

深圳市住房发展“十四五”规划

深圳市住房和建设局
深圳市发展和改革委员会
2022年1月

目 录

前 言	1
第一章 总则	2
第 1 条 指导思想	2
第 2 条 发展思路	2
第 3 条 编制原则	2
第 4 条 规划效力	3
第二章 发展成效	4
第一节 住房制度不断完善	4
第 5 条 深化住房制度改革	4
第 6 条 拓宽公共住房建设筹集供应渠道	4
第 7 条 促进房地产市场平稳健康发展	5
第 8 条 规范住房租赁市场管理	5
第 9 条 创新发展住房公积金制度	6
第二节 建设规模逐步加大	6
第 10 条 居住用地供应逐年增加	6
第 11 条 住房建设筹集持续提升	7
第 12 条 住房建设投资持续增长	7
第三节 居住品质全面提升	7
第 13 条 推广绿色建筑和装配式建筑	7
第 14 条 打造大型安居社区	8
第 15 条 推动城中村有机更新	8
第 16 条 加强房屋安全管理	9
第 17 条 提升物业服务质量	9
第三章 发展形势	10
第一节 发展要求	10
第 18 条 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位	10
第 19 条 落实先行示范区住有宜居发展要求	10
第 20 条 把握粤港澳大湾区都市圈发展机遇	10

第二节 面临挑战	10
第 21 条 住房供需关系紧张.....	10
第 22 条 住房结构不合理.....	11
第 23 条 住房保障不充分.....	11
第四章 规划目标	12
第一节 多渠道增加住房供给	12
第 24 条 供应居住用地不少于 15 平方公里.....	12
第 25 条 建设筹集住房 89 万套（间）.....	13
第 26 条 供应分配住房 65 万套（间）.....	13
第 27 条 加大货币补贴力度与专项资金支持.....	14
第 28 条 加大建设投资和住房金融的支持力度.....	14
第二节 优化住房空间布局	15
第 29 条 推动大型安居社区建设.....	15
第 30 条 引导住房均衡发展.....	16
第 31 条 分区落实公共住房建设筹集与供应分配目标.....	16
第三节 迈向住有宜居	17
第 32 条 推进城村共融.....	17
第 33 条 建设完整居住社区.....	17
第 34 条 提升建筑品质.....	18
第五章 发展策略	20
第一节 完善住房政策法规体系	20
第 35 条 完善公共住房政策法规体系.....	20
第 36 条 完善房地产市场政策法规体系.....	20
第 37 条 完善住房租赁政策法规体系.....	20
第 38 条 完善住房公积金政策法规体系.....	20
第 39 条 完善物业管理政策法规体系.....	21
第二节 全力保障住房供应	21
第 40 条 加大居住用地储备与供应力度.....	21
第 41 条 多渠道推动住房建设筹集.....	21

第三节 加快发展保障性租赁住房	22
第 42 条 多渠道建设筹集保障性租赁住房.....	22
第 43 条 推动非居住房屋改造保障性租赁住房.....	22
第 44 条 规范发展保障性租赁住房.....	23
第 45 条 加大金融财税政策支持.....	23
第 46 条 推进住房租赁信息化建设.....	23
第四节 提升住房管理水平	24
第 47 条 完善公共住房分配管理制度.....	24
第 48 条 强化公共住房管理信息化支撑.....	24
第 49 条 推进住房全生命周期管理.....	24
第五节 落实房地产市场健康发展长效机制	25
第 50 条 贯彻落实“三稳”目标.....	25
第 51 条 加强房地产金融监管.....	25
第 52 条 加大市场秩序整顿力度.....	26
第 53 条 加强市场监测预警.....	26
第六节 推进物业服务高质量发展	26
第 54 条 加强党建对物业管理的引领作用.....	26
第 55 条 开展业主满意度评价工作.....	27
第 56 条 规范物业行业发展.....	27
第 57 条 扩展物业服务范围.....	27
第七节 高标准打造宜居社区	28
第 58 条 健全宜居社区标准体系.....	28
第 59 条 有序开展城镇老旧小区改造工作.....	28
第 60 条 推进城中村“三宜街区”建设.....	28
第八节 推广绿色低碳宜居建筑	28
第 61 条 高标准发展绿色低碳建筑.....	28
第 62 条 高品质开展房屋装修.....	29
第 63 条 高水平应用建筑信息模型技术.....	29
第六章 实施保障	30

第 64 条	强化沟通协调机制.....	30
第 65 条	落实跟踪调整机制.....	30
第 66 条	完善监督考核机制.....	30
第七章 附则	31
第 67 条	规划期限.....	31
第 68 条	解释权限.....	31
附录：名词释义.....		32
附图：大型安居社区项目预选图.....		33

前言

全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，始终坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，将住房视为民生之要，安居视为发展之本，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，解决好大城市住房突出问题，努力构建民生幸福城市。

深圳市住房发展“十四五”规划以供给侧结构性改革为主线，以共生发展、共筑未来为思路，制定“保基本、广覆盖、促宜居”住房总体发展目标，明确供应居住用地不少于15平方公里、建设筹集住房89万套（间）、供应分配住房65万套（间）等具体指标，提出完善住房政策法规体系、加快发展保障性租赁住房、落实房地产市场健康发展长效机制、推进物业服务高质量发展、推广绿色低碳宜居建筑等一系列发展策略，实现更高质量、更加公平、更可持续、更为安全的住房发展，不断提升居住水平，逐步从住有所居向住有宜居迈进。

第一章 总则

第1条 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，全面贯彻落实习近平总书记关于住房工作的重要讲话和重要指示批示精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，尊重城市发展规律，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量，为深圳推进“双区”建设提供有力保障。

第2条 发展思路

四十年间，深圳迅速崛起为人口超千万、城市功能完备的超大型城市，住房事业取得了历史性成就。立足新时代，以共生发展、共筑未来为发展思路，加快住房建设、共筑宜居社区，以保障性租赁住房为重点推动新增住房建设供应，以城镇老旧小区改造为抓手提升存量住房品质，实现住房“量增”与“质优”，统筹解决各类居民的住房问题，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

第3条 编制原则

突出民生，科学编制。坚持理论与实践、定性与定量相结合，突出住房的民生属性，系统开展往期规划评估、住房需求与形势分析、住房供应与发展策略等研究。

开门规划，凝聚共识。按照政府主导、部门协作、专家论证、公众参与的机制开门编规划，坚持集众智、汇众力、聚民意，广泛征求社会意见，提升规划决策的开放性、包容

性和科学性。

加强协调，强化落实。主动与国家、省、市相关规划和政策进行衔接，结合住房需求与深圳实际，尽力而为、量力而行，合理制定用地供应、住房建设筹集、住房供应分配等规划目标，通过年度计划和监督考核机制，强化规划目标落实。

第4条 规划效力

本规划是落实住房政策、发展住房事业、指导住房建设管理的纲领性文件，是实现住房与经济社会协调发展的重要手段。全市进行的各项住房建设、筹集、供应、管理等活动，应符合本规划的要求。

第二章 发展成效

第一节 住房制度不断完善

第5条 深化住房制度改革

2018年，深圳发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，同步制订《深圳市公共租赁住房建设和管理暂行办法》等三个政府规章和相关配套细则，系统构建面向2035年的住房供应与保障体系。

第6条 拓宽公共住房建设筹集供应渠道

过去五年，深圳持续开拓创新，努力破解土地资源约束，通过新供应用地、城市更新配建、棚户区改造、工改保等“六类十五种”渠道开展公共住房建设筹集工作。2018年，发布《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》，逐步构建了“1+10”棚户区改造政策体系，实施了罗湖“二线插花地”等一批棚户区改造项目，提升了城镇老旧小区居住品质。2019年，发布《深圳市地价测算规则》，明确了公共住房地价标准，进一步调动了市场主体参与公共住房建设的积极性。2020年，发布《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，坚持政府引导与市场参与相结合，新增供应与盘活存量相结合，拓展住房用地供应渠道，增加各类住房用地供给。

积极引导社会主体参与公共住房建设筹集和供应分配，形成政府部门、房地产开发企业、住房租赁经营机构、人才住房专营机构、各类金融机构共同参与的多主体住房供应模

式。2016年，深圳组建人才住房专营机构——市人才安居集团，负责人才住房的建设筹集、投融资及运营管理工作。2020年，市政府与平安集团签订了《公共住房投资建设运营战略合作框架协议》，进一步探索引入社会主体参与公共住房建设供应。

第7条 促进房地产市场平稳健康发展

夯实地方政府主体责任，落实“稳房价、稳地价、稳预期”目标，2016年先后出台“深六条”“深八条”政策，2018年出台交易价、评估价、登记价“三价合一”和“深四条”政策，2020年出台“新深八条”政策。上述政策涵盖了行政、金融、税收等方面内容，深化完善了房地产调控政策，对保持房地产市场稳定发挥了重要作用。

落实“一城一策”工作要求，稳妥推进房地产市场健康发展长效机制，研究储备土地、金融、财税、租赁、住房保障、市场管理等方面政策措施。建立地价房价联动机制，采取“双限双竞”的居住用地出让方式，实施差别化住房信贷政策，加强房地产金融监管，严厉打击房地产市场违法违规行为，多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

第8条 规范住房租赁市场管理

作为首批开展住房租赁试点的城市之一，稳步推进住房租赁市场培育和发展工作，住房租赁管理政策不断完善，先后出台《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》等政策措施。

创新住房租赁管理服务，推进构建市、区、街道三级租赁管理体系，研究建立住房租赁参考价格发布机制，建立健全住房租赁监管服务平台，整顿住房租赁市场秩序，规范住房租赁企业经营行为，实现全市住房租金基本稳定、租赁平台覆盖范围稳步提升。同时，积极推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，培育专业化规模化住房租赁机构，逐步形成主体多元、渠道多样、产品丰富、服务规范的住房租赁市场。

第9条 创新发展住房公积金制度

扩大公积金制度覆盖面，将港澳台居民及外籍人士纳入住房公积金缴存范围。调整住房公积金缴存比例和缴存基数，多措并举支持企业减负。缓解职工住房消费支付压力，“十三五”期间，向 20.70 万户家庭提供了 1369.75 亿元住房公积金贷款。落实“租购并举”要求，提高住房公积金租房提取额度，加大对职工租房的支持力度。在全国率先将住房公积金单位缴存登记纳入商事登记“多证合一”，助力营商环境优化。建立和完善多渠道服务体系，为广大缴存职工提供更便捷的服务。

第二节 建设规模逐步加大

第10条 居住用地供应逐年增加

积极拓展用地供给渠道，居住用地供应规模从 2016 年的 150.3 公顷提高至 2020 年的 362.8 公顷，为住房建设工作奠定了良好基础。“十三五”期间，累计供应居住用地 1121.8 公顷，其中，安居工程用地供应 382.6 公顷，占比

34.1%；商品住房用地供应 739.2 公顷，占比 65.9%。

第11条 住房建设筹集持续提升

持续开展大规模住房建设行动，通过年度实施计划将任务细化分解，建立动态跟踪评估机制，确保住房规划目标落地。“十三五”期间，累计建设筹集住房 78.63 万套、6478 万平方米，其中安居工程建设筹集 44.24 万套、2935 万平方米，套数是“十二五”的 2.4 倍，基本建成（含竣工）17.3 万套、1217 万平方米，通过实物供应与货币补贴相结合，实现低保（低保边缘）家庭应保尽保；商品住房建设 34.39 万套、3543 万平方米，竣工 12.1 万套、1234 万平方米。

第12条 住房建设投资持续增长

“十三五”期间，房地产开发投资稳步增长，累计投资 13155.6 亿元，年均增长 21.9%，其中住宅开发投资 6813.6 亿元，年均增长 17.2%。

安居工程建设投资超千亿，创历史新高，累计投资 1222.81 亿元。其中，中央专项资金 6.56 亿元，市财政投资 105.48 亿元，区财政投资 183.24 亿元，安居集团投资 558.12 亿元，其他社会投资 369.41 亿元。

第三节 居住品质全面提升

第13条 推广绿色建筑和装配式建筑

秉持“以人为本、高质量发展”的理念，不断提升建筑设计和建造水平，举办深圳市公共住房户型设计竞赛，编制公共住房户型设计图集，做到户型合理、功能完善、使用方便、居住舒适。修订《深圳市绿色建筑促进办法》，发布实

施《深圳市绿色建筑量质齐升三年行动实施方案（2018—2020年）》《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018—2020）》等，进一步完善建筑工业化和绿色建筑政策法规体系，新建公共住房全面实施装配式建筑，100%按照绿色建筑标准设计、建设。全市装配式建筑占新建建筑面积比例达30%以上，累计总建筑面积超过3000万平方米，全市装配式建筑产业基地总数达到31个。

第14条 打造大型安居社区

推动光明凤凰英荟城项目、福田华富村东西区棚户区改造项目等大型安居社区建设，打造交通便捷、配套完善、环境优美的安居基本盘。其中，光明凤凰英荟城项目是深圳最大规模的在建装配式公共住房项目。项目以“三大示范、八大标杆”为建设目标，创新规划理念和管理模式，将住宅、商业、交通配套、教育设施综合开发，营造出生活便捷、景城融合的生态人居空间，总结可复制的高标准建设经验，打造绿色、智慧的住房建设项目范例。

第15条 推动城中村有机更新

出台《深圳市“城中村”综合治理行动计划（2018—2020年）》《深圳市城中村综合治理标准指引》，使城中村综合治理工作有章可循，标准统一，责任明确，措施到位。通过城中村综合治理三年行动，基本消除了安全隐患，实现视频门禁、微型消防站、管道燃气等全覆盖。通过基础设施和环境条件的改造与整治，以及城市管理服务的同城化、均等化，把城中村建设得更加安全、干净、有序、和谐。

第16条 加强房屋安全管理

2019年出台《深圳市房屋安全管理办法》，并先后出台《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》《深圳市房屋安全鉴定管理办法》《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》等三个配套文件和系列标准指引，构建房屋安全管理“1+3+N”政策法规体系，创新性地将历史遗留违法建筑也纳入管理范畴，建立全市危险房屋台账和房屋安全常态化监管机制，严控危险房屋安全风险，提升了房屋安全管理的精细化、规范化、法制化水平。

第17条 提升物业服务质量

物业管理法规制度体系不断健全，新修订的《深圳经济特区物业管理条例》正式实施，进一步规范物业管理活动。以党建为引领，加强党对物业管理工作的领导，保障业主合法权益，规范业主大会和业主委员会运作，提升物业服务质量，推动“共建共治共享”社区治理格局形成。搭建全市物业管理信息平台，用科技手段提升物业管理行业监管和服务水平。制订物业管理标准，开展绿色物业管理星级评价，创建宜居社区，推动物业公司提升服务，打造住有宜居示范小区。通过对全市社区宜居建设情况评价，642个社区获评“广东省四星级宜居社区”，其中49个社区获评“广东省五星级宜居社区”。

第三章 发展形势

第一节 发展要求

第18条 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，促进房地产业良性循环和健康发展。

第19条 落实先行示范区住有宜居发展要求

围绕中国特色社会主义先行示范区民生“七有”中的住有宜居目标，将发展保障性租赁住房作为重点工作，在更高起点、更高层次、更高目标上推动住房高质量发展。既要持续开展大规模建设，也要加快推动城镇老旧小区多样化、绿色化改造，在实施城市更新行动中防止大拆大建，逐步从住有所居迈向住有宜居。

第20条 把握粤港澳大湾区都市圈发展机遇

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出优先发展民生工程，提高大湾区民众生活便利水平，进一步加强基础设施、科技教育、社会服务等领域合作。深圳将紧抓发展机遇，推动都市圈住房协同发展，加快城际间住房和居住配套的合作建设，共同打造宜居宜业宜游的优质生活圈。

第二节 面临挑战

第21条 住房供需关系紧张

到2025年底，全市常住人口预计将增至1860万人，随

着人口净流入，深圳住房需求规模持续增加，但因土地资源紧约束，住房供需矛盾仍然突出。

第22条 住房结构不合理

当前全市住房建筑面积约 6.21 亿平方米，基本满足居民居住需求，但功能较差、配套不足的城中村和各类宿舍等住房占比较高，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，与新时代的城市发展定位不相匹配，与人们对宜居生活的美好向往不相匹配，有待加大商品住房和公共住房建设筹集力度，逐步解决住房结构不均衡、高品质住房供应不充分等问题。

第23条 住房保障不充分

当前深圳户籍低收入家庭、新市民、青年人仍然存在不同程度的住房困难问题，公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长。福田、罗湖、南山三个区的公共住房轮候册规模较大，而新增建设的公共住房绝大多数位于龙岗、坪山、光明等区域，轮候周期的区域差异明显。

第四章 规划目标

“十四五”期间，以“保基本、广覆盖、促宜居”为总体发展目标，突出住房的民生属性，以公共租赁住房为主为户籍中低收入人群提供基本住房保障，以发展保障性租赁住房为重点缓解新市民、青年人等各类人群的住房困难，以共有产权住房为补充提升居民住房自有水平，稳定商品住房供应，满足合理住房消费需求，不断完善住房体系。通过租购并举、建设与筹集并举、实物供应与货币补贴并举，切实增加住房供给，有效缓解各类居民住房困难问题。精细化开展城镇老旧小区有机更新，推广绿色低碳建筑、装配式建筑、BIM技术应用，完善居住配套设施，提高物业服务质量，打造便捷舒适的居住环境，创建和美宜居幸福家园。

第一节 多渠道增加住房供给

第24条 供应居住用地不少于 15 平方公里

规划期内计划供应居住用地不少于 15 平方公里，力争达到 17.5 平方公里，力争每年供应的居住用地占建设用地比例不低于 30%，规划期前三年供应居住用地不少于五年总量的 70%。

表 1：“十四五”居住用地供应结构表

单位：公顷

类型	新供应用地	更新整备用地	工改保等其他用地	小计
商品住房	240	460	0	700
公共住房	440	140	220	800
合计	680	600	220	1500

注：1. 以上指标不包含深汕特别合作区。2. 居住用地供应标准为完成土地出让合同签订。3. 城市更新用地范围包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区等拆除原建筑物后用于住宅建设的用地，其中旧住宅区拆除重建项目用地不超过 100 公顷。

表 2：“十四五”居住用地供应时序表

单位：公顷

年份	小计
2021 年	363.3
2022 年	350.0
2023 年	350.0
2024 年	230.0
2025 年	206.7
合计	1500

注：1. 以上指标不包含深汕特别合作区。2. 居住用地供应标准为完成土地出让合同签订。

第25条 建设筹集住房 89 万套（间）

规划期内计划建设筹集住房 89 万套（间）。其中，建设商品住房 35 万套；建设筹集公共住房 54 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 8 万套。

表 3：“十四五”住房建设筹集时序表

单位：万套（间）

年份	商品住房建设套数	公共住房建设筹集套数	
			其中：保障性租赁住房
2021 年	7.0	13.0	9.6
2022 年	7.0	12.0	9.3
2023 年	8.0	14.0	11.4
2024 年	7.0	7.5	4.9
2025 年	6.0	7.5	4.8
合计	35	54	40

注：1. 以上指标不包含深汕特别合作区。2. 在保证总量目标完成的情况下，年度目标可以根据实际情况调整。3. 保障性租赁住房建设筹集量包括符合规定的“十三五”续建项目和“十四五”新增建设筹集项目（含建设、改建、盘活、补贴、规范管理等渠道）。

第26条 供应分配住房 65 万套（间）

规划期内计划供应分配住房 65 万套（间）。其中，供

应商品住房 31 万套；供应分配公共住房 34 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 20 万套（间）、共有产权住房 8 万套。供应分配保障性租赁住房占供应分配住房总量的比例不低于 30%。探索建立公共住房跨区调剂机制，鼓励各区加大公共住房供应分配力度，分区分类逐步缩短公共住房轮候周期，促进供需平衡。

表 4：“十四五”住房供应分配时序表

单位：万套（间）

年份	商品住房 供应套数	公共住房供应分配套数	
		其中：保障性租赁住房	
2021 年	6.0	3.5	1.5
2022 年	5.0	6.5	4.0
2023 年	7.0	7.5	4.5
2024 年	7.0	8.0	5.0
2025 年	6.0	8.5	5.0
合计	31	34	20

注：1. 以上指标不包含深汕特别合作区。2. 在保证总量目标完成的情况下，年度目标可以根据实际情况调整。

第27条 加大货币补贴力度与专项资金支持

加快出台住房租赁补贴相关办法，结合财政承受能力和住房保障底线，实现实物保障与适当的货币补贴相结合，满足各类居民的多样化住房需求。完善基本住房保障家庭的住房租赁补贴政策，对符合条件的低保及低保边缘住房困难家庭，继续实现应保尽保，并进一步将覆盖范围扩大到户籍低收入住房困难家庭。财政安排专项资金，支持保障性租赁住房建设筹集工作。

第28条 加大建设投资和住房金融的支持力度

发挥政府引导作用，充分调动社会主体参与，多主体多

渠道建设筹集各类公共住房，完成公共住房投资不少于1800亿元，力争占全市住宅开发投资的比例达到15%以上。

发挥住房政策性金融的积极作用，预计住房公积金新增单位开户（不含尚未缴存）7.5万户，新增个人开户（不含尚未缴存）250万人，新增归集资金3412亿元，职工提取资金2388亿元，计划发放住房公积金贷款1721亿元，支撑25.6万户家庭使用住房公积金低息贷款购买自住住房。

第二节 优化住房空间布局

第29条 推动大型安居社区建设

以“大集中、小分散”为原则，建立大型安居社区用地储备机制，计划在福田区、罗湖区、南山区、宝安区、龙岗区、坪山区、光明区范围内选址多个大型安居社区，以公共住房为主推动社区建设，实现交通、教育、医疗配套同步规划、同步建设，打造配套齐全的安居基本盘。

表5：大型安居社区项目预选库

序号	行政区	项目名称	用地面积（公顷）
1	福田区	华富村北区旧住宅区拆除重建项目	9.7
2	罗湖区	船步街片区旧住宅区拆除重建项目	10.6
3	南山区	妈湾“工改保”T101-0012项目	10.3
4	南山区	南头直升机场项目	8.0
5	南山区	龙辉、龙联旧住宅区拆除重建项目	13.6
6	南山区	西丽交警训考场地块项目	33.5
7	宝安区	冰雪世界项目	8.06
8	龙岗区	坪地车辆段上盖项目	12.6
9	坪山区	14号线昂鹅车辆段地块项目	17.67
10	坪山区	震雄工业园区C地块配套宿舍项目	15.2
11	光明区	塘家第一工业区工改保项目	9.11

注：用地面积以最终的土地出让合同为准。

第30条 引导住房均衡发展

根据各区土地、人口、居住空间、经济发展的现状与趋势，鼓励在高等院校、大型科研机构、产业园区等就业集中地区周边建设住房，鼓励在轨道交通站点、公交站站点等交通便利地区适度提高住房开发强度，促进就业空间和居住空间的紧密融合。在都市核心区内充分应用新增建设用地、更新整备等用地供应的组合方式，重点增加小户型租赁性住房供给；加大都市核心区以外各中心地区居住用地和住房供应力度，提高成套住房比例。探索区域共建共管的住房城际合作模式，引导居住空间与产业、交通在深圳都市圈协同布局。

第31条 分区落实公共住房建设筹集与供应分配目标

将公共住房建设筹集 54 万套（间）、供应分配 34 万套（间）目标分解到各区。

表 6：“十四五”各区公共住房建设筹集和供应分配目标一览表

单位：万套（间）

行政区	公共住房建设筹集套数		公共住房供应分配套数	
		其中：保障性租赁住房		其中：保障性租赁住房
福田区	4.0	3.4	2.6	1.8
罗湖区	2.9	2.4	2.5	1.5
盐田区	2.0	1.6	1.0	0.5
南山区	7.8	6.7	3.7	3.2
宝安区	9.8	7.0	5.1	3.4
龙岗区	9.8	7.0	5.2	3.2
龙华区	8.5	6.3	4.7	3.2
坪山区	3.8	2.2	2.4	1.4
光明区	4.0	2.4	3.2	1.4
大鹏新区	1.4	1.0	1.3	0.3
合计	54	40	34 (含市本级 2.3)	20 (含市本级 0.1)

注：各区上述目标为预期性目标，在完成全市各类公共住房建设筹集和供应分配总量的情况下，可根据住房发展年度实施计划进行调整。

第三节 迈向住有宜居

第32条 推进城村共融

发挥城中村体量大、分布广、成本低、交通便捷等优势，防止城市更新行动中出现大拆大建问题，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，推行小规模、渐进式有机更新和微改造，有序开展城中村综合整治，消除城中村安全隐患、完善居住功能、打造共享空间、构筑新型邻里关系，全面提升居住感受，实现城中村与都市发展有机共融，打造生活便捷、和谐友好的居住环境。

第33条 建设完整居住社区

以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动。符合条件的城镇老旧小区应改尽改，大力推进完善类、提升类改造，并充分融入绿色低碳化改造。不断完善商品住房和公共住房社区的交通、教育、医疗、文体等公共服务配套设施，继续推进直饮水入户全覆盖工作，加速“双千兆”网络建设，加强噪声治理，探索垃圾分类处理管道系统试点，不断提升居住品质，建设宜居家园。规划期末力争80%的商品住房和公共住房社区实现15分钟服务圈全覆盖，90%达到绿色（宜居）社区标准，公园绿地、广场步行5分钟覆盖率达到75%。进一步提高物业服务质量，加强对物业服务企业信用管理和信用评价，加快构建以信用为核心的物业服务市场监管机制，不断优化市场竞争环境，促进行业向优质高效方向发展。

第34条 提升建筑品质

建立高质量住房标准体系，以高标准打造高品质住房。创新建造模式，鼓励应用新技术、新工艺和新设备。推广绿色建筑，加强绿色建筑全过程质量管理，充分汲取健康建筑、生态建筑、低碳建筑发展的新理念，打造健康、舒适、高性能的绿色建筑。推进重点区域开展绿色生态试点建设，建成高星级绿色建筑聚集区。落实建筑废弃物排放限额制度，推进建筑工业化和信息化，推广模块化集成建筑建造等先进技术，新建公共住房全面实施装配式建筑，支持政府投资建设的公共住房项目按照高标准实施装配式建筑，大力推行标准化设计，推广应用标准化部品部件；鼓励符合条件的公共住房项目开展钢结构住宅试点；实施绿色施工，推行装配式装修技术，采用全装修交付，强力促进建筑废弃物源头减量，不断推进工程建设可持续发展和人居环境改善。

表 7：深圳市住房发展“十四五”规划指标

类别	指标	2025 年指标		指标属性
用地供应	供应居住用地占建设用地比例	每年 30%		预期性
	供应公共住房用地占居住用地比例	每年 55%		预期性
	居住用地供应	不少于 15 平方公里		约束性
住房建设和供应分配	住房建设筹集	89 万套(间)	商品住房 35 万套	预期性
			公共租赁住房 6 万套(间)	约束性
			保障性租赁住房 40 万套(间)	约束性
			共有产权住房 8 万套	约束性
	住房供应分配	65 万套(间)	商品住房 31 万套	预期性
			公共租赁住房 6 万套(间)	预期性
			保障性租赁住房 20 万套(间)	预期性
			共有产权住房 8 万套	预期性
宜居社区	城镇老旧小区改造	2000 年前建成的城镇老旧小区基础类改造 100%完成		约束性
	绿色(宜居)社区比例	90%		预期性

注：以上指标不含深汕特别合作区。

第五章 发展策略

第一节 完善住房政策法规体系

第35条 完善公共住房政策法规体系

贯彻落实国家关于加快发展保障性租赁住房有关要求，做好与国家住房保障体系的有效衔接。出台深圳保障性租赁住房建设和管理暂行办法等三个政府规章，加快制定公共住房分配、产权管理、住房租赁补贴等配套政策，逐步形成较为完善的公共住房管理制度，并开展住房政策年度评估工作。

第36条 完善房地产市场政策法规体系

修订《深圳经济特区房地产转让条例》《深圳市房地产市场监管办法》等房地产市场政策法规，健全市场规则、提升配套服务，加强预售资金监管，规范房地产市场秩序，促进房地产业良性循环和健康发展。

第37条 完善住房租赁政策法规体系

加快推进住房租赁法规立法进程，建立健全租赁企业监管、租赁资金监管、租赁合同网签备案等制度。制定住房租赁参考价格、住房租赁财政支持等配套政策，促进住房租赁市场规范化发展。

第38条 完善住房公积金政策法规体系

加快推进住房公积金法规立法进程，出台《深圳经济特区住房公积金管理条例》，构建住房公积金强制缴存和自愿缴存并行机制，优化困难单位缓缴、降低缴存比例支持机制。优化住房公积金提取和贷款机制，以满足不同职工的多层次

居住需求。在全国率先开展灵活就业人员参加住房公积金试点工作，更好地解决新市民住房问题。

第39条 完善物业管理政策法规体系

不断健全完善物业管理政策法规体系，提高物业管理水平，编制《深圳经济特区物业管理条例》相关配套文件，包括业主大会和业主委员会指导规则、业主满意度评价、物业管理招标投标管理、物业承接查验规范、信用信息管理评价等。

第二节 全力保障住房供应

第40条 加大居住用地储备与供应力度

建立“提前谋划一批、重点储备一批、加快供应一批”的居住用地供应机制，定期发布居住用地储备与供应方案，规划期前三年完成五年居住用地供应总量的70%。坚持城市体检评估先行，防止大拆大建，加大新供应居住用地供应力度，对拟拆除的建筑要加强评估论证，不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，旧住宅区拆除重建后优先用于建设公共住房。有序引导商业用地、工业用地调整为居住用地，鼓励留用地建设住房。

第41条 多渠道推动住房建设筹集

推动居住用地高效集约利用，鼓励住房建设以中小户型为主，持续完善户型设计。持续开展大规模住房建设行动，将多主体多渠道建设筹集工作落实、落地、落细。完善公共住房、商品住房项目的动态跟踪、监测、评估机制，建立住房建设项目库，通过年度计划予以落实。完善商品住房供应

管理，实时跟踪商品住房市场销售、库存等情况，确保有序、稳定供应。推动与粤港澳大湾区其他城市在轨道交通、住房、教育、医疗等方面一体化发展，打造职住平衡、产城融合的湾区都市生活圈。

第三节 加快发展保障性租赁住房

第42条 多渠道建设筹集保障性租赁住房

优先安排保障性租赁住房用地，年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于10%，并提高保障性租赁住房用地供应比例。加大产业园区配套建设行政办公及生活服务设施比例，配套用地面积占比上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。加强国有企业引领示范作用，国有企业符合条件的土地和房屋资源应当优先用于保障性租赁住房。建立健全城中村住房规模化租赁改造实施机制，通过区政府、村集体股份公司、大型企业合作方式，筹集保障性租赁住房。坚持保障性租赁住房供应与货币补贴并举，完善保障性租赁住房货币补贴政策，多措并举缓解新市民、青年人住房困难。

第43条 推动非居住房屋改造保障性租赁住房

加强政策引导，落实税收等优惠政策，鼓励闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合一定条件下改建作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用

性质，不补缴土地价款。

第44条 规范发展保障性租赁住房

明确保障性租赁住房的保障范围和项目认定标准，完善保障性租赁住房项目管理机制，建立保障性租赁住房台账，及时开展项目跟踪监测。按照“可负担、可持续”原则，建立保障性租赁住房租金定价机制。明确各单位职责分工，建立“横向到边，纵向到底”的各区、各部门联合监管体制。

第45条 加大金融财税政策支持

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持政策性银行将保障性租赁住房纳入政策性业务范围，加大中长期贷款支持，支持商业银行以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持发行公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设运营。在全市公共住房领域开展存量资产梳理工作，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点。鼓励具备条件的相关主体率先发行保障性租赁住房投资信托基金(REITs)。支持住房公积金参与本市发行的保障性租赁住房投资信托基金(REITs)项目的配售和投资，拓宽公共住房投融资模式。

第46条 推进住房租赁信息化建设

完善租赁住房信息基础数据库，全面整合各相关部门住房信息资源、实现数据互联互通、信息共享。拓展住房租赁

监管服务平台的租赁合同网签备案和信息申报、资金监管、信用评价等功能，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管，打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台。

第四节 提升住房管理水平

第47条 完善公共住房分配管理制度

完善分配管理规则，实现轮候信息、房源信息、分配方案、选房排序、选房过程、选房结果等信息的公开透明。实施诚信申报制度，建立失信联合惩戒机制，实现“一处受罚，处处受限”。建立行政管理和合同约定“双管齐下”的监管机制，加大对违规违约使用住房行为的惩处力度，促进住房保障资源公平善用。

第48条 强化公共住房管理信息化支撑

持续推进公共住房基础信息平台建设，构建业务全覆盖、跨部门信息共享的运营管理体系，建立涵盖建设筹集、轮候申请、审核公示、配租配售、监管执法、运营维修等内容的公共住房全生命周期管理服务平台，为居民提供真实、透明、便捷、安全的公共住房服务。通过大数据筛查、生物识别等新技术应用，提升公共住房管理的智能化水平。

第49条 推进住房全生命周期管理

树立全周期管理意识，努力探索超大城市现代化治理新路子，按照“统筹联动、属地管理、分类施策、精准治理”的工作原则，通过强化责任体系建设、完善技术标准、提升

科技赋能、落实专项整治等手段，以大概率思维应对小概率事件，夯实房屋安全“排查-评估-鉴定-整治解危”全链条管理，着力推进住宅小区结构安全管控，夯实安全根基，推进韧性城市发展。

第五节 落实房地产市场健康发展长效机制

第50条 贯彻落实“三稳”目标

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，加强预期管理，探索房地产业新的发展模式，支持住房市场更好满足购房者合理需求。综合运用土地、金融、税收等手段完善市场调控，有效遏制投机炒房行为，加大商品住房供应，适度提高新建商品住房去化周期。严格执行地价房价联动机制，不断完善居住用地出让方式和政策。严格执行“限购、限贷、限价、限售、限户型”五限政策。强化一二手住房联动调控，加强新建商品住房销售价格管理，完善二手住房成交参考价格发布机制，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格、商业银行合理发放二手住房贷款。

第51条 加强房地产金融监管

正确认识和把握防范化解房地产重大风险，按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，抓好房地产风险处置工作。实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化、透明化。加强房地产开发企业融资监管，开发建设融资以项目为主体，资金使用严格限定于具体项目。加强借款主体资质审查，不得向无实际经营的

空壳企业发放经营用途贷款，对实际经营企业成立或受让时间较短的借款人要进一步严格审查。加强信贷资金用途管理，严防消费贷、经营贷等信贷资金违规流入房地产市场。加强个人住房信贷管理，严格审核房贷首付款资金来源和偿债能力。加强中介机构管理，严禁中介机构为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务。

第52条 加大市场秩序整顿力度

持续开展房地产市场专项整治，加强房地产市场联合执法检查，严厉打击违规销售、捂盘惜售、恶意宣传炒作、炒卖房号、虚假广告、哄抬房价、“黑中介”无牌经营等违法违规行爲，有效遏制房地产市场乱象，切实维护良好市场交易秩序，维护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

第53条 加强市场监测预警

完善房地产市场监测预警指标体系，完善月度监测、季度评价、年度考核等制度，加强市场监测分析，实现房地产市场风险及时发现、提前预警和有效防范。建立常态化信息发布机制，准确解读房地产市场形势和政策。健全网上舆情监测机制，及时回应社会关切。

第六节 推进物业服务高质量发展

第54条 加强党建对物业管理的引领作用

街道党工委、社区党委推动住宅小区建立党支部，领导业主大会、业主委员会、物业服务企业等依法依规开展物业管理活动，发挥基层党组织在小区治理中的战斗堡垒作用，

为推动业主大会法人化夯实基础。

第55条 开展业主满意度评价工作

开展业主对物业服务企业、业主委员会满意度评价工作，促进物业服务企业和业主委员会增强服务意识、提高服务水平。行业协会将业主对物业服务企业的满意度评价结果运用到行业评先评优之中。鼓励业主大会将评价结果作为本小区物业服务企业服务质量、业主委员会履职情况的年度评价参考。

第56条 规范物业行业发展

建立物业管理招投标平台，制定深圳市物业管理招投标办法，细化招投标流程、评标定标规则。出台深圳市物业行业信用管理相关文件，建立守信“红名单”和失信“风险名单”，实现行业诚信自律。对违法违规、侵犯业主合法权益的物业服务企业、业主委员会等主体给予查处，加大行政执法处罚力度。完善物业服务价格形成机制，推动物业服务实现优质优价。

第57条 扩展物业服务范围

探索“物业服务+生活服务”模式，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，实现多元化发展。探索通过政府购买服务的方式，将垃圾减量分类、安全巡查等公共管理和公共服务事项有偿委托给物业服务企业。

第七节 高标准打造宜居社区

第58条 健全宜居社区标准体系

制定具有深圳特色的宜居社区评价标准，进一步完善宜居社区创建、回访复查与摘牌的动态监管机制。持续推进绿色物业管理，完善绿色物业管理标准体系，开展绿色物业管理项目示范工作。

第59条 有序开展城镇老旧小区改造工作

摸清全市城镇老旧小区底数，按照“基础类应改尽改、完善类宜改即改、提升类能改则改”的总体思路，合理确定改造内容，各区科学编制城镇老旧小区改造规划。完善项目审批、技术标准、存量资源整合利用、财税金融土地支持等配套政策，健全组织实施机制，建立改造资金保障机制，按照“政府引导、市场化运作、居民参与”的原则形成长效管理机制。

第60条 推进城中村“三宜街区”建设

在城中村开展“宜居宜业宜游”街区创建工作，因村施策制定实施方案，通过局部的拆、改、建，补齐公共配套和文化旅游设施，提升城中村生活品质，增强街区活力。

第八节 推广绿色低碳宜居建筑

第61条 高标准发展绿色低碳建筑

推动高质量绿色建筑规模化发展，开展绿色建造示范工程创建行动，大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑。促进建筑全生命周期绿色化，新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求。鼓励住宅建筑

按绿色建筑高星级标准进行规划、建设、运营。

第62条 高品质开展房屋装修

构建绿色装修标准体系，制定控制室内装修污染的实施
细则，鼓励更新绿色技术、使用绿色材料。推动公共住房率
先采用绿色建材，逐步提高新建建筑中绿色建材应用比例。
完善住宅相关标准，提高建筑室内空气、水质等健康性能指
标，实现户型、空间布局和性能的人性化和宜居化。加大装
配式装修推广力度，开展装配式装修试点示范工程建设。推
动公共住房全屋智能家居建设试点工作。

第63条 高水平应用建筑信息模型技术

完善建筑信息模型（BIM）应用的政策和技术标准体系，
提升 BIM 技术在住房建设领域的应用水平，全市公共住房项
目在设计、施工、运维阶段全面应用 BIM 技术，积极推进装
配式建筑+EPC+BIM 协同发展。

第六章 实施保障

第64条 强化沟通协调机制

发挥市保障性安居工程建设指挥部的统筹作用，加强与发展改革、财政、规划和自然资源、区政府（新区管委会）等单位的沟通协调，有序推进住房发展规划目标的落实。本规划水资源论证的相关内容国土空间规划一致。

第65条 落实跟踪调整机制

按照“规划、计划、跟踪、调查、评估”工作机制，通过年度实施计划逐年落实规划目标。开展规划的跟踪监测与综合评估工作，保障规划实施的有效性和科学性。

第66条 完善监督考核机制

加强住房发展规划在住房工作中的统筹和指导作用，本规划确定的居住用地供应指标、公共住房建设筹集指标等均为约束性指标，采取下限管理，纳入年度绩效考核。各区政府（新区管委会）、各部门应积极落实，并形成分级考核机制，确保任务完成。

第七章 附则

第67条 规划期限

本规划的规划期为 2021 年至 2025 年。

第68条 解释权限

本规划由深圳市住房和建设局负责解释。

附录：名词释义

1. 公共住房：包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房。

2. 建设：取得桩基础提前开工、基坑支护或建筑工程施工许可证等批文，规划设计的永久性工程已破土开槽（地基处理或打永久桩）。仅进行了工程地质勘察、场地平整、旧有建筑物拆除、临时建筑、施工用临时道路和水电等建设，未破土开槽的，均不应计为正式开工。

建有地下结构的统计口径为：开始基坑开挖施工；基坑开挖前需要基坑支护的，以开始基坑支护施工为统计口径；基坑开挖前需要在地面进行桩基础施工或地基处理施工的，以开始桩基础施工或地基处理施工为统计口径。

3. 筹集：公共住房筹集包括改建、盘活、补贴、规范管理等渠道，例如非居住类房屋改建、社会存量房源租购或规范管理、货币补贴等。

4. 供应分配：公共住房供应分配房源需已纳入保障性安居工程或公共住房建设筹集任务，并且未纳入往年供应统计。建设、改建项目需达到基本建成或具备交付使用条件，盘活、补贴项目应完成租赁合同、补租协议签订等工作，存量住房规范管理的相关要求另行制定。

商品住房供应，包括商品住房批准预售与现售。

附图：大型安居社区项目预选图

