

岳阳市“十四五”住房发展规划

岳阳市住房和城乡建设局
湖南省建筑设计院集团有限公司
2021年12月

目 录

第一章 总则	1
1.1 规划背景、目的、意义	1
1.2 规划范围、期限、依据	1
1.2.1 规划范围及期限.....	1
1.2.2 规划依据.....	2
第二章 “十三五”住房发展回顾	9
2.1 发展成效	9
2.1.1 房地产市场平稳健康发展，住房市场快速增长	9
2.1.2 居住水平稳步提高，住房价格稳中有升	11
2.1.3 住房市场不断完善，产品结构日趋优化	13
2.1.4 库存去化工作卓有成效，库存规模迅速减少	15
2.1.5 住房保障成效显著，棚改工作持续推进	15
2.1.6 绿色建筑及装配式建筑广泛应用，住房产业化稳健发展	17
2.1.7 老旧小区改造迅速推进，住房品质持续提升	18
2.1.8 政策体系逐步完善，公积金作用不断增强	20
2.1.9 物业管理水平不断提升，服务效能日益增强	21
2.2 存在问题	22
2.2.1 偶然因素导致房地产市场出现波动	22
2.2.2 住房政策调整影响住房规划实施	22
2.2.3 住房存量底数不清，普查工作有待加强	23
2.2.4 住房保障能力仍待加强，棚户区改造推进困难	23
2.2.5 老旧小区改造任务重，目标实现难度增加	24
2.2.6 长效机制有待健全，政策体系仍需完善	24
2.2.7 租赁管理机制尚未健全，住房租赁市场亟待培育	25
第三章 面临形势与趋势判断	27
3.1 发展环境	27
3.1.1 宏观政策环境.....	27
3.1.2 宏观经济环境.....	33
3.2 影响因素	36
3.2.1 新型城镇化战略的推动作用	36
3.2.2 人口及家庭结构变化的综合效应	37
3.2.3 土地与货币供应的政策效应	38
3.3 发展趋势	38
3.3.1 “三区一中心”定位下岳阳住房刚需依旧旺盛	38
3.3.2 人口缩减趋势下岳阳房地产供应量需合理控制	39
3.3.3 消费者住房需求日渐多元，品质要求日渐提升	40
3.3.4 建筑新技术广泛应用，新型住房将逐步推广	41
3.3.5 岳阳城市特色要求岳阳住房突出高质量绿色发展特征	41

第四章	发展目标	42
4.1	指导思想	42
4.2	基本原则	42
4.3	发展目标	43
4.3.1	总体目标	43
4.3.2	分项目标	44
4.3.3	目标指标体系	47
第五章	发展任务	49
5.1	合理控制住房建设与居住用地供应规模	49
5.1.1	住房及保障性住房建设规模和用地规模控制	49
5.1.2	明确住房建设区域指引	50
5.2	优化商品住房市场供应结构	55
5.3	完善住房保障体系	56
5.3.1	继续加大保障性住房供应力度	56
5.3.2	加大公共租赁住房和保障性租赁住房政策资金扶持力度	57
5.3.3	进一步扩大保障性住房覆盖面	58
5.3.4	大力提升公共租赁住房配套水平，建设公共租赁住房示范小区	58
5.3.5	多渠道深化人才保障措施	58
5.3.6	探索突破资金瓶颈，持续完成棚户区改造任务	59
5.4	培育和发展住房租赁市场	59
5.4.1	培育租赁市场供应主体	59
5.4.2	鼓励住房租赁消费	60
5.4.3	完善公共租赁住房体系	60
5.4.4	理顺公共租赁体制机制	61
5.4.5	支持租赁住房建设	61
5.5	推进城市更新和绿色社区建设	63
5.5.1	推进社区基础设施绿色化	63
5.5.2	营造社区宜居环境	63
5.5.3	建立健全社区人居环境建设和整治机制	64
5.5.4	提高社区信息化智能化水平	64
5.5.5	培育社区绿色文化	65
5.5.6	持续探索绿色社区创建	65
5.5.7	大力推进老旧小区改造	66
5.5.8	同步提升新建住房品质	67
5.6	提高住房物业管理服务水平	68
5.6.1	强化物业管理监管体系	68
5.6.2	强化业主自治组织建设和监管	68
5.6.3	建立健全的维修资金监管体系	68
5.7	提升住房产业化程度和绿色建筑覆盖率	69
5.7.1	全面推进城镇绿色建筑发展	69
5.7.2	全面展开碳达峰行动计划	70
5.7.3	全面提高装配式建筑发展水平	71

5.8 完善住房公积金制度.....	73
5.8.1 推进住房公积金信息化建设.....	73
5.8.2 增强监督和管理服务能力.....	74
第六章 实施保障措施	75
6.1 加强组织领导, 落实主体责任.....	75
6.2 加强部门联动, 做好规划衔接.....	75
6.3 加强法规建设, 提升法制水平.....	76
6.4 加强市场监管, 完善调控机制.....	77
6.5 完善财税金融政策.....	79
6.5.1 加大财政资金投入.....	79
6.5.2 合理运用税费手段.....	81
6.5.3 完善金融支持政策.....	82
6.6 创新服务方式, 完善政府管理.....	82
6.7 健全供应机制, 强化用地保障.....	84
6.8 加强宣传引导, 鼓励公众参与.....	86
附 件.....	87
1 名词解释.....	87
2 “十四五”新增商品住房供应量和用地预测	88
3 “十四五”新增保障房供应量和用地预测	95
附 表.....	98
表 1 岳阳市区商品住房建设情况表.....	98
表 2 岳阳市区保障性住房建设情况表.....	99
表 3 岳阳市区商品住房及保障房土地供应情况表.....	101
表 4 岳阳市区物业服务基本情况.....	101
表 5 岳阳市区主要物业服务企业情况表.....	101
表 6 岳阳市区二手房市场基本情况.....	104
表 7 岳阳市区现状公租房情况表.....	105
表 8 岳阳市区规划租赁住房情况.....	106
表 9 岳阳市绿色社区创建行动一览表.....	107
附 图.....	109
图 1 岳阳市区居住用地现状图.....	109
图 2 岳阳市区居住用地规划图.....	109
图 3 岳阳市区十四五商品住宅建设区域指引图.....	109
图 4 岳阳市区十四五保障房建设区域指引图.....	109
图 5 岳阳市区租赁住房区域指引示意图.....	109

第一章 总则

1.1 规划背景、目的、意义

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年。2021 年是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的起步之年。党的十九届五中全会审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》，明确了“十四五”时期我国经济社会发展的指导方针和主要目标。编制好岳阳市“十四五”住房发展规划是全面贯彻落实党的十九大、十九届五中全会重要指导精神的内在需求，是推进岳阳市经济社会高质量发展的需要，是保障新时期全市房地产市场平稳健康发展的需要。

本次规划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，按照国家《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（中办发[2019]52号）、住房和城乡建设部43条措施、湖南省住房和城乡建设厅关于“十四五”住房发展规划编制工作的统一部署和工作要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举、因城施策的住房供应和监管体系，促进房地产市场平稳健康发展。根据国家、省市有关工作部署要求，结合岳阳市社会经济发展和住房发展情况，编制本规划。

1.2 规划范围、期限、依据

1.2.1 规划范围及期限

本次规划范围为岳阳市城区，包括岳阳楼区、经济技术开发区、南湖新区、城陵矶新港区、云溪区和君山区。

本次规划的期限为 2021—2025 年，中长期展望至 2035 年。

1.2.2 规划依据

(1) 法律法规

- 1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日）；
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 5) 《城市房地产开发经营管理条例》（2020 年修订）；
- 6) 《物业管理条例》（2018 年修订）；
- 7) 《经济适用房保障办法》（建住房[2007]258 号）；
- 8) 《廉租住房保障办法》（国务院令第 162 号）；
- 9) 《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）；
- 10) 《湖南省物业管理条例》（2019 年）；
- 11) 《湖南省实施〈物业管理条例〉办法》（湖南省人民政府令第 262 号）；

(2) 标准规范

- 1) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 2) 《城市住房建设规划编制导则》（建房改研[2012]1 号）；
- 3) 《城市住房发展规划编制指南》（2014 年 1 月）；
- 4) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 5) 《完整居住社区建设标准（试行）》（2020 年）；
- 6) 《湖南省住房物业住房品质分类导则》（湘建科[2019]60 号）；

7) 《湖南省住房类物业项目物业服务导则》（湘建科[2019]224号）；

8) 《湖南省州市人民政府物业管理联系会议制度参考文本》（湘建房[2019]250号）；

9) 《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》（岳政办发[2016]10号）。

（3）相关政策

1) 《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（中办发[2019]52号）；

2) 《中华人民共和国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》；

3) 《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号）；

4) 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住房物业管理工作的通知》（建房规[2020]10号）；

5) 《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房[2018]49号）；

6) 国家住房和城乡建设部关于建立房地产长效机制 43 条措施；

7) 国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23号）；

8) 《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发[2017]100号）；

9) 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住房物业管理工作的通知》；

10)《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号）；

11)《关于开展城市(县城)住房建设规划实施评估工作的通知》（湘建房函[2017]351号）；

12)《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发[2016]71号）；

13)《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发[2016]6号）；

14)《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）；

15)《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》（国发[2021]4号）；

16)《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》（2021年4月）；

17)《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》（2021年9月）；

18)《国家标准化发展纲要》（2021年10月）；

19)《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（2021年10月）；

20)《中共中央国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》（2021年9月）；

21)《国务院关于印发2030年前碳达峰行动方案的通知》（国

发[2021]23号)；

22)《中国应对气候变化的政策与行动》(2021年10月)；

23)《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(建房[2020]55号)。

24)《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》(建房[2020]61号)；

25)《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》(建房规[2020]4号)；

26)《湖南省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》；

27)《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》(湘建城[2020]50号)；

28)《关于推进我省装配式建筑发展有关工作的通知》(湘建科[2019]240号)；

29)《湖南省推进钢结构装配式住房建设试点方案》(2019年)；

30)《湖南省人民政府办公厅关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》(湘政办发[2017]28号)；

31)《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步稳定房地产市场的通知》(湘建房函[2018]139号)；

32)《湖南省物业管理行业信用管理办法(征求意见稿)》(2020年11月)；

- 33) 《湖南省绿色建筑发展条例》（2019年4月）；
- 34) 《湖南省绿色建筑创建行动实施方案》（2021年1月）；
- 35) 《湖南省建筑领域碳达峰行动方案（征求意见稿）》；
- 36) 《湖南省绿色建造试点实施方案》（湘建科函[2021]57号）；
- 37) 《湖南省浅层地热能建筑规模化应用试点工作方案》（湘建科[2020]144号）；
- 38) 《关于制定岳阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》（中国共产党岳阳市第七届委员会第十一次全体（扩大）会议通过）；
- 39) 《岳阳市住房和城乡建设局关于进一步加强岳阳市城区房地产市场监管的通知》（岳建发[2017]45号）；
- 40) 《岳阳市城区老旧小区改造实施方案》（岳政办发[2019]19号）；
- 41) 《岳阳市老旧小区改造技术导则》；
- 42) 《岳阳市城市既有住房加装电梯实施方案》（岳建发[2020]1号）；
- 43) 《岳阳市房地产开发项目货币资本金管理办法》（岳政办发[2016]37号）；
- 44) 《岳阳市有效应对新冠肺炎疫情促进中心城区房地产市场平稳健康发展的十条措施》（岳建发[2020]6号）；
- 45) 《岳阳市中心城区定向限价商品住房实施办法（试行）》（岳建发[2018]1号）；

46) 《关于进一步规范我市中心城区商品住房销售价格行为的通知》（岳发改价服[2017]519号）；

47) 《2020年度岳阳市主城区经济适用房货币补贴实施方案》（岳建函[2020]81号）；

48) 《岳阳市绿色装配式建筑管理办法》（岳建发[2021]1号）；

49) 《岳阳市人民政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的实施意见》（岳政办发[2017]22号）；

50) 《岳阳市新建住房小区养老服务用房建设管理办法》（2021年10月）；

51) 《岳阳市绿色装配式建筑管理办法》（2021年1月）；

52) 《岳阳市绿色建筑行动实施方案》（岳政发〔2016〕6号）；

53) 《关于进一步加强绿色建筑评价管理工作的通知》（岳建发〔2018〕37号）；

54) 《岳阳市“十四五”新型城镇化规划（征求意见稿）》（2021年8月）；

55) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18号）；

56) 《岳阳市推进住房全生命周期管理提升监管服务效能实施方案》[岳工改办发[2021]6号]（2021年6月）；

57) 《岳阳市人民政府办公室关于全面放开岳阳市城区户口落户的通知》（岳政办发[2020]12号）；

（4）上位及相关规划

- 1) 《国家新型城镇化规划（2014—2020）》；
- 2) 《国家人口发展规划》（2016—2030年）》；
- 3) 《湖南省住房产业化生产基地布点规划（2015—2020）年》；
- 4) 《岳阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》（草案）；
- 5) 《岳阳市城市总体规划（2018—2035）》；
- 6) 《岳阳市土地利用总体规划(2006-2020年)》；(2016年修订版)；
- 7) 《岳阳市城市住房建设规划（2014—2020年）》；
- 8) 《岳阳市装配式建筑“十四五”发展规划（2020—2025年）》；
- 9) 《岳阳市装配式建筑产业基地布点“十四五”规划（2020—2025年）》；
- 10) 《岳阳市装配式建筑发展规划（2019—2021年）》；

(5) 其他相关资料

- 1) 2016—2021年岳阳统计年鉴（岳阳市统计局）；
- 2) 2020年岳阳房地产市场年度报告；
- 3) 岳阳市中心城区2019、2020年房地产市场分析年报；
- 4) 岳阳市第七次全国人口普查公报；
- 5) 国家及地方其他相关法律、法规及政策；

第二章 “十三五”住房发展回顾

2.1 发展成效

“十三五”期间，我市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央国务院和省委省政府的重大决策，把住房发展作为推进我市经济发展和改善民生的重点，加快建立健全住房保障体系，努力扩大住房保障覆盖面，积极改善市民的居住条件。加强房地产市场调控，保持房地产市场平稳健康发展，不断提高人民群众获得感、幸福感、安全感，较好地完成了“十三五”期间确定的各项住房发展目标和任务。

2.1.1 房地产市场平稳健康发展，住房市场快速增长

商品住房投资额平稳增长，网签成交量不断扩大。“十三五”期间，岳阳市区（包括岳阳楼区、经济技术开发区、南湖新区、城陵矶新港区、云溪区和君山区）商品住房投资总额由2016年的69.19亿元增长到2020年的119.78亿元，年均增长率达到14.71%，投资总额年均增长12.65亿元。2020年商品住房共网签成交9.90万套，成交面积达到1083.37万平方米。

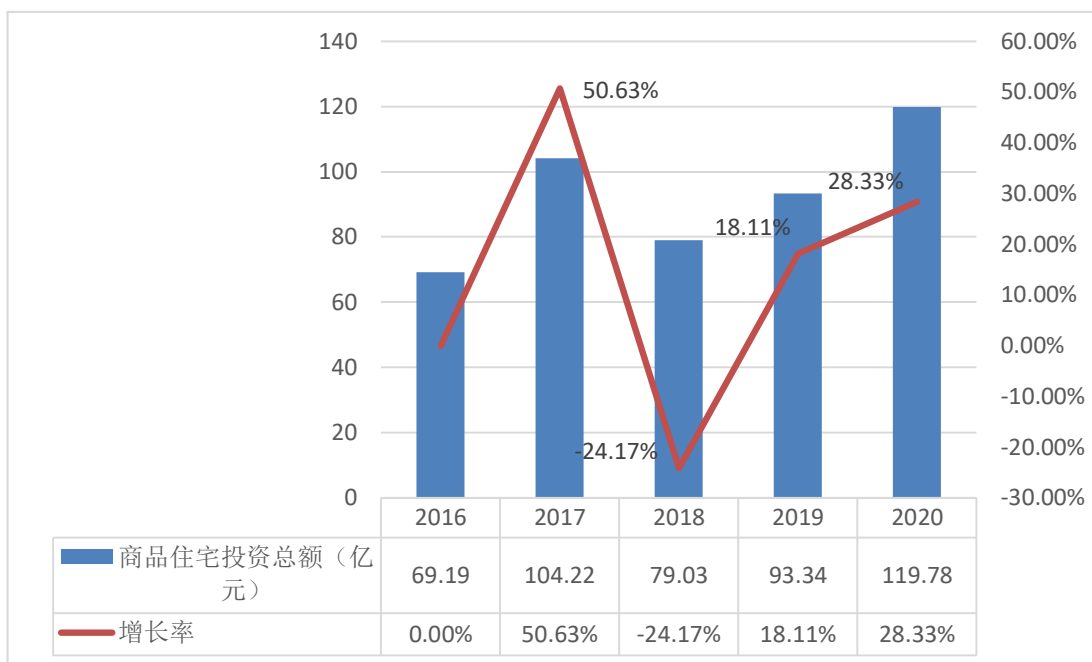


图 2-1 岳阳市区十三五期间商品住房投资额变化情况图

新建商品住房销售快速增长。“十三五”期间岳阳市区新建商品住房销售金额总额达到 701.99 亿元，销售金额年均增长 15.52 亿元，年均增长率达到 12.52%。其中 2020 年新建商品销售金额为 165.04 亿元，比 2016 年增长 62.07 亿元。

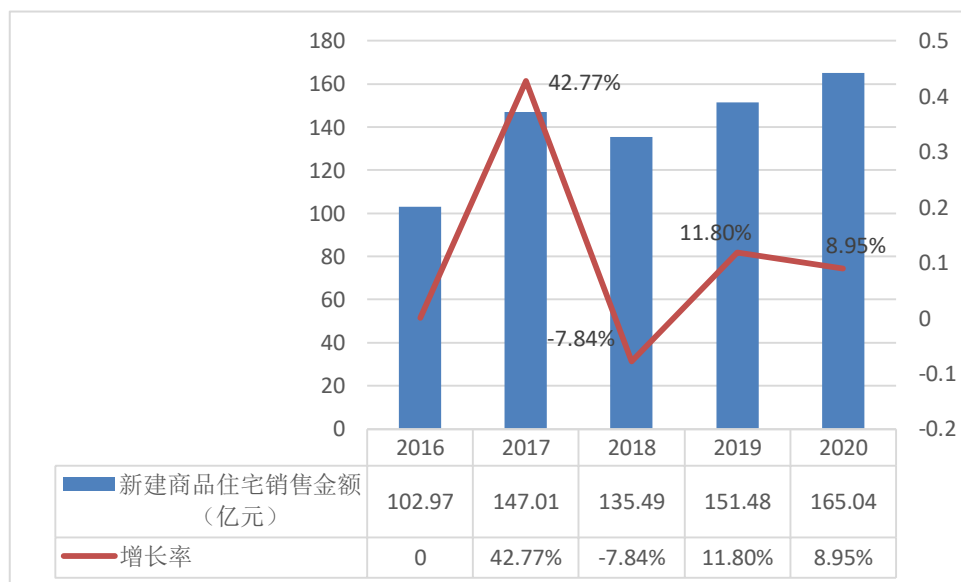


图 2-2 岳阳市区“十三五”期间新建商品住房销售金额变化情况图

房地产业税收总额持续增长。“十三五”期间房地产业地方一般公共预算税收收入共计 88.12 亿元，其中 2020 年房地产业税收总额

为 20.72 亿元，比 2016 年增加 12.19 亿元，年均增长 3.05 亿元，年均增长率达到 24.84%。房地产业税收占全市地方一般公共预算税收比重不断上升，2020 年占比为 21.68%，比 2016 年增加 9.54%，年均增长 2.39%。

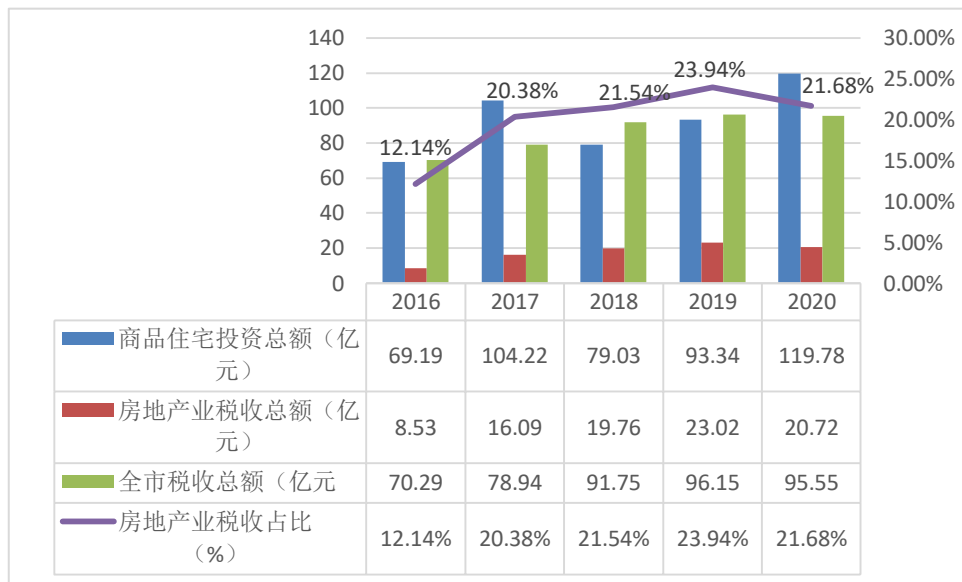


图 2-3 岳阳市区“十三五”期间房地产税收金额占比变化情况图

商品住房市场供销基本均衡。“十三五”期间岳阳市区商品住房销售面积 1083.38 万 m^2 ，新增批准预售商品住房总面积 1062.71 万 m^2 ，总体供销比为 0.98，供销基本均衡。

2.1.2 居住水平稳步提高，住房价格稳中有升

人均居住面积不断增加。“十三五”期间，岳阳市区人均居住面积保持在 50 m^2 以上。2020 年，市区人均居住面积达到 55.2 m^2 ，比 2016 年增加 4.6 m^2 ，远超 2013 年的 41.65 m^2 ，也大幅超过了小康社会 35 m^2 的目标。

商品住房用地供应规模不断扩大。“十三五”期间，岳阳市区新建商品住房用地供应总面积达到 1052.59 公顷，年均供应规模 210.52 公顷。其中 2020 年供应规模为 308.46 公顷，比 2016 年增加 212.43

公顷，年均增长 53.11 公顷，年均增长率 33.87%。

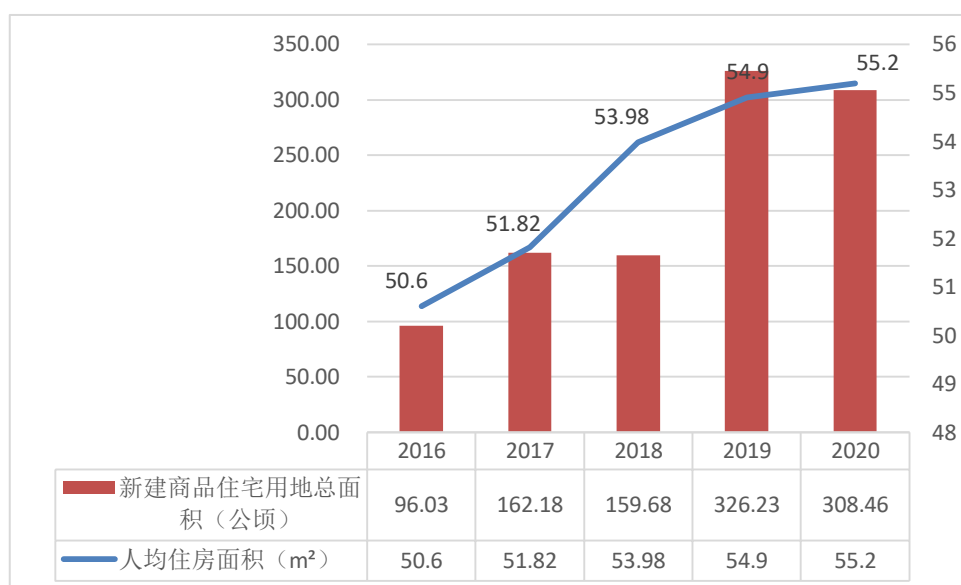


图 2-4 岳阳市区“十三五”期间人均住房面积及住房供地面积变化情况图

商品住房销售面积不断增长。“十三五”期间，岳阳市区商品住房销售面积累计 1083.38 万 m²，年均销售 216.68 万 m²，年均增长达到 4.9 万 m²，年均增长率 2.21%。2020 年销售 233.85 万 m²，比 2016 年增加 19.6 万 m²。

普通商品住房价格稳中有升。2020 年岳阳市区普通商品住房价格 7056.22 元/m²，比 2016 年增加 2250.32 元/m²，年均增长 10.08%，总体波动较小。2020 年，岳阳市区房价收入比为 4.12，比 2016 年的 5.83 下降了 1.71，且 2016—2020 年岳阳市区房价收入比一直维持在 3—6 的合理区间，比长沙市 2020 年 6.2¹ 的房价收入比低了将近 35%，具有较强的吸引力。

¹ 数据来源于易居研究院发布的《2020 年全国 50 城房价收入比报告》。

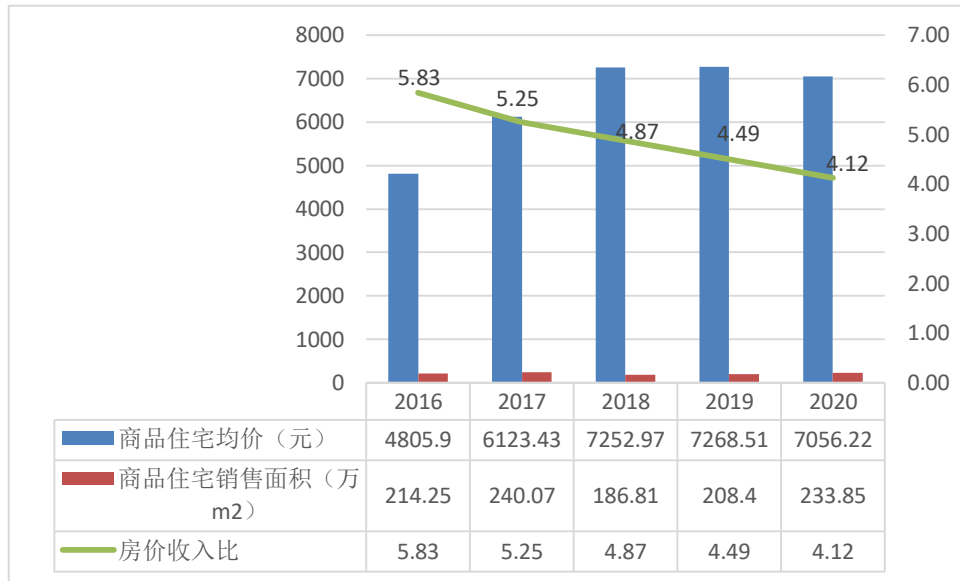


图 2-5 岳阳市区“十三五”期间商品住房销售变化情况图

非市辖区户籍人口购房比例不断增加。“十三五”期间，岳阳市区吸引力不断增强，越来越多的非市辖区户籍人口来市辖区购买商品住房。2020 年，非岳阳市辖区户籍人口购房比例达到 62.06%，比 2016 年增加 8.07%。在岳阳市辖区购买房产的非本地户籍人口规模逐渐变大，为市区的商品住房市场发展带来了强大的发展动力。

2.1.3 住房市场不断完善，产品结构日趋优化

住房产品体系逐步稳定。“十三五”期间，岳阳市区商品住房市场产品体系不断优化。2016 年岳阳市区商品住房户型以 90—140m² 为主，预售面积为 114.21 万 m²，占总面积的 63.96%；90m² 以下小户型及 140m² 以上大户型预售面积也较为可观，分别达到 27.48 万 m² 及 36.88 万 m²，占比分别为 15.39%和 20.65%。经过五年的市场选择和发展，商品住房产品结构趋于稳定。到 2020 年，岳阳市区商品住房户型仍然以 90—140m² 中等户型为主，占比保持在 80%左右；90m² 以下小户型占比逐步下降，占比约在 7%左右；140m² 以上大户型规模基

本维持稳定，占比保持在 13%左右。从市场反馈来看，住房销售情况与商品住房产品结构体系变化基本吻合。2020 年，岳阳市区商品住房销售面积以 90—140m² 中等规模户型为主，占比达到 79.57%，90m² 以下户型销售面积仅占总销售面积的 4.22%，140m² 以上大户型销售面积占总销售面积的 16.21%。

表 2-1 岳阳市区“十三五”期间商品住房各类户型预售面积变化情况表(单位：万 m²)

户型	年份	2016	2017	2018	2019	2020
	面积					
90 平方米以下		27.48	17.58	14.86	12.67	13.58
90-140 平方米		114.21	136.88	173.28	232.28	159.63
140 平方米以上		36.88	15.32	29.56	52.21	26.29

表 2-2 岳阳市区“十三五”期间商品住房各类户型销售面积变化情况表（单位：万 m²）

户型	年份	2016	2017	2018	2019	2020
	套数					
90 平方米以下		28.09	25.33	11.99	6.26	9.87
90-140 平方米		142.56	167.55	135.7	163.97	186.08
140 平方米以上		43.6	47.19	39.11	38.17	37.9

二手房市场小幅波动，保持活跃。“十三五”期间，岳阳市区二手房销售总面积达 367.76 万 m²，销售套数总计 3.48 万套，成交金额达到 138.01 亿元。其中 2020 年二手房销售面积 73.25 万 m²，销售套数 0.75 万套，成交金额 36.78 亿元，三个指标的年均增长率分别达到 26.53%、32.09%、47.93%。同时，二手房市场价格长期保持低位，2020 年岳阳市区二手房均价仅为 4991 元/m²，低于新建商品住房近 2100 元。健康发展的二手房市场对于整体房地产市场的稳定起到了良好的补充作用。

表 2-3 岳阳市区“十三五”期间二手房成交情况示意表

年份 指标	2016	2017	2018	2019	2020	合计
二手房成交面积 (万 m ²)	28.58	102.2	87.73	76	73.25	367.76
二手房成交套数 (套)	2476	9061	8499	7266	7538	3.48
二手房成交金额 (亿元)	7.68	30.22	30.3	33.03	36.78	138.01

2.1.4 库存去化工作卓有成效，库存规模迅速减少

商品住房库存面积不断减小。2020年，岳阳市区商品住房库存为236.99万m²，比2016年减少71.37万m²，年均减少17.84万m²，年均去化速度达到5.8%。2020年存量商品住房套数0.94万套，比2016年减少0.89万套，年均减少0.22万套，年均去化率达到12.16%。2020年存量商品住房面积74.60万m²，比2016年减少115.34万m²，年均减少28.84万m²，年均去化率达到15.18%。截止2020年12月底，市辖区商品住房去化周期约为12个月，已回归合理区间。

2.1.5 住房保障成效显著，棚改工作持续推进

保障性住房供应机制不断完善，覆盖面逐步扩大。一是保障性住房建设持续推进。2015年至2020年间，岳阳市共建成保障性住房36316套，保障性住房覆盖面从12.03%提升至19.01%，人均保障性住房面积从29.08m²提升至32.8m²，各项指标位列全省前茅，建设成效显著。二是供应体系逐步完善，覆盖面逐步扩大。持续推进公租房建设的同时，岳阳市试点开展人才公寓，建成冷水铺“春华家园”、“春兰家园”和东井岭公租房配套人才公寓等四个批次三个小区的高标准人才公寓，对符合政策要求的高层次人才实行拎包入住。同时，

岳阳着力完善租赁住房补贴政策，对符合保障条件的住房困难家庭发放租赁补贴，平均每年发放租赁补贴 23000 户。三是公租房分配机制日渐成熟。岳阳市坚持小项目当年建成，大项目三年内入住，配套设施同步建设的原则，保障公租房建成后及时入住，2015 年至 2020 年间共入住 15958 户。此外，出台了《岳阳市公共租赁住房分配管理制度》、《保障房小区巡查制度》和《岳阳市保障性住房管理办法》，完善分配管理机制，通过各部门联动核实配租对象资格、全程公证并存档的静态准入制严控准入标准，并采用动态管控制度和常态巡查制相结合的方式，及时跟进住户信息，确保分配机制公平公正。

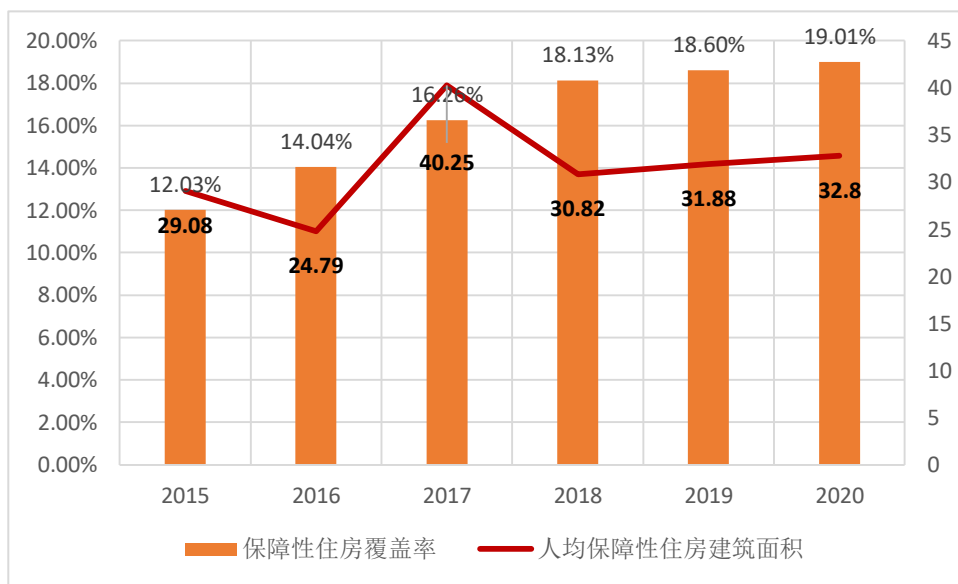


图 2-6 岳阳市区 2015-2020 年保障性住房覆盖率与人均面积

棚户区改造持续工作快速开展。“十三五”期间，岳阳市根据棚户区改造实施要求，全面分解目标，落实责任单位，突出重点区域，每年均提前完成当年度棚户区改造目标。2015 年至 2020 年，岳阳市共完成棚户区改造建筑面积 504 万 m²，惠及户数 38245 户，顺利完成“十三五”目标。同时，岳阳市积极推进政策机制建设，制订了《关

于市中心城区十大片区棚户（旧城）区改造项目涉及公有住房征收的指导意见》、《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》和《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等政策性文件，明确了货币安置标准，制订了多项货币安置奖励优惠政策并搭建了棚户区改造货币安置房源选购平台，部分地区创新机制采用“拆迁对象就近限价回购商品房”等方式作为货币安置补充，破解安置难问题。

2.1.6 绿色建筑及装配式建筑广泛应用，住房产业化稳健发展

绿色建筑、装配式建筑建设管理制度不断完善。“十三五”期间，岳阳市针对绿色建筑、装配式建筑的应用，出台了《岳阳市绿色建筑行动实施方案》（岳政发〔2016〕6号）、《关于进一步推进装配式建筑发展的实施意见》（岳政发〔2017〕22号）、《关于进一步规范绿色建筑评价管理工作的通知》（岳建发〔2018〕37号）以及《岳阳市绿色装配式建筑管理办法》（岳建发〔2021〕1号）等文件，构建了较为完善的绿色建筑、装配式建筑建设管理制度。

绿色建筑普及工作稳步推进。“十三五”期间，岳阳市新建建筑严格落实强制性节能标准，全面执行居住建筑和公共建筑节能率65%的设计标准，全市新建绿色建筑面积347.45万平方米以上，占新建建筑面积比例达45.72%。2020年中心城区新开工绿色建筑面积205.74万平方米，绿色建筑竣工面积占新增民用建筑竣工面积比例达到73%。政府投资的公益性建筑、保障性住房、国家机关办公建筑和大型公共建筑率先执行绿色建筑标准。既有建筑节能改造取得较大突破，截止至“十三五”期末，全市共完成既有建筑节能改造375万

平方米，单位面积能耗下降 25-30%左右。截至 2021 年 11 月，全市拥有 6 个省级建筑业新技术和绿色施工应用示范项目，53 个绿色建筑星级标识项目，以及 23 个绿色建材星级标识产品。

装配式建筑等新型建筑产业加快发展。2020 年，装配式建筑全市新建开工总面积为 309.84 万平方米，实施装配式建筑总面积为 116.50 万平方米，其中中心城区实施装配式建筑项目 24 个，占新开工建筑总面积的 42.34%，超额完成省定任务。目前，岳阳发展壮大装配式建筑产业的基础条件良好，全市有 7 个已建装配式建筑产业基地以及 2 个待建装配式建筑产业基地，其中国家级装配式建筑产业基地 1 个，省级装配式建筑示范基地 4 个。6 家装配式建筑规模企业和 242 家钢结构专业承包施工企业（其中一级企业 28 家），特、一级企业研发经费投入达到 3.65 亿元，企业规模、资质等级均排名全省前列。

完善的装配式建筑及建筑新材料产业链基本成型。2020 年 3 月，岳阳市成立了市装配式建筑及建筑新材料产业链工作小组，以绿色装配式建筑产业为龙头，从建筑和房地产两个市场入手，围绕主业着力打造和构建新型建筑产业链，开展绿色施工及新工艺、新材料、新技术等一系列配套改造，以全面实现绿色建筑及建筑新材料产业链千亿产值为总体工作目标。目前，产业链所涉及规模以上企业达 200 余家，已基本形成了全产业链上中下游相互支撑的配套体系。

2.1.7 老旧小区改造迅速推进，住房品质持续提升

老旧小区改造工作稳中有序，改造完成数量全省名列前茅。自 2019 年老旧小区改造工作开展以来，岳阳市积极响应国家、湖南省政

策号召，2019-2021年三年全市共实施老旧小区改造项目731个，惠及居民127278户，其中中心城区（岳阳楼区、经开区、南湖新区）实施老旧小区改造项目276个，惠及居民47015户。2021年，全市有399个老旧小区纳入中央补助资金支持改造项目计划，涉改居民67271户，占全省年计划的13.45%，全省排名第一，其中中心城区237个，涉改居民31654户。截至2021年8月底，全市城镇老旧小区已开工353个，开工率88.47%，排名全省第三。其中，110个老旧小区改造项目已完成，其中中心城区已开工200个，完工100个。此外，截至目前，全市老旧小区改造已获得中央和省级补助资金约18亿元，其中，中央财政补助和省财政补助资金共7.33亿元，中央预算内投资补助资金10.67亿元。

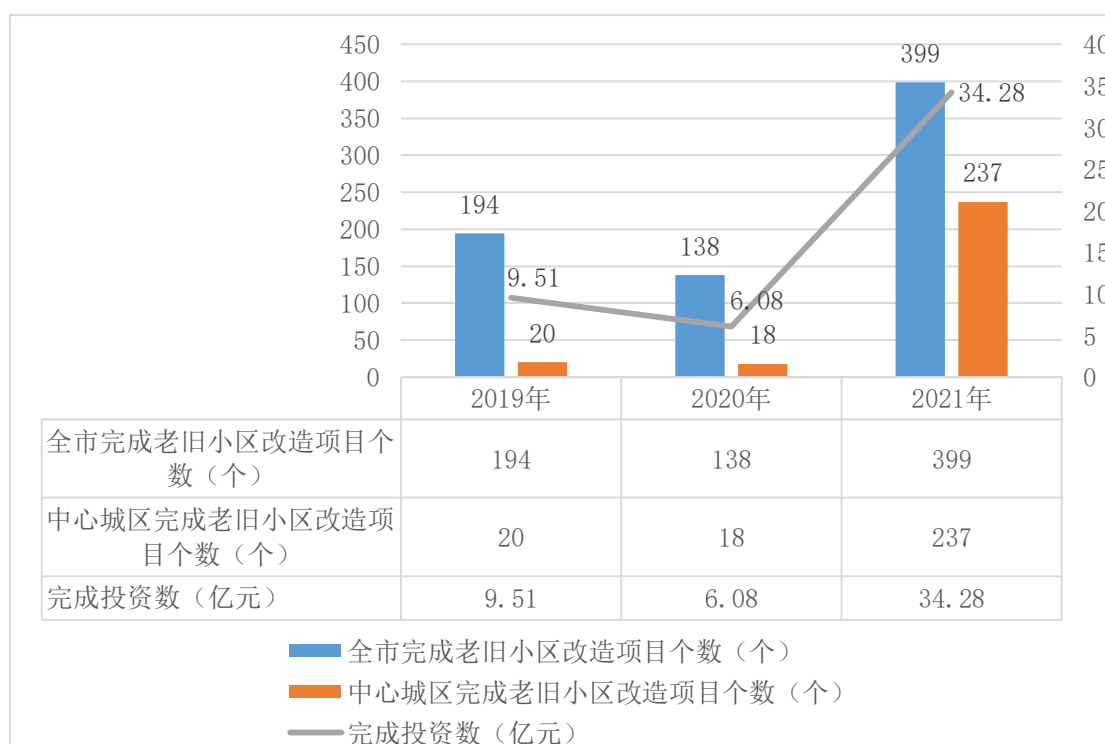


图 2-7 岳阳市 2019-2021 年老旧小区改造工作情况一览表

住房品质持续提升，公服配套不断完善。“十三五”期间，岳阳

市结合城镇老旧小区改造，统筹兼顾实施城市更新，同步开展绿色社区创建，以生活垃圾分类、城镇老旧小区改造、绿色社区创建、完整居住社区建设等工作为切入点，广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，使得住房品质持续提升，居民幸福感大大增加。

绿色社区创建初显成效，试点工作如期完成。“十三五”期间，岳阳市根据湖南省《关于印发湖南省绿色社区创建行动实施方案的通知》（岳建发〔2021〕4号），出台了《岳阳市绿色社区创建行动实施方案》（岳建发〔2021〕4号）等文件，积极推进绿色社区创建。通过对居住环境的改造提升，以及公服配套的提档升级，结合城市更新、城镇老旧小区改造、棚户区改造、危房改造、既有建筑节能改造等相关工作，岳阳市2020年完成了学坡社区、梅溪桥社区两个绿色社区试点创建任务，截至2021年8月底，岳阳市现有城市社区109个，其中达到绿色社区创建要求的城市社区数量10个，占社区总数的9.2%。

2.1.8 政策体系逐步完善，公积金作用不断增强

公积金购房保障功能充分发挥。“十三五”期间，全市现有实际缴存单位7409个，实际缴存职工58.99万人。2016年1月至2020年8月底，全市累计归集171.93亿元，办理提取人数共14.9万人，金额达92.76亿元，其中，住房消费提取占65.59%，结付职工利息8.62亿元，发放贷款人数3.46万人，发放金额123.48亿元，当前贷款余额130.89亿元，存贷比为78%，达到省定指标要求。据省监管办统计，截至2019年底，岳阳住房公积金中心贷款规模居全省第四。实

现增值收益 12.14 亿元，居全省第二。上缴廉租住房资金 7.8 亿元，为岳阳市住房保障事业提供了强力资金支撑，保障刚性住房和支持改善性住房的作用不断增强。

缴存提取政策不断完善。“十三五”期间，岳阳市根据国家宏观政策的调整和上级部门的工作要求，以及岳阳本市经济形势、房地产市场的变化，及时调整缴存提取和贷款相关政策。市最高缴存标准从 2016 年的 2736 元调至 3888 元，最低缴存标准从 2016 年的 300 元调至 458 元。市住建局牵头拟定了《岳阳市住房公积金提取操作实施细则》，新细则增加了“既有住房加装电梯提取”以及“睡眠账户提取”两个提取类型。个人住房公积金贷款最高额度从 50 万提高至 60 万元，首套房贷款比例由不超过购房款的 70%调高为不超过购房款的 80%。

2.1.9 物业管理水平不断提升，服务效能日益增强

物业管理有序发展。截至 2020 年，全市现有物业服务企业 276 家，新建小区住宅物业管理覆盖率达到 100%，老旧住宅小区物业管理覆盖率达到 80%。

物业服务效能日益增强。深入推进物业管理服务企业向规模化运作、品牌化管理行业公司化运作、品牌化管理，物业服务品质不断提升，社区和谐成效突出。

社区物业管理不断创新。“十三五”，岳阳市探索了党建引领下的社区多元参与自治机制。突出党建引领，积极引导小区党员参与自治，发挥党员引领作用。党员发挥了先锋模范作用，参与居住小区建

设和管理，带头维护物业管理。表决通过了《中共岳阳市物业管理行业委员会议事规则》，成立了中共岳阳市物业管理行业委员会。

各项法规制度不断完善。根据《湖南省州市人民政府物业管理联席会议制度》，结合岳阳市实际，市住建局牵头起草了《岳阳市人民政府物业管理联席会议制度》，并通过网络、电台、宣传栏、发放手册等各种媒介大力宣传《湖南省物业管理条例》。

表 2-4 2016-2020 年岳阳市物业服务情况表

指标名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
物业管理企业数量 (家)	172	190	197	208	276
老旧小区住宅物业管理 覆盖率 (%)	60	62.11	65.97	69.82	80
新建小区住宅物业管理 覆盖率 (%)	100	100	100	100	100

2.2 存在问题

2.2.1 偶然因素导致房地产市场出现波动

受国际经济形势变化和疫情防控影响，房地产业发展速度有所减缓，房地产业税收、房地产业 GDP、新建商品住房预售面积等重要指标都有所下降。特别是房地产业 GDP，在“十三五”期间呈现“W”型走势，且波动幅度较大。大部分开发企业资金无法及时回笼，财务成本增加，资金压力加大。同时，近几年来受中美贸易战及疫情防控影响，经济形势变化加剧，部分购房需求被抑制，商品住房成交量增长有所减缓。

2.2.2 住房政策调整影响住房规划实施

商品房建设规划与实施受住房政策调整影响较大。受近年去库存

政策影响，岳阳市区商品住房库存量大幅缩减，新建商品住房建筑面积及套数与住房建设规划差别较大。同时，公共租赁住房建设、棚户区改造、老旧小区改造等住房实施建设受政策调整影响较大，特别是国家专项资金变化情况的影响。自 2016 年起，政府投资新建公租房停止，现行规划中关于新建公共租赁住房的规划目标、规划指标及年度建设计划等均无法按照原规划要求实施建设。因此，“十四五”期间商品住房及保障性住房等的建设计划和规划需为住房政策变化调整预留弹性，灵活设置相关规划指标。

2.2.3 住房存量底数不清，普查工作有待加强

目前岳阳市区城镇房屋建筑、农村房屋建筑底图底数尚不明晰，缺乏住房存量及使用状况信息，虽然可以通过水电使用信息、房屋产权登记信息或抽样调查进行结算，但误差普遍较大，不能满足精确制定住房发展规划的需要。

2.2.4 住房保障能力仍待加强，棚户区改造推进困难

岳阳市已建立以公共租赁住房（补贴）、经济适用住房（补贴）等为主体的住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要，但住房保障能力仍显不足，保障性住房覆盖面仍待提高。目前岳阳公租房房源不足、实物保障供需矛盾突出，轮候期过长，每年每户 2000 元的租赁补贴标准较低，住房保障“提标扩面”工作仍在起步阶段，保障覆盖面还没有扩及全部新市民和低收入群体，“十四五”期间仍有较大保障性住房需求待满足。此外，公共租赁住房维护受制于管理成本较高，租金收入难以平衡相应管理和维护费用，住房保障能力仍

待提升。

棚户区改造缺乏后劲，推进困难。受制于控制地方债务、化解重大金融风险的大背景，棚改融资渠道进一步收窄，加之社会资本参与棚改缺乏政策支持，导致棚户区改造资金问题突出。由于棚户区改造安置以货币化安置为主，商品房刚性需求增加，库存急剧减少，去化周期降到6个月，导致拆迁户购房难度加大，拆迁意愿降低。

2.2.5 老旧小区改造任务重，目标实现难度增加

老旧小区现状问题突出，涉及改造内容广泛。岳阳市城区现有老旧小区普遍存在建筑性能退化、公共配套缺失、道路交通混杂、公共空间匮乏、安全管理堪忧、社区文化丧失、配套设施欠缺、历史风貌严重破坏等诸多问题，改造涉及方面广、内容杂，协调较为困难。

老旧小区待改数量大，改造任务重。根据摸底排查，岳阳市目前仍有1984个老旧小区待改，涉改居民39万户，涉改房屋5.8万栋，涉改面积4369万平方米，其中中心城区老旧小区857个，涉改居民14.8万户，涉改房屋1.5万栋，涉改面积1732万平方米，改造任务重、时间紧、资金压力大，且各个小区亟待改造的重点各不相同，如何在“十四五”期间合理分配改造任务、因地制宜实施改造、申请专项资金是岳阳老旧小区面临的直接问题。

2.2.6 长效机制有待健全，政策体系仍需完善

促进房地产业平稳健康发展的长效机制仍然有待健全。岳阳市尚未健全关于促进房地产业平稳健康发展的长效机制来进一步强化房地产开发建设管理，各类违法违规开发建设行为时有发生。企业资质

申报、年审、升级或降级关、商品房预售许可关、项目资本金缴存关、项目手册管理和项目综合竣工验收关、企业信用申报关把控不够，对问题楼盘处置力度不够，引起业主不满，造成市场秩序不稳定。

物业管理问题依然较多。近年来物业管理投诉问题成为社会关注的热门话题，投诉数量逐年成倍增长，成为市民投诉的集中领域。主要涉及问题有：小区违章搭建、小区垃圾清理不及时、小区电梯故障、物业公司对业主停水停电、小区停车收费较高等等，呈现“广、杂、深”的特点。深入分析物业管理问题及产生原因，主要体现在多元社会主体的共治和博弈、物业管理公司工作不规范、街道或社区疏于监管、市场主体不成熟、优胜劣汰的市场机制尚未建立等方面。

住房公积金覆盖面还需进一步扩大，归集增长无潜力。目前岳阳市还有相当一部分非公企业尚未建立公积金制度，还有部分新市民没有实现按时足额缴存，已建制缴存的单位和职工缴存质量还有待提高。岳阳市党政机关、事业单位、国有企业住房公积金缴存基本覆盖，而非公企业，业主忽视职工利益和职工看重既得利益交织，住房公积金缴存积极性削弱，停缴断缴现象普遍存在。新开办企业，受资金影响，公积金政策意识不强，不能进行缴存登记，建制缴存困难重重。

2.2.7 租赁管理机制尚未健全，住房租赁市场亟待培育

现有租赁管理机制仍需进一步完善。房屋租赁多为私下达成，政府部门难掌握准确的租赁市场信息，给制定相关政策、开展租赁管理带来困难，主管部门难以实施有效监管。

住房租赁市场规模仍然较小，亟待培育壮大。受岳阳市房地产市

场和城市规模、人口数量的影响，岳阳市住房租赁市场活跃度低，房地产市场租售比低，租金收益率不高，业主持房待售，闲置量大。受传统观念影响，潜在的需求者重买轻租。

第三章 面临形势与趋势判断

3.1 发展环境

“十四五”时期是我国由全面建设小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，是全面开启社会主义现代化强国建设新征程的重要机遇期，是我省落实“三高四新”战略，建设富饶美丽幸福新湖南的重要阶段，更是岳阳落实“三区一中心”战略定位，发挥枢纽作用，进一步做大做强的战略机遇期。住房事业责任和使命重大、机遇与挑战并存，需认真分析住房发展面临的新形势，按照新时代住房发展的新要求，积极适应当前住房消费市场、住房保障领域工作的新变化，促进住房健康、稳定、可持续发展。

3.1.1 宏观政策环境

(1) 中央多次强调住房民生属性，明确房住不炒基调，加强住房调控保障力度

2019年，中办52号文件提出，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，进一步强化城市主体责任，建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，推动实现全体人民住有所居。

2019年12月中央经济工作会议强调，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。十九届五中全会也指出，应加强城镇老旧小区改造和社区建设。“十四五”期间，城镇老旧小区改造将成为城市

住房提质更新、居民居住品质改善的重要举措。

2020年8月，住房和城乡建设部等部门发布《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》中，提出以建设安全健康、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，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。“十四五”期间，通过完善居住社区建设，重点破解城市居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不健全等突出问题和短板，逐步满足人民日益增长的美好生活需要，建设让人民群众满意的完整居住社区。

2020年10月，党的十九届五中全会再次重点指出“推进以人为核心的新型城镇化。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。强调“健全住房保障体系，以政府为主提供基本保障，加大公租房保障力度，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要”，提出“畅通国内大循环。推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接。增强消费对经济发展的基础性作用，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，适当增加公共消费。全面促进消费，以质量品牌为重点，促进消费向绿色、健康、安全发展，鼓励消费新模式新业态发展，促进住房消费健康发展”。再次明确提出“加

强和创新社会治理。推动社会治理重心向基层下移，向基层放权赋能，加强城乡社区治理和服务体系建设，加强基层社会治理队伍建设，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台。”未来切实推动物业管理与社区治理融合，深入推进社区治理创新，有助于构筑富有活力和效率的新型基层社会治理体系。

国家层面多次强调住房民生属性，要求住房消费健康发展，明确多主体供给、多渠道保障的路径，同时指出完整社区建设、老旧小区改造和加强社区管理等工作重心，为“十四五”期间住房事业发展明确战略方向。

2、湖南省确定“三高四新”总体战略，明确住房发展思路

2020年9月16日至18日，习近平总书记在湖南考察调研中发表了一系列重要讲话，勉励湖南着力打造国家重要先进制造业、具有核心竞争力的科技创新、内陆地区改革开放的高地，在推动高质量发展上闯出新路子、在构建新发展格局中展现新作为、在推动中部地区崛起和长江经济带发展中彰显新担当、奋力谱写新时代坚持和发展中国特色社会主义的湖南新篇章，同时对推动经济高质量发展、推进农业农村现代化、加强生态文明建设、民生改善和社会稳定等五个方面工作提出了明确要求。

2021年3月，湖南省发布《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，贯彻落实“三高四新”总体战略，体现高质量发展思路。在住房事业上，落实中央政策精神，继续明确“促进房地产市场有序发展，坚持“房住不炒”，加快建立

多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。落实城市主体责任，坚持“一城一策”，构建房地产市场平稳健康发展长效机制，促进住房消费健康发展。着力提升住房品质，提高住房成品装修和绿色建造水平，推进物业管理服务标准化”，“发挥房地产的合理作用，协同实体经济发展”的总体思路，并就住房保障提出更详细的举措，包括“统筹保障性住房建设。加大住房保障力度，扩大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员等新市民住房保障覆盖范围。城镇低保、低收入住房困难家庭实现应保尽保。优化保障性安居工程建设，继续实施城镇棚户区改造、农村危房改造，稳妥推进城镇老旧小区改造，缓解供需结构性失衡。推进公租房保障体系建设和住房租赁试点，扩大保障性租赁住房供给。”并提出“完善和落实鼓励民间投资的政策措施，营造公平竞争市场环境，支持民营企业参与基础设施、老旧小区改造等领域建设运营”等创新举措。

湖南省“十四五”规划纲要响应落实了国家关于住房事业的整体精神，坚持“房住不炒”和住房民生属性的同时，也肯定了房地产在区域经济发展中的协同作用和合理定位，并为“十四五”期间住房事业发展提出具体思路。

3、岳阳市依托自贸区、国际港口物流枢纽等优势，确立“三区一中心”重要战略定位

2018年4月，中共中央总书记习近平深入考察长江岳阳段，提出“守护好一江碧水”的战略嘱托，奠定岳阳市积极融入长江经济带，大力发展绿色经济的战略思路。

2020年9月，中国政府网公布湖南自由贸易试验区总体方案，岳阳纳入自由贸易试验区，定位为“重点对接长江经济带发展战略，突出临港经济”。

湖南省“十四五”规划纲要中，明确“一主两副三带四区”区域经济格局，提出“立足‘一带一部’，主动对接融入国家区域战略布局，落实主体功能区战略，完善新型城镇化战略，形成区域协调发展新格局”，其中岳阳战略地位突出。明确“坚持共抓大保护、不搞大开发，共建长江经济带，更好发挥长江黄金水道的黄金作用，主动对接融入长江中游城市群建设，用好用足岳阳通江达海优势，推动长江经济带高质量发展”和“建设岳阳、衡阳两个省域副中心城市，支持岳阳建设长江经济带绿色发展示范区，支持衡阳建设现代产业强市”，确立了岳阳省域副中心城市的地位及其在湖南融入长江经济带，推动高质量发展的重要节点作用。

2020年12月，《长岳交通一体化规划研究》出台，从高速铁路、高速公路、道路交通三个层面构建长岳三层交通时空圈，布局形成“2+3+1”的多方式轨道交通体系，长岳联系进一步加强，岳阳区域桥头堡作用进一步提升。

岳阳市积极落实省域副中心城市定位，2019年，出台了实施《岳阳市推进大城市建设行动纲要》，推动城市发展由外延式扩张向内涵式提升转变，贯彻高质量发展战略。

2020年，岳阳市地区生产总值（GDP）首次突破四千亿元，达到4001.55亿元，稳居全省第二，比上年增长4.2%，跻身全国城市60

强，经济发展韧性和活力凸显。在此基础上，岳阳市进一步升级战略定位。岳阳市“十四五”规划指出，“以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，大力实施“三高四新”战略，做优做强七大千亿产业，扎实推进“三区一中心”建设，着力打造长江经济带绿色发展示范区、中部地区先进制造业聚集区、湖南通江达海开放引领区，加快建设现代化省域副中心城市。明确“十四五”期间岳阳市“三区一中心”的重要战略定位，将积极主动融入“双循环”，构建更具韧性、可持续的产业生态，打造湖南发展新增长极，建设省域副中心城市。

2021年8月，湖南省人民政府办公厅印发《支持岳阳市加快建设省域副中心城市的意见》，从绿色发展、产业经济、基础设施等多渠道大力支持岳阳更好服务和融入国家发展大局，加快建设省域副中心城市，努力打造长江经济带绿色发展示范区。

2021年11月，湖南省委书记张庆伟调研岳阳时，再次强调岳阳“要守护好一江碧水，加快建设长江经济带绿色发展示范区”，提出要学习贯彻习近平总书记对湖南重要讲话重要指示批示精神，坚持“共抓大保护、不搞大开发”，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以高度的政治责任感守护好一江碧水，更好服务和融入长江经济带发展，加快推动岳阳发展迈上新台阶，明确了岳阳在湖南融入长江经济带中的重要作用，展示对岳阳发展的高度重视。

各层面规划和战略部署中，岳阳市战略地位均得到大幅提升，省

域副中心城市、湖南省对外开放桥头堡和融入长江经济带重要节点、落实“三高四新”战略的先进制造业聚集区等战略定位的提出，标志着岳阳将迎来区域基础设施的全面升级和政策环境的大幅倾斜机遇。随着岳阳全面开放落户政策，进一步刺激了人口回流和新移民涌入，为岳阳市住房市场带来利好。

3.1.2 宏观经济环境

1、经济金融面临新的挑战与机遇

从外部环境来看，世界发展环境正面临“百年未有之大变局”，世界经济重心调整、世界政治格局变化趋势加快，科技与产业发展日新月异，我国在世界发展格局中的作用将日益凸显。但同时全球范围内贸易摩擦、争端加剧，贸易战、科技战、网络战、金融战不断升级，逆全球化、民粹主义、贸易保护主义此起彼伏，世界经济可能面临长期停滞，中美博弈与对抗升级不可避免。新冠疫情冲击长期化和复杂化，加剧外部环境的恶化。世界经济下行压力不断加大，给我国带来的风险挑战和不确定性显著上升。

从内部发展形势上看，随着我国人口红利和低劳动成本优势趋于消失，产业后发优势不再。中国经济将进入新常态，结构性矛盾凸显，部分行业产能过剩，债务水平上升，因此在“十四五”期间，在适度扩大总需求的同时，我国将着力推进供给侧结构性改革，去产能、去库存、去杠杆。在“十四五”的新征程中，金融服务将侧重服务实体经济能力，深化金融供给侧改革，保障金融风险安全，稳妥推进金融开放。在此形势下，岳阳“三区一中心”的定位迎合了“十四五”期

间实体经济发展的需求，将获得更多的金融信贷支持可能，对岳阳产业经济发展迎来利好。同时，低利率环境及资产质量下行压力持续下，国内大中型城市居民住房支付能力与住房需求不匹配矛盾进一步突出，“十四五”期间，房地产市场将侧重化解地产风险，投入维持低速增长，大中型城市将进入以存量开发为主的时期。

2、高质量发展成产业经济发展主基调

“十四五”时期，我国现代化建设将迈上新征程，产业发展环境和条件将发生阶段性变化，产业发展将呈现五大趋势：一是国际经济变数增多，我国参与全球分工面临的挑战增大；二是突破国内需求规模瓶颈，产业结构呈高度化发展趋势；三是产业竞争格局深刻调整，产业链呈高级化发展趋势；四是新科技革命叠加渗透，产业数字化变革趋势加速；五是资源环境顶板效应凸显，产业绿色化转型趋势明显。步入新阶段，产业结构、模式和动力面临重大变革，高质量发展将成为时代主基调，创新引领、协同发展的现代产业体系亟待构建。以创新为引领发展的第一动力推动产业转型升级，大力发展实体经济，建设现代化经济体系，推动经济高质量发展，构建以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局将是“十四五”时期产业发展的重心。

岳阳市在“十四五”期间以打造“长江经济带绿色发展示范区、中部地区先进制造业聚集区、湖南通江达海开放引领区、现代化省域副中心城市”的“三区一中心”为战略目标，其产业发展方向契合了国内经济发展和金融投资的重心。而依托中国（湖南）自由贸易试验区岳阳片区和城陵矶港的优势，岳阳将迎来经济发展和人口聚集的新

机遇。

3、人口发展正处于关键转折期

人口问题历来是影响经济社会中长期发展的大问题。我国人口发展已经进入关键转折期，人口自然增长率长期低于预期，人口老龄化程度不断加深、劳动力老化程度加重等问题凸显。“人口自身均衡发展”这一历史任务是“十四五”时期乃至未来 10、20 年应该考虑的重点。短期来看，鼓励人口增长、提高人口素质、推进家庭能力建设、强化养老保障等将成为“十四五”时期各地区重点着眼的问题。“人口吸引力”也将成为各地区的重要课题之一，各类研究型人才、创新性人才、实用性人才、技术型人才是未来五年关注的重点，差异定位、精准定位的人才将成为城市实现突破发展的重要资源。

在中央实施区域协调发展战略，高度重视中部地区崛起，支持中部地区打造制造业高地背景下，岳阳迎来更多承接沿海发达地区产业转移和振兴实体经济的机遇。近年来，岳阳省域战略地位不断提高，成为湖南省融入长江绿色经济带的桥头堡、承接洞庭湖南北两岸的区域交通枢纽城市、湖南省域副中心和全省重要的先进制造业基地，岳阳的城市吸引力迎来了质的提升。良好的住房软硬环境，将为岳阳市未来吸引各类人才，提供强大的物质保障。

4、绿色发展是“十四五”期间重大趋势

近年来，我国坚持走生态优先、绿色发展之路，绿色发展成为推动经济高质量发展的重要力量和抓手，绿色生产和绿色生活转型取得了阶段性成果。“十四五”时期，我国生态文明建设特别是绿色生产

和绿色生活的深度转型将开启新的征程，需不断培育各区域和各行业绿色生产转型的动力，不断提升绿色生产生活转型的能力，逐步形成促进绿色生产生活转型的绿色供应链，加快建设促进绿色生产生活的信息和交易平台，逐步健全促进绿色消费市场发展壮大政策和标准、指南体系，坚决完成好绿色转型的核心战略任务，为实现 2035 年建设美丽中国的目标奠定基础。

随着中央加快推进长江经济带建设，明确提出建设生态更优美、交通更顺畅、经济更协调、市场更统一、机制更科学的黄金经济带，岳阳将迎来践行绿色发展的更多机遇。

3.2 影响因素

3.2.1 新型城镇化战略的推动作用

以人为核心的新型城镇化已成为国家层面战略部署，“强调城镇老旧小区改造，建设完整社区、绿色社区，建设韧性城市、宜居城市、创新城市、智慧城市、绿色城市、人文城市。全面推动城市管理科学化、精细化、智能化，提升规划建设管理水平和城市品质。完善住房市场体系和住房保障体系，建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制，优化行政区划设置”已明确纳入国家及湖南省“十四五”规划，对住房事业提出一系列明确要求。

岳阳市区位条件独特、产业基础坚实、交通体系完善、开放优势明显、人文底蕴深厚，随着中央和省里一系列重大规划、战略平台、政策举措史无前例地交汇叠加，岳阳将处于乘势而上、大有作为的战略机遇期，将有望在住房保障、老旧小区改造、完整社区建设、绿色

社区等方面获得政策和资金支持上的倾斜。

3.2.2 人口及家庭结构变化的综合效应

2010年第六次人口普查到2020年第七次人口普查期间，我国人口结构和家庭结构变化趋势明显。目前我国总体上呈现出人口增长低生育水平、家庭成员规模减少、老龄化加速的特征。从历年人口普查数据看，我国家庭户均人数逐次下降，从1953年的4.3人已下降至2020年的2.6人，家庭结构逐渐呈现“四二一”结构。

根据岳阳市“七普”统计，2020年岳阳市全市常住人口505.19万人，较2010年减少了42万人；平均家庭户数从2010年的3.37人降低至2.76人，生育水平逐渐下降，各类一户、二户家庭比重上升趋势明显，住房需求更加多元。

从人口结构上看，男女比例愈趋平衡，从2010年的107.19下降至104.92，而人口素质则大幅提升，文盲率由1.76%下降为1.27%，每10万人中拥有大学文化程度的由6852人上升为9691人。年龄结构上，60岁及以上人口达到102万人，占比20.27%；65岁及以上人口为75.8万人，占比达15.00%，60岁以上人口和65岁以上人口比例相比2010年比重分别上升了6.39和5.88个百分点，人口老龄化趋势明显。

随着人口素质的提升，男女比例的均衡化，户口结构的多元化，未来岳阳住房的供应应倾向于更加灵活的户型组合，更高的住宅品质和社区服务水平。同时，伴随着岳阳老龄化加速和老龄人口比重的增加，住宅供应将对社区养老配套、住宅设计提出更多的适老化需求要

求的同时，也意味着远期会有大批空置住宅，需要在“十四五”期间未雨绸缪，控制住宅供应质量，严把住宅建设规模关。

3.2.3 土地与货币供应的政策效应

“十四五”期间，发展模式转变更为彻底，高质量发展思路贯彻更为深入。一方面，用地供应上，多层次政策风向表明，以新一轮国土空间规划编制为契机，国家、省、市将严控建设用地规模，控制土地供应总量，土地利用要求更集约、更高效的利用模式，住房建设用地供应规模有所锁紧。另一方面，虽然国家“十四五”期间明确继续控制房地产市场，2018年以来房地产信贷供应持续收紧，但2020年上半年货币政策加大逆周期、3次降准救市，市场流动性整体充裕，期间对房地产贷款融资有所松动，下半年又继续严控，锁紧放贷窗口，表明整体货币供应政策在把握“房住不炒”大方向基础上，将及时跟进市场刚需“有松有紧”，“十四五”住房需求将以刚需为导向。

3.3 发展趋势

3.3.1 “三区一中心”定位下岳阳住房刚需依旧旺盛

岳阳市作为北接湖北，南邻长沙的区域重要港口枢纽、交通要塞，在湖南省融入长江经济带中作用突出。一是区域战略地位升级，岳阳市作为湖南省“十四五”规划明确的湖南省域副中心城市、港口物流枢纽城市、“三高四新”战略中先进制造业基地，湖南省融入长江经济带的桥头堡，将更易在各类用地指标上获得倾斜，突破住房事业发展瓶颈，争取各级资金扶持，破解资金困境，赢得更多相关试点机遇，迎来住房事业转型发展最佳契机。二是随着岳阳市“三区一中心”战

略地位的落实，岳阳市城市吸引力将得到有效提升。随着岳阳在国家、省、市多重战略叠加下的空前发展机遇，长江经济带战略将引领两湖人口流动进一步加速，岳阳依托交通枢纽区位，未来吸引人口聚集区位优势更加明显；三是随着岳阳产业经济在新的战略机遇上得到进一步发展，岳阳城市品质将进一步提升，居民住房需求全面升级，将促使住房事业向高品质、多样化、精细化转型发展，住房产品向模式多元化、配套服务完整化全面升级。

3.3.2 人口缩减趋势下岳阳房地产供应量需合理控制

一方面，2010年到2020年来，全国人口整体呈缩减趋势，虽然市辖区人口规模小幅增长，但岳阳市域常住人口减少了42万人。同时“十三五”期间，岳阳商品房库存逐步消化，商品住房库存去化周期已回归12个月的合理区间，库存逐步消解同时，未来人口增长趋势不明，房地产市场前景尚未明朗。

另一方面，住房刚需仍然存在。“十四五”期间，我国将继续推进新型城镇化发展，湖南省城镇化脚步将进一步加快，居民城镇化需求继续增加。2020年，我国住房用地累积出让建面29.44亿平方米，同比增长5.9%；成交建面21.66亿平方米，同比增长6%，从大环境看，整体供求规模增长明显，刚需仍然旺盛。从岳阳市层面看，“十四五”期间，随着岳阳加快落实“三区一中心”重要战略定位，迫切需要提升城市吸引力，改变人口外流颓势，引导高素质人口聚集。房地产行业需要充分发挥社会经济中的辅助作用，为吸引人才聚集提供良好的基础保障作用。

双重因素作用下，岳阳市房地产传统配置模式必须改变。在“十四五”期间乃至更长时间内，房地产行业都需要发挥岳阳市吸引人才，推进新型城镇化发展，推动产业升级的基础配置作用与支撑作用，引导岳阳通过提升城市宜居宜业程度，吸引人才落户、推动新型城镇化发展。在人口减少，库存依旧需要消化和人才需求提升的背景下，岳阳市住房事业需要在落实“房住不炒”定位，保持调控力度不降低同时，推动房地产行业升级，科学控制房地产供应，促进房地产行业从粗放式投放转型向社会提供更高品质的居住产品和服务，满足居民围绕住房对教育、医疗、服务、环境等各方面的需求升级，提升城市吸引力，进而带动各行事业发展。

3.3.3 消费者住房需求日渐多元，品质要求日渐提升

“十四五”期间，随着国内经济形势的进一步变化，人民对美好生活需求的进一步提升，人口结构的改变，居民的住房需求更加丰富，对绿色、养老、医疗、商业等方面的便利化、精细化服务要求将日益提升。未来岳阳作为湖南省域副中心城市，“十四五”期间定位为长江经济带绿色发展示范区、中部地区先进制造业聚集区、湖南通江达海开放引领区，在经济发展形势利好的大背景下，市区居民对社区品质、居住环境、公共服务配套等因素的需求将更加突出。“十四五”期间，住房供应将更注重在住房质量、配套服务、社区服务等多方面提供更高品质。

3.3.4 建筑新技术广泛应用，新型住房将逐步推广

国家、湖南省多次提出政策措施，强调加快发展装配式建筑及绿色建筑。全国“十四五”规划纲要明确指出“发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住房，建设低碳城市”，湖南省人民政府已发布《湖南省绿色建筑发展条例》，多方面推广建筑新技术应用。多层次政策精神表明，“十四五”期间我省将继续推广装配式建筑、钢结构建筑，鼓励销售全装修住房，减少建筑资源浪费，防止建设污染，建筑新技术应用将进一步深化，新型住房将逐步推广。

3.3.5 岳阳城市特色要求岳阳住房突出高质量绿色发展特征

为贯彻落实习近平总书记“守护好一江碧水”的战略嘱托，确保岳阳市遵循高质量绿色发展方向，岳阳市政府明确提出了“三区一中心”发展目标，“绿色、开放、聚集”将是“十四五”期间岳阳发展的明确重点。

“十四五”期间，房地产行业将作为岳阳市的重要产业之一，融入岳阳绿色发展格局，展示岳阳城市特色。在住房布局上，要充分融入岳阳市“一湖两岸、八湖成串、矾岗临江、青山入城”的城区格局，结合不同片区产业定位，合理配备住房与相应配套设施；在住房建设上，要展现岳阳浩渺、开阔、悲悯、豁达的人文气质与大江大湖的江湖生境特色，合理控制建设强度，重点打造高品质绿色住房。

第四章 发展目标

4.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届相关全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，坚持以人民为中心的发展思想，以满足人们日益增长的美好生活需要为根本目的，坚持“房住不炒”的定位，把民生属性摆在更加突出的位置。围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，完善房地产市场体系和保障住房体系，住房市场坚持以居住为主，以居民消费为主，以普通商品住房为主，促进房地产市场平稳健康发展取得新成效，住房建设实现新进步，人居质量达到新水平。

4.2 基本原则

（1）市场主导，政府保障

坚持市场主导，完善政府保障。充分尊重市场运行规律，以市场为主导满足居民多层次住房需求。加强房地产市场监管，建立城市主体责任制，促进房地产市场平稳健康发展。明确政府在住房发展中的作用，有效增加保障性住房供给。

（2）以人为本，提升质量

坚持以人民为中心，提升人居质量。引导市场丰富商品住房供应类型，满足不同人群的居住需求。顺应居民对美好生活的追求，有效

引导住房建设和消费模式转型，提高居民居住质量。

(3) 统筹规划，分步实施

在全面贯彻落实国家、省有关的工作部署与政策要求的基础上，岳阳市“十四五”住房发展规划以岳阳市国民经济与社会发展规划、岳阳市国土空间规划等为依据，与岳阳市城市各片区控制性详细规划、岳阳市装配式建筑“十四五”发展规划（2020-2025年）等“十四五”规划有效衔接。统筹市场与保障、销售与租赁、存量与新增、新区与城市更新等关系，明确规划期内各年度住房供应计划和主要任务。

(4) 因城施策，完善机制

充分考虑岳阳市住房发展阶段和住房需求特征，分别确定全市与各区住房发展重点，明确住房发展的政策保障措施和规划实施机制，指导各项工作稳步有序开展。

4.3 发展目标

4.3.1 总体目标

以满足人民对美好生活的需要为出发点，以“住有所居、住有宜居”为总体目标，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，完善以居住为主、以居民消费为主、以普通商品住房为主的住房市场体系，满足居民多层次住房需求。加大公共租赁住房和保障性租赁住房保障力度，多渠道满足住房困难群体的基本住房需求，因地制宜发展人才住房，健全政府主导的住房保障体系。建立以城市主体责任制为核心的房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产市场逐步走向“价格合理、供求平衡、保障多元、风险可控、预期稳定”的平稳健康发展状态，实现房地产市场平稳运行。

到 2025 年，完善“低端有保障、中端有市场、高端有发展”的住房体系，实现住房总量平稳发展、住房价格总体稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件更加宜居、管理效能显著提升。到 2035 年，基本满足人民群众对美好生活的需求，实现共同富裕。

4.3.2 分项目标

(1) “一城一策”调控目标

稳地价。综合考虑用地供应总量、供应结构、市场房价等因素，合理确定城市地价变化幅度区间，地价指数同比变化不超过±9%。

稳房价。综合考虑居民消费价格指数、人均可支配收入、住房贷款利率等因素，保持城市房价变化处于合理变化幅度区间。新建商品住房价格同比指数、二手住房价格同比指数变化不超过±9%。

稳预期。保持政策连续性与稳定性，明确供应规模、结构、时序等，切实稳定预期。

(2) 商品住房供应目标

“十四五”期间，岳阳市区商品住房新增建设量控制在 875.4—1095.4 万平方米左右，新增商品住房套数约为 5.8—7.3 万套住房，可满足 16—20 万人的住房需求，预计非市辖区户籍人口购房比例将超过 70%。供应各类住房用地以居住用地为主，新增居住用地供应总量稳定在 420—530 公顷，年均新增供应量稳定在 84—106 公顷。（详见附件 2）

至 2035 年商品住房新增建设量控制在 2370.4—3186.4 万平方米左右，新增商品住房套数约为 16.3—21.74 万套左右，可满足 45—

60 万人的新增住房需求。供应各类住房用地以居住用地为主，新增居住用地总量控制在 1170—1575 公顷。（详见附件 2）

（3）住房保障目标

至 2025 年，形成较为完善的住房保障体系，实现低收入住房困难家庭保障性住房全覆盖，解决大部分城镇新就业人员、外来务工人员、高技能人才住房保障问题。至 2035 年，实现住房保障全覆盖，通过实物补贴+货币补贴，解决城镇就业人员、外来务工人员、高技能人才住房保障问题。规划期内加大公共租赁和保障性租赁住房供给，实现建设公共租赁住房建筑面积 92.30 万 m²，保障性租赁住房 45.76 万 m²，供应公共租赁住房用地约 46.15 公顷，保障性租赁住房用地约 40.88 公顷。规划范围内棚户区改造资金和公共租赁住房建设资金得到有效保障，保障性住房房源筹集形式更趋多元化，保障性住房覆盖群体更加全面，覆盖率有效提升，保障形式更加多样，做到应保尽保。规划期内基本完成现有城市棚户区改造。

（4）住房质量和住房产业化目标

全面推进城镇绿色建筑发展，全面展开碳达峰行动计划，全面提高装配式建筑发展水平。完善住房建设质量管理机制，提升管理水平，引导工程质量创优。大力开展绿色建筑推广普及工作，试点综合利用建筑节能新技术、新材料和新体系。逐步提高岳阳市新建住房绿色建筑标准执行比例，逐步提高新开工全装修成品住房面积比例，不断推广装配式住房，提高装配式住房和全装修住房比例，促使住房业与经济社会发展及资源环境条件基本协调。大力推进住房产业化，延伸产

业链，探索智能建筑。“十四五”期末，岳阳市中心城区绿色建筑覆盖率需达到100%，建筑节能达到85%以上，新建装配式住房面积占新建住房面积比例达到50%以上，新开工全装修成品住房面积达到50%以上，住房工程质量验收优良率达到100%，建筑能源利用效率达到国际先进水平，建筑领域碳排放达到峰值。

(5) 人居环境提升目标

全面开展绿色社区创建行动。到“十四五”期末，岳阳市全市城市社区参与创建行动并达到创建要求，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境基本实现“安全、舒适、完善、整洁、美丽”目标，共建共治共享机制不断健全，人民群众的获得感、幸福感、安全感显著增强，中心城区基本实现“住有宜居”。

大力推进老旧小区改造计划。“十四五”期间，岳阳市中心城区完成老旧小区改造856个，惠及居民14.8万户，改造房屋1.5万栋，改造面积1732万平方米。加强对城镇老旧小区的综合环境整治，重点对消防、管线、路网、环境等问题进行治理，消除居住区安全隐患，完善相关公共服务配套，增加绿地空间。

(6) 物业管理工作目标

2022年底前，完成《岳阳市物业管理条例》的立法工作，2022-2025年完成《维修资金归集与使用管理办法》《物业服务招投标管理办法》《联席会议制度》《物业企业信用信息与黑名单制度》等相关配套政策法规的制定工作；重点培育物业行业骨干企业，逐步淘汰不

符合市场规律、服务能力较差的的物业企业；加大物业服务企业人才储备和培训力度，落实物业管理项目经理人制度；完善物业管理服务监管平台功能，加强诚信体系建设，促进业主自治和行业自律；助力共建共治共享，构建党建引领、政府搭台、居民自治的基层社会治理体系的完善；以新建小区为切入点，推进智慧物业建设；对于已出售但未缴纳维修资金的小区应当建立物业维修资金补建机制；规划期末，实现老旧小区物业管理覆盖面达到 87%，归集维修资金达到 35-40 亿。

(7) 空间布局目标

市区空间布局总策略：老城区以存量住房改造更新为主、增量开发建设为辅，引导新增居住需求向新城集聚，减轻老城居住压力；新城区着力完善基础设施与公共服务设施，稳步推进住房供应。

4.3.3 目标指标体系

岳阳市“十四五”城市住房发展指标体系主要包括“一城一策”调控目标、住房供应指标、住房保障目标、住房质量和住宅产业化指标、人居环境提升指标、物业管理工作目标六大类 24 个指标，详见下表。

表 4-1 岳阳市“十四五”城市住房发展指标体系一览表

指标分类	指标名称说明	单位	2025年指标值	2035年指标值	指标属性
“一城一策”调控目标	城市地价同比变化幅度	%	±9	±9	预期性
	新建商品住房价格同比指数变化幅度	%	±9	±9	预期性
	二手住房价格同比指数变化幅度	%	±9	±9	预期性

指标分类	指标名称说明	单位	2025年指标值	2035年指标值	指标属性
住房供应指标	新增商品住房用地总面积	公顷	420—530	1170—1575	预期性
	新增住房供应总建筑面积	万平方米	875.4—1095.4	2370.4—3186.4	预期性
	新增住房总套数	万套	5.8—7.3	16.3—21.74	预期性
	商品住房空置率	%	≤15	≤10	预期性
住房保障指标	公共租赁住房覆盖面	%	≥20	≥20	约束性
	新建公共租赁住房总建筑面积	万平方米	76.1	184.8	约束性
	新建保障性租赁住房建筑面积	万平方米	70.76	166.32	约束性
	新建公共租赁住房总套数	套	18460	36960	约束性
	新建保障性租赁住房总套数	套	12096	27720	约束性
	低保、低收入住房困难家庭保障覆盖率	%	100	100	预期性
	住房公积金制度实施覆盖面	%	≥60	≥80	预期性
住房质量和房地产业指标	住房工程质量验收优良率	%	100	100	约束性
	新增绿色建筑竣工面积占新建民用建筑竣工面积比例	%	100	100	预期性
	装配式建筑占新建建筑比例	%	≥50	≥75	预期性
人居环境提升指标	老旧小区改造	个	856	—	预期性
	绿色社区创建	%	100	100	预期性
	新建小区养老服务设施配建	%	100	100	预期性
	住房智能化改造	%	≥40	≥60	预期性
	居住小区适老化及无障碍设施配建率	%	≥90	100	预期性
物业管理工作目标	老旧住房小区物业管理覆盖面	%	87	100	预期性
	归集维修资金	亿	35—40亿	—	预期性

第五章 发展任务

5.1 合理控制住房建设与居住用地供应规模

5.1.1 住房及保障性住房建设规模和用地规模控制

按照“稳房价、稳地价、稳预期目标”总体要求，合理预测未来住房发展建设需求；坚持土地资源节约、集约、高效利用；坚持新增供应与存量挖潜相结合，促进闲置和低效土地盘活；积极探索利用集体建设用地建设租赁住房。建设项目用地应严格控制增量，盘活存量土地，促进房地产业健康有序发展。

稳预期，合理预测住房建设和土地供应总量。根据“十三五”时期岳阳市区历年商品住房销售面积变化情况，通过合理预测，规划“十四五”期间岳阳市区新增商品住房建设供应量控制在 950—1170 万平方米。考虑现状存量住房面积，“十四五”期末，岳阳市区住房新增总量控制在 875.4—1095.4 万平方米。（详见附件 2）

按照“住有宜居”的高质量发展要求，兼顾土地集约节约利用，规划“十四五”岳阳市区居住用地平均容积率 2.0，岳阳市区新增居住用地供应量控制在 420—530 公顷，年均新增居住用地供应量控制在 84—106 公顷。（详见附件 2）

至 2035 年商品住房新增建设量控制在 2370.4—3186.4 万平方米左右，新增商品住房套数约为 16.3—21.74 万套左右，可满足 45—60 万人的新增住房需求。供应各类住房用地以居住用地为主，新增居住用地总量控制在 1170—1575 公顷。（详见附件 2）

按照“应保尽保”保障要求，结合岳阳市保障性住房现状建设水

平，规划“十四五”岳阳市区新建公共租赁住房 18460 套，建筑面积 92.30 万 m²，用地供应量 46.15 公顷左右；新建保障性租赁住房 12096 套，建筑面积 70.76 万 m²，用地供应量 40.88 公顷左右。（详见附件 2）

由于住房建设受国家宏观政策、产业需求等因素影响较大，建议根据岳阳市区住房供销实际情况，每年应及时合理调控住房建设及居住用地供应量。

稳房价稳地价，加强土地供应调控。优化和调整住房用地供应结构，持续稳定住房用地供应在全部用地供应中的比重。坚持“以居住为主，以居民消费为主，以普通商品住房为主”，稳定普通商品住房用地的供应比重，适当供应高档商品住房用地，按需供应人才住房、公租房、租赁住房，适当控制和减小非住房商品房供应规模。支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。在各年度的供地计划中，重点保障中小套型普通商品住房、保障性住房和人才住房的用地供应，做到优先供应。盘活存量住房，提高存量住房用地利用效率，及时公布已出让土地建设进展情况，对存量土地闲置情况进行彻底整治和有效盘活。

5.1.2 明确住房建设区域指引

重品质，提升居民居住条件。岳阳楼区、经开区、南湖新区、城陵矶新港区、云溪区、君山区等新区住房建设实行住房小区化和小区规模化，统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设。岳阳楼区、云溪区等老城区住房建设应充分利用和整合现有资源，以社

区为单元实施系统改造，增加配套设施，适当降低旧城中心区的居住用地比例，引导人口向中心区外疏散。旧城中心区的住房规划建设要从现有分散布局逐渐走向集中布局，增加居住用地中的公共设施用地、绿化用地和道路广场用地比例；优先保障居民住区基本的公共空间、环境卫生设施和日照间距。经开区等传统工业区的住房建设依托现有基础逐步改造，对住房区的公共配套设施完善补充，并使之社会化，使传统的工人村逐步改造成为与城市有机结合且持续发展的综合社区。

岳阳楼区：以支撑主城区商贸金融、行政办公、文化教育、高新技术产业、旅游服务和休闲度假产业发展为重点，突出居住更新优化和品质转型升级，打造岳阳市居住品质更新优化示范区。本区域依托岳阳市主城区核心区定位，整合老城土地资源，继续完善已批待建和在建的商品房开发项目，着力建设东风湖、枫桥湖、岳阳楼、东茅岭、洞庭新城、天伦城、花板桥、洛王、七里山、梅溪社区等 10 个社区生活圈。保障房方面致力于加大公共租赁住房建设力度，重点解决低收入群体、就业职工的住房保障问题，完善现有公共租赁住房配套服务体系，合理补充公共服务设施，整合现有居住用地，筛选房源提供一批限价商品住房保障供应，摸底排查完成棚户区改造进度。

经开区：“十四五”住房发展重点区域。本区域在长康路（G107）以东围绕岳阳东站新增较多居住用地，未来五年将成为岳阳市区向东拓展的桥头堡。未来商品住房建设以产城融合为目标，提供充足和多层次住房，满足本地区产业配套和外围地区来岳务工人员住房需求，

打造岳阳市产城融合示范区，着力打造白石岭、金凤桥、八字门、康王、木里港、空港等六个社区生活圈。保障房方面以推进人才公寓建设，完善人才住房保障和公共租赁住房保障服务为主。

南湖新区：以岳阳市改善型商品住房集中区为发展目标，支撑岳阳市区向南跨越式发展。依托南湖之滨的自然资源本底优势，支撑职业教育、旅游度假、总部办公、科创研发、文化创意等新兴产业发展，重点发展高品质居住、康养社区、未来社区，建设岳阳市康养社区示范基地，着力打造赶山、湖滨两个生活圈，并与岳阳楼区共同打造麦子港、奇家岭生活圈。保障房方面以探索建设配套完善的高品质宜居型公共租赁住房为主，同时在新建居住区中按比例提供部分限价商品房完善住房保障供应。

湖南城陵矶新港区：以支撑岳阳市港口物流和工业为主，重点服务湖南自贸区岳阳片区建设，突出临港经济，发展航运物流、电子商务、新一代信息技术等产业。住宅建设根据自贸区建设需求进行布局，重点完善各项服务配套，促进产城融合，解决新就业员工住宅问题。以高标准建设人才公寓和公共租赁住房、保障性租赁住房，适度开发商品住宅，切实提升人居环境。

云溪区：“十四五”住房发展重点区域。本区域居住用地指标增长较多，未来五年以打造岳阳市副中心为发展目标，依托白泥湖、五尖山森林公园等优良自然山水资源，城陵矶港产业园等优势产业片区，以服务港口物流和工业为目标，建设宜居宜业的刚需居住片区。按照产城融合理念，加大基础设施建设力度，提供充足的住房满足本地区

及城陵矶港区产业工人的住房需求，着力打造云溪镇、岳化、陆城、长炼四个社区生活圈。保障房方面以高标准建设一批服务配套完善的人才公寓，同时完善人才保障政策措施，提供人才住房保障和公共租赁住房住房保障服务为主要方向。

君山区：“十四五”住房发展重点区域。本区域居住用地指标增长较多，未来五年将围绕君山高铁站，以打造岳阳市副中心为目标，发挥风景优美、自然山水风光较好的独特区位条件，建设岳阳市中高品质商品住房集中区。强调“完善、宜居、高品质”，统筹建设基础设施，合理布局公共服务设施，重点完善社区配套服务体系建设，着力打造挂口老城区、柳林洲、林角佬三个社区生活圈。保障房方面以进一步完善住房保障供应体系，加大住房保障补贴覆盖为主，同时探索商品房中筹措提供限价公租和廉租住房供应的可能性。



图 5-1 岳阳市区商品住房区域指引示意图

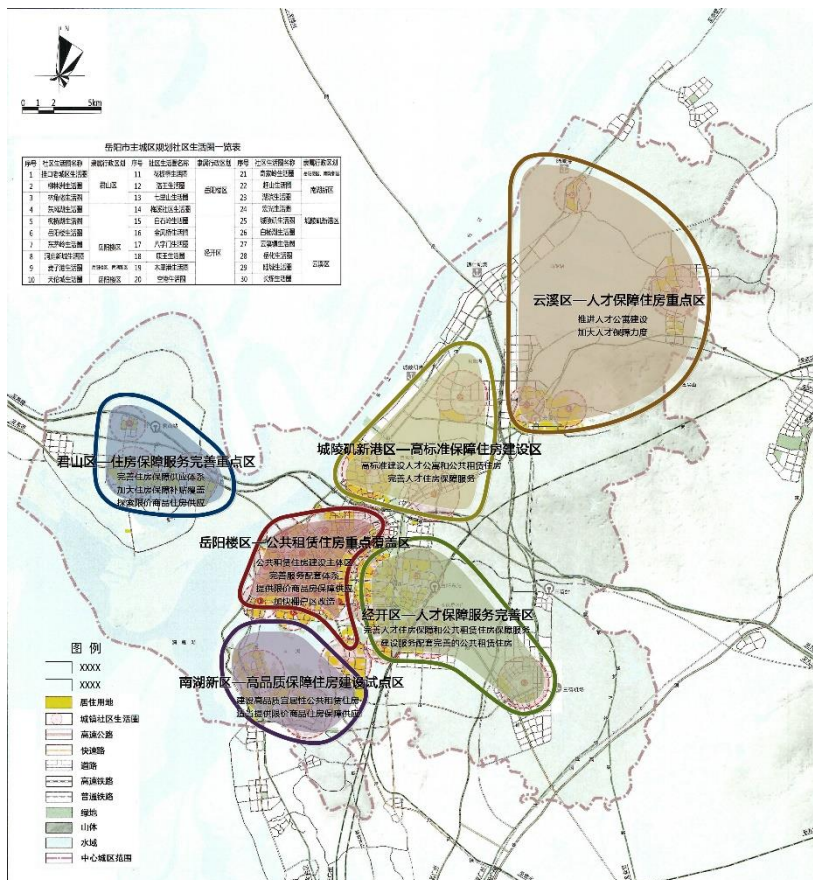


图 5-2 岳阳市区保障房建设区域指引示意图

5.2 优化商品住房市场供应结构

坚持以人民为中心,以满足市民住房需求为主要出发点,坚持“房住不炒”的地位,坚持“以居住为主,以居民消费为主,以普通商品住房为主”,完善商品住房市场体系。

稳定商品住房供应规模。在本规划基础上,各区(包括岳阳楼区、经开区、南湖新区、城陵矶新港区、云溪区、君山区)科学编制实施本地住房建设实施细则,明确住房供应规模,稳定市场预期,防止住房供应大起大落。原则上以城镇常住人口家庭总户数为基本依据,住房年度供应套数大致按当地城镇常住人口家庭数的5%-7%确定。在此基础上,根据人口流入流出情况、刚性需求缺口、改善性需求规模等进行适度调整,确定各年度具体供应规模。“十四五”期间规划建设新建商品住房875.4—1095.4万平方米,新增商品住房套数约为5.8—7.3万套住房,可满足16—20万人口住房需求。

优化商品住房供应结构。立足房地产市场实际需求,进一步优化住房供应结构。按照以普通商品住房为主的原则,平衡供应和需求关系。在严格控制建设用地性质和容积率等必要规划条件的前提下,科学把握和优化住房功能设计以及住区环境和配套设施等。

满足多样化住房需求。以科学的供应结构为指引,引导房地产企业立足当地市场需求,商品住房户型配置中,应以90—140m²刚需户型和140m²以上改善型住房为主,90m²以下小户型比例少量配置。同时,创新住房产品类型,积极推动房地产与养老、旅游、教育、健康等产业融合发展,丰富住房开发模式,促进住房市场与城市现代服务

业共同发展，满足个性化居住需求。

引导二手房市场健康发展。着力解决二手房市场在购买、销售和中介方面存在的产权不清、交易手续复杂、中介机构行为不规范等问题。首先，完善二手房产权制度，促进二手房市场交易。建立透明的房屋产权制度，简化二手房交易手续，强化售房者谨慎委托意识。其次，完善二手房税赋制度。规范二手房税种征收范围，明确二手房税收征收方式，整顿相关领域的不良现象，简化销售税费，增加二手房持有成本，抑制二手房投机行为。再次，加强二手房金融支持。创新二手房金融产业，加强二手房金融监管，并明确监管措施。最后，加强对安居客、房天下等二手房中介机构监管，提高中介从业者专业技能和知识水平，加强二手房信息透明度建设，加强中介机构组织管理。

5.3 完善住房保障体系

继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加大公共租赁住房、保障性租赁住房供给，探索人才住房保障供应。规划期内目标建设公共租赁住房 18460 套、建筑面积 92.30 万 m²，供应用地 46.15 公顷；建设保障性租赁住房 12096 套、建筑面积 70.76 万 m²，供应用地 40.88 公顷。多措并举缓解城乡低收入家庭、城镇新就业人员、外来务工人员和高技能人才住房压力。

5.3.1 继续加大保障性住房供应力度

进一步拓展房源筹措模式，完善多主体供给。通过政府主导多方参与方式，探索利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋，由政府主导建设公共租赁住房、

积极引导不同主体参与建设保障性租赁住房。通过政府投资新建、购买、盘活闲置存量房源等方式筹集实物配租房源，鼓励普通商品住房、产业园区配套住房中配建一定比例的公共租赁住房，全面保障公共租赁住房供给，确保“十四五”期间公共租赁住房供应量达到 18460 套以上，保障性租赁住房达到 12096 套以上。深化供应机制改革，继续完善经济适用住房补贴政策，加大公共租赁住房和保障性租赁住房建设力度，实现公共租赁住房保障户籍住房困难家庭住房需求，保障性租赁住房保障人才、新入职青年等非户籍住房困难家庭住房需求的住房保障体系，进一步完善实物保障供应体系。

5.3.2 加大公共租赁住房和保障性租赁住房政策资金扶持力度

进一步精简审批流程，探索精简公共租赁住房项目审批事项和环节相关政策，在用地审批、施工许可审批等方面支持简化审批手续。加大资金扶持力度，根据国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，中央将进一步在金融方面加大对保障性租赁住房的支持力度。岳阳可通过申请中央补助扶持资金、申请银行专项贷款、商业保险资金等多种资金筹措渠道加大金融保障力度，同时可通过降低公共租赁住房增值税、房产税、减免城市基础设施配套费等方式，鼓励社会资本参与建设公共租赁住房。加大公共租赁住房租金补贴力度，在现有公共租赁住房补贴基础上提升 30%以上标准，研究制定与岳阳市收入水平相匹配的人才住房保障补贴标准，形成实物保障与货币保障供应相结合的保障性住房供应体系。

5.3.3 进一步扩大保障性住房覆盖面

优先解决低收入家庭的住房困难问题，“十四五”期间实现低收入家庭保障性住房全覆盖。重点针对在岳阳稳定就业人员的住房困难问题研究制定政策，尤其是公交司机、环卫工人、家政服务人员等公共服务行业群体住房困难问题，做到“应保尽保”。进一步深化将新就业人员、在城镇稳定就业的外来务工人员，以及航运物流、绿色化工、电子信息、装备制造、新材料、粮油加工、北斗导航配套、能源等符合岳阳市产业发展方向的专业技术人员纳入住房保障覆盖范围，降低申请门槛，扩大补贴比例，多渠道解决外来务工人员和新就业人口住房困难问题。结合岳阳社会经济发展水平，建立健全租赁补贴标准动态调整机制，提出住房保障标准和租赁补助标准调准方案，鼓励住房保障群体选择货币保障形式。

5.3.4 大力提升公共租赁住房配套水平，建设公共租赁住房示范小区

严格执行公共租赁住房建设标准，确保配套设施建设、装配式建筑、绿色建筑、基本装修、绿化、物业管理等方面达到相关要求。对新建的公租房小区按照标准一次性建设、配套到位，对现有的公租房小区根据情况补充完善。建设两个以上市级公共租赁住房示范小区，优化完善配套设施、物业管理、人性化服务，发挥示范作用。

5.3.5 多渠道深化人才保障措施

深化落实企事业单位配建人才保障住房政策，明确人才保障门槛，制定保障对象条件，将符合条件的引进青年教师、重点产业专业技术人才及其他符合要求的企事业单位优秀人才纳入住房保障体系。深化

保障措施，研究采用税收优惠、住房补贴等经济手段支持人才住房保障，按照“职住平衡”的原则，支持在中心城区、高新产业园区建设人才公寓并纳入保障性租赁住房计划，在城区重点地段商品房中配建一定比例低价商品房面向符合条件的专业技术人才，吸引优质人才落户。

5.3.6 探索突破资金瓶颈，持续完成棚户区改造任务

明确棚户区改造任务。经省、市两级严格按照“六个严禁”标准现场核实，确定棚户区改造计划。根据棚改计划，加大向上申请棚改专项资金力度，确保专项资金及时到位，制定出台社会资本参与棚改的政策措施，鼓励社会资本参与棚户区改造。通过多渠道突破资金瓶颈，确保项目早部署、早开工、早见效，争取早竣工、早分配、早入住，尽快形成有效保障。因城施策，合理确定货币安置和实物安置方式。采用货币安置为主、实物安置为辅的安置方式保障棚改安置及时到位。

5.4 培育和发展住房租赁市场

“十四五”期间，岳阳市要实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，实现城镇居民住有所居。

5.4.1 培育租赁市场供应主体

大力发展住房租赁企业，鼓励房地产开发商开展住房租赁业务。提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成岳阳市大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

规范住房租赁中介机构，支持和规范个人出租住房。努力提高中介机构服务质量，提供规范的居间服务，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，规范个人依法出租自有住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

5.4.2 鼓励住房租赁消费

完善住房租赁支持政策。制定岳阳市支持住房租赁消费的优惠政策措施，引导居民通过租房解决居住问题。进一步落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。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，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

明确租赁各方权利义务。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务，保证住房和室内设施符合要求，租赁合同期限内无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。

5.4.3 完善公共租赁住房体系

推进公租房货币化。转变公租房保障方式，实物保障与租赁补贴并举。政府给予租赁补贴，支持公租房保障对象通过市场租房。完善租赁补贴制度，结合市场租金水平和保障对象实际情况，合理确定租赁补贴标准。

提高公租房运营保障能力。鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理的公租房交由专

业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。符合公租房申请条件的住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员等，均应纳入公租房和保障性租赁住房保障范围。

5.4.4 理顺公共租赁体制机制

健全公共租赁管理制度，加强住房租赁监管。制订出台《岳阳市住房租赁管理办法》，明确当事人的权利义务，规范市场行为，稳定租赁关系。推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约，落实住房租赁合同登记备案制度。

建立多部门联合监管体制，加强租赁行业管理。明确各部分职责分工，住房城乡建设部门负责住房租赁市场管理和相关协调工作，要会同有关部门加强住房租赁市场监管，完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，全面建立相关市场主体信用记录，纳入岳阳市信用信息共享平台，对严重失信主体实施联合惩戒；公安部门要加强出租住房治安管理和住房租赁当事人居住登记，督促指导居民委员会、村民委员会、物业服务企业以及其他管理单位排查安全隐患；此外，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用，推行住房租赁网格化管理。各有关部门要按照职责分工，依法查处利用出租住房从事违法经营活动，加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推进部门间信息共享。

5.4.5 支持租赁住房建设

鼓励新建租赁住房。结合岳阳市住房供需状况、土地价值等因素，支持在云溪区的陆城片区、长炼片区、岳化片区，君山区的林角佬片

区，经开区的白石岭片区，南湖新区的赶山片区，岳阳楼区的宏光片区等有住房需求的城市非中心区域探索利用集体建设用地试点建设租赁住房，合理确定租赁住房建设规模，并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。

允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家地方的住房设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。

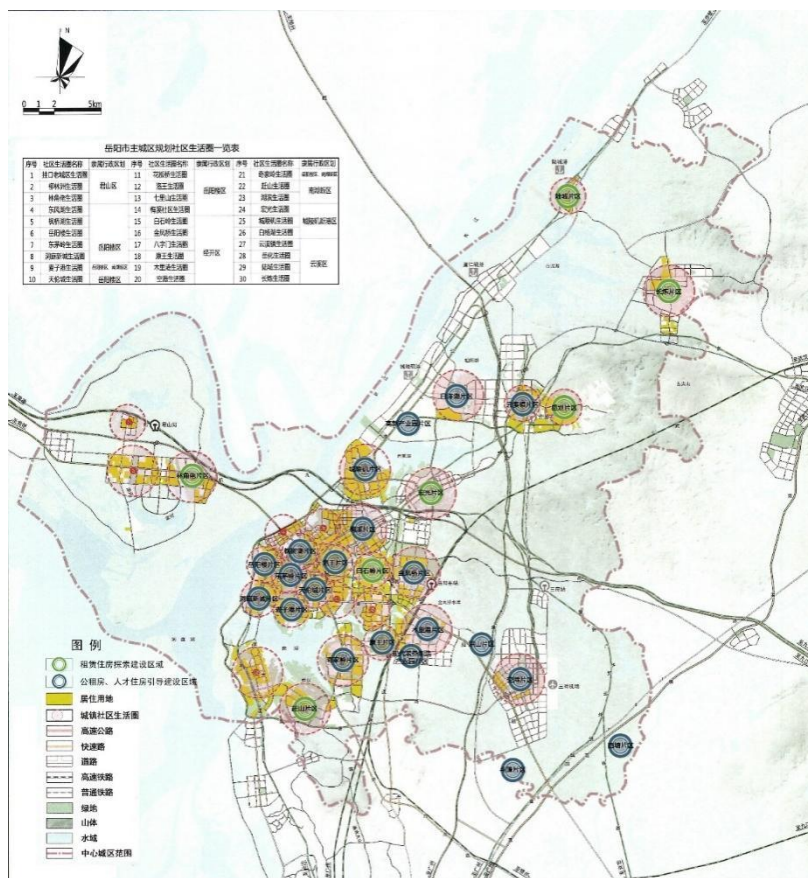


图 5-3 岳阳市区族租赁住房区域指引示意图

5.5 推进城市更新和绿色社区建设

以绿色社区创建、城镇老旧小区改造、品质住宅建设为重点，以“微改造、全面更新、高品质建设”的方式逐步推动城市更新，完成湖南省住房品质提升试点工作。“十四五”期末，完成岳阳市全部绿色社区创建工作，基本完成岳阳市城镇老旧小区改造工作，基本补齐市区既有居住社区设施短板，提高新建居住社区住房品质，同步配建各类设施，进一步推进城市更新。实现城市人居环境明显改善、住宅品质逐步提升、共建共治共享机制不断健全的目标。

5.5.1 推进社区基础设施绿色化

全面推进社区基础设施绿色化，补齐居住区建设短板。以城镇老旧小区改造、市政基础设施和公共服务设施维护等工作为抓手，结合城市更新，积极改造提升社区供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类等基础设施，规范管线设置，实施架空线规整。采用节能照明、节水器具等绿色产品、材料，提高绿色化水平。实施生活垃圾分类，完善分类投放、分类收集、分类运输设施，实现生活垃圾分类居民小区全覆盖。综合采取“渗滞蓄净用排”等举措推进海绵化改造和建设，结合地形地貌进行竖向设计，逐步减少硬质铺装场地，避免和解决内涝积水问题。综合治理社区道路，消除路面坑洼破损等安全隐患，畅通消防、救护通道，确保无占压生命通道的情况。合理配建停车及充电设施，优化停车管理，规范停车秩序。

5.5.2 营造社区宜居环境

合理布局和建设各类社区绿地，增加荫下公共活动场所、小型运

动场地和健身设施，整治小区及周边绿化、照明等环境。结合绿色社区创建，探索建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。推动公共空间开展适老、适幼化改造和无障碍设施建设，配齐老年活动中心、幼儿园等公共服务设施，使得老有所乐、幼有所教。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。

5.5.3 建立健全社区人居环境建设和整治机制

坚持美好环境与幸福生活共同缔造理念，加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设，充分发挥社区党组织领导作用和社区居民委员会主体作用，统筹协调各方共同参与绿色社区创建工作；推动城市管理进社区，加强城市管理工作宣传，探索建立布局合理的城市管理服务点，逐步实现城市管理执法人员进小区，并建立与其他服务队伍的良好协作机制；推动设计师、工程师进社区，辅导居民谋划社区人居环境建设和整治方案，有效参与城镇老旧小区改造、生活垃圾分类、节能节水、环境绿化等工作。

5.5.4 提高社区信息化智能化水平

搭建社区公共服务综合信息平台，集成不同部门各类业务信息系统，整合社区安保、车辆、公共设施管理、生活垃圾排放登记等数据信息，建设智能化安防系统，推动门禁管理、停车管理、公共活动区域监测、公共服务设施监管等领域智能化升级，并与公安、民政、城市管理综合执法等部门实现数据的互通共享。

5.5.5 培育社区绿色文化

以碳达峰、碳中和为目标，培育低碳绿色社区文化。建立健全的社区宣传教育制度，完善宣传场所及设施配置。运用社区论坛等信息化媒介，定期发布绿色社区创建活动信息开展绿色生活主题宣传教育，使生态文明理念扎根社区。贯彻共建共治共享理念，指导社区编制和发布社区绿色居民公约，倡导居民选择绿色生活方式，节约资源、开展绿色消费和绿色出行，形成富有特色的社区绿色文化；加强社区相关文物古迹、历史建筑、古树名木等历史文化保护，展现社区特色，延续历史文脉。

5.5.6 持续探索绿色社区创建

践行绿色社区创建行动。汲取已完成的学坡社区、梅溪桥社区两个绿色社区试点项目的创建经验，继续探索绿色社区的建设，重点从基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全六个方面推进绿色社区建设。2021年开展岳阳市中心城区33个绿色社区创建行动，2022年开展34个绿色社区创建行动，至2025年，岳阳市中心城区100%的城市社区参与创建行动并达到创建要求，基本实现社区人居环境整洁、舒适、安全、美丽的目标。

表 5-1 岳阳市“十四五”期间绿色社区创建行动一览表

年份	2021年（33个）	2022年（34个）	2023年-2025年
总体任务	中心城区30%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求	中心城区60%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求	2023年中心城区75%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求； 2024年中心城区90%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求；

			2025年中心城区100%城市社区参与创建行动并达到创建要求。
分 区 任 务	岳阳楼区 (44个)	桥头社区等22个社区创建绿色社区	湘爱园社区等22个社区创建绿色社区
	经开区 (5个)	八字门社区、亮山社区2个社区创建绿色社区	茶场社区、大桥社区、北港社区3个社区创建绿色社区
	南湖新区 (12个)	麦子港社区等6个社区创建绿色社区	刘山庙社区等6个社区创建绿色社区
	君山区 (3个)	柳毅社区、旅游路社区2个社区创建绿色社区	景明路社区创建绿色社区
	云溪区 (3个)	安居园社区创建绿色社区	四化社区、茅岭头社区2个社区创建绿色社区
			巩固绿色社区创建成果，查漏补缺，确保各社区达到绿色社区创建要求

注：详细社区名单见附表9。

5.5.7 大力推进老旧小区改造

持续实施老旧小区改造计划。根据各区政府编制的老旧小区改造规划，结合岳阳市实际情况，“十四五”期间，岳阳市中心城区计划改造老旧小区856个，涉改居民14.8万户，涉改房屋1.5万栋，涉改面积1732万平方米。2021年—2025年逐年改造计划如下表所示。

表5-2 岳阳市中心城区“十四五”期间城镇老旧小区改造情况一览表

年份	改造小区数量(个)	涉改居民户数(万户)
2021年	237	3.2
2022年	238	4.9
2023年	254	3.8
2024年	73	1.9
2025年	54	1.0
合计	856	14.8

探索老旧小区改造新内容及新模式。明确老旧小区改造内容，探索老旧小区改造方式、改造模式。“十四五”期间，岳阳市需在湖南省住房和城乡建设厅《关于印发〈湖南省城镇老旧小区改造技术导则(试行)〉的通知》、《岳阳市城区老旧小区改造实施方案》等相关文

件的指导下，汲取老旧小区改造试点项目的经验与不足，持续探索老旧小区改造内容及模式。

5.5.8 同步提升新建住房品质

进一步提升新建住房品质。为推进新型城镇化建设，改善市城乡人居环境，提升新增住宅品质，岳阳市新建居住区需按照《湖南省住宅物业住房品质分类导则》（湘建科〔2019〕60号）的相关要求进行建设，打造绿色、低碳、智能、健康、适龄、宜居社区。确保所有新建住宅至少满足A类（经济型）住宅要求，重点推行AA类（改善型）住宅建设，条件较好的地段鼓励建设AAA类（舒适型）住宅。

确保新建住房项目同步配建设施。新建住房项目要按照完整居住社区建设标准，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，确保与住房同步规划、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。规模较小的新建住房项目，要在科学评估周边既有设施基础上按需配建；规模较大的，要合理划分成几个规模适宜的居住社区，按照标准配齐设施；按照《岳阳市新建住宅小区养老服务用房建设管理办法》、《岳阳市城镇小区配套幼儿园专项治理工作方案》等相关要求，重点配齐老年活动中心、幼儿园等设施，加强老幼弱服务建设；确保产权人按照规定使用配套设施，未经法定程序，任何组织和个人不得擅自改变用途和性质。

5.6 提高住房物业管理服务水平

5.6.1 强化物业管理监管体系

将物业管理纳入社会基层综合治理范畴，落实物业管理联席会议制度，理清区、街道、社区、业主自治组织、物业服务企业、开发建设企业权责关系；推动红色物业建设，加强物业小区党组织建设，强化党建引领，逐渐形成党建+的物业管理格局；完善各项业务指导、监督考核以及社区（村）、街道（乡镇）、区（县）三级矛盾调处工作机制，及时调节处理物业矛盾纠纷，督导区、街道履行监管责任；研究和制定相关配套法律法规政策，完善物业服务监管平台，加强物业服务企业信用信息和黑名单制度建设，加大物业服务项目招投标监管水平，建立行业监管的优胜劣汰市场竞争机制；强化落实物业管理项目经理人制度，提升物业服务企业服务水平；着力打造智慧物业、智慧小区，提升业主幸福感和获得感。

5.6.2 强化业主自治组织建设和监管

加大对区、街道的业务指导，规范业主自治组织成立和日常活动。完善业主自治组织违法违规监管体系，重点打击业主自治组织成员贪腐行为。鼓励公益心和公信力强，具有一定组织能力的党员优先加入业主自治组织，增强业主自治组织力量。

5.6.3 建立健全的维修资金监管体系

理顺市、区、县各自职能职责，贯彻落实相关法律法规和规定，修订出台《岳阳市物业专项维修资金管理暂行办法》，区、县配套完善各自层级的维修资金管理规章制度；加强部门配合联动、规范维修资金

归集、优化资金管理、强化使用指导；加大宣传力度，逐步增强业主公共管理意识和管理水平；提升信息化管理水平，以项目管理为依托，交易网签、不动产登记、物业公共设施设备基础数据（承接查验）等信息互通互联，包括开发建设单位、物业企业、业委会、街道社区、维修单位、银行、相关管理部门等多种主体参与，逐步形成从房屋交付使用到维护维修全生命周期的信息化管理生态链，推行“业财”融合一体化，充分发挥维修资金“应急解危”和“房屋养老金”作用，为社会提供公开、优质、便捷的服务。

5.7 提升住房产业化程度和绿色建筑覆盖率

5.7.1 全面推进城镇绿色建筑发展

制订至 2035 年的绿色建筑发展规划及行动计划。进一步明确绿色建筑近期和中长期的发展目标、主要任务、保障措施，在新建建筑、既有建筑节能改造、可再生能源建筑应用、建筑运行节能监管、节约型城乡建设等领域全面推进绿色建筑行动。

提高新建住房绿色节能水平。全面实施《湖南省绿色建筑行动实施方案》，积极推进城镇绿色住房建筑建设，加大城镇新建住房中绿色建筑标准强制执行力度，逐步提高岳阳市新建住房绿色建筑标准执行比例。2021-2025 年各年城镇新增绿色建筑竣工面积占新增民用建筑竣工面积比例、星级绿色建筑面积占比应参照下表执行，各年目标以省住建厅下达的当年考核目标任务为准。至 2025 年，岳阳市中心城区绿色建筑覆盖率达到 100%，建筑节能达到 85%以上，建筑能源利用效率达到国际先进水平，建筑领域碳排放达到峰值，为实现建筑碳

中和奠定坚实的基础。至 2035 年，岳阳市中心城区绿色建筑覆盖率达到 100%，建筑节能达到 95%以上。

表 5-3 岳阳市中心城区“十四五”期间新增绿色建筑执行比例表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新增绿色建筑竣工面积占比	60%	70%	80%	90%	100%
星级绿色建筑面积占比	10%	20%	30%	40%	50%

注：表中目标为岳阳市地方预计执行目标，最终目标以省住建厅下达的当年考核目标任务为准。

深入推动城镇既有建筑绿色改造。推广建筑节能、节水、节地、节材和保护环境的适宜技术，推进公共建筑能耗统计、能源审计及能效公示，完善公共建筑能耗监管体系。结合城市更新、老旧小区改造、海绵城市建设等工作，推进既有建筑绿色化改造，开展标识评价工作。推进合同能源管理，强化建筑物所有权人、使用人、管理人管理责任。

大力培育绿色建材产业。大力扶持一批拥有高新技术、自主创新技术的绿色建材龙头企业，推进绿色建材工程应用。建立岳阳市绿色建材采信和推广应用机制，积极探索绿色建材产品在政府采购工程中推广应用模式，执行省、市两型采购政策，压实采购人落实政策的主体责任，通过加强采购需求管理等措施，切实提高绿色建筑和绿色建材产品在政府采购工程中的比重。加大绿色建材应用力度，打造绿色建材生产示范项目。

5.7.2 全面展开碳达峰行动计划

制订岳阳市碳达峰相关管理制度，以及直至 2035 年的建筑碳达峰发展规划及行动计划。按照“早达峰、低峰值、压翘尾、短平台、深中和”的总原则，注重全局性谋划和试点推动、示范引领，将建筑

碳达峰任务目标纳入住房城乡建设领域整体布局，不断增强建筑低碳发展的整体性、系统性、协同性。全面推进建筑碳达峰技术应用、建筑用能发展、绿色建造与绿色建材应用、既有建筑改造、超低能耗建筑建设、绿色建筑运行管理、绿色城市建设以及农村绿色农房建设等。

大力推动建筑碳达峰专项行动。按照湖南省《湖南省绿色建造试点实施方案》（湘建科函[2021]57号）、《湖南省浅层地热能建筑规模化应用试点工作方案》（湘建科[2020]144号）等相关文件要求，大力推动浅层地热能等新能源在城镇建筑的应用，开展超低能耗建筑、近零能耗建筑示范，实施能效提升工程。至2023年完成省里要求的碳达峰城市（社区）试点、碳达峰绿色建造试点、地热能规模化应用试点、超低能耗建筑规模化试点、新建农房满足节能设计标准试点等试点项目，至2025年完成湖南省碳达峰行动示范城市创建。

5.7.3 全面提高装配式建筑发展水平

加快新型建筑工业化发展。按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求，推动建造方式创新，大力发展装配式建筑。培育一批装配式建筑开发、设计、施工、生产龙头企业，到2025年，力争创建国家装配式建筑产业基地2家、省级6家。加大技术研发创新力度，进一步完善装配式建筑技术和部品部件产品目录认定和管理制度，加大对新工艺、新材料研发的政策鼓励和资金扶持。

加速推进岳阳市钢结构装配式住房建设制度、机制和模式创新，支持新技术、新材料、新工艺、新功能在钢结构装配式住房项目的推广应用。在政府投资的保障性住房等建设项目中优先推广应用钢结构

装配式住房，积极引导和鼓励社会投资的商品住房逐步采用钢结构装配式建造。鼓励装配式建筑重点推进地区和龙头企业先行先试，积极稳妥推进钢结构装配式住房试点项目建设。

着重发展装配式产业链。以绿色装配式建筑产业为龙头，以产业基地、产业园区为抓手，从建筑和房地产两个市场入手，统筹推进装配式建筑产业全链条和集群化发展。围绕主业着力打造和构建新型建筑产业链，开展绿色施工及新工艺、新材料、新技术等一系列配套改造，进一步完善装配式建筑产业链。至 2025 年，全面实现绿色建筑及建筑新材料产业链千亿产值。

积极推行新建住房全装修。倡导设计先行的理念，引导住房装饰装修设计提前参与建筑设计，减少二次拆改造成的污染和浪费。在岳阳市开展 5-10 个装饰装修工厂化生产示范试点、菜单式装修住房小区试点，并给予一定政策扶持。建立家装企业诚信体系，为全装修住房质量提供市场保障。10 万平方米以上的新建住房小区积极推行全装修住房，逐步提高新开工全装修成品住房面积比例，不断推广装配式住房，至 2025 年，岳阳市中心城区新建装配式住房面积占新建住房面积比例、新开工全装修成品住房面积占比均达到 50%以上，各年目标参照下表执行，以省住建厅下达的当年考核目标任务为准。至 2035 年，岳阳市中心城区新建装配式住房面积占新建住房面积比例达到 75%以上，新开工全装修成品住房面积占比达到 60%以上。

表 5-4 岳阳市“十四五”期间新增装配式建筑执行比例表

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新建装配式住房面积占比	30%	35%	40%	45%	50%
新开工全装修成品住房面积占比	10%	20%	30%	40%	50%

注：表中目标为岳阳市地方预计执行目标，最终目标以省住建厅下达的当年考核目标任务为准。

5.8 完善住房公积金制度

着力实现行政机关、事业单位职工及其聘用制人员、合同制人员、劳务派遣人员、乡镇社区干部等群体制度全覆盖，扩大对新市民群体的覆盖，重点支持新市民进城，着力推进民营企业和进城务工人员建制缴存，保障无雇工个体工商户和灵活就业人员的缴存权益，将住房公积金缴存纳入劳动合同，让广大在职职工都能充分享受住房公积金制度保障福利。

5.8.1 推进住房公积金信息化建设

进一步推进住房公积金信息化体系建设，推进部门合作，信息共享。充分运用互联网、大数据、云平台、人工智能等技术，推进岳阳市住房公积金信息化建设和信息安全保障再上一个新台阶。到“十四五”末，全市住房公积金信息平台实现等级保护，确保信息和资金安全。实现住房公积金业务办理电子签名、电子合同，业务档案电子化存储。推进网上和语音服务渠道人工智能技术，为缴存者提供 7×24 全方位服务，提高信息化服务效率。

积极配合市委、市政府“数字政府、智慧岳阳”的建设目标，全力推进“互联网+住房公积金”建设，加快“智慧公积金”信息系统的项目建设。

5.8.2 增强监督和管理服务能力

加强财政监督、审计监督、决策执行监督，积极推进住房公积金综合业务服务和管理平台系统建设，增强住房公积金风险管理能力。加强住房公积金专业人才培养，及时公开住房公积金年度报告，全方位提高住房公积金管理和服务水平。

第六章 实施保障措施

6.1 加强组织领导，落实主体责任

按照落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的要求，党委加强领导、政府具体负责，建立由市长任组长，分管副市长为副组长，住建、发改、自然资源和规划、财政、税务、统计、调查队、宣传、网信、督查、金融、人民银行、市场监管、公积金、城管、县市区政府等为成员单位的全市房地产长效机制“一城一策”工作领导小组，下设由市自然资源和规划局牵头的稳地价专项小组，由市住建局牵头的稳房价专项小组，由市金融办牵头的稳金融专项小组。压实部门责任和县市区政府的属地管理责任，形成部门和县市区联动机制。县市要参照建立本行政区房地产市场平稳健康发展长效机制“一城一策”工作方案，落实县市主体责任。

全市绿色社区创建行动由市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市公安局、市民政局、市城市管理和综合执法局、市生态环境局、市市场监管局等部门参与，加强协调配合，及时沟通相关工作情况。有关部门要把绿色社区创建行动列入重要议事日程，在市政府的统一领导下，建立部门协作工作机制，统筹推进本市绿色社区创建工作。

6.2 加强部门联动，做好规划衔接

建立部门联席会议常态化机制，强化各部门在规划、执行、管理等工作的联动作用，加强工作协调统筹，加大联动联勤力度，集中量解决规划在实施过程中的热点、难点问题，确保住房发展规划有效实施。

强化各级政府、各相关部门的住房监管责任。明确各区县住房建设的主要负责人，负责本地区项目的落实和计划的具体实施。属地政府要加快腾地速度，自然资源与规划部门要加大土地供应力度。加快相关规划审批，对于保障性住房和重点普通商品住房项目可按照规定程序优先办理规划审批手续。住房和城乡建设部门要强化保障性住房的建设、分配与监督管理、老旧小区改造的质量保障，房地产市场的健康发展引导。消防、人防等部门按照各自职责做好项目服务，促进住房项目的建设落实。

在住房建设规划编制体系、目标、内容、方法及标准上与上层次规划紧密协调，建立住房资源的动态检测系统与长效监测管理机制。强化住房规划与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等上位及相关规划的衔接与互动。一方面，在相关规划的编制与调整中，将住房规划的相关指标和内容纳入其中，强化土地安排、空间布局、住房建设、配套设施等指标及时落实。另一方面，按照相关规划的编制内容，调整住房规划的相关计划与指标，保障住房用地供应与建设计划的有效实施。

6.3 加强法规建设，提升法制水平

继续完善推进《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（中办发[2019]52号）、《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房[2018]49号）、国家住房和城乡建设部关于建立房地产长效机制43条措施、关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80号）、

《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步稳定房地产市场的通知》（湘建房函[2018]139号）、《湖南省建筑领域碳达峰行动方案（征求意见稿）》、《湖南省住房和城乡建设厅等12部门]关于印发湖南省绿色建筑创建行动实施方案的通知》等政策文件。

全面落实住房规划实施相关单位责任，严肃纠正违反住房规划的行为并追究责任，加强住房规划实施的检查，完善公共参与机制，对落实计划不力及违反计划的行为应追究实施单位责任。加大各类闲置土地的处理力度，对超出合同约定动工开发期满1年未动工的，依法征收土地闲置费，满2年未动工开发的，依法收回土地使用权。健全绩效评价和考核问责制度，区分住房保障和商品住房市场两大体系，科学确定住房发展绩效评价指标体系和考核办法，把提高居住品质、实现住房保障目标、稳定住房市场等工作情况作为考核评价的重要内容。

规范房地产项目预售。依法严厉打击发布虚假信息、哄抬房价、捂盘惜售等损害购房人合法权益的违法违规行为，通过警示约谈、暂停网签、行政处罚，纳入失信企业黑名单等措施维护市场秩序，对预售方案报价过高且不接受住建部门指导的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。

6.4 加强市场监管，完善调控机制

加强融资环境监管。严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正，严禁以房产作为抵押，变相突破信贷政策要求，违规向购

房者提供资金。加大对房地产市场融资状况的全面监控，强化对房地产金融的逆周期宏观审慎管理，检测居民债务收入比和房地产贷款的集中度。

抑制投资投机炒房行为，稳定商品住房价格。住建部门要联合发改部门，明确市中心城区年度新建商品住房价格控制目标，强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导。严格执行商品住房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。抑制二手房交易，取得不动产权证满两年后方可上市交易。强化房屋交易网签管理。建立覆盖全市行政区域的新房、二手房网签系统，构建以网签制度为基础的房地产市场交易管理体系。

提升市场监督能力。建立健全房地产市场监测分析机制，依托“智慧岳阳”和“智慧房产”信息平台，实施全流程监测，重点监测地价、投资、房价、供给、需求、结构、库存、信贷等关键指标。实行新建商品房价格申报制度，指导住房合理定价，确保房价理性平稳。强化房地产市场信用管理，完善房地产行业信用评价体系，实施市场主体信用信息动态管理和评价结果公开制。实施房地产业“负面清单”管理模式，持续整治房地产市场违法违规行为。开展住房租赁市场监测，为政府决策提供数据基础，加强信息公开和舆论引导，建立常态化信息发布机制，准确解读房地产市场形势与政策，健全完善舆情监测机制，及时回应社会关切，稳定市场预期。整治房地产信息网络传播乱象，出台相关政策措施前，做好风险评估和工作预案。

加强房地产市场动态监测评价和调整。每季度至少召开一次房地

产联席会议，通过月监测、季评估、年考核对岳阳市房地产长效机制运行情况进行自评估、自调整，及时修改和完善政策措施。对计划执行情况及时进行跟踪检查，建立监测、反馈与动态管理、调整机制。根据动态监测数据分析，动态调整、合理确定各年度住房发展实施计划、住房用地供应计划、保障性住房供应计划、人才住房供应计划、棚户区改造计划、租赁住房发展计划、老旧小区改造计划、城中村改造计划等，稳定市场预期，实现住房市场健康稳定发展。

加强住房管理的监管性工作，加速完成岳阳市城镇房屋建筑和农村房屋建筑的存量摸底任务。建立岳阳市房屋基础数据库，实现对房屋和产权人的全覆盖管理、动态监管和实时更新，实现全要素管理、全链条管理和全过程管理，全面推进住房领域信息化“一网通办”平台在岳阳市的应用，进一步完善住房领域监管体系。

创新土地供应模式。可通过调控地价来调控房价，由于住房建设受国家宏观政策、产业需求等因素影响较大，建议根据岳阳市住房供销实际情况，每年及时合理调控住房建设及居住用地供应量。

紧跟新的政策指引。规划将继续延续往年相关政策文件的调控要求，同时紧跟新的政策指向，加大调控力度，全面落实因城施策、城市主体责任制，“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

6.5 完善财税金融政策

6.5.1 加大财政资金投入

提高财政专项资金补助标准，在现行补助标准上予以适当提高。

老城区棚户区征拆成本明显高于一般地段，征拆成本与土地收益“倒挂”，国家在政策上应予调整，允许进行改造，并在财政专项资金补助上倾斜。适当提高租赁补贴标准，降低住房困难家庭实物配租意愿，促进国家大力发展房屋租赁市场政策的落实。进一步明确保障对象收入认定，并统一家庭收入分档及标准，避免出现收入认定不准、保障不公、职责不清的问题。

市财政每年应当安排绿色建筑与装配式建筑资金，落实绿色建筑与装配式建筑补贴政策。如：参考《长沙市装配式建筑财政补贴工作实施细则》，符合补贴条件的新建装配式商品房项目，给予其建设单位100元/平方米补贴，株洲市给予建设单位60元/平方米补贴，岳阳市对符合补贴条件的新建装配式商品房项目给予建设单位60元/平方米补贴；住房和城乡建设部门负责对建设项目的资料进行审核，财政部门根据住房和城乡建设部门审核意见和相关奖补方案《绿色装配式建筑竣工技术认定表》，下达绿色装配式建筑财政补贴资金；政府和国有企业投资项目，采用装配式建筑、超低能耗绿色建筑和二星级（含）以上绿色建筑所增加的造价计入项目建设成本；加大对绿色建筑标识项目支持力度，对绿色城区、绿色小区等区域示范优先进行配套设施建设，加强绿色建筑技术宣传培训和公共信息服务，对绿色建筑标识认证工作经费给予保障。

落实绿色建筑奖励政策。如：采用绿色装配式建筑技术且装配率大于50%的房地产开发项目，经住房和城乡建设部门现场查验认可综合达标的，可由自然资源和规划部门在审批建设工程规划许可时，将

工程建设项目总建筑面积的 5% 不计入成交地块容积率予以奖励；项目建设单位填写《绿色装配式建筑竣工奖补申请表》持相关材料在竣工验收前向住房和城乡建设部门提交财政奖补申请；对易地搬迁和农村危房改造中推广应用绿色装配式建筑的项目，按省、市规定予以奖励；市区人民政府(管委会)根据当地经济发展水平，对装配式建筑技术创新、产业基地和农村装配式建筑项目给予财政奖补，对符合规划要求的装配式建筑产业基地给予重点支持；对市主城区内按装配式要求实施的项目，按财政预算管理级次或属地原则给予财政奖补。

6.5.2 合理运用税费手段

落实好各项税收政策。使用按揭贷款购买全装修商品住房的，房价款计取基数包含装修费用。使用住房公积金贷款购买装配式住房，最高贷款额度上浮 15%。鼓励金融机构加大对绿色建筑和装配式建筑产业的信贷支持力度，拓宽抵押质押的种类和范围，并在贷款额度、贷款期限及贷款利率等方面予以倾斜。鼓励和支持企业、高等院校、研发机构研究开发装配式建筑新技术、新工艺、新材料和新设备，符合条件的研究开发费用可按照国家有关规定享受税前加计扣除等优惠政策。对装配式建筑产业基地(住房产业化基地)企业，经相关职能部门认定为高新技术企业的，享受高新技术企业相应税收优惠政策。

房地产开发项目中实施装配式建筑、超低能耗绿色建筑和三星级绿色建筑的工程，可采用税收适当返回的奖励措施，城市基础设施配套费可适当缓交，农民工工资保证金减半缴纳。市级以上绿色建筑和装配式建筑产业基地新建或扩建，可先交纳 50% 的土地出让款，剩余

部分原则上可缓交 1 年。

6.5.3 完善金融支持政策

稳步推进房地产投资信托基金（REITS）试点，落实出台支持房地产投资信托基金发展的税收政策。加大对城镇保障性安居工程的金融支持力度，加大对中低收入群体的保障性及改善性住房需求的差别化支持力度。加大住房租赁市场金融支持，支持向新建租赁住房发放开发建设贷款，支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款。科学合理确定住房公积金和购房商业贷款的首付比例和贷款利率，支持已缴存公积金、在当地无自有住房且已承租居住、通过房屋租赁管理平台签约备案的职工提取住房公积金支付房租。消费者购买装配式建筑的商品房，在贷款利率方面可相对于购买普通商品房给予适当优惠，符合条件者可异地申请住房公积金贷款。购买装配式全装修住房的购房者，可以成品住房成交总价为基数确定贷款额度。

6.6 创新服务方式，完善政府管理

优化公共服务供给。通过政府购买服务方式，引导和鼓励社会力量参与城镇保障性安居工程的筹集建设和运营管理。

进一步完善住房公积金惠民政策。紧跟中央、住建部的新精神、新政策，充分满足缴存职工的刚性购房需求，及时对全市有关公积金贷款、提取业务的文件进行修改和调整，并出台相关文件。规范提取和贷款业务，确保应提尽提、应贷尽贷。提高住房公积金的使用效率，探索拓宽住房公积金使用方向。

健全公租房分配机制。按照“住有所居”的要求，以及“公开、

公平、公正”的原则，进一步完善公租房“阳光分配”机制，所有公租房入围对象都在政府门户网站进行及时公示，所有公租房配租都在市公证处等相关部门及人大代表、政协委员、群众代表的全程监督下，实行现场公开摇号。

进一步提升信息化水平。助力“数字岳阳”建设，搭建“岳阳市房屋全生命周期管理平台”，让每一套住房都拥有一套档案，实现新建房屋图元、测绘、交易、权属登记业务的动态更新，形成纵向支持市区两级应用、横向实现委办局之间信息共享的架构，并为社会和百姓提供综合信息服务，实现国有土地上房屋和产权人的全覆盖管理。积极配合市委、市政府“数字政府、智慧岳阳”的建设目标，全力推进“互联网+住房公积金”建设，加快“智慧公积金”信息系统的项目建设，按照成熟一项推出一项的思路逐步推动公积金业务实现全程网办。协调市、县两级不动产登记、婚姻登记、税务、市场监管等部门大力推动跨行业信息互联互通和数据共享工作，让企业和群众办事更便捷、更高效，不断提升满意度。

创新优化人才政策。继续扩大人才优惠政策覆盖面，不仅面向高精尖人才、高层次人才，还应将灰领人才、产业人才、技能人才等纳入政策范畴，从合约保障、资金保障、法律保障、企业补贴保障、住房保障等一系列保障措施入手。

完善物业管理，构建党建引领下的社区治理架构。加强统筹协调，构建街道牵头、部门配合的多元协同共治模式，落实“属地管理”工作与基层网格化管理体系融合。建立多方主体共同参与的小区物业管

管理服务议事机制，落实执法进小区，建立小区公共管理服务联动机制。

加强绿色建筑监督管理。将绿色建筑指标等相关要求纳入城市规划审批，完善绿色建筑监管程序和内容，不断规范绿色建筑施工图审查和专项验收，严把设计、审图、施工和监理等关键环节，确保绿色建筑标准要求在设计、施工、验收全过程得到有效落实、全面执行。加强目标管理，将绿建推广纳入市政府“重强抓”和对各县区政府绩效考核的重要内容，明确年度新建绿色建筑占比指标要求。开展绿色建筑目标评价考核，加强县区工作的调度指导和考核督查，确保绿色建筑要求落地落实。绿色建筑评价标识管理，创新绿+色建筑评价模式，细化绿色建筑设计预评价、建成评价和运行评价方案和标准。推行绿色建筑评价标识管理，建筑面积1万平方米及以上的公共建筑、国家机关办公建筑和政府投资的公益性项目，建筑面积10万平方米及以上的居住建筑按绿色建筑标准进行评价标识。

6.7 健全供应机制，强化用地保障

加强统筹引导。结合新一轮岳阳市国土空间总体规划，差异化引导城市住房的有效供给。完善住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置，提升城市品质和活力，形成宜居宜业的居住环境。

加强住房及用地管理，确保供需基本平衡。由地方政府根据市场刚性需求，有计划地供应房地产开发用地。加强土地供应联动，以实际需求和商品住房库存消化周期为基础，合理安排土地供应规模、结构与时序，实现住房用地供应稳定均衡。根据岳阳市住房现状、住房需求、住房发展规划及土地年度实施计划，适时合理确定住房用地年

度供应规模，定期向社会公开住房用地供应中期规划、住房用地年度供应计划和三年滚动计划，对计划执行情况进行督查考核，提高供地计划执行率。

落实优化住房用地供应计划，稳定市场供应规模。进一步健全住房用地供应机制，科学合理安排土地供应指标，优先满足住房用地需求。合理确定保障性住房用地计划，保障性住房用地应占商品房建设用地供应总量的10%以上。完善住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置，提高中小户型、中低价位新建普通商品住房供应比例。支持首套刚需家庭购买住房，统筹安排住房与产业发展的空间布局，优化产业工人生活环境，就近解决职工住房困难问题。

完善商品住房用地供应方式。建立科学、准确、高效的土地出让挂牌起始价决策机制及修正机制。扩大商品住房用地招标、拍卖、挂牌方式出让比例，城市可自行选取“招标挂牌复合出让”“限房价、竞地价”“地价房价双竞”“限地价、限房价、竞配套”“地价与自持面积双竞”等出让方式。

稳定土地价格。参考行政区新建商品房合同备案价合理确定商住用地起拍价。落实“定向限价商品房惠民工程”，在土地出让、行政事业性收费等方面优惠。同时，在商品房销售价格上实行限制，在销售对象上实行定向，只针被征拆住房困难户。

盘活存量建设用地。结合城市更新改造，盘活存量土地资源，提高土地利用效率与居住环境质量。落实盘活存量住房用地、提高存量土地利用效率的有关规定，加强住房用地出让合同履行监管，及时公

布已出让土地建设进展情况，对存量土地闲置情况进行彻底整治和有效盘活，严查闲置囤地等行为。加强土地市场信用体系建设，将各类严重违规企业列入黑名单管理。

推进产城融合发展，完善配套设施用地。针对产业集中区域，重点增加居住及生活服务功能用房，提供人才公寓等多样化住房产品，打造不同类型、功能复合的新型产业社区。居住组团周边增加产业用地和就业岗位，形成产城融合、职住平衡的发展组团。完善新区住房配套市政基础设施和公共服务设施的用地配置，充分保障教育、医疗设施用地，形成宜居的居住社区。

6.8 加强宣传引导，鼓励公众参与

利用各种媒体，采取多种形式，加强规划宣传。健全政府与企业、与群众的规划信息沟通和反馈机制，让社会各界充分参与规划的实施和监督，形成全社会关心规划、参与实施和共同监督的良好氛围。以“政府主导、社会参与”为原则，通过问卷调查、座谈交流、专题展示、考察调研、成果公示、征求意见等公众参与方式，将公共参与贯穿于住房发展规划及年度实施计划的编制和实施全过程，形成多方互动、上下结合、双向运行的工作机制，增加决策的科学性

附 件

1 名词解释

房价收入比：指住房价格与城市居民家庭年收入之比。房价收入比=每户住房总价/每户家庭年总收入。

新建商品住房：房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的居住用地上建设的、仅供居住使用的住房。

存量住房：某一特定时点上有形的住房实物资产的数量。

保障性住房：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，包括公共租赁住房、保障性租赁住房、棚户区改造、人才住房等。

老旧小区改造：国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），明确改造对象范围为“城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住房小区（含单栋住房楼）。重点改造2000年底前建成的老旧小区。”

五分钟生活圈：以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级别城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模为5000—12000人（约1500—4000套住房），配件社区服务设施的地区。

十分钟生活圈：以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路、支路或用地边界线所围合、居住人口规模为15000人~25000人（约5000套~8000套

住房），配套设施齐全的地区。

十五分钟生活圈：以居民步行 15 分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围，一般由城市干路或用地边界线所围合，居住人口规模为 5 万人-10 万人配套设施完善的地区。

完整社区：基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全的为群众日常生活提供基本服务和设施的生活单元，也是社区治理的基本单元，规模相当于五分钟生活圈居住区。

住房物业覆盖率：住房（成型的社区中，包括新建住房小区、老旧小区、城中村，不含棚户区和农村房屋）有物业管理的社区面积与所有小区面积的比值。

装配式住房：是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，将住房建筑的组成构件在工厂提前加工制作完成（如楼板、墙板、楼梯、阳台等，可以是全部的组成构件也可以是部分组成构件），运输到施工现场，通过专业的连接作业在现场组成一个完整的住房建筑。

2 “十四五”新增商品住房供应量和用地预测

以“十三五”期间岳阳市区商品住房功效情况为基础，结合岳阳市“十四五”期间发展趋势及发展定位，采用三种方法对“十四五”期间新增商品住房供应量和用地规模进行预测。

（1）商品住房供销平衡预测法

“十三五”期间岳阳市区批准预售商品住房面积和销售面积均呈

现波动上涨趋势。2020年市区新建商品住房销售面积233.85万平方米，较2016、2018、2019年有所增加，较2017年有所下降，总体呈现稳步增长态势，年均增长率2.21%。“十三五”期间岳阳市区商品住房预售面积变化趋势基本与销售情况变化趋势一致，年均增长率为2.81%，总体供销比0.98，基本均衡。

表1 岳阳市区“十三五”期间商品住房供销情况一览表

指标	年份					合计
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	
新建商品住房预售面积	178.57	169.78	217.7	297.16	199.5	1062.71
商品住房销售面积	214.25	240.07	186.81	208.4	233.85	1083.38
供销比	0.83	0.71	1.17	1.43	0.85	0.98

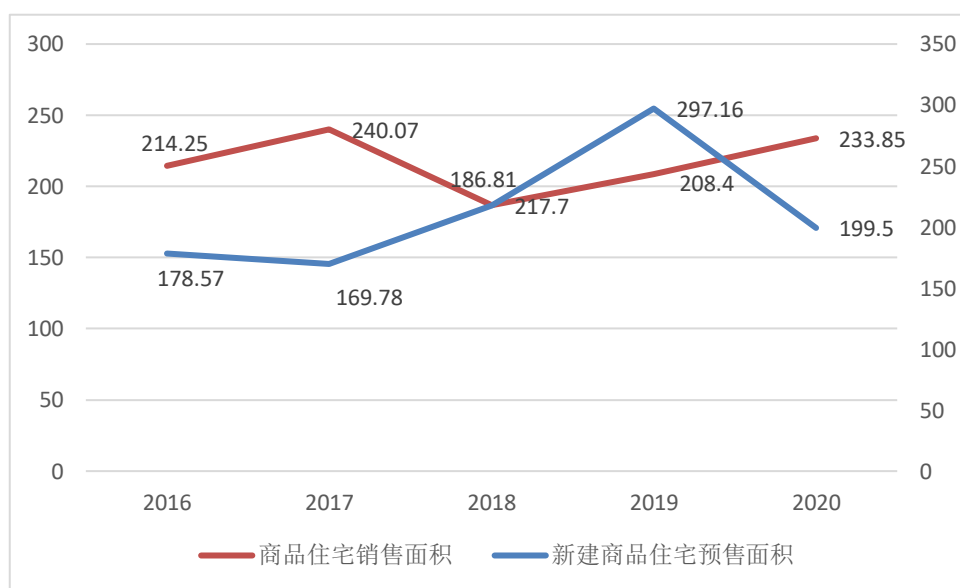


图1 岳阳市区“十三五”期间新建商品住房预售面积与商品住房销售面积变化趋势图

根据岳阳市区商品住房现状网签销售面积进行数据分析，得到其变化趋势。可看出2016—2017年商品住房销售面积大幅增长，但随着之后房地产调控政策的不断出台，商品住房销售面积在2018年大幅回落，随后两年逐步回归正常增长幅度，基本达到2017年顶峰水

平。

在“稳市场、稳预期”总体要求下，坚持房子是用来住的，不是用来炒的思想，为防止房地产市场供需情况大幅变化，“十四五”期间，保证岳阳市区商品住房销售面积最低值与 2018 年基本持平，市区商品住房销售面积最高值与 2016—2020 年的平均值基本持平。由此可得，“十四五”期间岳阳市区商品住房新增销售面积每年预计稳定在 190—220 万平方米/年，则新增总面积预计稳定在 950—1100 万平方米之间，保持供销基本均衡。

表 2 “十四五”岳阳市区商品住房销售面积预计值（单位：万 m²）

年份 类别	2016	2017	2018	2019	2020	“十四五” 年平均预测 值	“十四五”住 房销售面积预 测值
商品房销售 面积	214.25	240.07	186.81	208.4	233.85	190 (低估值)	950
现状平均值	216.68					220 (高估值)	1100
不考虑峰值 的现状平均 值	218.83					——	——

(2) 销售面积增长率预测法

根据对岳阳市区 2016-2020 年分年度商品住房销售面积的统计，五年间岳阳市商品住房销售面积年均增长率约为 2.21%，考虑岳阳市区未来五年城镇化速度将逐步稳定，商品住房市场增长速度将逐步趋于平稳，取 0.05—0.1%作为预测未来五年商品住房需求量预测的年平均增长率。通过计算可得，岳阳市区“十四五”期间需求商品住房总量为 1170 万平方米左右。

表 3 岳阳市区“十四五”期间分年度商品住房需求预测量（单位：万 m²）

指标 \ 年份 面积	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	商品住房需求量	233.85	234.08	234.32	234.55	234.79

（3）新增人口住房需求预测法

根据不同的统计口径²，对岳阳市近十年来人口变化情况进行分析。

对比六普（2010 年）和七普（2020 年）岳阳市辖区常住人口，十年间岳阳市辖区人口增长 10.42 万人，年均增长率为 0.85%，年均人口增长规模为 1.04 万人。其中岳阳楼区人口呈现大幅增长趋势，常住人口规模增长 16.6 万人，年均增长 1.66 万人，年均增长率为 2.04%。云溪区和君山区人口呈现小幅减少趋势。

表 4 岳阳市区六普七普人口数据对比情况表

区域 \ 年份 数值	2010 年	2020 年	增量	增幅
岳阳楼区	81.44	98.04	16.6	20.38%
云溪区	17.66	15.37	-2.29	-12.97%
君山区	24.05	20.16	-3.89	-16.17%
合计	123.15	133.57	10.42	8.46%

另一方面，对比 2011 年至 2019 年市辖区常住人口规模可以发现，2011—2019 年间岳阳市辖区人口呈现连续流入趋势，十年间共计流入 22.28 万人，年均流入 2.23 万人，年均增长率 1.81%。值得关注的是，“十二五”期间市辖区年均人口增长率 0.76%，“十三五”期间年均人口增长率达到 3.46%。得益于“十三五”期间长江经济带

² 第六次全国人口普查（2010 年）、第七次全国人口普查（2020 年）采用填写普查表的方式，彻查全国人口出生变动情况以及房屋情况，普查覆盖面较广，工作时间较长。统计年鉴 2011—2019 年常住人口规模采用抽样调查的方式，对辖区内人口进行调查，调查覆盖面较窄，时间维度较短。

战略、长江中游城市群发展规划、促进中部地区崛起战略、省域重要发展极等国省重大战略的实施，岳阳市区域地位得到巨大提升，经济实力跃升全省第二位，常住人口流入幅度也迅速加快。

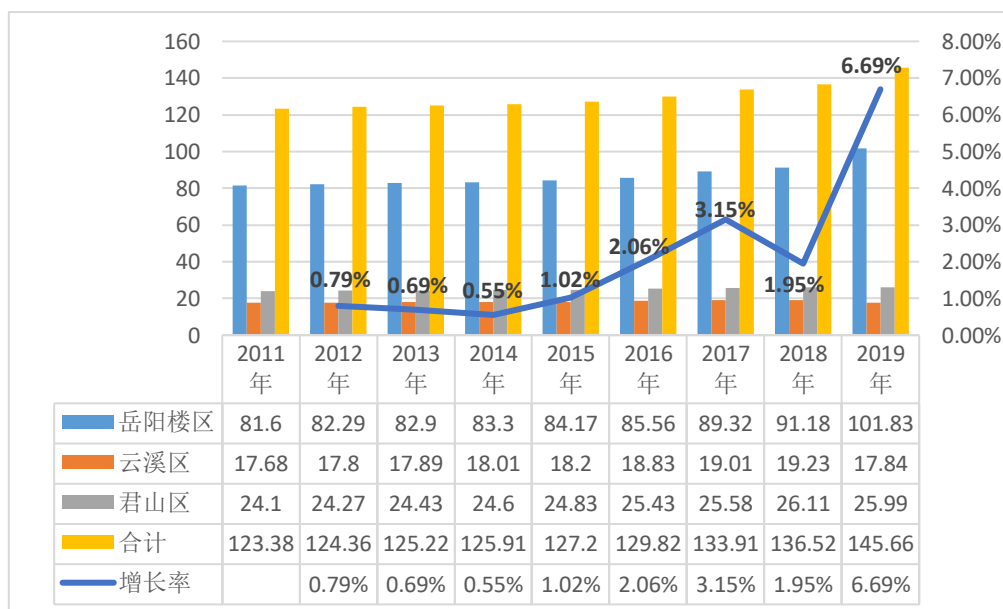


图2 岳阳市辖区 2011-2019 年常住人口变化趋势图

综合以上对过去十年岳阳市辖区常住人口变化的分析，可以得到以下两个结论：

- 1) 岳阳楼、君山、云溪三个市辖区人口过去十年间呈现小幅流入趋势，年均流入人口约为 1.04 万人左右；
- 2) 总体流入的速度呈现十二五期间较慢，“十三五”期间大幅加速的态势。“十三五”期间岳阳市区域地位不断提升，经济发展不断加快，经济实力大大加强是人口增长大幅加速的重要原因。

根据同济大学《湖南省流动人口专题研究》，随着国家新型城镇化战略的实施，以城市群和都市圈为代表的区域将成为未来人口的主要空间载体。岳阳市区作为湖南省域副中心以及环洞庭湖地区最重要的城市化地区，将成为市域内各县（县级市）人口集聚的主要区域。

同时，除不断吸引市域内各县（县级市）人口集聚外，岳阳市区也是周边省市跨省人口流入的重要区域之一，2019年岳阳市承接跨省人口规模达2.75万人，在省内仅次于长株潭地区，未来人口流入、人口规模继续增长的趋势十分明显。

“十四五”期间岳阳市区受益于长江经济带战略的持续深入实施、湖南省打造岳阳市省域副中心城市等国家、省级重大战略的叠加利好，在全省、中部地区的地位将进一步提升，经济发展速度将进一步提升，对人口的吸引力将进一步加强。同时考虑到国家政策对房地产行业的短期影响，预测“十四五”期间岳阳市辖区常住人口规模保持2.5%—3.0%的年增长速率，则到2025年岳阳市区新增住房需求人口规模为14.62万—21.27万人，2025年岳阳市辖区常住人口规模达到155万人。

根据2020年岳阳市第七次全国人口普查公报，全市户均人口为2.76人，则需新增住房套数为5.3—7.7万套左右。以150平方米为一套住房平均值，则需新增住房面积约为795—1155万平方米。

结合以上三种方法，预测“十四五”期间岳阳市区需要新增商品住房总量为950—1170万平方米。

目前岳阳市存量商品住房面积为74.60万平方米，则“十四五”期间岳阳市区需要新建商品住房面积为875.4—1095.4万平方米。以150平方米为套均住房面积，则需新增住房套数为5.8—7.3万套住房。根据2020年岳阳市第七次全国人口普查公报，全市户均人口为2.76人，则新增购房人口16—20万人。预测非市辖区户口购房人群

比例将超过 70%。

根据“住有宜居”的高质量发展要求，兼顾土地集约节约利用，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求，在现有全市区平均容积率为 2.4 的基础上做减法，规划“十四五”期间岳阳市区住房小区平均容积率为 2.0。采用计算公式：居住用地面积=建筑面积/平均容积率，则计算可得“十四五”期间岳阳市区需求居住用地面积为 437.7—547.7 公顷。考虑目前岳阳市区有少量商品住房闲置用地，确定“十四五”期间需新增的商品住房用地面积为 420—530 公顷。

根据同济大学《湖南省流动人口专题研究》，湖南省常住人口规模在 2020—2025 年期间将继续保持增长趋势，并在 2025 年到达规模顶点，随后常住人口规模开始缓慢下降。预测岳阳市区在保持良好发展态势的情况下，囿于全省常住人口规模的缓慢下降，市区人口增速将逐步放缓，取 2026—2030 年间岳阳市区人口规模增速降至年均 2.5%，2030—2035 年年均增速 2%，则可以得到 2035 年岳阳市辖区常住人口规模约为 178—193 万人，常住人口增量约为 45—60 万人。根据 2020 年岳阳市第七次全国人口普查公报，全市户均人口为 2.76 人，则需新增住房套数为 16.3—21.74 万套左右。以 150 平方米为套均住房面积，则需新增住房面积约为 2445—3261 万平方米。减去现有存量商品住房面积，岳阳市区到 2035 年需新增商品住房面积 2370.4—3186.4 万平方米。取平均容积率 2.0，则需新增居住用地面积为 1185.2—1593.2 公顷，除去现有部分闲置居住用地，确定到 2035 年

需新增的居住用地面积为 1170—1575 公顷。

3 “十四五”新增保障房供应量和用地预测

(1) 预测方式

根据附件 2 中对岳阳市辖区人口规模预测，综合考虑岳阳市发改委“十四五”城市发展报告预测的人口规模，结合保障性住房发展趋势分析相应影响因素和目标，估算城镇人口中保障性住房覆盖比例要求，进而测算“十四五”期间保障性住房建设量的需求。

(2) 公共租赁住房与保障性租赁住房建设需求测算

根据附件 2 中对岳阳市辖区人口规模的预测，2025 年岳阳市辖区常住人口规模约为 155 万人，2035 年岳阳市辖区常住人口规模取中间值约为 185 万人。

根据历史数据，岳阳城镇人口公共租赁住房覆盖率过去 5 年稳步提升，2020 年已经达到 19%以上。伴随着岳阳社会经济水平发展形势整体利好，初步预计公共租赁住房需求量基本保持平稳，同时随着岳阳“三区一中心”战略目标的逐步落实，以人才保障为主的保障性租赁住房需求将逐步提升。考虑到岳阳现状覆盖率较高，公共租赁住房建设受政策波动影响较大，且住房保障已呈现出逐步以货币补贴为主，实物保障为辅的趋势，预测“十四五”期间公共租赁住房覆盖面保持平稳，参考全省公共租赁住房覆盖率平均水平，取 20%比例预测“十四五”期间岳阳公租房需求量；考虑到岳阳处于战略定位升级初期，各项产业、基础设施建设对人才需求较高，根据国内同等水平城市经验值，取 16%的比例预测“十四五”期间岳阳保障性租赁住房需求量。

远期至 2035 年，随着岳阳“三区一中心”战略目标进一步实现，社会经济水平得到进一步发展，保障性住房需求将进一步趋稳。参考国内同等水平城市保障性住房覆盖率发展曲线，仍取 20%比例预测公共租赁住房的覆盖率；2025 年到 2035 年，随着岳阳市进一步发展，人才保障住房需求将趋于稳定，取 15%比例预测中远期保障性租赁住房需求量。

采用岳阳市市区 2020 年常住人口约 134 万人作为基数测算，则“十四五”期间岳阳市区新增常住人口约 21 万人，根据第七次人口普查数据，按照每户 2.76 人计算，初步预测“十四五”期间岳阳市公共租赁住房需求约为 15220 套，保障性租赁住房需求为 12096 套。2035 年，岳阳市区新增常住人口约 51 万人，按照每户 2.76 人计算，初步预测至 2035 年，岳阳市新建公共租赁住房需求约为 36960 套，保障性租赁住房需求为 27720 套。

考虑到保障性住房居住环境提高的诉求，户均建筑面积采用国家标准中上值 $50 \text{ m}^2/\text{户}$ ，则“十四五”期间岳阳市区需建设公共租赁住房 76.1 万 m^2 ，至 2035 年间需新建公共租赁住房 184.8 万 m^2 。考虑岳阳市处于人口聚集初期，保障性租赁住房应提供较高的居住品质，“十四五”期间采用较高值 $60 \text{ m}^2/\text{户}$ 估算，则“十四五”期间需建设保障性租赁住房约 70.76 万 m^2 ；远期 2035 年需新建保障性租赁住房 166.32 万 m^2 。

(3) 公共租赁住房用地需求测算

综合统计 2011 年-2019 年岳阳保障性住房容积率约为 2.0。建议

“十四五”期间岳阳未来新建公共租赁住房的容积率保持控制在 2.0 以内，保障性租赁住房的容积率控制在 1.8 以内；远期新建公共租赁住房 and 保障性租赁住房容积率均控制在 2.0 以内。则根据上述建筑面积预测值推测，“十四五”期间，岳阳市需提供公共租赁住房用地约 38.05 公顷，保障性租赁住房用地约 40.88 公顷；至 2035 年间，需提供公共租赁住房用地约 92.4 公顷，保障性租赁住房用地约 83.16 公顷。

(4) 棚户区改造需求

棚户区改造需求根据实际摸底情况结合省“六个严禁”标准现场核实后确定改造年度改造需求。

附 表

表 1 岳阳市区商品住房建设情况表

指标名称		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
商品住房总面积（万 m ² ）		522.6073	477.4646	441.7004	509.0598	470.84
商品住房投资总额（亿元）		69.19	104.22	79.03	93.34	119.78
房地产税收总额（亿元）		8.53	16.09	19.76	23.02	20.72
房地产地区生产总值（亿元）		67.47	25.26	43.91	56.32	42.89
人均住房面积（m ² ）		50.6	51.82	53.98	54.9	55.2
新建商品住房预售面积（万 m ² ）		178.57	169.78	217.7	297.16	199.5
其中	90 平方米以下（万 m ² ）	27.48	17.58	14.86	12.67	13.58
	90-140 平方米（万 m ² ）	114.21	136.88	173.28	232.28	159.63
	140 平方米以上（万 m ² ）	36.88	15.32	29.56	52.21	26.29
预售住房套数	90 平方米以下（万套）	0.3806	0.2660	0.2397	0.1925	0.1757
	90-140 平方米（万套）	0.9623	1.1414	1.4532	1.9433	1.3669
	140 平方米以上（万套）	0.2351	0.1026	0.1982	0.3365	0.1608
商品住房销售面积（万 m ² ）		214.25	240.07	186.81	208.4	233.85
其中	90 平方米以下（万 m ² ）	28.09	25.33	11.99	6.26	9.87
	90-140 平方米（万 m ² ）	142.56	167.55	135.7	163.97	186.08
	140 平方米以上（万 m ² ）	43.6	47.19	39.11	38.17	37.9
销售住房套数	90 平方米以下（万 m ² ）	0.3980	0.3461	0.1817	0.919	0.1253
	90-140 平方米（万 m ² ）	1.1983	1.3937	1.1357	1.3749	1.5740
	140 平方米以上（万 m ² ）	0.2625	0.2803	0.2356	0.2397	0.2325
新建商品住房销售金额（亿		102.97	147.01	135.49	151.48	165.04

指标名称		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
元)						
商品住房库存面积 (万 m ²)		308.3573	237.3946	254.8904	300.6598	236.99
商品住房 库存 套数	90 平方米以下 (万 套)					0.2819
	90-140 平方米 (万 套)					1.4088
	140 平方米以上 (万 套)					0.3180
外地人购房比例 (%)		53.99	58.91	58.96	61.53	62.06
新建住房小区物业管理覆盖量 (万 套)						
新建住房小区物业管理覆盖率 (%)						
商品住房均价 (元)		4805.9	6123.43	7252.97	7268.51	7056.22
商品住房空置数量 (万套)						
商品住房空置率 (%)						
存量商品住房套数 (万套)		1.83	1.13	1.15	1.50	0.94
存量商品住房面积 (万 m ²)		189.9402	102.7701	105.2819	145.7198	74.6017
商品住房在建总面积 (万 m ²)		330.69	319.6	460.62	338.24	245.14
商品住房待建总面积 (万 m ²)						

表 2 岳阳市区保障性住房建设情况表

指标名称		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
新建保障性住房套数		11502	3663	497	296	3944	16414
新建保障性住房建筑面 积 (万 m ²)		87.7961	21.704	5.467	3.256	22.9485	10.18
保障性住房覆盖面 (%)		12.03%	14.04%	16.26%	18.13%	18.60%	19.01%
新建保障性住房 总套数	经济适 用房	0	0	0	0	0	0
	廉租房	0	0	0	0	0	0
	公租房	6450	200	0	0	3694	13906
	城市棚 户区	5052	4713	497	296	250	2508

指标名称		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
新建保障性住房 总面积（万m ² ）	经济适用房	0	0	0	0	0	0
	廉租房	0	0	0	0	0	0
	公租房	34.1441	1.106	0	0	20.1985	7.77
	城市棚户区	53.742	20.597	5.467	3.256	2.75	2.4
城市棚户区现状	建筑面积（万m ² ）	123.89	191.6861	180.6647	135.3403	27.4492	2.4
	住户套数	13940	18950	17709	11328	2447	5494
	居民户数	13940	18950	10010	5849	1176	5494
	居民人口	40797	62319	27267	16157	2990	10988
	现有城市棚户区个数	70	62	48	34	10	33
已改造城市棚户区	建筑面积（万m ² ）	53.2647	146.8803	156.4864	124.2911	20.79	2.4
	住户套数	6513	13935	14829	10152	1771	5494
	居民户数	6513	13935	7130	4673	500	5494
	居民人口	22152	49945	20017	13167	1300	10988
	现有城市棚户区个数	54	49	36	24	19	33
人均保障性住房建筑面积（m ² ）	29.08	24.79	40.25	30.82	31.88	32.8	
已入住户数/人口（户/人）	11502/33269	3663/12926	497/1292	296/740	0	0	

表3 岳阳市区商品住房及保障房土地供应情况表

指标名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
新建商品住房用地总面积 (公顷)	147.5413	96.0339	162.1821	159.6837	326.2278	308.4583
供而未用商品住房用地面积 (公顷)						
闲置商品住房用地面积 (公顷)	系统未统计	1.5715	14.9103	6.2135	4.2622	0
新建保障性住房用地总面积 (公顷)	13.8816	57.0089	74.9788	37.1153	41.0214	86.5802
闲置保障性住房用地面积 (公顷)	0	0	0	0	0	0
备注	供而未用商品住房用地面积(公顷),岳阳市自然资源和规划局没有这个统计类别。					

表4 岳阳市区物业服务基本情况

指标名称	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
物业管理企业数量 (家)	172	190	197	208	276
老旧小区住宅物业管理覆盖率(%)	60	62.11	65.97	69.82	80
新建小区住宅物业管理覆盖率(%)	100	100	100	100	100

表5 岳阳市区主要物业服务企业情况表

序号	物业服务企业名称	进入岳阳市时间	注册资金(万元)	员工人数(人)	本地/外地企业	年度物管费收取总额(万元)	目前服务小区名称(典型代表)	企业级别
1	湖南星辉物业管理有限公司	2002年	510	200	本地	92	馨和园小区	A
2	湖南星辉物业公司	——	——	——	——	——	岳阳君临新世界/世纪华都/宜居小区/三辉家园/金叶小区/市司法局住房楼	A

序号	物业服务企业名称	进入岳阳市时间	注册资金(万元)	员工人数(人)	本地/外地企业	年度物管费收取总额(万元)	目前服务小区名称(典型代表)	企业级别
3	湖南景秀前程物业有限公司	2010.6.21	500万	150	本地	116.78万	金地花园小区	B
4	岳阳雅典物业管理有限公司	2006年	550万	78	本地	62	雅典新城	B
5	上建物业服务服务有限公司	2012年	5000万	101(人)	本地企业(分公司在上海有项目)	389(万)	学苑小区、县一中	B
6	湖南润和物业管理有限公司	---	---	---	---	---	荷花小区/岳阳富和科技有限公司办公楼、厂房/城市公交管理局住房小区	B
7	岳阳市兴瑞物业公司	---	---	---	---	---	清华苑	B
8	湖南贤恩物业管理有限公司	---	---	---	---	---	楼区教育局办公大楼/邮政小区/QQ生活馆/锦城嘉园	B
9	岳阳市雅典物业管理有限公司	---	---	---	---	---	登峰雅典家园/登峰雅典新城/凌泊湖/市委党校	B
10	岳阳富兴物业管理有限公司	---	---	---	---	---	富兴景城/富兴大厦/富兴华城/富兴嘉城/富兴康城/福寿山庄	B
11	岳阳市洪福物业公司	---	---	---	---	---	华林水岸/亮辉大厦/东湖小区/钢材市场/茶	B

序号	物业服务企业名称	进入岳阳市时间	注册资金(万元)	员工人数(人)	本地/外地企业	年度物管费收取总额(万元)	目前服务小区名称(典型代表)	企业级别
							园小区/金爵公寓/金泰滨城/景園家园	
12	湖南昱鸿物业服务有限公司	---	---	---	---	---	海嘉源/楼区人民法院审判大楼、住房区/市国土资源局办公楼、机关家属及金地小区	B
13	岳阳市嘉和物业公司	---	---	---	---	---	华冠东郡东府/中国联通有限公司岳阳分公司	B
14	岳阳市明达物业公司	---	---	---	---	---	市规划局/威廉城邦/民院附小/楼区规划局机关大院/蓝湖水岸/香洲名都/湖畔新村	B
15	岳阳市天瑞物业公司	---	---	---	---	---	天邦珍珠湾	B
16	岳阳市景程物业管理有限公司	---	---	---	---	---	龙腾华府	B
17	岳阳市佳友物业公司	---	---	---	---	---	滨水新境界/碧灏花园	B
18	岳阳市和顺达物业公司	---	---	---	---	---	华融湘江银行洛王小区/银丰小区/湘泰楼/上城旺座	B
19	湖南豪门物业管理有限公司	---	---	---	---	---	巴陵首府/东方明珠/明辉大厦/琪明轩/嘉信嘉园/洞庭新城/锦绣河山	B

序号	物业服务企业名称	进入岳阳市时间	注册资金(万元)	员工人数(人)	本地/外地企业	年度物管费收取总额(万元)	目前服务小区名称(典型代表)	企业级别
20	湖南润联物业有限公司	---	---	---	---	---	湖南华升洞庭麻业有限公司生产分厂厂区/锦绣华城	B
21	岳阳市广安物业公司	---	---	---	---	---	裕隆国际	B
22	岳阳爱家物业公司	---	---	---	---	---	财政局/交通岳阳分行/人大/会展中心/物价局景福新村	B
23	岳阳市放心物业公司	---	---	---	---	---	雷勃电器岳阳分公司	B
24	上建物业管理有限公司	---	---	---	---	---	湖南理工学院办公教学楼/理工学院学苑小区	B
25	岳阳市嘉伯富邦物业公司	---	---	---	---	---	天伦城金三角商业中心/天伦城	B

表6 岳阳市区二手房市场基本情况

指标名称		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
二手房住房均价(元)		2689	2957	3453	4348	4991
二手房成交套数(套)		2476	9061	8499	7266	7538
其中	90平方米一下(万套)	823	3279	3733	2927	3558
	90-140平方米(万套)	1130	3923	3464	3234	3002
	140平方米以上(万套)	524	1859	1307	1105	978
二手房成交面积(万m ²)		28.58	102.2	87.73	76	73.25
其中	90平方米一下(万m ²)	5.67	22.4	25.23	20	22.31
	90-140平方米(万m ²)	13.1	45.66	39.92	37.26	34.63
	140平方米以上(万m ²)	9.81	34.14	22.62	18.8	16.31
二手房成交金额(亿元)		7.68	30.22	30.3	33.03	36.78

表7 岳阳市区现状公租房情况表

序号	供应主体/租房类型	所在小区	套数(套)	建筑面积(万平方米)	用地面积(万平方米)
合计			19310	99.6235	49.9287
1	无房户/公租房	枫桥湖	360	1.74	1.04
2	无房户/公租房	青年堤	300	1.43	0.83
3	无房户/公租房	太子庙	528	2.73	1.63
4	无房户/公租房	春和家园	2064	11.03	7.87
5	无房户/公租房	洛王、苗圃等小区	888	4.94	2.96
6	无房户/公租房	春华小区	1153	6.17	4.97
7	无房户/公租房	春兰家园	1124	5.52	2.8
8	无房户/公租房	春蕾家园	635	3.26	0.5
9	无房户/公租房	嘉信家园	144	0.7	0.15
10	人才公寓/公租房	黄金小区	24	0.12	0.04
11	无房户/公租房	东井岭	496	2.23	0.5
12	无房户/直管公房	老旧小区	1917	9.69	4.8
13	职工/公租房	市本级中建五局廉租房	102	0.51	0.3
14	职工/公租房	市本级市一中公租房	66	0.3894	0.233
15	职工/公租房	市本级市一中公租房	20	0.0964	0.578
16	职工/公租房	市本级湖南理工学院公租房	168	0.8256	0.4953
17	职工/公租房	市本级岳阳监狱公租房	150	0.6225	0.3735
18	职工/公租房	市本级岳阳监狱公租房改造	50	0.2	0.12
19	职工/公租房	市本级岳阳监狱公租房	120	0.498	0.2988
20	职工/公租房	市本级湖南民族学院公租房	612	2.2	1.32
21	职工/公租房	市本级岳阳市第九中学公租房	36	0.2112	0.126
22	职工/公租房	市本级岳阳市第五中学公租房	45	0.21	0.126
23	无房户/公租房	羊角山小区	150	0.78	0.8607
24	职工/公租房	康王工业园公租房	186	0.8	0.82
25	职工/公租房	机械工业园公租房	150	0.605	0.14
26	无房户/公租房	廖家小区	192	0.9161	1.1487

序号	供应主体/租房类型	所在小区	套数(套)	建筑面积(万平方米)	用地面积(万平方米)
27	职工/公租房	原西塘镇人民政府	50	0.2	0.5467
28	职工/公租房	西塘镇人民政府	50	0.2094	0.068
29	职工/公租房	监申桥工业园	230	1.35	0.664
30	职工/公租房	康王乡人民政府	80	0.32	0.06
31	职工/公租房	岳阳新华达制药有限公司	165	0.62	0.12
32	职工/公租房	平地中学	40	0.253	0.198
33	职工/公租房	三荷中心小学	42	0.26	0.076
34	职工/公租房	西塘中心小学	40	0.19	0.1693
35	职工/公租房	岳阳现代装备制造产业园	501	2.7339	2.1667
36	无房户/公租房	凌泊湖	1715	8.5	2.7
37	无房户/公租房	岳纸生活区	305	1.2	0.5
38	职工/公租房	6906 公租房	492	2.85	1.6
39	职工/公租房	新金宝宿舍	2815	16.78	5.5
40	职工/公租房	弘元新港公租房	101	0.49	0.38
41	职工/公租房	新永利公租房	72	0.39	0.15
42	公租房	胜利小区	732	3.693	34.6 亩
43	公租房	云港新城	200	1.16	4972 平方米

表 8 岳阳市区规划租赁住房情况

序号	供应主体/租房类型	所在小区	套数(套)	规划/建设时间(年份)	建筑面积(万平方米)	用地面积
合计			21995	26272	22089.9221	34.6129
1	中低收入家庭、新市民/公租房	湘北雅园公租房	4828	2020 年	28.91	11
2	新市民、外来务工人员/公租房	科伦药业二期地块	500	2022 年	2.2517	0.7505
3	新市民、外来务工人员/公租房	老垅坡旧改地块	229	2022 年	1.029	0.6125
4	新市民、外来务工人员/公租房	市看守所地块	1424	2022 年	6.4091	2.1363
5	新市民、外来务工人员/公租房	地税局地块	887	2022 年	3.99	1.33
6	新市民、外来务工人员/公租房	沪星科技地块	722	2022 年	3.2508	1.083

序号	供应主体/租房类型	所在小区	套数(套)	规划/建设时间(年份)	建筑面积(万平方米)	用地面积
7	新市民、外来务工人员/公租房	冷水铺驾校地块	1453	2022年	6.5373	2.1791
8	新市民、外来务工人员/公租房	凌云工贸	1184	2022年	5.3284	1.7761
9	新市民、外来务工人员/公租房	金凤桥南路东	4652	2023年	20.9339	6.9779
10	职工/公租房	科创产业园公租房	143	2021	1.1019	0.4
11	职工/公租房	木里港管理处公租房	60	2021	0.33	0.2
12	职工/公租房	斗篷公租房	270	2021	1.36	0.5
13	职工/公租房	金凤桥管理处公租房	120	2021	0.65	0.32
14	职工/公租房	西塘果业公租房	220	2022	0.88	0.46
15	职工/公租房	洪山公租房	227	2023	0.9	0.5
16	职工/公租房	华为新金宝	1945	2020	2.89	0.8
17	职工/公租房	高新产业园	1119	2020	1.24	0.4
18	职工/公租房	高端制造基地	423	2020	1.69	0.7
19	职工/公租房	智慧商贸物流	400	2020	1.95	0.5
20	职工/公租房	六九零六	600	2021	21995	1.5
21	职工/公租房	弘元新港	259	2021	1.06	0.5
22	职工/公租房	口岸公司	330	2021	2.23	0.6

表9 岳阳市绿色社区创建行动一览表

年份	2021年(33个)	2022年(34个)	2023年-2025年
总体任务	中心城区30%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求	中心城区60%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求	2023年中心城区75%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求; 2024年中心城区90%以上城市社区参与创建行动并达到创建要求; 2025年中心城区100%城市社区参与创建行动并达到创建要求。

分区任务	岳阳楼区 (44个)	桥头社区、桂花园社区、螺丝港社区、万家坡社区、吕仙亭社区、观音阁社区、鄢家冲社区、芋头田社区、芭蕉湖社区、学院路社区、尚书山社区、九华山社区、望城岭社区、汴河社区、四化建社区、五里牌社区、东升社区、金鹗山社区、年丰巷社区、太子庙社区、朝阳社区、枫树新村社区(22个)	湘爱园社区、新站社区、东茅岭社区、鲤鱼嘴社区、桃花山社区、德胜社区、东湖社区、新城社区、李家冲社区、良万社区、雷锋山社区、琵琶王社区、奇西社区、鹰山社区、长虹路社区、红日社区、港口社区、春华社区、华能社区、王家河社区、花板桥社区、长动社区(22个)	巩固绿色社区创建成果，查漏补缺，确保各社区达到绿色社区创建要求
	经开区 (5个)	八字门社区、亮山社区(2个)	茶场社区、大桥社区、北港社区(3个)	
	南湖新区 (12个)	麦子港社区、金锦社区、虎形山社区、雷公湖社区、圣安社区、云梦社区(6个)	刘山庙社区、八仙台社区、天灯社区、龟山社区、渔光社区、湖畔社区(6个)	
	君山区 (3个)	柳毅社区、旅游路社区(2个)	景明路社区(1个)	
	云溪区 (3个)	安居园社区(1个)	四化社区、茅岭头社区(2个)	

附 图

图 1 岳阳市区居住用地现状图

图 2 岳阳市区居住用地规划图

图 3 岳阳市区十四五商品住宅建设区域指引图

图 4 岳阳市区十四五保障房建设区域指引图

图 5 岳阳市区租赁住房区域指引示意图