰恒实业有限公司宿舍（2#电子商务楼） | 江西省南昌市南昌县富山东大道1033号 | 江西驰恒实业有限公司 | 66 |
| 37 | 江西驰恒实业有限公司宿舍（1#办公楼） | 江西省南昌市南昌县富山东大道1033号 | 江西驰恒实业有限公司 | 42 |
| 38 | 南昌鑫嘉利工业有限公司宿舍（综合） | 江西省南昌市南昌县富山东大道1129号 | 南昌鑫嘉利工业有限公司 | 46 |
| 39 | 江西库博汽车零部件有限公司宿舍（研发车间） | 南昌县金沙一路东亘路交叉北口北300米 | 江西库博汽车零部件有限公司 | 28 |
| 40 | 南昌富亿达电机电器有限公司宿舍（3#厂房） | 江西省南昌市南昌县雄溪二路与雄溪一路交叉口往南130米 | 南昌富亿达电机电器有限公司 | 27 |
| 41 | 南昌泓盈隆实业有限公司宿舍（综合楼） | 南昌县小蓝经济开发区鑫维大道328号 | 南昌泓盈隆实业有限公司/南昌县江西太平洋电缆集团有限公司 | 26 |
| **合计** | **9488** |