

龙岩中心城区主城区“十四五” 住房发展规划

2021 年 12 月

目 录

第一章 概述	1
一、规划背景	1
二、指导思想	1
三、规划内容	2
四、规划依据	3
五、规划范围	4
六、规划期限	4
第二章 “十三五”规划实施总结评估	5
一、“十三五”住房发展现状	5
二、“十三五”住房发展成效	6
三、存在问题	10
第三章 “十四五”住房发展形势及需求分析	11
一、“十四五”住房发展形势	11
二、未来住房需求分析	13
第四章 总体规划目标	15
一、远期发展目标（2021-2035 年）	15
二、“十四五”发展目标	15
第五章 “十四五”住房发展总体规划	16
一、年度供应计划	16
二、空间规划结构	17
第六章 住房发展指引	22
一、推动房地产市场健康发展	22

二、建立多渠道多层次的住房保障体系.....	24
三、培育住房租赁市场，规范租赁市场秩序.....	26
四、提升住宅品质，完善配套建设.....	27
五、推进老旧小区、老旧街区片区改造与整治.....	29
六、进一步深化住房公积金制度改革.....	30
七、住房发展规划保障措施.....	30

第一章 概述

一、规划背景

“十四五”时期(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，也是我市全方位推动高质量发展超越、建设闽西南生态型现代化城市、打造有温度的幸福龙岩的关键五年。

为加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住房高质量发展，实现住有所居、住有宜居、职住平衡，满足人民日益增长的美好生活需要，根据《龙岩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》有关精神及省、市的有关工作部署要求，制定本规划。

本规划全面回顾“十三五”期间住房发展情况，明确龙岩中心城区主城区未来五年住房发展的总体目标和主要任务，对落实房地产长效管理机制，保障房地产市场平稳健康发展，推动城镇住房事业实现高质量发展落实赶超，具有重要指导意义。

二、指导思想

坚持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，认真贯彻落实习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100

周年大会上的重要讲话和来闽考察重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想和房子是用来住的、不是用来炒的定位，围绕“两个一百年”奋斗目标、“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，聚焦“建设闽西南生态型现代化城市，打造有温度的幸福龙岩”发展定位，建立满足多层次住房需求的住房保障体系和住房市场体系，形成“保障轨”与“市场轨”的双轨统筹。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，着力稳地价、稳房价、稳预期，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，促进房地产市场平稳健康发展。持续深入开展住房保障制度改革，推动住房保障制度由“住有所居”向“住有宜居”转变。大力推进保障性安居工程建设和老旧小区改造，发展和规范住房租赁市场，提高住房管理和住房服务水平，提升住房品质，补缺区域配套短板，不断提升人民群众的居住获得感、幸福感和安全感。

三、规划内容

2021-2025 年龙岩中心城区主城区住房发展规划主要内容	
住房发展目标	住房供应目标：“十四五”期间，中心城市新建商品住房新增供应 7-7.5 万套，保障性住房坚持“尽量而为、量力而行、因地制宜”原则。 住房价格目标：保持住房价格总体平稳，使住房价格逐步与经济社会发展和居民收入水平

	相适应,新建商品住房价格年度涨幅控制在 6% 左右,不超过 8%。 住房品质目标: 提升新建住宅品质,到 2025 年,中心城市商品住房全装修比例完成 30%,力争达到 50%。
年度供应计划	未来 5 年中心城市原则上,控制商品住宅用地年均供应在 900-1100 亩、商品住房年均供应量在 150-160 万 m²、1.4-1.5 万套,主城区各区域统筹供应,并根据市场实际情况适当调整。

四、规划依据

《福建省新型城镇化规划（2021-2035年）》

《龙岩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》

《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

《全方位推动住房和城乡建设高质量发展超越行动计划》

《中国共产党龙岩市第六次代表大会报告》

《龙岩市城市总体规划(2011-2030)》

《龙岩市城市总体规划（2008-2030 年）》

《龙岩市国土空间总体规划（2020-2035 年）规划纲要》

《龙岩市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（征求

意见稿)

《龙岩市房地产业发展三年（2017—2019）行动计划》

《龙岩市住房发展课题研究报告（2019年）》

《龙岩中心城市住宅用地供应中期（2018-2022年）规划表》

《龙岩中心城区主城区北部概念规划》

《龙岩中心城区主城区单元控制性详细规划维护（截止2020年底）》

《龙岩中心城区近期建设规划（2016-2020）》

《龙岩市2018—2020年城镇棚户区改造计划的通知》

《龙岩中心城区主城区公共租赁住房租赁补贴实施细则》

《龙岩中心城区主城区保障性住房管理实施细则》

《2020年龙岩市城乡低保标准和特困人员供养标准》

五、规划范围

本规划范围为龙岩中心城区主城区。

六、规划期限

本规划基期为2020年，规划期2021-2025年。

第二章 “十三五”规划实施总结评估

一、“十三五”住房发展现状

1.人口情况

2020 年，新罗区常住人口 84.2 万人（其中城镇常住人口 72.2 万人）、户籍人口 59.7 万人，常住家庭户均人口数 2.66 人/户。

龙岩市新罗区人口变化情况

年份	常住人口 (万人)	常住人口城镇 化率	城镇常住人口 (万人)	常住家庭户均 人口数	占全市人口比
2010	66.2	69.5%	43.1	2.68	25.88%
2020	84.2	85.8%	72.2	2.66	30.91%

（数据来源：第六次及第七次全国人口普查）

从人口变化情况来看，2020 年新罗区常住人口与 2010 年相比，共增长 17.9 万人，年均增长率 2.72%；城镇常住人口共增长 29.1 万人，年均增长率 5.29%；城镇化率 85.8%，已到达较高水平，与 2010 年相比增加 16.3%。常住家庭户均人口数从 2.68 降低到 2.66，呈现家庭小型化趋势。2020 年新罗区常住人口占全市的 30.91%，相比 2010 年上升了 5.03%，而龙岩其他县（市、区）的常住人口相比 2010 年占比均有不同程度下降，龙岩县城人口向中心城市的集聚作用持续体现。

从人口年龄结构来看，与 2010 年相比，2020 年新罗区常住人口中，一老一小的人口占比有明显上升。60 岁及以上

人口占比 13.65%，低于龙岩全市整体老龄化水平（18.24%），但也已进入初级老龄化社会。0-14 岁常住人口占比显著上升，达到 20.42%。

龙岩市新罗区常住人口年龄占比情况

年份	0-14 岁	15-59 岁	60 岁及以上	其中：65 岁及以上
2010	13.86%	75.61%	10.53%	7.32%
2020	20.42%	65.92%	13.65%	9.40%

（数据来源：第六次及第七次全国人口普查）

2. 各类住房供应总量

现有各类住房已供应约 2866.45 万 m²、27.6 万套（含已供应未销售量 70.1 万 m²），潜在住宅供应面积 301.16 万 m²（含已拍地未开工、已开工未办理预售量）。

新罗区各类住房供应情况

		面积（万 m ² ）	套数（万套）
商品住房及自建房		2250.05	22.06
保障性住房		149.29	1.97
其中	经济适用房	60.4	0.84
	限价商品房	38.76	0.37
	公租房	50.13	0.77
安置房		467.11	3.57
合计		2866.45	27.60

（数据来源：龙岩市住建局）

二、“十三五”住房发展成效

1. 房地产市场保持快速增长

中心城市人口快速增长和城镇化进程不断推进，带动住

房需求快速增长，“十三五”期间中心城市房地产市场发展迅速，房地产开发投资、商品房销售面积、商品房供应规模均有较大幅度增长。

（1）房地产开发投资总体保持较好的增长态势。中心城市完成房地产开发投资 780.31 亿元，同“十二五”期间的 540.96 亿元相比增长 44.25%。

（2）商品房销售面积保持高位增长。中心城市销售商品房 1017.53 万 m²，同“十二五”期间的 507.31 万 m²相比增长 100.57%；销售商品住房 832.41 万 m²，同“十二五”期间的 404.84 万 m²相比增长 105.61%。

（3）商品房供应规模增长。中心城市批准预售商品房 957.27 万 m²，同“十二五”期间的 781.07 万 m²相比增长 22.56%；批准预售商品住房 719.57 万 m²，同“十二五”期间的 524.12 万 m²相比增长 37.29%。

2.房地产市场监管制度逐步完善。实施房地产精准调控政策，出台《龙岩市人民政府关于加强精准调控稳定房地产市场的实施意见》，按照“总体有目标、片区有控价、调控有手段”的要求，对中心城市和各县（市、区）进行分类指导、分区调控。在全市全面推行预售价格备案制度，建立预售备案价格联席会议制度，加强预售备案价格指导。中心城市采取“限房价+竞地价”房价地价联动调控措施，在土地出让公告中明确拟出让地块预售备案价格控制目标，稳定市场预期。中心城市出台并完善《商品房预售资金监管实施细则》、

《存量房交易资金暂行办法》，通过运用软件监管，确保预售资金专款用于项目建设，保障商品房交易双方的合法权益，确保预售资金安全；针对存量房交易的不同情况提出了分类监管方案，同时设定五类免除监管的特殊情形，有效规范存量房交易行为，保护交易当事人合法权益，防范房地产金融风险。

3.支持农民进城购房工作成效明显。

“十三五”期间，龙岩市出台并实施一系列惠及城乡居民刚性购房需求、扩大住房消费的政策措施，农民工和农民进城购房潜能得到有效释放，农民“市民化”进程得以加速推进。中心城市新建商品住房成交面积从“十二五”期间的年均 81 万 m² 提升至“十三五”期间的 166.5 万 m²，去库存成效显著。“十三五”期间，来自龙岩其他区域的购房客户占比在 46%-52%，县城进城客户是中心城市一手住房的购房主力。

2016-2020年龙岩中心城市购房客户来源

年份	2016	2017	2018	2019	2020
龙岩中心城市	40%	39%	43%	36%	41%
龙岩其他区域	48%	47%	46%	52%	47%
外地	11%	14%	11%	12%	12%

（数据来源：龙岩市住建局）

龙岩促进农民进城购房的五大做法（实施“即征即奖”政策、放宽购房落户入学条件、推进征迁货币化安置、发展产业带动农民就业增收、开展打击“两违”行动）得到住建部领

导的充分肯定。

4.多渠道住房保障体系基本成型

（1）量力而行推进保障性住房建设。“十三五”期间，中心城市共开工建设保障性住房 3179 套（经济适用房 1179 套、限价房 2000 套）。同时期间实行实物保障与租赁补贴并行制度。中心城市历年累计发放廉租房、公租房租赁 5645 户，发放金额 1221.66 万元。目前仍在领取补贴 46 户。中心城市除对城市低收入困难家庭纳入保障外，已将外来务工人员和新就业大学毕业生纳入保障范围，并对环卫工人、公交司机、青年教师、青年医生等 18 类特定对象实施了分类保障，提供了 108 套人才租赁住房。

（2）不断完善保障性住房管理。为规范中心城市保障性住房管理，促进保障房申请、审核、分配、退出等公平公正，出台了《龙岩中心城市主城区保障性住房管理实施细则》，规范保障房对象的准入和管理，降低住房保障准入门槛。出台《关于进一步探索龙岩中心城区保障性住房分类保障加快配租步伐的通知》，扩大分类保障范围。出台《龙岩中心城区主城区公共租赁住房租赁补贴实施细则》，实施租赁补贴制度，鼓励和支持符合保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题。

（3）稳步推进棚户区改造。“十三五”期间，中心城市棚户区改造工作持续发力，中心城市共开工各类棚户区改造项目 19245 套（户），竣工 9752 套，总建筑面积约 92.6 万平

方米，极大地改善城镇居民的住房条件和城市风貌。推动党建引领安置房建设和回迁，打造西安金融小区“福”文化，提升小区品质，受到回迁安置户赞誉。

三、存在问题

1.房地产长效机制面临挑战

受经济金融环境、人口结构变化以及疫情反复等影响，房地产市场面临下行压力，市场预期有所波动，房地产市场长效发展机制仍有待健全。

2.区域住房发展不平衡

核心片区，如龙津湖周边区域教育医疗配套相对完善，在售商品住宅库存少，未来可供出让土地有限。外围区域配套建设提升速度整体落后于住宅建设速度，存在道路基础设施建设不完善、配套功能相对不足、相关规划落实不明确等问题，如城北片区。

3.居住品质仍待改善

商品住房存在产品同质化现象，绿色建筑有待进一步推广，购房者对商品住房全装修认同度较低；老旧小区存在失养失修失管问题，面貌有待改善。

4.住房配套公共服务设施仍需完善

老城区的存量住房尤其是老旧小区和城镇自建房存在居住环境恶化、公共服务设施配套覆盖率低、设施老旧、分布不均等问题。

第三章 “十四五”住房发展形势及需求分析

一、“十四五”住房发展形势

1.全国房地产发展阶段已发生重大变化

在“房住不炒”的整体基调下，存量房市场将逐渐成为房地产发展的关键。其一，2020年全国城镇居民人均住房套数已超过1套，城镇居民人均住房面积超过40 m²，住房短缺问题总体已基本解决。其二，我国住房自有率（含农村）已达80%左右，显著高于发达经济体50%-70%，参照发达经济体在人均住房超过1套后的住房自有率变化趋势，基本可以判断我国住房自有率将难以继续提高。其三，全国商品房销售增速放缓。2020年，全国商品房销售面积为17.6亿m²，同比分别增长2.6%。“十三五”期间，全国商品房销售面积年均增长率2.9%，与“十二五”期间相比（4.0%）增速明显放缓。其四，一二线城市及部分三线城市，已开始步入存量房市场，二手房交易量超过一手房交易量。未来随着各地城镇化率增速减缓，有房家庭比例越来越高，人均住房面积越来越大，商品住房成交量将会逐步收缩。其五，房地产金融监管力度持续强化，严查资金违规流入房地产市场，住房信贷环境持续收紧，各地银行逐步收紧信贷规模，住房贷款申请难度增加、放款速度放缓，加之“三道红线”的持续作用使房企整体融资环境偏紧，短期内住房整体成交规模将逐步收缩。

2016-2020年全国商品房销售情况

年份	2016	2017	2018	2019	2020
商品房销售面积（亿m ² ）	15.7	16.9	17.2	17.2	17.6
增长率	22.5%	7.7%	1.3%	-0.1%	2.6%

（数据来源：中国国家统计局）

2.人民对“住有宜居”提出新要求

伴随着新时代社会主要矛盾的转变和消费升级趋势，住房工作的主要矛盾已从“住有所居”转变为“住有宜居”。因此，未来住房发展重点将是聚焦住房领域的不平衡不充分问题，提供居住功能更加完备，居住环境更加优美，配套设施更加完善，居住品质显著提升的住房产品，以满足人民群众对美好生活的向往，把增进人民福祉、促进人的全面发展作为一切工作的出发点和落脚点。因此“十四五”期间城镇住房发展要按照高质量发展要求，推动房地产市场健康发展，为人民提供更加舒适的居住条件，更好地满足人民群众对美好生活的需要。

3.新型城镇化的持续推进带来新机遇

2020年国务院政府工作报告在新型城镇化建设的广度上提出，要“大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求”。在城乡融合相关政策文件中也提出“以城市群为主体形态促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市人口承载力和吸引力。提升城市包容性，推动农民工特别是新生代农民工融入城市”。因此“十四五”期间，保障“新市民”的城镇住房需求成为一个至关重要的

任务。

4.龙岩中心城市城镇人口结构变化促进新优化

从常住人口来看，中心城市常住人口及城镇化率均有较快提升并已达到较高水平，未来在全国人口增速放缓的大背景下，中心城市城镇人口将从快速增长转向平稳增长。另一方面，随着中心城区范围继续扩张，三大新区高速发展（古田晋升为国家 5A 级旅游景区、高坎新城纳入龙岩经济技术开发区、龙雁—山海协作区的建立）并逐步纳入中心城区，未来城镇人口仍有一定提升空间，但增速放缓，城镇化率提升有限。

从人口年龄结构来看，“十三五”期间中心城市人口老龄化及高龄化常住人口比例均有一定程度增长，但仍处于初级老龄化阶段，未来随着人口老龄化程度持续深化，将对住宅适老化设计与社区养老设施提出更高要求。另一方面，2020年新罗区 0 至 14 岁常住人口占比 20.42%，随着三孩政策的放开，未来中心城市的住房需求也将从小二居小三居转向大三居大四居等能够满足较多家庭人口的住房类型，90 m²以上的住房需求将逐渐增加，住房功能性设计与公共活动空间打造将成为未来商品住房的核心竞争力。

二、未来住房需求分析

1.中心城市城镇人口增长带来的住房需求

2010-2020 年新罗区常住人口年平均增长率 2.42%，在人口增速放缓的大背景下，按年增长率 2% 计算，到 2025 年新

罗区常住人口预计将增长至 92.94 万。2025 年新罗区常住人口城镇化率按 90% 计算，城镇常住人口预计将增长至 83.64 万，共增加 11.41 万人。按城镇居民户均家庭人口数 2.66 计算，则五年增加住房需求共 4.29 万套，年均新增住房需求 0.86 万套。

2.住宅改善购房需求

中心城区人均住房面积复合增长率为 0.5%，假设“十四五”期间人均住房面积按这个趋势增长，则人均住房面积平均每年增加 0.24 m²，每年新增的住房改善需求总面积 20 万 m²、0.18 万套。

3.棚改释放的住房需求

根据安置房项目储备数据统计，“十四五”期间预计新开工安置房（含棚户区改造及货币安置）约 1 万套，将新增购房需求。

4.无房家庭购房需求

中心城区城镇租房家庭约有 3 万户，预计在 10 年内解决该类人群的住房需求，则年均住房需求为 0.3 万套。

5.住房需求总量测算

从未来住房需求预测来看，中心城区年均需供应住宅 1.54 万套。从现有住房成交情况来看，2016-2020 年新罗区商品住房成交套数共 74147 套，年均去化 1.48 万套。综合两方数据，预计“十四五”期间，每年新建商品住房需求套数维持在过去五年平均水平，建议商品住房年度供应套数在

1.4-1.5 万套。

第四章 总体规划目标

一、远期发展目标（2021-2035 年）

到 2035 年，基本实现社会主义现代化，构建与经济发展水平相适应的现代化住房市场体系和保障体系，住房政策及建设规划与中心城市发展相协调，住房管理信息化平台成熟完善，城镇住房基本回归居住属性，住房供需实现动态平衡，房地产市场健康发展。居住品质全面改善，基本公共服务设施充分且均衡配置，居民住房更加健康舒适，居住环境更加绿色宜居，配套设施更加安全智能，社区生活更加便捷温馨，居民住房需求得到极大满足，城镇住房水平得到极大提升。

二、“十四五”发展目标

（一）总体目标

到 2025 年，基本完成多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建设，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，实现住房总量平稳增长、住房价格总体稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善，房地产市场健康发展。

（二）具体目标

住房供应目标：“十四五”期间，中心城市新建商品住房新增供应 7-7.5 万套、安置房 1 万套，保障性住房建设坚持

“尽量而为、量力而行、因地制宜”原则，稳妥推进实物保障与发放租赁补贴相结合。

住房价格目标：保持住房价格总体平稳，商品住房均价年度控制目标参考人均可支配收入增速、金融机构住房贷款利率、居民消费价格指数确定，使住房价格逐步与经济社会发展和居民收入水平相适应。新建商品住房价格年度涨幅控制在 6%左右，不超过 8%。

住房品质目标：结合城市更新、老旧小区改造与国家棚改政策，优化住宅小区居住环境，社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 80%。提升新建住宅品质，到 2025 年，中心城市商品住房全装修比例完成 30%，力争达到 50%，在用地供应时明确住宅小区全装修比例。

第五章 “十四五”住房发展总体规划

一、年度供应计划

1.商品住房供应计划

十四五期间，预计新罗区仍处于快速城镇化的阶段，城镇人口正常增长，为满足住房需求量，建议：未来 5 年新罗区商品住房年均供应量原则上保持在 1.4-1.5 万套。保障房建设确保应保尽保，稳妥推进实物保障与发放租赁补贴相结合。

2.商住用地供应计划

结合商品住房年均供应的相关建议，按容积率 2.2 ~ 2.5

计算，建议：未来 5 年新罗区商品住房建设用地年均供应 900-1100 亩，主城区各区域统筹供地，并根据“十四五”期间市场实际情况进行适当调整。

二、空间规划结构

中心城市住房发展布局与龙岩城市总体规划中确定“南拓、北延、东进、西扩，中心提升”的城市空间发展方向相一致。按照龙岩市第六次党代会提出的“加快推进‘一市两区’同城化发展和‘三组团’建设，打通城际快速通道，进一步拉开城市框架，提升中心城市辐射带动功能”的决策部署要求，持续强化城市经营理念，推动核心、南部、北部、西部、东部片区加快发展，拉开城市发展框架，拓展发展空间，增强城市承载力和宜居度，提升中心城市辐射带动功能。

核心片区包括中央商务办公区、双洋单元、老城区、曹溪单元、莲东-东山单元；南部片区包括东肖单元、红坊单元、高坎单元；北部片区包括城北单元、未来城单元、江山单元、银雁单元；西部片区包括赤水-紫金山-红炭山单元；东部片区包括东宝山单元、铁山单元。

1.核心片区

（1）中央商务办公区发展高端住宅，提升整体风貌形象，打造龙岩城市名片。引导住房需求合理分布，避免环龙津湖等热点区域的房价上涨速度过快，合理把控优质用地的出让节奏。

（2）双洋单元定位为城市人居板块，小洋片区住宅较

为集中，配套齐全，人居环境醇熟，随着龙岩大桥通车，区域的居住价值将更加显现，但部分区域的城市面貌较差、环境待整治。作为承接其他片区居住功能疏解的核心区域，应提升动车站周边（大洋、排头片区）的城市形象；依托交通优势，充分挖掘板块潜力，重点发展居住功能，适当增加片区的商品住宅用地。

（3）老城区存在大量老旧小区，应根据区域的发展需要，制定城市更新方案及计划，有序实施片区更新和老旧小区改造，挖掘有价值的存量用地。提升商业配套品质，打造现代化、高品质的商圈。

（4）曹溪单元规划打造为以教育、宜居为核心的片区，虽然整体属于优质区域，但由于区域早期发展定位的原因（早期为工业集中区域，目前仍有一定数量厂房），商品住房去化速度整体较慢。目前商业设施陈旧，交通（金鸡路）和公园等配套的落地速度慢，学区较为紧张。该单元应加强片区教育设施规划，加快配套落地。

（5）莲东-东山单元定位为城市人居板块，保障性住房集中，大体量房地产项目美伦生态城是该单元商品住房的主要项目，供应量较为充足。龙津大时代与夏商百货承担片区最重要的商业需求，未来随着横贯南部城区东西向交通的金鸡路二期建成通车，东山片区的分流作用将逐渐显现。未来需要继续补充区域配套，加强环境整治，提升板块整体形象和人居价值。

2.南部片区

（1）东肖单元属于房地产开发热区，具有良好的开发条件，土地平整且发展备用地充足，以永定、上杭、长汀等县城客户为主。东肖片区作为承接城市南移的主要区域，需提升城市形象，要提前谋划龙岩新机场连接线周边地块开发、教育综合组团和南部溪连特色文化街区等项目，完善教育、商业等配套，加快落实已规划的配套设施；增加商品住宅土地的供应，以满足县城及外来人口的置业需求。

（2）红坊单元依托物流园区、新机场，继续坚持以商贸物流、商务办公和养生养老产业发展为重心，加快推动双龙路至红田路隧道论证设计工作，强化与主城区核心区交通连接，供应住房应重点满足职工的居住需求，进一步实现产城融合。

（3）高坎单元顺应城市发展进程，住房发展会跟随城市扩容至永定区，高坎单元发展成为中心城区南侧门户的重要单元，推动永定加快融入“一市两区”协同发展，突出功能板块培育，扩大永定城区空间布局，依托龙岩经开区（龙岩高新区）和龙岩新机场，形成以高端制造、空港物流、智能制造为特色的主城区南部门户。十四五期间，高坎单元住房以满足区域内的住房发展需求为主，以近三年土地成交量为参考，因地制宜统筹开发。应在满足产业人口住房需求的同时，尽量满足旅游产业的住房用地需要。

从产业发展上，以龙岩经济技术开发区、高新技术产业

开发区为主要载体，促进片区产城融合，形成东肖-红坊-高陂-坎市-培丰-抚市的“珍珠链”式产业走廊，驱动城市向西南部延伸，远期成为龙岩主城区的有机组成部分。

从交通提升上，加快推进龙岩同城大桥建成通车，开通多条跨城区客运线路，从空间上促进“两区”互联互通，推动永定区融入“一市两区”同城发展。

3.北部片区

（1）城北单元规划打造为活力生态城，整体规划利好带来片区房地产的火热开发。随着片区教育、景观配套逐步落实以及龙岩大桥的建成通车，片区居住价值逐渐拉升。但目前缺乏区域级商业，消费便利性尚待提升。城北片区临近长汀、上杭、连城，有一定地缘客户需求，周边老城区多，未来城北片区有大量住房需求。目前城北片区大量土地现状为城中村、村庄，土地开发潜力较大，应编制片区征迁计划，实施区域控制引导，稳步推进城市更新进程，重点实施道路等基础设施建设，加快推进殡仪馆搬迁工作，以及青云路穿隧道经高速至湖洋建设。未来以会展中心等重点公建建设为发展契机，大力发展城市综合服务功能和居住功能，增加商品住宅用地的供应，满足周边区域人口和县城人口的居住需求，形成宜居、舒适、高品质的人居板块。

（2）未来城单元重点发展数字经济，陆续推动三创园、科创园、龙净智慧环保园、能源互联网产业园四大园区建设，并按照“产城人”高度融合的要求，配套高端教育、

医疗、住房、商贸中心、公园等设施，目标通过5年时间打造成全省高度融合的新标杆、数字产业的聚集区。。

（3）江山单元目前商品住房项目以满足度假改善类型客户的住房需求为主。板块整体不成熟，相关配套不足，道路情况仍需提升，应提前谋划江山镇-紫阳-小池-古田交通线路建设。建议应推动人居环境改善和商业设施、旅游配套设施的建设。

（4）银雁单元主要依托厦龙合作区，包括主城区北翼局部片区以及新罗区雁石、苏坂、白沙等区域，建设用地约120平方公里，重点打造数字产业、环保设备、生态纺织、新材料、农副产品加工等产业园区，强化基础设施配套建设，着力形成城北—铁山—雁石—白沙—苏坂的“珍珠链”式产业走廊，驱动城市向东北部延伸，打造产城融合新标杆。

4.西部片区

赤水-紫金山-红炭山单元近年来紫金湖公园、花海公园等宜居配套陆续导入，教育配套陆续建成，随着华莲隧道的建成通车，区域居住价值将进一步提升。片区应继续推动落实相关规划，完善文体、养生等相关设施，强化文体服务、养老养生功能，加快实施片区内教育配套小学提升工程建设。目前在售库存量稳定，应科学把控片区住宅用地的出让节奏，维持目前房地产良好的发展趋势。

5.东部片区

（1）东宝山单元主要围绕原森宝退城入园项目和东环

线，实施城市片区更新改造，进一步完善片区基础设施配套，挖掘片区土地潜力。

（2）铁山单元主要围绕铁山物流园项目，打造高端智慧绿色物流和产城融合发展的综合服务示范园区。目前在售项目兴想江山名筑多年持续销售。2019年闽西温泉休闲谷开工，建成后将推动片区康养文旅产业发展。建议住房建设与旅游业、文化、康养等产业融合发展，适度开发健康养生、旅游度假等住房产品。陆续完善城市配套，改善居住环境，加快已规划的配套设施建设，加强片区与主城区的交通联系。

第六章 住房发展指引

一、推动房地产市场健康发展

1.健全房地产市场长效机制

牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，压实城市主体责任，坚持因城施策、多策并举，健全住房与土地、金融、财税等政策联动机制，制定“一城一策”工作方案，努力实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。科学编制龙岩中心城市住房发展规划，精准制定龙岩中心城市房地产片区调控目标，健全完善预售备案价格联席会议制度，完善房地产金融宏观审慎管理体系，引导辖内银行业金融机构稳健开展房地产贷款相关业务，防范化解房地产市场风险，促进房地产市场平稳健康发展。完善舆情监测和舆论引导机制，客观解

读房地产市场形势和调控政策。

2.支持合理住房消费

继续推行差别化住房信贷政策，推出针对农业转移人口、新就业大学生等新市民的个人住房贷款产品，继续推动新型城镇化进程，满足“新市民”购房需求，加大住房公积金购房支持力度。保持住房价格总体平稳，逐步使住房价格与经济社会发展和居民收入水平相适应，新建商品住房价格年度涨幅控制在 6%左右，不超过 8%；住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。

3.加强房地产市场监管

加强预售许可批后监管，实施预售资金监管和存量房资金监管，完善监管制度，提高监管效率，规范预售资金缴存和拨付行为加强商品房预售资金专款用于工程建设，实行存量房交易资金分类监管模式，规范存量房交易行为，保护交易当事人合法权益，防范房地产金融风险。加强部门协作，开展联合督查检查工作，加大对房地产各方主体违法违规行为整治力度，净化房地产市场环境。强化房地产开发企业和中介机构信用综合评价，督促其依法、依规诚信经营。

4.进一步完善住房信息管理系统

借助数字技术赋能政府治理，推进住房信息一体化建设，构建住房管理服务集成系统平台；通过整合大数据、人工智能和数据库技术对住房信息系统进行优化调整，建立房地产市场监测预警分析系统，为住房精准管理、科学决策提

供支撑。

二、建立多渠道多层次的住房保障体系

1.稳步扩大保障性住房供应

根据中心城市住房发展和布局，促进商品住房与公租房、经济适用房、限价商品房建设协同推进，稳步扩大保障性住房供应，着力解决住房、收入“双困”城镇家庭、符合保障条件的外来务工人员、新就业大学毕业生等群体住房问题，科学把握保障范围，实行实物保障与发放租赁补贴并举。

2.积极推进人才房建设

深入贯彻落实“人才强市”战略，进一步完善优化人才政策，营造良好的引才聚才留才环境，做好人才安居保障工作，在人才房配售、购房补助和租房补贴等方面建立有效保障。在集中工业（产业）园区加快完善人才公寓等公共服务配套设施，扩大对普通高校和职业院校毕业生在岩就业创业的住房保障，在工业园区兴建统一的多层次人才住房、在中心按片区兴建或在商品房项目中配建职工租赁用房、将剩余闲置安置房调整为人才租赁住房、提供住房补贴等方法解决高校毕业生的住房问题。

3.探索发展保障性租赁住房

支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。通过降低租赁住房税费负担、拓宽住房租赁企业融资渠道等措施，加大对发展保障性租赁住房的税收、金融支持力度。支持工业用地进行“工改租”调整，鼓励中心城

区闲置低效存量工业用地新建保障性租赁住房，支持闲置工业厂房改建保障性租赁住房，支持园区和社会事业单位配套用地新建保障性租赁住房，鼓励国有和民营企业利用园区配套用地、高校等社会事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，面向青年人、新市民出租。

4.推进公租房保障货币化

完善实物保障与货币补贴并举的保障模式，满足群众多样化的住房需求，并逐渐提高货币化保障比重，鼓励符合保障条件的人员优先通过租赁市场解决住房问题。严格执行公共租赁住房货币补贴领取制度，明确租赁合同备案要求，公开申请程序、规范审核审批、强化违规罚则、充分接受社会监督，确保货币补贴精准保障符合保障条件的城市住房困难家庭。

5.统筹保障性住房的空间资源

在制定保障性住房的布局策略时，应综合考虑保障对象的交通需求、教育需求、医疗需求和服务需求。规划选址时充分考虑公共服务设施水平，尽量选择在既有设施服务半径范围内或周围，优先考虑集中连片开发的重点区域。加强居民日常生活所需的公共服务设施的布局和建设，特别是公共交通、学校、医院、生鲜超市、公共绿地等配套，提升保障性住房的舒适性和便捷性。

6.建立有序的保障性住房的管理机制

按照“业务公开、过程受控、全程在案、永久追溯”的原

则，建立保障房信息化监管体系。健全市-区-街三级纵向审核联动机制，以及自然资源局、住建局、民政局、市场监管局、人社局等各协调部门的横向沟通，通过初审、公示、复审等方式层层检查，保证资格审核的准确性。进一步完善住房保障信息公开制度，实行政策信息发布、房源信息公开、轮候信息公开、分配信息现场公开、选房过程全程公开、退出信息定期公开的“五公开”机制，切实保障人民群众的知情权、参与权和监督权，充分发挥人民群众对保障房配置工作的监督约束作用。通过定期复核、不定期检查、入户调查、鼓励群众举报等方式，加大日常监管力度，打击保障房转让、转租、出租等违规使用行为，并定期巡查保障房的使用率及使用情况，调查住房空置的原因。加强保障性住房的动态管理，对有条件的保障房小区鼓励按照人脸识别系统。加强对保障性住房退出的执行和管控，对合同期满需继续承租的住户进行资格复审，不再符合保障条件或拒不履行合同义务的，及时取消其保障资格并予以清退腾房。

三、培育住房租赁市场，规范租赁市场秩序

出台住房租赁管理政策法规，推进住房租赁法制建设，规范住房租赁市场行为，维护租赁双方合法权益，稳定租赁关系。鼓励个人将拥有合法产权的闲置住房依法出租，盘活闲置住房，增加租赁房源。建立和完善由政府主导的住房租赁管理服务平台，提供真实、透明、便捷、安全的租赁信息服务，减少中间收费环节，强化住房租赁市场管理。加快构

建住房租赁价格参考体系，引导市场合理定价，稳定市场租金水平。切实加强市场监管、住建、公安等部门的信息共享和联合执法，规范住房租赁行业秩序。落实房屋租赁合同网签备案制度。

四、提升住宅品质，完善配套建设

1.完善新建商品住房配套建设

同步规划建设幼儿园、生鲜超市、社区用房、养老用房、全民健身设施、生活垃圾投放设施等基本公共服务配套设施，确保与住宅主体工程同步投入使用。严格贯彻落实土地征收成片开发标准，完善住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置。到 2025 年，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，全面实现“以人为本”的居住理念。

2.提升新建商品住房建筑品质

提升新建住宅绿色节能水平，引导房地产开发企业按绿色建筑标准建设，健全绿色建筑评估体系，建立良性激励机制，推动绿色健康住宅示范项目建设，加强绿色建材推广应用，逐步提高城镇新建建筑中绿色建筑面积占比，力争到 2023 年达到 80%以上，2025 年达到 98%以上。推行全装修成品交房，到 2025 年争取中心城市商品住房全装修比例不低于 30%，达到 50%。稳步推广装配式建筑方式，逐步提高新出让住宅项目装配式比例，推动装配式建筑与智能建造、绿色建筑融合发展，到 2025 年力争全市实现装配式建筑面

积占新建建筑面积比例的 35%以上。

3.推进老年宜居环境建设

积极关注和加强老年人住房研究，适应老龄化的趋势和养老方式的变化，在居住区规划和住房建设中应充分考虑老年人的居家和社区养老服务需求。优化老年人居家养老的社区支持环境，在住宅用地出让时明确养老用房、日间照料中心、老年活动中心等涉老公共服务设施的配建体量和建设标准。加强对社区无障碍设施建设的监督检查，完善无障碍设施建设标准，保障老年人出行安全。

4.探索推行安置型商品房建设模式

根据实际住房需求供应须配建安置型商品房的商住用地，吸引实力强的品牌房企参与安置型商品房建设。在土地出让时，明确政府安置型商品房与开发商公开销售商品房比例，实行统一设计、统一开发、统一建设、统一管理，让安置型商品房与普通商品房做到同品质、同配套、同验收、同管理，提高安置房吸引力。

5.完善教育资源供给，补足片区发展劣势

完善教育配套供给，特别是中小学及幼儿园建设，缓解学区房扎堆现状。推进与全国重点院校的办学合作，进一步提升教育配套水平，加快教育资源整合。全面推进中心城市各区域教育配套的落实与扩充，满足未来更多的学位需求，以增强中心城市人口吸附力。加强与龙岩本地有开设师范类专业课程的院校合作，激励教师人才留龙岩从教。

五、推进老旧小区、老旧街区片区改造与整治

1.积极推动老旧小区改造提升

推进老旧小区改造、整合相邻相近的小区成街区、成片区推进改造，完成 2000 年前建成小区的改造，结合实际同步实施一批 2000--2005 年建成小区的改造。根据“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的原则，以影响居民日常生活，威胁居民居住安全的突出问题为重点，从群众最关心的方面着力，从群众最迫切的地方着手，按照“一小区一方案”的要求合理确定改造内容，主要以基础类改造内容为主，实现“路平、地净、灯亮、管通”，在保基本的基础上，实施完善类、提升类改造。通过全面改造，把老旧小区改造成基础设施完善、居住环境整洁、社区服务配套、管理机制长效、文明和谐的宜居小区。“十四五”期间中心城区完成 481 个小区，35215 户的老旧小区改造，总投资约 5 亿元。

2.加快推进中心城区老城功能更新

以中心城区老旧小区改造为着力点，实施集中连线连片改造，调整优化老城功能区布局，合理公共服务设施，并加强与新城区的统一协调，实现重要公共服务设施的共建共享。对具有历史文化价值的居住区、街巷道路、历史建筑和特色景观进行合理开发及利用，保留历史信息，逐步构建文化综合居住区。按照“因地制宜、因房施策”原则，基本建立房屋安全常态化管理体系，加快城市更新。

3.提高社区治理水平

持续提高物业服务水平，加强党建引领物业管理工作，优化小区居民生活环境。加强住宅小区业主大会、业主委员会建设，以住建部《业主大会和业主委员会指导规则》为范本，以社区党建引领社区治理，构建社区党组织牵头，居委会、业委会、社区社会组织和驻区单位等共同参与的多方联动机制。充分发挥社区党员的先锋模范作用，带头参加业主大会、引导和鼓励党员业主通过法定程序参与业主委员会委员遴选，倡导小区党组织书记选任业主委员会主任。加强对业主委员会成员的培训工作，加大对业主大会、业主委员会工作的宣传。

六、进一步深化住房公积金制度改革

稳步扩大公积金制度覆盖面，扩大受益群体范围，循序渐进引导非公单位建立住房公积金制度，逐步实现应缴尽缴。积极发挥住房公积金对基本住房消费的支持作用，优化租房提取条件，支持老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造，提高公积金资金运用率。坚持住房公积金资金专用原则，逐步规范非住房用途的提取政策。持续提升住房公积金管理服务水平，建立住房公积金风险管控机制，加强住房公积金流动性管理，有序开展“公转商”贴息贷款业务，缓解公积金资金紧张状况。加大对违规提取和违规获取住房公积金贷款行为的治理力度。

七、住房发展规划保障措施

1.完善规划实施管理和评估机制

根据房地产市场动态变化，持续完善规划、计划、跟踪、

评估“四位一体”的住房建设规划工作体系，加强住房建设规划在住房建设中的统筹和指引作用。根据住房市场发展形势、保障性住房政策实施成效、年度住房需求变化、土地供应状况等因素，建立住房建设年度实施计划的调整机制，科学合理地安排各年度、各板块住房发展计划；同时，定期开展规划计划的跟踪评估工作，严格监控工作落实情况，对落实规划不力及违反规划的行为，启动问责机制，并依法追究相关责任，确保住房建设规划与年度实施计划的有效执行。

2.建立各级规划计划的联动执行机制

建立本规划与国土空间规划和其他包含土地、住房、人居内容专项规划的沟通机制，加强信息及时交互，强化规划联动性。同时，进一步加强与近期建设年度实施计划、住房保障年度实施计划等计划的编制衔接工作，强化土地安排、空间布局、住房建设等指标的及时落实与同步调整。

3.强化民众参与机制

充分利用网络媒体平台、公众论坛、研讨会、大众媒体、宣传册、广播传媒等媒介加大宣传力度，及时向民众公布规划编制，提高民众住房发展规划编制和实施过程的参与程度。