

广州市 2025 年住房发展年度计划

根据《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）、《广东省住房和城乡建设厅转发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》的工作要求，结合广州市实际，制定本年度计划。

一、住房发展预期目标

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和二十届二中、三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记视察广东、广州重要讲话、重要指示精神，认真落实省委“1310”具体部署和市委“1312”思路举措，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，我市进一步全面深化住建领域改革，促进房地产市场止跌回稳，加快构建房地产发展新模式，稳步增加配租型和配售型保障性住房供应，提高住房保障水平，持续满足城乡居民多样化的改善性住房需求，规范住房相关监管制度，有力有序防范房地产风险，推动房地产高质量发展，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、住房供应计划

（一）商品住房供应计划

全市计划批准预售商品住房建筑面积 565 万平方米，房源约 5.4 万套，其中，中心 5 区、外围 4 区和增从 2 区计划批准预售商品住房占比分别为 36%、48%、16%。

建立“人、房、地、钱”要素联动机制，结合房地产市场情况，计划供应商品住宅用地 515.50 公顷。

（二）保障性住房供应计划

计划筹建公共租赁住房 0.8 万套，户型以不超过 60 平方米的两房为主，供应公共租赁住房 0.34 万套，发放租赁补贴 1.9 万户（新增发放租赁补贴 0.36 万户），保障公共租赁住房轮候家庭的平均轮候时间不超过 3 年。计划筹建保障性租赁住房 10 万套(间)，户型以不超过 70 平方米的小户型为主。计划筹建配售型保障性住房 0.15 万套，供应配售型保障性住房 0.28 万套，户型以 90 平方米以下的两房、三房为主。

坚持“以需定供”，计划供应保障性住房用地 11.85 公顷，项目应选址在公共交通便利，配套设施较为齐全的区位。

三、实施措施

（一）持续促进房地产市场止跌回稳。落实各项存量政策、增量政策，打好“四个取消、四个降低、两个增加”政策“组合拳”，精准支持居民刚性和改善性住房需求。推进购买存量商品房用作安置房、保障房，推动配建车位车库与商品房同步销售，深入开展“好房节”“以旧换新”等活动，支持各区因地制宜出台促销、去库存措施。扎实做好市场监测和政策评估工作，推进各项房地产长效措施落地见效，加强部门联动，积极配合落实系列稳增长政策，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）不断健全住房供应体系。组织编制《广州市住房发展“十

五五”规划》，优化和完善住房“市场+保障”供应体系，坚持合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量，支持各区“因区施策”优化住房供给结构。优化住房租赁市场供给，不断满足新市民、青年人租住需求。建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，构建支持住房品质提升的制度和标准体系，推出更高品质更舒适的住宅产品，推动保障性住房“好房子”建设，结合老旧住房更新改造，把老房子、旧房子建成“好房子”。大力实施物业服务质量提升行动，办好民生实事。

（三）持续完善房地产融资协调机制。推动融资协调机制扩围增效，切实用好房地产投融资对接工作机制，加大“白名单”项目贷款投放力度，推进合规项目“应进尽进”、已审贷款“应贷尽贷”、资金拨付“能早尽早”，满足房地产项目合理融资需求，支持项目建设交付。改革房地产融资模式，以项目为单位合理配置金融资源，引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。

（四）加快构建租购并举的住房保障体系。加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的住房保障体系。做好公租房兜底保障，实行常态化分配新模式，推动公租房保障逐步向实物保障和货币补贴并重转变。加大保障性住房建设和供给，增加保障性租赁住房房源供应，推进配售型保障性住房建设，推动黄埔区萝岗和苑、白云区嘉翠苑配售型保障性住房项目开启配售。建立配售型保障性住房意向登记库，向社会公众

开放申购意向预登记。加快完善住房保障政策体系，印发《广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）》，不断健全保障性住房筹集建设、申请、轮候、配租配售和运营管理等保障性住房全流程管理制度。

（五）平稳有序供应住房用地。坚持以需定供，以房定地，合理把握供地规模、供地时序和供地结构，保持住房用地供应总量基本稳定。支持通过商品住宅用地公开出让配建等多渠道筹集保障性住房。积极谋划使用专项债券收回收购存量闲置土地，减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强房企资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。

（六）加力实施城中村改造和城市更新。完善城市更新政策和工作机制，实施“依法征收、净地出让”的改造新模式，罗冲围等四大片区取得突破性进展，加快推进 11 个示范项目建设。稳中求进做好旧模式改造项目，加强统筹，稳妥推进。按照“成熟一个，推进一个，做成一个”的工作思路，积极谋划在城中村改造项目中落实货币化安置政策，加快制定使用城中村改造专项借款购买存量商品房作为安置房的工作方案和工作指引，打通实施路径。

（七）推动住房公积金扩面增效。不断健全完善具有广州特色的“立体式、多层次、广覆盖”的住房公积金保障体系，研究扩大首付提取政策适用范围至配售型保障性住房等，持续在商品房和保障性住房贷款上双向发力。助力健全社会保障体系，推动住房公积金制度覆盖更多人群，力争实现住房公积金全年实缴人数

535 万人。加大宣传力度，推进单位依法合规缴存，探索研究给予灵活就业人员和高校毕业生缴存补贴，助力我市增强对人才的吸引力。

（八）承前启后推进老旧小区及危旧房改造。以“绣花”功夫推进老旧小区微改造，健全完善居民主动参与共治共管机制。注重培育老旧小区“造血”能力，支持社会资本参与项目实施工作，实现以改促治，维护改造成果。新开工改造老旧小区 156 个，重点推进珠江两岸 5 公里范围内老旧小区改造，如期完成“十四五”老旧小区改造任务，创建一批成片连片示范项目。推动危旧房原拆原建，拓展资金筹集渠道，推动居民和社会资本参与改造和运营。

（九）积极探索房屋安全保险制度。建立房屋全生命周期安全管理制度，持续做好房屋保险试点，加快出台房屋使用安全管理地方性法规，探索房屋安全管理长效机制。在直管公房等住宅中试点推广房屋安全保险。鼓励保险公司结合广州实际情况制订具有竞争力的保险产品，引导保险公司提高第三方技术单位的巡查服务水平。

（十）加强和改进物业管理。建立健全物业服务质量监督长效机制，推进物业服务标准化建设，推进物业服务信息常态化公开，强化物业服务企业信用管理。开展物业管理专项整治，切实提升物业管理水平，维护业主和物业服务企业合法权益。全面铺开业主评价，建立业主监督物业服务的常态机制。继续推进业主

组织成立，助力和谐社区建设。

附表

表 1 2025 年广州市公共租赁住房供应计划

区域	分配房源总套数（套）
荔湾区	199
越秀区	1
海珠区	20
天河区	208
白云区	391
黄埔区	1183
番禺区	928
花都区	100
南沙区	0
从化区	312
增城区	79
合计	3421

表 2 2025 年广州市配售型保障性住房供应计划

区域	筹建房源总套数（套）	分配房源总套数（套）
荔湾区	0	0
越秀区	0	0
海珠区	0	0
天河区	0	0
白云区	0	0
黄埔区	1025	0
番禺区	0	0
花都区	0	0
南沙区	0	0
从化区	0	0
增城区	0	0
广州安居集团	475	2811
合计	1500	2811