

东莞市住房建设“十四五”规划

东莞市住房和城乡建设局

2022年4月

目录

第一章 发展形势	1
第一节 “十三五”奠定的发展基础	1
(一) 居民住房水平得到明显提高	2
(二) 房地产业对国民经济贡献较大	2
(三) 房地产市场发展总体较为平稳	2
(四) 住房保障体制机制不断完善	3
(五) 培育住房租赁市场初见成效	3
第二节 住房发展存在的问题和挑战	4
(一) 存量住房供应结构失衡，农民住房的占比较大	4
(二) 商品住房供需矛盾突出，房价上涨压力增大	5
(三) 保障性住房供应渠道狭窄，人房匹配程度较弱	5
(四) 租赁市场监管难度大，机构租赁动力不足	5
(五) 住房市场受周边城市影响大，区域调控联动不足	6
第三节 “十四五”面临的发展环境	6
(一) 宏观形势深刻变化	6
(二) 区域发展深度融合	6
(三) 产业转型升级加速	7
(四) 人口结构不断优化	7
(五) 土地资源趋于紧张	7
第四节 “十四五”规划编制重点	8
(一) 稳市场，满足居民日益增长的美好居住需求	8

(二) 强安居，解决好新市民、青年人的住房问题	8
(三) 优环境，实施城市更新行动加快实现住有宜居	9
第二章 总体要求	9
第一节 指导思想	9
第二节 基本原则	10
(一) 坚持以人为本、民生优先	10
(二) 坚持市场主导、租购并举	10
(三) 坚持因地制宜、因镇施策	10
(四) 坚持盘活存量、强化监管	11
第三节 发展目标	11
(一) 筹建目标	11
(二) 供应目标	12
(三) 目标制定说明	12
第四节 发展策略	14
(一) 优化结构，促进住房供给更加多元	14
(二) 稳定价格，促进住房供给更可负担	14
(三) 提升存量，促进住房供给更高品质	15
第五节 年度计划	15
第三章 主要任务	18
第一节 强化房地联动，多渠道增加住宅用地供应	18
(一) 保障住宅用地供应，满足保障性住房用地需求	18
(二) 优化住宅用地出让方式，强化房价地价联动	18

(三) 完善住宅用地供应制度，拓宽用地供应渠道	19
第二节 坚持房住不炒，稳妥实施房地产长效机制	19
(一) 稳定住房消费，促进房地产业良性循环和健康发展	19
(二) 加大商品住房供应能力，加强商品住房价格监管	20
(三) 增加中小户型商品住房，积极发展二手住房市场	21
(四) 加大市场监管监督力度，防范化解房地产市场风险	21
(五) 推动住房管理信息化建设，夯实镇街（园区）主体责任	23
(六) 融入大湾区一体化发展，探索建立城际住房协同机制	23
第三节 加快完善长租房政策，发展住房租赁市场	24
(一) 培育各类供应主体，调动各参与主体活动	24
(二) 多渠道筹集房源，推进城中村品质提升	25
(三) 鼓励住房租赁消费，加大财税金融支持	26
(四) 加强住房租赁管理，建立租金监测机制	27
第四节 推进多渠道保障，完善城镇住房保障体系	27
(一) 加快完善住房保障体系，丰富保障性住房筹集渠道	27
(二) 稳定公共租赁住房保障，推进住房保障货币化改革	29
(三) 大力发展保障性租赁住房，改善新市民青年人居住条件	29
(四) 积极发展共有产权住房，健全租购并举的住房保障制度	31
(五) 建立多层次人才安居体系，满足人才的阶段性住房需求	

.....	32
(六) 优化保障性住房空间布局，完善保障性住房管理制度	33
(七) 有效发挥住房公积金制度作用，支持住房发展	34
第五节 深入推进宜居社区建设，提升居住环境	34
(一) 鼓励发展“绿色、健康、智能”新一代住宅产品	34
(二) 稳步推进老旧小区改造，开展绿色社区创建工作	35
(三) 不断拓宽物业服务领域，全面提升物业服务水平	37
(四) 开展居住社区建设补短板行动，加快完善设施配套	38
第六节 加强农民住房管理，规范农民住房建设	39
(一) 建立市、镇街农民住房管理工作联席会议制度	39
(二) 强化农民安居房规划建设标准和建筑风貌管控	39
(三) 完善信息化管理和优化服务管理	40
第四章 片区指引	40
第一节 城区片区：高品质城市居住中心	41
(一) 总体发展指引	41
(二) 分镇发展指引	41
第二节 松山湖功能区：高品质宜居科创新城	42
(一) 总体发展指引	42
(二) 分镇发展指引	42
第三节 东部产业园片区：产城一体居住组团	45
(一) 总体发展指引	45
(二) 分镇发展指引	45

第四节 东南临深片区：城际融合居住组团	46
(一) 总体发展指引	46
(二) 分镇发展指引	46
第五节 滨海湾片区：高品质智慧湾区新城	47
(一) 总体发展指引	47
(二) 分镇发展指引	48
第六节 水乡功能区：现代生态居住组团	49
(一) 总体发展指引	49
(二) 分镇发展指引	49
第五章 规划实施	56
第一节 规划实施保障机制	56
(一) 健全两级工作机制，夯实镇街主体责任	56
(二) 加强住房顶层设计，完善住房政策体系	56
(三) 制定年度实施计划，做好中期评估工作	56
(四) 强化规划相互衔接，推进目标指标落实	56
(五) 建立健全基础制度，提升研究监测能力	57
第二节 加强规划实施监督	57
(一) 加强目标考核，定期跟踪评估	57
(二) 加强公众参与，接受社会监督	58

本规划是根据《东莞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》编制，主要明确“十四五”时期东莞市住房建设的指导思想、基本原则、发展目标、发展策略、主要任务、片区指引等内容，是全市住房建设的指导性文件，是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的重要依据。

第一章 发展形势

“十四五”时期，是我国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，也是东莞市聚焦科技创新和先进制造，奋力推动东莞在现代化建设新征程中争先进位、走在前列的重要时期。经过“十三五”时期的努力，东莞市住有所居的水平进一步提升，但也面临着结构性矛盾比较突出的问题。在新发展阶段、新发展理念、新发展格局下，东莞市住房建设进入完善住房市场体系和住房保障体系的攻坚阶段，面临用地、资金等多重约束和挑战。

第一节 “十三五”奠定的发展基础

“十三五”时期，在市委、市政府的正确领导下，东莞市牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，不断完善住房保障体

制机制，积极推进人才安居，基本实现住房供需平衡，为“十四五”持续发展奠定了良好的基础。

（一）居民住房水平得到明显提高

2020年东莞市常住人口1046.66万，住房总建筑面积6.17亿平方米，常住人口人均住房建筑面积达到58.95平方米，超过全省40.89平方米的平均水平，居住水平较高。2020年东莞市城镇常住居民的人均居住支出为7360元，占人均生活消费支出的21.2%，低于全省27.1%的平均水平，居住成本较低。

（二）房地产业对国民经济贡献较大

东莞市房地产业增加值从2016年的587.79亿元提高至2020年的908.28亿元，2016-2020年房地产业增加值占地区生产总值8.9%，略高于全省8.8%的平均水平。东莞市房地产开发投资从2016年的642.76亿元提高至2020年的870.54亿元，2016-2020年房地产开发投资占固定资产投资39.0%，略高于全省37.4%的平均水平。同期，国有土地使用权出让收入、房地产业税成为财政的重要收入来源。

（三）房地产市场发展总体较为平稳

2016-2020年东莞市商品住房销售面积累计3335.55万平方米，年均销售规模667.11万平方米，基本与“十二五”期间平均水平670.55万平方米持平。2016年10月以来，东莞市先后制定出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》、《关于进一步完善我市住房限购政策

的通知》、《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》等政策文件，不断完善房地产市场调控政策，建立了房价地价联动机制，实行居住用地楼面单价限价与属地镇街房价挂钩，对稳地价、稳房价、稳预期起到了积极作用。

(四) 住房保障体制机制不断完善

2016-2020 年期间先后出台《东莞市廉租住房保障办法》（修订）、《东莞市经济适用住房管理办法》（修订）、《东莞市公共租赁住房管理办法》（修订）、《东莞市住房体系建设实施意见》、《东莞市人才安居办法（试行）》等政策文件，进一步完善住房保障体系。2016-2020 年东莞市政府投资公租房新开工 0.49 万套，截至 2020 年底共有政府投资公租房 2.27 万套。2017 年开始稳步推进招拍挂出让的住宅用地和改造方向为住宅的政府主导城市更新单元（项目）配建安居房，截至 2020 年底已配建安居房（含企业人才房）201.83 万平方米。

(五) 培育住房租赁市场初见成效

东莞市外来人口规模较大，住房租赁需求较高。2017 年 4 月东莞市正式成立市属国有住房租赁企业。2018 年 6 月东莞市房屋租赁监管服务平台上线运行。2020 年 4 月东莞市印发实施《东莞市加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，明确坚持以“市场为主、政府托底、撬动存量、提升品质”的租赁住房供应基调。截至 2020 年底东莞市共有东莞

莞寓、广州同耕、碧桂园碧家、万科泊寓等 10 多家住房租赁企业，筹集建设房源约 1.3 万套，其中东莞莞寓为市属国有住房租赁企业，筹集建设房源约 0.5 万套。东莞市进一步厘清了房屋租赁管理职责，理顺了房屋租赁登记备案工作，稳步推进房屋租赁合同登记备案。

第二节 住房发展存在的问题和挑战

（一）存量住房供应结构失衡，农民住房的占比较大

东莞全市住房总建筑面积 6.17 亿平方米，总占地面积约 129.54 平方公里，占全市现状建设用地面积的 11%。其中，农民住房建筑面积约 3.72 亿平方米，占全市住房总建筑面积的 60%；占地面积 96.36 平方公里，占全市住房总占地面积的 74%。商品住房建筑面积约 1.84 亿平方米，占全市住房总建筑面积的 30%；占地面积 21.28 平方公里，占全市住房总占地面积的 16%。工业园区宿舍及其他居住属性房屋建筑面积约 0.61 亿平方米，占全市住房总建筑面积的 10%；占地面积 11.9 平方公里，占全市住房总占地面积的 10%。东莞市实有人口中约 70%的人口居住在农民住房中，20%的人口居住在商品住房中，10%的人口居住在工业园区宿舍及其他居住属性房屋中。农民住房整体设施配套较差，环境品质一般。商品住房销售面积在全省的占比远低于城镇常住人口在全省的占比，结构性的供需问题日益明显。工业园区宿舍人均住房建筑面积较大，表明存在工厂

园区低效使用、空置厂房的现象。

（二）商品住房供需矛盾突出，房价上涨压力增大

由于受到人口大幅流入、人口结构调整以及深圳市等周边城市房地产市场的影响，近年来住房需求和预期不断提升，但是住宅用地供应紧张，导致商品住房供不应求的矛盾日益突出，房价上涨压力增大。截至 2020 年底东莞市商品住房可售面积 301.18 万平方米，消化周期 4.8 个月，低于 12-18 个月的合理消化周期。2020 年东莞市新建商品住房销售价格 24225 元/平方米，同比涨幅 20.34%。

（三）保障性住房供应渠道狭窄，人房匹配程度较弱

按照相关文件要求，招拍挂出让的住宅用地和改造方向为住宅的政府主导城市更新单元（项目），原则上需要配建 10% 的安居房，供应渠道狭窄，在实施过程中配建阻力较大。同时，已配建安居房与产业、人才存在错位，空间匹配不足。

（四）租赁市场监管难度大，机构租赁动力不足

租赁住房的房源以村居自建房为主。出于对房源信息的保护以及规避税收的考虑，住房租赁企业或个人使用租赁平台的积极性不高，租赁合同登记备案率较低，难以纳入监管。二手房东没有纳入统一监管。房租水平整体偏低，难以覆盖改造运营成本。长租公寓投资回报率低、周期长、风险大，住房租赁企业发展速度慢，机构租赁的房源规模较小。

（五）住房市场受周边城市影响大，区域调控联动不足

东莞市住房市场外地人购房规模较大，尤其是临深片区等区域，来自深圳市等周边城市的购房群体较多。同时，东莞市除了承接大量的周边城市的住房需求外溢，由于缺乏联动调控，其住房市场常常受到周边城市住房政策的影响，产生较大波动。

第三节 “十四五”面临的发展环境

“十四五”时期，东莞市聚焦科技创新和先进制造，努力实现经济在万亿新起点上可持续高质量发展，实现千万人口与城市深度融合、共生共荣，也对住房发展提出了新要求。

（一）宏观形势深刻变化

以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局的加速构建，将是东莞推动新型住房体制建设、以高质量供给引领和创造住房新需求的重要机遇期，也是推动经济社会高质量发展的客观要求。要求东莞市坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，促进住房消费健康发展，实现房地产同实体经济均衡发展。

（二）区域发展深度融合

深莞融合发展进入新阶段，东莞市提出要以发展规划共通、科技产业共建、基础设施共联、公共服务共享、生

态环境共治为重点领域，打造深莞“深度融合、一体联动”发展格局，奋力争当对接深圳、协同发展的排头兵。随着深莞融合发展的深入推进，跨城居住通勤的需求将进一步释放和强化，预计深圳市将有更多的住房需求外溢至东莞市，要求东莞市积极应对。

(三) 产业转型升级加速

东莞市是一个以制造业为立市之本的城市，目前正在以参与综合性国家科学中心建设为统领，加快打造大湾区科技创新新高地；以产业发展“五大工程”为统揽，加快打造大湾区先进制造新高地。住房建设不能脱离产业发展，要适应和服务科技创新、先进制造的发展需求，打造低成本、高品质的居住环境。

(四) 人口结构不断优化

根据第七次全国人口普查的数据显示，东莞市常住人口达到 1046.66 万人，较第六次全国人口普查新增 224.64 万人，正式进入千万人口级别的超大城市行列。同时，随着户籍制度改革的不深入和人才强市战略的深入推进，东莞市近年来人口结构不断优化，户籍人口增长提速，外来暂住人口的家庭占比不断提升，人才规模持续提升。在这样的人口发展态势下，住房需求趋向多元，住房供应结构急需调整。

(五) 土地资源趋于紧张

目前，东莞市土地开发强度较高，已逼近 50%，要落

实东莞市国土空间总体规划提出的严守“一半山水一半城”整体格局，预计新增建设用地规模有限，同时存量建设用地改造阻力较大，面临建设用地资源趋于瓶颈的问题。要求东莞市一方面要创新机制，积极通过城市更新等方式，增加住宅用地供应；另一方面要盘活存量住房，通过城中村改造、老旧小区改造等方式，多渠道增加住房供应。

第四节 “十四五”规划编制重点

面对东莞市住房发展存在的问题以及所处的发展形势，结合公众问卷调查的意见和建议，本次规划重点围绕“稳市场”、“强安居”和“优环境”三个方面，提出应对举措。

（一）稳市场，满足居民日益增长的美好居住需求

“稳市场”核心是稳地价、稳房价、稳预期，落脚点是维持供需平衡，促进住房消费健康发展，这是维持房地产业发展贡献的必然要求，也是满足居民日益增长的美好居住需求的根本要求。因此，要“稳市场”，在需求侧，需要妥善处理外来购房需求，做到既融入区域发展大格局，又避免挤压本地购房需求；在供给侧，需要合理安排住宅用地供应规模、结构和时序，同时明确盘活利用存量住房的方式方法，满足多层次住房需求。

（二）强安居，解决好新市民、青年人的住房问题

“强安居”事关人才资源的争夺，更涉及企业的引进和产业的升级。东莞市不是高等教育高地，城市建设、产业发

展更多依赖人才的引进，“强安居”显得更为重要。“十三五”时期已经开始谋划的住房保障体系建设需进一步完善和提升。要加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步扩大住房保障范围，加强人才安居，解决好新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。“强安居”需要处理好基本保障和非基本保障的关系，处理好政府和市场的关系，处理好市本级和镇街（园区）的关系，按照尽力而为、量力而行的原则，充分发挥市场和社会力量。

（三）优环境，实施城市更新行动加快实现住有宜居

“优环境”是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求，也是建设“湾区都市、品质东莞”的必然选择。当前，东莞市城市建设已进入由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重、从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展的新时期。因此，实施城市更新行动、推进城镇老旧小区改造、改善城中村环境、开展绿色社区创建和居住社区建设补短板等重点工作，切实提升城镇居住社区人居环境品质，实现住有宜居，显得尤为重要。

第二章 总体要求

第一节 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、六中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，牢固树立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，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

第二节 基本原则

（一）坚持以人为本、民生优先

住房建设要坚持以人民为中心的发展思想，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，稳定商品住房供应，加大保障性住房建设，规范农民住房建设和管理，解决好各种群体的住房问题，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

（二）坚持市场主导、租购并举

尊重市场运行规律，充分发挥市场在住房资源配置中的决定性作用，激发各类市场主体的积极性，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加大各类住房供应力度，尤其是中高品质租赁住房。

（三）坚持因地制宜、因镇施策

坚持人地挂钩、人房一致，充分考虑各镇街（园区）产业发展、人口流入、住房库存等因素，合理安排住宅用地供应规模、结构和时序，统筹商品住房和保障性住房筹

集建设，促进供需平衡。

（四）坚持盘活存量、强化监管

积极盘活“城中村”、工业园区宿舍等存量住房，提升特色住房（村居自建房）居住环境品质和供给质效，支持工厂企业对集体宿舍进行改造提升，满足新时代产业工人的安居需求。优化政府职能，加强房地产市场和住房租赁市场监管，坚决遏制投机炒房，坚决打击住房租赁违法违规行为，维护市场秩序，防范和化解市场风险。

第三节 发展目标

坚决贯彻落实国家、省、市的有关部署，牢牢坚持“房住不炒”定位，以“更为多元、更可负担、更高品质”为发展愿景，深化住房制度改革，拓宽住房筹集渠道，稳步增加住房供给，推进住房租购并举，着力提升住房品质，不断夯实高端有市场、中端有支持、低端有保障的住房体系，实现从“住有所居”向“住有宜居”转变，为东莞市产业转型和人才引进保驾护航，为“湾区都市、品质东莞”建设提供支撑，助力东莞市加快打造大湾区综合环境新高地，实现千万人口与城市深度融合、共生共荣。

（一）筹建目标：50 万套，其中新开工商品住房 35 万套，筹集建设保障性住房 15 万套。

规划期内，东莞市筹建城镇住房 50 万套，其中新开工商品住房 35 万套，占城镇住房筹建总量的 70%；筹集建设

保障性住房 15 万套，占城镇住房筹建总量的 30%。

(二) 供应目标：44 万套，其中批准预售商品住房 30 万套，供应保障性住房 14 万套。

规划期内，东莞市供应城镇住房 44 万套，其中批准预售商品住房 30 万套，约占供应城镇住房总量的 70%；供应保障性住房 14 万套，约占供应城镇住房总量的 30%。同时，基本完成 2000 年底前建成的有改造需求和意愿的老旧小区改造任务。

(三) 目标制定说明

1.住房需求测算。“十三五”期间年均销售商品住房面积及套数为 667.11 万平方米、6.67 万套（100 平方米/套计算），综合人口流入规模、住房存量规模、宏观发展环境、市场调控政策等多个因素考虑，预计“十四五”时期商品住房需求与“十三五”期间基本保持一致，即约为 33.35 万套。另外，根据全市住房保障意愿登记的数据显示，保障性住房需求共约 18 万套。因此，二者住房需求合计 51 万套。

2.住房供给分析。根据在编的国土空间总体规划和近年来住宅用地供应计划情况，我市住宅用地每年计划可以供应规模在 200-250 公顷左右，加之利用部分往年已供应尚未开工住宅用地规模，预计可以开发建设住宅用地 250-300 公顷，按照容积率 3.0、100 平方米/套测算，可以新增供应城镇住房 37.5-45 万套；加上存量住房盘活利用约 5-10 万套，

预计可以合计供应约 42.5-55 万套。

3.住房结构说明。主要有以下三个方面的考虑，一是根据问卷调查的数据显示，商品住房潜在需求和保障性住房潜在需求的结构占比约为 6:4；二是借鉴广州、深圳、佛山等周边城市经验做法，广州商品住房和保障性住房的结构比例为 5:5，深圳的结构比例则为 4:6，佛山的结构比例约为 8:2；三是根据上级的工作部署，我市保障性住房的筹建任务为 15 万套。因此，综合现有保障性住房的筹建明显滞后于人口、人才的增长，供不应求的问题日益凸显，建议保障性住房占比达到 30%。

因此，在筹建目标方面，建议筹建 50 万套城镇住房，实现供需总体平衡，同时保障性住房占比达到 30%、15 万套，满足各类居民的居住需求。在供应目标方面，由于筹建成到供应存在一定的时间差，在综合考虑往年商品住房批准预售和新开工规模、现状已筹建但未供应的保障性住房规模等因素，建议供应 44 万套城镇住房，保障性住房占比达到 30%、14 万套。

表 1-2021-2025 年东莞市住房建设规划目标

序号	指标	单位	规划目标	属性
1	筹建城镇住房规模	万套	[50]	预期性
2	商品住房和保障性住房筹建规模占比	——	70:30	预期性
3	供应城镇住房规模	万套	[44]	预期性
4	商品住房和保障性住房供应规模占比	——	70:30	预期性
5	商品住房去库存周期	个月	12-18	预期性

序号	指标	单位	规划目标	属性
6	招拍挂出让的住宅用地配建保障性住房比例	%	10	约束性
7	改造方向为住宅的政府主导城市更新单元（项目）配建保障性住房比例	%	10	约束性
8	住房公积金个贷率	%	85	预期性
9	开发建设住宅用地（含已出让未开工和新供应）	公顷	[1461]	预期性

注：[]为5年累计数。

第四节 发展策略

（一）优化结构，促进住房供给更加多元

推进商品住房和保障性住房、租赁住房均衡发展，让居民有更多的选择。健全住房市场体系，构建房地产市场健康发展长效机制，继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求。完善住房保障体系，打通保障性住房与商品住房、农民住房的政策通道，增加保障性住房供应占比，推进住房保障货币化改革，满足住房保障对象多样化的住房需求。发展住房租赁市场，进一步培育机构化、规模化住房租赁企业，鼓励产业园区和企事业单位配套建设职工宿舍，有效扩大保障性租赁住房供给。

（二）稳定价格，促进住房供给更可负担

推进商品住房和租赁住房价格涨幅水平处于合理区间，维持较低的居住成本。着力稳地价，增加住宅用地供

应，优化出让方式。全力稳房价，优化新建商品住房销售价格申报管理，定期公开二手住房交易价格。努力稳租金，定期公开租赁住房租金水平，规范住房租赁行为。

(三) 提升存量，促进住房供给更高品质

推进城中村更新改造和品质提升，盘活闲置厂房宿舍，提升整体居住环境品质，让各类人才、产业工人住得安心舒心。旧村实施更新改造，新村进行品质提升，分类推进，有机更新，增加高品质的商品住房和租赁住房供应。完善教育、医疗等公共服务设施配套，加大轨道交通等基础服务设施投入，提升居住环境质量。

第五节 年度计划

在商品住房方面，“十四五”开局之年面临的供需矛盾突出、房价较快上涨等问题，有必要加大筹建和供应力度，但是又受到住宅用地等因素制约，为此建议每年商品住房的筹集和供应的规模基本稳定，也有利于稳定社会预期；在保障性住房方面，由于住房保障体系正处于重构阶段，保障性租赁住房、共有产权住房等基础制度尚不健全，为此前期以完善制度设计为主，中后期再加大筹集和供应的力度。总体而言，东莞市住房建设年度计划总体上稳中有升，由于住房建设受当年经济社会发展情况影响较大，年度目标可上下浮动 20%。

(一) 2021 年：筹建 7.9 万套，供应 6.9 万套。

2021年新开工商品住房7.0万套、筹集建设保障性住房0.9万套；批准预售商品住房6.0万套、供应保障性住房0.9万套。

(二) 2022年：筹建10.8万套，供应7.5万套。

2022年新开工商品住房7.0万套、筹集建设保障性住房3.8万套；批准预售商品住房6.0万套、供应保障性住房1.5万套。

(三) 2023年：筹建10.8万套，供应9.8万套。

2023年新开工商品住房7.0万套、筹集建设保障性住房3.8万套；批准预售商品住房6.0万套、供应保障性住房3.8万套。

(四) 2024年：筹建11.4万套，供应9.9万套。

2024年新开工商品住房7.0万套、筹集建设保障性住房4.4万套；批准预售商品住房6.0万套、供应保障性住房3.9万套。

(五) 2025年：筹建9.1万套，供应9.9万套。

2025年新开工商品住房7.0万套、筹集建设保障性住房2.1万套；批准预售商品住房6.0万套、供应保障性住房3.9万套。

表 2-2021-2025 年东莞市住房建设规划年度实施计划

单位：万套，公顷

序号	年度	筹建目标						供应目标						住宅用地
		商品住房	保障性住房				合计	商品住房	保障性住房				合计	
			公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房	小计			公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房	小计		
1	2021 年	7	0.1	0.3	0.5	0.9	7.9	6	0.1	0.3	0.5	0.9	6.9	300
2	2022 年	7	0.3	3.0	0.5	3.8	10.8	6	0.3	0.7	0.5	1.5	7.5	300
3	2023 年	7	0.3	3.0	0.5	3.8	10.8	6	0.3	3.0	0.5	3.8	9.8	300
4	2024 年	7	0.4	2.0	1.0	3.4	11.4	6	0.4	3.0	0.5	3.9	9.9	281
5	2025 年	7	0.4	1.7	1.0	3.1	9.1	6	0.4	3.0	0.5	3.9	9.9	280
全市		35	1.5	10	3.5	15	50	30	1.5	10	2.5	14	44	1461

注：住房建设受当年经济社会发展情况影响较大，年度目标可上下浮动 20%。住宅用地含已出让未开工和新供应。

第三章 主要任务

第一节 强化房地联动，多渠道增加住宅用地供应

（一）保障住宅用地供应，满足保障性住房用地需求

以“严控总量、用好增量、盘活存量、提高质量”为住宅用地供应基本原则，根据市场需求确定各阶段居住用地供应的规模和布局，控制好居住用地供应节奏，做好分批分次，实现居住用地供应稳定、均衡。落实人地挂钩政策，因镇施策，合理安排住宅用地供应，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的镇街（园区）要加大住宅用地供应。单列租赁住房用地计划，优先满足保障性住房用地需求，做到应保尽保。加大中低价位、中小套型普通商品住宅用地的保障力度。对商品住房消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

（二）优化住宅用地出让方式，强化房价地价联动

综合采用“限地价、竞（限）配建”“限房价、竞地价”“竞自持配套商业面积及年限”等出让方式，稳步推进住宅用地“限房价、控地价、定品质、定配建”的新型土地出让方式。在房价较高的热点区域试点建设“限地价、限房价、限销售对象”的共有产权住房项目。强化房价地价联动机制，坚持

住宅用地差别化限地价出让，把地价稳定在与房价相匹配的合理水平。

（三）完善住宅用地供应制度，拓宽用地供应渠道

加大住宅用地收储力度，推动收储和供应联动，全力做好新增住宅用地的供应。积极创新体制机制，深入推进村企合作，完善拆迁补偿安置政策，适当增加住宅用地占比，着力突破城市更新项目周期长、进展慢的瓶颈，推进城中村改造，增加住宅用地有效供应。加大已出让未开工等存量住房用地盘活力度，全面清查历年来已出让存量住房用地的开发建设情况，整治房地产开发企业囤地的违规行为，加大闲置用地查处力度，加快土地开发上市。鼓励盘活存量住房，支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、非居住存量房屋改建、新供应用地集中建设、商品住房项目配建、城市更新项目配建、土地出让竞自持建设、城市基础设施综合开发配建等方式筹集建设保障性租赁住房。在满足公共配套承载力、不降低居住环境品质的前提下，适当提高容积率上限。根据住房供需情况和住宅用地储备情况及时调整新供应住宅用地计划，“十四五”期间力争通过新供应住宅用地，以及推进已供应未开工住宅用地开发，满足住房建设所需的 1461 公顷住宅用地。

第二节 坚持房住不炒，稳妥实施房地产长效机制

（一）稳定住房消费，促进房地产业良性循环和健康

发展

一是**因城施策、因势利导，促进合理住房需求充分释放**。完善房地产长效机制政策工具箱，继续执行并视情况调整优化住房限购、限售等措施，完善差别化住房信贷政策，降低居民住房消费负担，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。支持镇街（园区）结合商品住房交易、库存、入住等情况，探索实行差别化的调控政策。

二是**探索新的发展模式，推动房地产高质量发展**。完善土地、财税、金融等政策，推动房地产供给侧结构性改革，实现房地产开发与城市功能完善、城市品质提升深度融合。鼓励房地产开发企业顺应住房消费升级的趋势，积极拓展新业务，加快转型升级，满足居民多样化、多层次的住房需求和生活服务。

（二）加大商品住房供应能力，加强商品住房价格监管

一是**加大商品住房供应能力，促进商品住房供需平衡**。加快在建商品住房项目建设进度，严格执行土地利用动态巡查制度，严格按照合同约定及时开工、竣工，加快商品住房项目建设和上市节奏。对具备预售条件拖延上市、变相捂盘的项目，要严肃查处。房地产开发企业取得商品住房预售许可证或现售备案证书后，应在10日内一次性公开全部销售房源。

二是加强商品住房价格监管，确保价格指数处于合理区间。加强商品住房销售价格备案管理，引导房地产开发企业合理定价。严格执行明码标价、一房一价制度。对商品住房申报销售价格明显超过周边市场价格水平的进行全面核查，对定价超过行业公允水平又不能作出合理说明的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案。新建商品住宅价格指数、二手住宅价格指数处于合理区间。

（三）增加中小户型商品住房，积极发展二手住房市场

一是增加中小户型商品住房。鼓励房地产开发企业在招拍挂出让的住宅用地、改造方向为住宅的政府主导城市更新单元中增加中小户型商品住房供应，进一步增加商品住房供应数量，以及降低新市民、青年人等群体通过商品住房市场解决住房问题的门槛。

二是积极发展二手住房市场。积极盘活存量资源，进一步激活二手住房市场，实现住房一、二级市场联动，增加市场房源供应数量。通过降低交易成本、透明交易信息、健全交易制度，引导新增住房需求通过二手住房解决住房问题，稳步提高二手住房在住房交易市场中的比例。

（四）加大市场监管监督力度，防范化解房地产市场风险

一是加强房地产资金监管，加强个人住房贷款管理。

持续做好房地产金融风险防控各项工作，切实防范信贷资金违规流入房地产市场。强化房地产融资业务管理，将房地产贷款集中度过高和增速过快的银行列为重点监管对象。加强对银行等金融机构的监管，督促银行严格审核购房资金来源，严查严防挪用消费贷款及其他贷款用于购房。禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。贯彻落实房地产开发企业资金监测和融资管理规则，实施好房地产金融审慎管理制度。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。加强商品房预售资金监管，确保专项用于工程建设。落实差别化住房信贷政策，支持居民家庭合理自住住房贷款需求。强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。

二是规范房地产市场交易秩序，加大信息公开力度。加大联合查处力度，持续开展房地产市场秩序整顿工作，重点打击房地产领域捂盘惜售、价外加价、虚假宣传、恶意炒作、收“茶水费”等违法违规行为。对二手房市场操盘控价、抱团涨价、通过“阴阳合同”骗取贷款、将不具备交易转让条件的房源挂牌出售等恶意哄抬房价、扰乱市场秩序的行为从严查处。进一步加强商品住房用地、房源、住房交易价格等信息公开，促进供需信息对接对称。定期发布全市已成交住宅用地的可售楼面单价平均数。适时公布存量房源和未来计划上市房源情况。定期公布全市各镇街（园

区)新建商品住房和二手住房网签交易数据,适时公布各镇街(园区)有代表性的、成交活跃的二手房楼盘的网签交易信息,提高房价透明度,引导市场理性交易。

三是健全问题楼盘化解机制,防范化解房地产市场风险。建立防范房地产风险机制,加强房地产市场监测,建立科学的监控体系。健全问题楼盘台账,妥善处置问题项目,落实镇街(园区)属地管理主体责任。

(五) 推动住房管理信息化建设,夯实镇街(园区)主体责任

一是推动住房管理信息化建设。积极推进信息化建设,加快完善住房平台,实现房地产项目规划、开发、建设、交易到物业服务的全流程、全领域、全生命周期闭环管理。

二是夯实镇街(园区)主体责任。建立监测预警和评价考核机制。常态化开展月度监测、季度评价、年度考核,落实镇街(园区)主体责任,确保市场稳定。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。

(六) 融入大湾区一体化发展,探索建立城际住房协同机制

一是理性承接周边城市外溢需求。积极融入粤港澳大湾区建设,适应区域一体化发展趋势,加快推进与深圳基础设施和配套服务的互联互通,合理引导和规范香港、深

圳等的外溢住房需求。

二是加快建立区域联动调控机制。会同相关城市探索住房联动调控机制，探索建立房地产市场调控联席会议制度和房地产市场调控共同责任制度。建立定期会商制度，定期或不定期召开会议，商议住房发展动态、规划和政策。建立信息实时交换和数据共享机制，推进住房信息数据共通共享。建立房地产市场联动监管机制，共同维护市场秩序。

第三节 加快完善长租房政策，发展住房租赁市场

（一）培育各类供应主体，调动各参与主体活动

一是发展住房租赁企业。调动企业积极性，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成以龙头企业为引领，大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。充分发挥市属住房租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，加强市属住房租赁企业与镇街（园区）的对接合作。加大对自持类住房租赁企业的支持力度，多渠道降低自持类住房租赁企业运营成本。

二是鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产；鼓励房地产开发企业规模化租赁经营各类园区的配套住

房、商务公寓。

三是支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，促进个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，鼓励个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。个人以营利为目的，转租住房套数或者间数达到10套（或10间）及以上的，应当申请设立住房租赁企业，依法办理相关手续。

（二）多渠道筹集房源，推进城中村品质提升

一是积极盘活存量住房。加快推进城中村和城镇老旧小区升级改造，创新投融资机制，运用市场化方式吸引社会机构参与更新与物业管理，鼓励并扶持住房租赁企业、物业服务企业参与老旧小区、城中村和厂区租赁住房微改造，盘活闲置空间，实施专业化运行管理。鼓励村集体成立或引入专业化房屋租赁企业，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租、规范管理，享受住房租赁企业相关政策优惠，并可委托物业服务企业进村服务。盘活闲置直管公房，提高利用效率。

二是规范改建房屋用于租赁住房。住房租赁企业试点商业用房等改建租赁住房，土地使用年限和容积率不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。改建后的租赁住房不得销售。

三是因地制宜新建租赁住房。镇街（园区）要严控增量、合理布局、统筹推进，将新建租赁住房纳入城乡规划

和住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，经匡算市场化供应难以满足租赁需求的，在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。

四是优化租赁住房空间布局。推动租赁住房布局组团式发展，引导供需矛盾大的镇街（园区）加强与周边地区合作，满足租赁住房需求，促进租住平衡。

（三）鼓励住房租赁消费，加大财税金融支持

一是鼓励住房租赁消费。优化配置公共服务资源，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，按照有关政策享受义务教育、医疗等基本公共服务。落实职工提取住房公积金支付房租政策。入住市属住房租赁企业房源的新入户人才子女，符合相关要求的，可就读公办中小学或政府购买学位的民办中小学。

二是加大财税金融支持。争取中央、省财政支持，加快城中村住房租赁的品质提升；对于统租成片城中村改造为面向新入户人才、新就业职工、外来务工人员等特定群体的租赁住房，财政承担一定比例的基础设施综合整治费用。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人落实税收优惠政策支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对住房租赁企业提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产

品。

（四）加强住房租赁管理，建立租金监测机制

一是建立市房屋租赁管理联席会议制度，加快成立市房屋租赁协会。强化组织领导，落实属地责任。建立市房屋租赁管理联席会议制度，设立“市-园区、镇（街）-村（居）”三级房屋租赁管理体制。加强行业管理，完善信用管理。加快成立东莞市房屋租赁协会，完善住房租赁企业、房地产中介机构和从业人员信用管理制度。

二是强化房屋租赁和租赁企业登记备案，发挥房屋租赁平台作用。健全住房租赁企业备案制度；加强东莞市房屋租赁监管服务平台与社会房屋租赁平台的有效对接，与住房租赁企业、房地产中介机构房屋租赁信息管理系统的衔接，将城市规划区范围内的城中村合法租赁房屋统一纳入东莞市房屋租赁系统监管。

三是建立房屋租金价格评估监测体系和住房租赁资金监管制度。加快建立房屋租金价格评估监测体系，定期分区域公布覆盖商品租赁住房、城中村租赁住房等不同类型的房源的市场租金水平。探索建立住房租赁资金监管制度，设立住房租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管，严防住房租赁企业“高进低出”、“长收短付”等违规行为。

第四节 推进多渠道保障，完善城镇住房保障体系

（一）加快完善住房保障体系，丰富保障性住房筹集

渠道

一是加快完善住房保障体系。推进现有住房保障政策与国家、省的住房保障体系并轨融合，将“人才房”“安居房”“三限房”等纳入以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。保障性住房筹建坚持“配建一批、盘活一批、新建一批、自建一批”原则，以配建、盘活为主，同时结合适量的新建和自建。

二是继续推进配建保障性住房政策。招拍挂出让的住宅用地原则上应配建不少于住宅总建筑面积 10%的保障性住房，改造方向为住宅的政府主导城市更新单元（项目）原则上应配建不少于住宅总建筑面积 10%的保障性住房。

三是支持有需求的镇街（园区）新建保障性住房。每年新增供应住宅用地中，结合发展需求，安排一定比例的住宅用地用于建设保障性住房。支持人口流入集中、住房供需矛盾突出、住房困难群体数量较多的镇街（园区）集中新建保障性住房，加大安居力度。

四是积极盘活存量筹集保障性住房。购买或租赁新建商品住房、二手住房作为保障性住房，改造商业用房、工业用房、城中村等房源作为保障性住房。鼓励镇街（园区）借鉴“莞寓”的经验做法，创新住房保障投融资模式，探索国有企业筹集改造房源。

五是鼓励社会力量自建保障性住房。继续支持产业园区利用自有土地集中建设保障性住房，鼓励企事业单位将符

合条件的自有存量土地建设保障性住房，用于满足本单位员工的住房保障需求。市、镇街（园区）安居住房公司可通过购买、合作开发等方式取得城市更新“工改 M0”中的配套型住宅 R0 作为保障性住房。

（二）稳定公共租赁住房保障，推进住房保障货币化改革

推进住房保障货币化改革，建立以“货币补贴为主、实物保障为辅”的公租房保障方式，进一步优化公租房租赁补贴的发放范围、发放标准。逐步扩大租赁补贴覆盖范围。公租房实物供需矛盾突出的镇街（园区）要多措并举有序增加房源筹建。

（三）大力发展保障性租赁住房，改善新市民青年人居住条件

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积 70 平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房重点安排在城镇中心区（商业、办公密集区域）、大型产业园区及周边、轨道交通站点周边、战略性新兴产业基地等租赁住房需求量大、公共基础设施配套齐全的区域，促进职住平衡。将住房资源紧缺或人口持续流入的松山湖、南城、东城、塘厦、虎门、常平、寮步、长安、大岭山、厚街和大朗等镇街纳入保障性租赁住房重点发展范围。通过采取新建、改建、改造、租赁补贴和盘活

政府闲置住房等多种方式筹集保障性租赁住房，重点支持盘活存量住房、产业园区配套建设、企事业单位利用自有土地建设、集体经营性建设用地建设、非居住存量房屋改建等方式增加供给。在新增筹集的基础上，对存量住房进行梳理排查，支持符合条件的项目转为保障性租赁住房，进一步扩大保障性租赁住房有效供给。

专栏 1：实施扩大保障性租赁住房供给工程

1、鼓励盘活存量住房。闲置的公共租赁住房、拆迁安置用房等房源可用作保障性租赁住房。在满足安全要求的前提下，可对各类闲置住房及其周边环境进行适当改造并加以规范管理，转为保障性租赁住房，主要包括：租赁住房 and 公寓，政府公房和机关企事业单位宿舍，老旧小区和城中村存量住房等。

2、支持产业园区配套建设。存量及在建的产业园区工业项目配套宿舍可纳入保障性租赁住房管理，享受相关支持政策。鼓励产业园区将现有的宿舍按照宿舍型保障性租赁住房进行升级改造，在管理条件允许的情况下，面向社会出租。以总量平衡为原则，鼓励产业园区整合各产业项目需求、集中统一配套建设保障性租赁住房，提升配套水平和居住环境。

3、支持企事业单位利用自有土地建设。支持学校、医院、市属国有企业等企事业单位利用依法取得使用权的土地，经市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。企事业单位可以自建或与住房租赁企业、房地产开发企业等其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

4、支持利用集体经营性建设用地建设。农村集体经济组织可利用集体经营性建设用地并通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房，可探索通过有偿腾退、作价入股、收益共享的方式，将旧村集中连片闲置宅基地转为集体经营性建设用地，用于建设保障性租赁住房。

5、支持利用非居住存量房屋改建。在符合规划原则、权属不

变、满足安全要求的前提下，允许将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。鼓励承担安居房筹集建设运营任务的市属国企回收前述闲置和低效利用非居住存量房屋，并改建为保障性租赁住房。

6、其他筹集方式。对存量用地、存量房屋无法满足保障性租赁住房建设需求的区域，可通过新供应用地集中建设、商品住房项目配建、城市更新项目配建、土地出让竞自持建设、城市基础设施综合开发配建等方式进行筹集。积极探索在“工改居”项目中配建保障性租赁住房，支持将存量配建物业用作保障性租赁住房。

（四）积极发展共有产权住房，健全租购并举的住房保障制度

共有产权住房主要面向本市户籍居民和符合人才安居条件的人才供应，通过定向分配和公开抽签分配方式，解决东莞市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧。共有产权住房在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等5镇试点建设，按照市场化商品房模式进行建设和销售，按照限房价、限地价、限销售对象原则，公开出让土地。推进存量安居房以共有产权住房形式有序配售。实行“限房价、控地价、定品质、定配建”出让的住宅用地，配建房源以共有产权住房为主，建筑面积原则上不超过120平方米，其中90平方米以下户型不低于80%。承购人享受与购买商品住房居民同等的公共服务待遇。承购人取得不动产权证书满5年后，政府指定接收单位（代持机构）持有产权份额可进行销售，承购人可以通过购买政府产权份额取得完全产权。如国家、省调整有关共有产权住房政策情况，再结合我市

实际需要调整相关产权处分政策。

专栏 2：实施共有产权住房试点工程

1、试点范围。共有产权住房在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等 5 镇试点建设，按照市场化商品房模式进行建设和销售，按照限房价、限地价、限销售对象原则，公开出让土地。推进存量安居房以共有产权住房形式有序配售。

2、配售规则。共有产权住房分配按照两个阶段进行，第一阶段定向分配，第二阶段公开抽签分配。共有产权住房销售价格实行政府指导价，由住房城乡建设部门会同发改部门根据不同的建设筹集方式确定。共有产权住房由政府指定的接收单位（代持机构）与承购人按份共有。承购人的产权比例原则上不低于 50%，按总价的相应比例购买产权，并按普通商品住房交易流程办理预售、合同网签备案和不动产权登记手续。

3、流转规则。承购人取得不动产权证书达到限售年限的，允许一次性转让其所持有的全部产权份额。承购人取得不动产权证书满 5 年后，政府指定接收单位（代持机构）持有产权份额可进行销售，承购人可以通过购买政府产权份额取得完全产权。如国家、省调整有关共有产权住房政策情况，再结合我市实际需要调整相关产权处分政策。

（五）建立多层次人才安居体系，满足人才的阶段性住房需求

保障性住房在满足住房收入“双困”家庭保障需求之余，主要用于人才安居，助力东莞市人才吸引力和城市竞争力建设。诺贝尔奖获得者、院士等前沿科技顶尖人才和国际一流战略科学家享受 200 平方米左右免租 8 年的保障性住房，全职工作满 8 年、贡献突出的，可无偿获赠该住房。特色人才安居方式及享受补贴标准按东莞市相关办法执行。符合学历、专业技术职称、职业技能等条件的稳定就

业人才享受公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等配租配售或货币补贴。加大港澳青年人才的住房保障力度。探索建立在外莞籍青年人才回莞创业就业的安居政策。

（六）优化保障性住房空间布局，完善保障性住房管理制度

一是优化保障性住房空间布局，促进产城融合。结合产业和人口分布，优化保障性住房空间布局，促进职住平衡、产城融合。人口流入集中、住房供需矛盾突出、住房困难群体数量较多的镇街（园区）应该加大保障性住房筹建。人才集聚的高等院校、科研院所、高新技术企业集聚园区应加大保障性住房筹建。保障性住房项目尽可能安排在交通便利、配套较好的区域，加大轨道交通站点周边区域保障性住房筹集建设力度。鼓励经济社会发展联系紧密的镇街（园区），统筹协调保障性住房的筹集建设。

二是完善保障性住房管理制度，提升运营品质。健全保障性住房尤其是保障性租赁住房、共有产权住房的分配制度，合理设置准入条件，建立健全轮候制度。健全保障性住房退出制度，加强信用体系建设，提高保障性住房的利用效率。培育保障性住房运营机构，鼓励镇街（园区）配建移交的保障性住房委托市属安居住房运营机构运营管理，提高保障性住房的利用效率和运营品质。支持安居住房运营机构参与保障性住房的筹集建设，实现保障性住房

全过程一体化建设运营管理。

（七）有效发挥住房公积金制度作用，支持住房发展

调整优化住房公积金功能定位，重点支持缴存职工租房、购买首套住房需求。继续扩大住房公积金制度覆盖范围，推进灵活就业人员缴存使用住房公积金。建立资金流动性风险预警和管理制度，防范和控制住房公积金资金流动性风险。优化住房公积金贷款业务流程，拓展畅通业务办理渠道，完善住房公积金服务平台，提升综合服务水平，加快不动产+住房公积金贷款线上抵押进程。房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

第五节 深入推进宜居社区建设，提升居住环境

（一）鼓励发展“绿色、健康、智能”新一代住宅产品

一是支持新一代住宅产品发展。支持房地产开发企业落实绿色建筑标准，全面实施绿色设计，推广应用绿色建材，建设绿色住宅；满足居民健康居住的需求，提升住宅防疫性能，打造健康住宅；积极应用新的科技技术，为住宅赋能，探索智能住宅。

二是加快推进新型建筑工业化。保障性住房、商品住房等住房项目优先采用以装配式建筑技术为代表的新型建

筑工业化建造方式，推动项目实现系统化集成设计、部品部件标准化生产、精益化施工、加强 BIM 等信息化技术应用、创新组织管理模式，切实提升劳动生产率和建筑品质。

三是高质量发展绿色住宅建筑。推动全市新建住宅小区全部达到绿色建筑标准，建成一批高品质绿色建筑住宅小区。鼓励商品住房项目采取被动式节能措施，结合夏热冬暖地区的特点，将岭南建筑的天然采光、自然通风降温的特点融入建筑设计中。鼓励农民住房新建、改建和扩建参照绿色建筑标准进行建设，优先采取被动式节能措施，保持传统岭南建筑文化特色。

四是提升住宅建筑节能技术水平。探索建立建筑业碳排放模型，构建不同建筑类型的节能减排方案。加强建筑节能关键技术研究开发力度，推动建筑节能技术集成创新，形成较完善的适合东莞市不同建筑类型的节能建筑与绿色（低碳）建筑技术体系，不断提升东莞市在建筑节能领域的核心竞争力。加大与建筑节能基础标准相配套的技术应用规程的编制力度，提高建筑节能技术的标准化水平。

（二）稳步推进老旧小区改造，开展绿色社区创建工作

一是稳步推进老旧小区改造。加快推进开展老旧小区改造试点，探索建立老旧小区改造工作机制和工作程序，

重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。老旧小区改造包括市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯、供水设施、雨污管网分流等公共部位维修或改造等基础类，环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等完善类，公共服务设施配套建设及其智慧化改造等提升类。老旧小区改造试点重点对市区及试点镇街老旧小区的房屋本体、小区配套和电梯等实施改造提升。

专栏 3：实施老旧小区改造工程

1、基础类改造。主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、女儿墙、楼梯等公共部位维修、翻新等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水（包括雨污分流）、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、垃圾中转站等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。燃气管道经专业检测机构检测存在安全风险的老旧小区优先纳入改造计划。

2、完善类改造。主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车集中停放点、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3、提升类改造。主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，

以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站、老年活动中心、党员活动中心等社区专项服务设施。

二是开展绿色社区创建工作。将绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务等活动的全过程，以简约适度、绿色低碳的方式，因地制宜推进社区人居环境建设和整治。重点围绕建立健全社区人居环境建设和整治机制、推进社区基础设施绿色化、营造社区宜居环境、提高社区信息化智能化水平、培育社区绿色文化等五个方面，开展绿色社区创建。

专栏 4：实施绿色社区创建工程

1、建立健全社区人居环境建设和整治机制。完善长效管理机制，开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动。

2、推进社区基础设施绿色化。改造社区市政基础设施，开展道路治理，倡导低碳出行，提高既有建筑绿色化水平，推进社区海绵化建设。

3、营造社区宜居环境。提升社区人居环境品质，完善社区配套设施。

4、提高社区信息化智能化水平。推进社区智能化建设，优化物业管理服务。

5、培育社区绿色文化。建立健全社区宣传教育制度，构建社区绿色文化。

（三）不断拓宽物业服务领域，全面提升物业服务水平

一是不断拓宽物业服务领域。推动物业服务企业大力发展线上线下社区服务业。推动和支持物业服务企业积极

探索“物业服务+养老服务”模式，切实增加居家社区养老服务有效供给。

二是全面提升物业服务水平。积极打造推广“红色物业”，发挥基层党组织在物业管理服务中的指导和监督作用。建立由“行业管理+属地管理+综合管理”构成的行政管理系统。有序推进业主委员会组建工作，不断扩大业主委员会覆盖范围。加强诚信管理，建立物业服务企业诚信档案制度。

(四) 开展居住社区建设补短板行动，加快完善设施配套

一是开展居住社区建设补短板行动，提高完整居住社区覆盖率。通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。新建住宅项目要按照完整居住社区建设标准以及国家和省有关设施配套标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定做好产权移交。

二是拓宽配套居住设施供给主体，加强配套居住设施规划建设。建立房地产开发项目配套公共服务设施建设管理长效机制，充分发挥房地产开发企业在配套公共服务设施的作用。创新居住区公共服务设施配置方式，引入市场

机制和市场化手段，鼓励市场和社会力量参与，提高公共服务设施配置的效率和效益。要合理预测不同阶段居住区的实际居住人口，合理配套公共服务设施，提高配套设施的利用效率。由居住区建设单位建设的配套教育设施，应当与新建、改建居住区项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。分期开发的新建、改建居住区项目，配套教育设施应当与第一期居住区项目同步建成交付使用。优化居住区规划布局，加强项目选址，积极化解“邻避效应”。

第六节 加强农民住房管理，规范农民住房建设

（一）建立市、镇街农民住房管理工作联席会议制度

健全市、镇街（园区）两级农民住房管理工作联席会议制度，构建全市农民住房“一盘棋”管理格局。镇街、村（社区）负有属地主体责任，规范提升农民住房的规划建设管理工作。严厉打击违法违规买卖或变相买卖宅基地、违建抢建超建农民安居房以及违法转让或出售“小产权房”等行为。

（二）强化农民安居房规划建设标准和建筑风貌管控

农民安居房建设须符合“一户一宅”的原则。用于农民安居房建设的地块应符合国土空间规划等法定规划，充分利用村庄内存量建设用地，严格控制宅基地用地总规模，提高土地利用效率。每户用于建设农房的宅基地用地面积合

计不得超过 150 平方米，总建筑面积不得超过建筑投影面积的 4 倍，建筑层数原则上不得大于 4 层，总建筑高度不得高于 16 米。参与联户农房建设的原则上不超过 3 户，每户原则上只允许参与一次联户农房建设，且不得突破每户可享有的农房保障权益上限。制定农民安居房设计若干注意事项、通用图集及乡村风貌导则等系列文件，强化农民安居房建筑风貌管控。农房建设应遵循集约用地原则、依法依规原则、品质提升原则、合理保障原则、严格管理原则。农民公寓建设原则上须满足“建新拆旧”、“原址重建”，在此基础上探索降低建设启动规模、创新融资方式、简化建设审批和确权登记程序等改革措施。

（三）完善信息化管理和优化服务管理

加强农民住房信息化管理，推动建立农民安居房申请、审批、建设、验收的全流程管控机制。推动三维航拍地图、宅基地建房审批、历史遗留违法建筑处理、不动产登记确权等信息数据的互通共享和交叉核验。强化与智网工程的协同联动，对城中村合法租赁房屋租赁人员进行网格化信息化管理，探索在村居自建房中引入专业化物业管理服务，增强居住安全感，提升社会治理能力。

第四章 片区指引

为更好贯彻落实规划目标任务，根据各片区（镇街、

园区)土地、人口、居住空间、经济发展的现状与趋势，将住房建设规划目标分解到各片区(镇街、园区)，共同推进全市“一盘棋”发展。

第一节 城区片区：高品质城市居住中心

(一) 总体发展指引：深入实施城市更新，增加住房供应

城区片区要加快城市更新改造，增加住宅用地供应，加大保障性住房的建设，积极培育和发展住房租赁市场，建设成为高品质城市居住中心。规划期内，城区片区筹建城镇住房 10.09 万套、供应 9.14 万套，力争供应住宅用地 265 公顷。

(二) 分镇发展指引

南城街道重点推进南城北发展单元、南城南发展单元、南城中发展单元、南城西发展单元的住房建设。规划期内，南城街道筹建城镇住房 2.62 万套、供应 2.54 万套，力争供应住宅用地 59 公顷。

莞城街道重点推进莞城发展单元的住房建设。规划期内，莞城街道筹建城镇住房 0.43 万套、供应 0.41 万套，力争供应住宅用地 2 公顷。

东城街道重点推进主山发展单元、滨江发展单元、黄旗南发展单元的住房建设。规划期内，东城街道筹建城镇住房 3.56 万套、供应 3.12 万套，力争供应住宅用地 99 公

顷。

万江街道重点推进中部发展单元、龙湾发展单元的住房建设。规划期内，万江街道筹建城镇住房 1.15 万套、供应 1.04 万套，力争供应住宅用地 28 公顷。

高埗镇重点推进传统综合服务组团、新中心综合服务组团、滨江新城组团的住房建设。规划期内，高埗镇筹建城镇住房 0.91 万套、供应 0.78 万套，力争供应住宅用地 31 公顷。

石碣镇重点推进滨江路沿岸地区和崇焕东路两侧的住房建设。规划期内，石碣镇筹建城镇住房 1.42 万套、供应 1.24 万套，力争供应住宅用地 46 公顷。

第二节 松山湖功能区：高品质宜居科创新城

(一) 总体发展指引：加强区域住房统筹，缓解供需矛盾

松山湖功能区要以松山湖科学城为核心，统筹协调周边镇街发展，加强商品住房建设，缓解未来松山湖科学城供给压力；加快保障性住房筹集，增强科学城对人才的吸引力，支撑创新发展，实现松山湖功能区统筹发展，建设成为高品质宜居科创新城。规划期内，松山湖功能区筹建城镇住房 13.51 万套、供应 11.88 万套，力争供应住宅用地 377 公顷。

(二) 分镇发展指引

松山湖科学城要以建设“世界一流科学城”为目标，统筹协调松山湖、大朗镇、大岭山镇、黄江镇的住房发展，积极推进中小户型商品住房建设，努力提高保障性住房的占比，筹集建设一批专家人才公寓、青年人才公寓，增强人才吸引力，满足人才多层次的住房需求。

松山湖重点推进北站地区、南部滨湖地区的住房建设，推动松山湖打造成为东莞“创新城市”形象标杆地区。规划期内，松山湖筹建城镇住房 2.67 万套、供应 2.33 万套，力争供应住宅用地 50 公顷。

茶山镇重点建设茶山中心区、东莞火车站及茶山地铁站 TOD 综合体以及一河两岸地区，积极融入大市区，打造大市区的交通门户、副中心。规划期内，茶山镇筹建城镇住房 0.88 万套、供应 0.78 万套，力争供应住宅用地 25 公顷。

寮步镇重点推进城市中心片区、TOD 站点周边综合发展片区等区域的住房建设，打造环境友好、宜商宜居的花园式城区。规划期内，寮步镇筹建城镇住房 2.34 万套、供应 2.07 万套，力争供应住宅用地 69 公顷。

大朗镇要围绕“湾区强镇、品质大朗”的发展定位，重点推进中心城区、毛织工贸片区、松佛产业片区的住房建设。规划期内，大朗镇筹建城镇住房 1.51 万套、供应 1.35 万套，力争供应住宅用地 41 公顷。

大岭山镇要围绕“湾区制造业名镇、宜居魅力大岭山”的

发展定位，重点推进新城市中心、北入口商服旅游组团、南部综合组团的住房建设，形成“一心二轴三带四站五组团”空间格局。规划期内，大岭山镇筹建城镇住房 2.46 万套、供应 2.16 万套，力争供应住宅用地 78 公顷。

石龙镇要围绕“湾区高品质名镇”的发展定位，重点推进新城组团、西湖组团的住房建设。规划期内，石龙镇筹建城镇住房 0.71 万套、供应 0.63 万套，力争供应住宅用地 21 公顷。

石排镇重点推进中心片区的住房建设，充分发挥 14.5 公里长东江沿岸线、“一洲一山三湖”、“一国保四省保六市保”的生态文化资源的优势。规划期内，石排镇筹建城镇住房 0.51 万套、供应 0.45 万套，力争供应住宅用地 18 公顷。

企石镇要围绕“建设生态工业新城”的发展定位，重点推进在旧城传统生活组团、滨江居住休闲组团以及环新服务中心居住带的住房建设。规划期内，企石镇筹建城镇住房 0.78 万套、供应 0.68 万套，力争供应住宅用地 25 公顷。

东坑镇重点推进中心、平谦、角色、坑美等居住组团的住房建设。规划期内，东坑镇筹建城镇住房 0.8 万套、供应 0.70 万套，力争供应住宅用地 25 公顷。

横沥镇重点推进半仙山旧城组团、新城中心组团、东部产城融合示范组团的住房建设。规划期内，横沥镇筹建城镇住房 0.85 万套、供应 0.75 万套，力争供应住宅用地 25 公顷。

第三节 东部产业园片区：产城一体居住组团

（一）总体发展指引：提升住房供应品质，实现职住平衡

东部产业园片区要稳定房地产业发展，提升居住水平；积极推进保障性住房建设，更好服务产业发展，建设成为产城一体居住组团。规划期内，东部产业园片区筹建城镇住房 5.80 万套、供应 4.85 万套，力争供应住宅用地 174 公顷。

（二）分镇发展指引

谢岗镇要围绕“粤港澳生态发展创新区产城人山水融合示范城”的发展定位，加快城市更新布局，积极拓展城市发展空间，重点推进银瓶合作创新区的住房建设。规划期内，谢岗镇筹建城镇住房 1.31 万套、供应 0.92 万套，力争供应住宅用地 40 公顷。

桥头镇要围绕建设“品质·美丽·宜居”桥头的发展定位，重点推进东太湖科技产业园、荷花产业园等区域的住房建设，打造“产城融合”桥头新城和生态宜居美丽之城。规划期内，桥头镇筹建城镇住房 1.19 万套、供应 1.03 万套，力争供应住宅用地 38 公顷。

黄江镇要围绕“湾区制造名镇、幸福美丽黄江”的发展定位，聚焦“城乡等值、共存共荣、共建共享”发展新格局，重点推进新城市中心区、TOD 综合发展区的住房建设。规划

期内，黄江镇筹建城镇住房 1.31 万套、供应 1.15 万套，力争供应住宅用地 39 公顷。

常平镇要围绕“高品质的东莞东部中心”的发展定位，重点推进新城片区、TOD 片区、更新片区等区域的住房建设，支撑莞港现代服务业融合发展先导区的发展。规划期内，常平镇筹建城镇住房 1.99 万套、供应 1.75 万套，力争供应住宅用地 57 公顷。

第四节 东南临深片区：城际融合居住组团

（一）总体发展指引：推进城际住房协作，助力深莞融合

东南临深片区要加强与深圳的对接融合，提升整体居住配套水平；稳定住宅用地供应和商品住房供应，促进供需平衡；逐步加大保障性住房筹集建设，助力产业发展，建设成为城际融合居住组团。规划期内，东南临深片区筹建城镇住房 6.55 万套、供应 5.78 万套，力争供应住宅用地 196 公顷。

（二）分镇发展指引

塘厦镇要围绕建设“工业制造强镇、品质魅力塘厦”的发展定位，聚焦“一轴两中心四片区”的城市功能布局，重点推进行政文化新区、138 片区以及塘坑水库片区组成的城市中心和以赣深高铁东莞南站带动周边城市配套的城市副中心的住房建设。规划期内，塘厦镇筹建城镇住房 2.76 万套、

供应 2.44 万套，力争供应住宅用地 80 公顷。

清溪镇要围绕全力打造新时期高品质清溪为发展目标，重点推进清溪科技生态城等区域的住房建设。规划期内，清溪镇筹建城镇住房 1.58 万套、供应 1.38 万套，力争供应住宅用地 51 公顷。

凤岗镇要围绕“湾区创新重镇，智慧客侨新城”的发展定位，聚焦“两心两轴，十字发展”的城市格局，重点推进凤岗主中心、南部副中心的住房建设。规划期内，凤岗镇筹建城镇住房 1.45 万套、供应 1.28 万套，力争供应住宅用地 44 公顷。

樟木头镇要对标湾区城市建设标准，进一步聚焦城市品质提升，重点推进东部莞惠城际轨道樟木头站片区和南部樟洋副中心地区的住房建设。规划期内，樟木头镇筹建城镇住房 0.76 万套、供应 0.68 万套，力争供应住宅用地 21 公顷。

第五节 滨海湾片区：高品质智慧湾区新城

（一）总体发展指引：加大保障性住房供应，支持产业发展

滨海湾片区要以滨海湾新区为核心，加大商品住房、保障性住房的建设，支撑产业发展和人才引进，建设成为高品质智慧湾区新城。规划期内，滨海湾片区筹建城镇住房 9.45 万套、供应 8.36 万套，力争供应住宅用地面积 267 公

顷。

（二）分镇发展指引

虎门镇要围绕“湾区时尚都市、魅力品质虎门”的发展定位，重点推进新城中心区、黄河时装城片区等区域的住房建设，助力滨海湾新区建设东莞“未来城市”形象的标杆地区。规划期内，虎门镇筹建城镇住房 3.41 万套、供应 2.98 万套，力争供应住宅用地 105 公顷。

沙田镇要围绕“魅力湾区、创新港城”的发展定位，重点推进泥洲岛一河两岸滨江新城、北部滨海新城和南部滨海新城等区域的住房建设。规划期内，沙田镇筹建城镇住房 2.34 万套、供应 2.03 万套，力争供应住宅用地 76 公顷。

厚街镇要围绕“湾区现代新城，创新活力厚街”的发展目标，重点推进中部居住与综合服务区、中南部会展商贸区、南部现代制造与商贸区、东部生态休闲区等区域的住房建设，加快城市空间拓展步伐。规划期内，厚街镇筹建城镇住房 1.75 万套、供应 1.55 万套，力争供应住宅用地 51 公顷。

长安镇要围绕“湾区智造之都，魅力品质长安”的发展定位，重点推进 S358 沿线片区、茅洲河、TOD 片区的住房建设，高品质打造湾区现代新城。规划期内，长安镇筹建城镇住房 1.2 万套、供应 1.11 万套，力争供应住宅用地 26 公顷。

滨海湾新区要以打造成为东莞“未来城市”形象的展示区

的发展目标，打造兴业宜居智慧湾区新城。规划期内，滨海湾新区筹建城镇住房 0.75 万套、供应 0.69 万套，力争供应住宅用地 9 公顷。

第六节 水乡功能区：现代生态居住组团

（一）总体发展指引：有序推进住房供应，促进供需平衡

水乡功能区要以水乡新城为核心，稳步推进商品住房、保障性住房的建设，加快 TOD 开发，完善设施配套，不断提升居住环境质量，建设成为现代生态居住组团。规划期内，水乡功能区筹建城镇住房 4.60 万套、供应 3.99 万套，力争供应住宅用地 182 公顷。

（二）分镇发展指引

中堂镇要围绕建设富有水乡特色的智能科技生态镇的发展目标，重点推进城镇中心综合服务片区、TOD 综合服务片区的住房建设，支撑穗莞深 TOD 中堂站经济开发区、槎滘产业园、下马四生态岛、“北海仔造纸产业基地+袁家涌产业园”的平台发展。规划期内，中堂镇筹建城镇住房 0.84 万套、供应 0.73 万套，力争供应住宅用地 26 公顷。

望牛墩镇重点推进镇区片区、新城片区的住房建设，以全面深度融入水乡功能区。规划期内，望牛墩镇筹建城镇住房 0.45 万套、供应 0.39 万套，力争供应住宅用地 15 公顷。

麻涌镇要围绕“湾区科创新港·生态品质麻涌”的发展定位，以华阳湖为核心，重点推进城镇中心片区、滨江休闲商务片区的住房建设，助力麻涌镇建设成为东莞水乡特色发展经济示范区。规划期内，麻涌镇筹建城镇住房 1.90 万套、供应 1.65 万套，力争供应住宅用地 95 公顷。

道滘镇要以加快“品质道滘”建设为核心，重点推进东莞大道西生态居住区、城市轨道交通 1 号线昌平站 TOD 产城融合区、城市轨道交通 1 号线厚德站 TOD 城市居住区等三大都市核心区的住房建设，努力打造成为“新兴产业重镇 水岸公园新城”。规划期内，道滘镇筹建城镇住房 0.96 万套、供应 0.83 万套，力争供应住宅用地 31 公顷。

洪梅镇要围绕建设宜居宜业宜游的高品质新城，重点推进水乡新城和洪梅新城的住房建设。规划期内，洪梅镇筹建城镇住房 0.45 万套、供应 0.40 万套，力争供应住宅用地 15 公顷。

表 3-2021-2025 年东莞市各片区（功能区）住房建设规划目标

单位：万套，公顷

序号	区域	筹建目标						供应目标						住宅用地
		商品住房	保障性住房				合计	商品住房	保障性住房				合计	
			公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房	小计			公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房	小计		
1	城区片区	6.24	0.40	2.52	0.94	3.85	10.09	5.55	0.40	2.52	0.67	3.59	9.14	265
2	松山湖功能区	9.04	0.24	3.07	1.17	4.47	13.51	7.75	0.24	3.07	0.83	4.13	11.88	377
3	东部产业园片区	4.29	0.17	1.07	0.28	1.51	5.80	3.45	0.17	1.07	0.17	1.40	4.85	174
4	东南临深片区	4.82	0.12	1.22	0.40	1.73	6.55	4.14	0.12	1.22	0.30	1.64	5.78	196
5	滨海湾片区	6.79	0.48	1.62	0.56	2.66	9.45	5.83	0.48	1.62	0.43	2.53	8.36	267
6	水乡功能区	3.82	0.09	0.52	0.17	0.78	4.60	3.28	0.09	0.52	0.10	0.71	3.99	182
全市		35	1.5	10	3.5	15	50	30	1.5	10	2.5	14	44	1461

注：公共租赁住房含租赁补贴、租房优惠、租金优惠等货币补贴。保障性租赁住房含市属住房租赁企业房源、品质提升“城中村”住房等。住宅用地含已出让未开工和新供应。

表 4-2021-2025 年东莞市各镇街（园区）住房建设规划目标

序号	镇街 (园区)	筹建目标 (万套)						供应目标 (万套)					
		商品 住房	保障性住房				合计	商品 住房	保障性住房				合计
			公共租 赁住房	保障性 租赁住 房	共有产 权住房	小计			公共租 赁住房	保障性 租赁住 房	共有产 权住房	小计	
1	南城街道	1.33	0.10	0.92	0.27	1.29	2.62	1.33	0.10	0.92	0.19	1.21	2.54
2	莞城街道	0.10	0.08	0.17	0.08	0.33	0.43	0.10	0.08	0.17	0.06	0.31	0.41
3	东城街道	2.25	0.10	0.85	0.36	1.31	3.56	1.92	0.10	0.85	0.25	1.20	3.12
4	万江街道	0.64	0.10	0.29	0.13	0.51	1.15	0.55	0.10	0.29	0.11	0.49	1.04
5	高埗镇	0.77	0.00	0.10	0.04	0.14	0.91	0.66	0.00	0.10	0.02	0.12	0.78
6	石碣镇	1.15	0.02	0.19	0.06	0.27	1.42	0.99	0.02	0.19	0.04	0.25	1.24
7	松山湖	0.96	0.05	1.08	0.58	1.71	2.67	0.82	0.05	1.08	0.38	1.51	2.33
8	茶山镇	0.64	0.02	0.19	0.03	0.24	0.88	0.55	0.02	0.19	0.02	0.23	0.78
9	寮步镇	1.73	0.05	0.43	0.14	0.61	2.34	1.48	0.05	0.43	0.11	0.59	2.07
10	大朗镇	1.03	0.05	0.33	0.10	0.48	1.51	0.88	0.05	0.33	0.09	0.47	1.35
11	大岭山镇	1.92	0.03	0.35	0.17	0.54	2.46	1.65	0.03	0.35	0.13	0.51	2.16
12	石龙镇	0.51	0.02	0.15	0.04	0.20	0.71	0.44	0.02	0.15	0.02	0.19	0.63
13	石排镇	0.33	0.00	0.15	0.03	0.18	0.51	0.28	0.00	0.15	0.02	0.17	0.45

序号	镇街 (园区)	筹建目标 (万套)						供应目标 (万套)					
		商品 住房	保障性住房				合计	商品 住房	保障性住房				合计
			公共租 赁住房	保障性 租赁住 房	共有产 权住房	小计			公共租 赁住房	保障性 租赁住 房	共有产 权住房	小计	
14	企石镇	0.64	0.00	0.11	0.03	0.14	0.78	0.55	0.00	0.11	0.02	0.13	0.68
15	东坑镇	0.64	0.01	0.12	0.03	0.16	0.80	0.55	0.01	0.12	0.02	0.15	0.70
16	横沥镇	0.64	0.01	0.17	0.03	0.21	0.85	0.55	0.01	0.17	0.02	0.20	0.75
17	谢岗镇	0.96	0.15	0.13	0.08	0.35	1.31	0.60	0.15	0.13	0.05	0.32	0.92
18	桥头镇	0.96	0.00	0.18	0.05	0.23	1.19	0.82	0.00	0.18	0.03	0.21	1.03
19	黄江镇	0.96	0.02	0.27	0.06	0.35	1.31	0.82	0.02	0.27	0.04	0.33	1.15
20	常平镇	1.41	0.00	0.49	0.09	0.58	1.99	1.21	0.00	0.49	0.05	0.54	1.75
21	塘厦镇	1.94	0.05	0.57	0.21	0.82	2.76	1.67	0.05	0.57	0.16	0.77	2.44
22	清溪镇	1.28	0.02	0.22	0.06	0.30	1.58	1.10	0.02	0.22	0.04	0.28	1.38
23	凤岗镇	1.09	0.05	0.21	0.10	0.36	1.45	0.93	0.05	0.21	0.09	0.35	1.28
24	樟木头镇	0.51	0.00	0.22	0.03	0.25	0.76	0.44	0.00	0.22	0.02	0.24	0.68
25	虎门镇	2.57	0.05	0.57	0.23	0.84	3.41	2.20	0.05	0.57	0.17	0.78	2.98
26	沙田镇	1.92	0.15	0.18	0.09	0.42	2.34	1.65	0.15	0.18	0.05	0.38	2.03
27	厚街镇	1.28	0.03	0.34	0.10	0.47	1.75	1.10	0.03	0.34	0.08	0.45	1.55

序号	镇街 (园区)	筹建目标 (万套)						供应目标 (万套)					
		商品 住房	保障性住房				合计	商品 住房	保障性住房				合计
			公共租 赁住房	保障性 租赁住房	共有产 权住房	小计			公共租 赁住房	保障性 租赁住房	共有产 权住房	小计	
28	长安镇	0.64	0.05	0.42	0.09	0.56	1.20	0.55	0.05	0.42	0.09	0.56	1.11
29	滨海湾 新区	0.38	0.20	0.12	0.06	0.37	0.75	0.33	0.20	0.12	0.05	0.36	0.69
30	中堂镇	0.67	0.00	0.14	0.03	0.17	0.84	0.57	0.00	0.14	0.02	0.16	0.73
31	望牛墩镇	0.38	0.00	0.05	0.02	0.07	0.45	0.33	0.00	0.05	0.01	0.06	0.39
32	麻涌镇	1.62	0.07	0.15	0.06	0.28	1.90	1.39	0.07	0.15	0.04	0.26	1.65
33	道滘镇	0.77	0.02	0.12	0.05	0.19	0.96	0.66	0.02	0.12	0.03	0.17	0.83
34	洪梅镇	0.38	0.00	0.06	0.01	0.07	0.45	0.33	0.00	0.06	0.01	0.07	0.40
全市		35	1.5	10	3.5	15	50	30	1.5	10	2.5	14	44

第五章 规划实施

第一节 规划实施保障机制

（一）健全两级工作机制，夯实镇街主体责任

市级层面负责全市住房发展的政策制定、规划编制和指导监督，镇街（园区）对辖区住房发展负主体责任。鼓励住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的镇街（园区）编制辖区内的住房建设规划。成立市住房事务中心，实施住房普查采集，建立住房数据中心，全面掌握全市住房状况，动态调控全市住房资源。

（二）加强住房顶层设计，完善住房政策体系

制定出台东莞市构建房地产市场健康发展长效机制工作方案、进一步完善我市住房体系的实施意见、共有产权住房管理办法、发展保障性租赁住房实施意见、房屋租赁管理办法等政策文件，将规划相关内容纳入政策文件予以贯彻落实。

（三）制定年度实施计划，做好中期评估工作

根据住房发展形势和供需的变化，制定年度实施计划，合理安排各年度、各区域住房建设计划；实施中期评估，及时发现问题，认真分析产生问题的原因，提出有针对性的对策建议，调整规划成果。

（四）强化规划相互衔接，推进目标指标落实

加强与国土空间总体规划、国民经济和社会发展规划等衔接，主要目标和指标纳入经济社会发展预期指标管理。加强与住宅用地供应计划、年度国民经济和社会发展规划年度计划、年度国有建设用地供应计划的联动，强化用地安排、空间布局等指标的落实。

（五）建立健全基础制度，提升研究监测能力

逐步建立“人房一张图”，推进人口和住房挂钩，实现住房信息可视化、人口分布精准化，促进房地产市场监测、调控和保障性住房的资源投放更加精准，更加高效。持续开展住房空置率监测分析工作，及时掌握住房使用状况，加强分类指导，提高住房利用效率。积极推进城中村住房基础数据摸底工作。通过购买服务渠道，建立与市场专业咨询机构的长期合作，由市场专业咨询机构承担全市住房有关的发展战略、规划计划、政策法规的制定，以及相关的系统建设、需求调查、实施评价、政策评估、统计跟踪、业务培训等，提升住房工作的稳定性和延续性。

第二节 加强规划实施监督

（一）加强目标考核，定期跟踪评估

保障性住房筹集建设目标为约束性指标，纳入镇街（园区）经济社会发展综合评价和绩效考核。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，及时纠正并依法追究相关责

任。

(二) 加强公众参与，接受社会监督

加大宣传力度，通过征求意见、成果公示等方式加强公众参与。及时向社会公开规划实施情况，主动接受社会监督，完善规划实施的公众参与和民主监督机制。