

鄂州市住房发展 “十四五” 规划 (2021-2025 年)

鄂州市住房和城乡建设局

2021 年 10 月

目 录

第一章 总则	3
(一) 编制目的	3
(二) 规划范围	3
(三) 规划期限	3
(四) 规划依据	4
第二章 规划编制背景	6
(一) 城市发展特点	6
(二) 社会经济概况	6
(三) 人口发展特征	8
第三章 住房发展评析	10
(一) 住房总体特征	10
(二) “十三五”住房发展主要成就	13
(三) “十三五”住房发展的不足和问题	18
(四) “十四五”住房发展形势分析	19
(五) “十四五”住房需求预测	24
第四章 发展指导思想和基本原则	27
(一) 指导思想	27
(二) 基本原则	27
第五章 主要发展目标	30
(一) 总体目标	30
(二) 具体目标	31
第六章 住房发展重点任务	35
(一) 优化市场供给结构	35
(二) 完善住房保障体系	38
(三) 提升行业管理和服务水平	46
(四) 推进物业管理高质量发展	48
(五) 推进住房产业化发展	50
第七章 住房发展空间布局	52
(一) 持续优化住房空间布局	52
(二) 因地制宜实施发展策略	54
(三) 一区一策谋划发展重点	55
第八章 实施保障	61
(一) 保障土地供给	61
(二) 加强组织协调	63
(三) 完善制度建设	65
(四) 加大财政金融支持	66
(五) 做好人才队伍建设	67
附件	68
(一) 概念释义	68
(二) 鄂州人口规模预测	70
(三) 武汉临空经济区发展研究专题	72
(四) “十四五”期间重点项目清单	74

第一章 总则

（一）编制目的

为贯彻落实习近平总书记对“十四五”规划编制工作重要指示，全面落实国家、湖北省要求各地编制住房发展规划的有关工作部署，落实好“一城一策”、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制的重要举措，加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，认真落实“稳地价、稳房价、稳预期”的目标任务，努力满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，规范市场秩序。从鄂州实际发展情况出发，通过积极优化住房供应体系、构建多渠道住房保障体系、推进存量居住小区品质提升，满足人民日益增长的美好生活需要，促进房地产市场平稳健康发展，实现鄂州住房及城乡建设高质量发展，制定本规划。

（二）规划范围

本规划编制范围为鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区、葛店经济开发区、临空经济区行政区范围内，总规划面积 1596 平方公里。

（三）规划期限

本规划期限为 2021-2025 年。

（四）规划依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《城市住房发展规划编制导则》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城乡规划法》
5. 《城市规划编制办法》
6. 《住房城乡建设“十三五”规划纲要》
7. 《公共租赁住房管理办法》
8. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
9. 《中华人民共和国物业管理条例》
10. 《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二〇三五年远景目标的建议》
11. 《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）
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. 《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）
14. 《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）
15. 住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）

16. 《湖北省城市房地产开发经营管理办法》
17. 《湖北省城乡规划条例》
18. 《湖北省人民政府关于加快推进建筑产业现代化发展的意见》（鄂政发〔2016〕7号）
19. 《湖北省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（鄂政办发〔2017〕17号）
20. 《湖北省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鄂政办发〔2017〕18号）
21. 《湖北省住建厅关于开展房地产开发、中介及物业服务市场秩序专项整治工作的通知》（厅字〔2020〕169号）
22. 《湖北省城镇保障性住房管理办法》
23. 湖北省发改委《武汉城市圈航空港经济综合实验区总体发展规划（2019-2035年）》
24. 湖北省住建厅、财政厅《关于开展政府购买公共租赁住房运营管理服务试点工作的通知》（鄂建〔2018〕18号）
25. 《鄂州市国土空间综合规划（2014-2030年）》
26. 《鄂州市城乡总体规划（2017-2030）》评审稿
27. 《鄂州市土地储备三年滚动计划（2020-2022）年》
28. 《鄂州市人民政府关于发展装配式建筑的实施意见（草拟稿）》
29. 《鄂州市临空经济区十四五期间总体发展规划》
30. 《鄂州市人口发展规划（2019—2030年）》

第二章 规划编制背景

（一）城市发展特点

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸。西邻武汉，东接黄石，北望黄冈。鄂州国土面积 1596 平方公里，地势东南高，西北低，中间低平；鄂州境内拥有大小湖泊 133 个，水域面积 65 万亩，是著名的“百湖之市”、“鱼米之乡”。

“十三五”期间，鄂州提出“三城一化”战略，确立了以打造生态城、航空城和科学城为出发点，通过加快经济结构优化升级、扩大高水平开放、深入推进城乡融合发展，推动城市地位提升、经济实力提升、社会活力提升、城市魅力提升、幸福指数提升；不断突破思维边界和行政边界，积极参与武汉新一线城市和国家中心城市建设，围绕武汉“五个中心”建设，呼应“光谷科技创新大走廊”东扩，紧盯四大国家级产业基地、三大世界级产业集群，推动创新转型、区域协同、全域一体、绿色发展和文化崛起，建设“三生融合”空港区、创新驱动先行区、协调发展示范区；将鄂州建设成为立足鄂东、服务华中、面向世界的幸福宜居家园、智慧航空都市。

（二）社会经济概况

2020 年，面对新冠肺炎疫情带来的冲击和挑战，鄂州市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全市经济运行稳定恢

复。初步核算，2020 年鄂州市全年实现地区生产总值 1005.23 亿元，按可比价计算，同比下降 9.8%（备注：数据来源于《鄂州市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，同比下降主要来自疫情影响）。产业结构由上年同期的 8.8:48.3:42.9 调整为 9.9:43.3:46.8。

省政府一号工程加快推进。花湖机场报批工作基本完成，各项配套工程顺利推进，花马湖上湖、中湖全线贯通，燕矶长江大桥工程破土动工；临空经济区总体方案获批，临空经济区管委会挂牌成立；成功入选第二批“中国快递示范城市”。

生态保护亮点纷呈。鄂州生态价值工程经验得到中央领导批示，财政部等国家八个部委给予充分肯定，获国家奖补资金 3590 万元；长江经济带绿色发展综合评估名列全省第一，获省政府专项奖励 5000 万元；宝武集团鄂城钢铁有限公司荣获 2020 年国家级“绿色工厂”称号。

群众幸福感明显增强。鄂州全面落实住房安全有保障的脱贫攻坚任务，截止 2020 年，全市农村贫困户现有存量危房全面清零；老旧小区改造“40 工程”被新华社、湖北日报、湖北广电等国家级、省部级主流媒体专题报道，获中央奖补资金 3.6 亿元；全国文明城市创建群众满意度进一步提升，并成功入选“第六届全国文明城市”；市民中心工程荣获鄂州市首个鲁班奖；东洋澜湖湿地公园、樊口公园、临空大道网红跑道等，为市民休闲娱乐提供更多场所；“厕所革命”后卫生环境大为提升；鄂州市跻身“2019 中国地级市民生发展 100 强”

第 62 名，进入“2019 中国地级市全面小康指数前 100 名”榜单第 70 位。

（三）人口发展特征

鄂州人口发展呈现城镇化率高、受中心城市虹吸效应显著、与周边城市人口双向流动密切的显著特征。2020 年，鄂州常住人口为 107.94 万人，相比 2020 年增长 3.07 万人，涨幅 2.93%，年平均增长率为 0.29%。一方面，鄂州邻近武汉，人口受虹吸效应较为明显，黄石、黄冈等地对鄂州人口也具有一定的吸附力；另一方面，鄂州城镇化率在 2019 年达到 66%，在全省仅次于武汉，较高的城镇化率也使得鄂州城区人口吸纳潜力有限。

鄂州人口整体稳定，但区域有明显分化，葛店开发区产业发展初具规模，同时受益于武鄂一体化发展，以及与武汉双向流动增加，为区域带来人口流入，区域人口发展处于快速增长阶段；中心城区是鄂州城市经济核心，吸引人口不断流入，人口发展整体呈现稳定增长的局面。

鄂州市常住人口增长情况				
区域	2010 年	2020 年	人口增长	增长率
鄂城区（中心城区）	66.87	69.57	2.7	4.04%
华容区 ¹	23.73	25.68	1.95	8.22%
梁子湖区	14.26	12.68	-1.58	-11.08%
合计	104.87	107.94	3.07	2.93%

单位：万人

数据来源：鄂州市 2010 年第六次全国人口普查主要数据公报、鄂州市第七次全国人口普查公报

¹ 华容区包含葛店开发区

“十四五”期间，鄂州新增人口将向重点产业区进行聚集，葛店开发区、临空经济区将会有大量产业人口增加，同时带来高素质人群聚集。花湖机场的加速建设，将加快鄂州临空经济区与武汉临空经济区的一体化发展，同时促进与周边黄冈、黄石等市形成区域协同发展，极大促进区域之间人员流动往来，增强鄂州的对外人口吸引力；葛店开发区进一步融入光谷，红莲湖、梧桐湖文旅居住区与武汉连片发展等，都将为区域带来新增人口的迁入。

根据《鄂州市人口发展规划（2019-2030 年）》，预计到“十四五”期末，鄂州人口总量达到 126.21 万人。

鄂州市人口总量估算（2021-2025 年） ²			
年份	封闭条件人口总量	净迁移人口	合计
2021	113.19	1.61	114.80
2022	113.69	3.36	117.05
2023	114.11	5.90	120.01
2024	114.45	9.03	123.48
2025	114.70	11.51	126.21

单位：万人

² 来源：《鄂州市人口发展规划（2019-2030 年）》

第三章 住房发展评析

（一）住房总体特征

1. 城市居民住房自足率较高

2019 年，鄂州市城镇居民人均住房面积为 47 平方米，超出小康社会全国人均住房指标，在湖北省内也处于领先水平³。根据复合增长率计算，预计“十四五”期末，全市城镇居民人均住房面积将达到 51 平方米。

从城市住房保有量来看，2020 年鄂州城镇现有住房约 30 万套，以 2019 年底鄂州城镇常住人口家庭户数 23.9 万户计算，鄂州城镇居民人均住房保有量为 1.3 套/户，已实现户均一套房。

鄂州市城镇居民人均住房面积及城镇人口数						
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2025 年*
城镇居民人均住房面积	50.60	56.30	54.00	50.10	47.00	50.73
城镇人口数	68.10	69.40	70.40	71.03	70.26	77.46

数据来源：2015-2020 湖北省统计年鉴，历年鄂州市统计年鉴

单位：平方米，万人

2. 住房市场对外依赖度较高

2016 年以来，武鄂一体化进程加快发展，鄂州住房市场市外客户占比逐渐提高，2020 年，市场受新冠肺炎疫情影响，葛店开发区、红莲湖新区及梧桐湖新区三大板块成交备案面积约 84 万平方米，占比

³ 十八大提出“全面建成小康社会的基本标准”中，城镇居民人均住房面积 30 平方米。据 2020 湖北省统计年鉴，鄂州城镇居民人均住房面积 47 平方米，省内仅次于襄阳 56 平方米、随州 51 平方米和荆州 49 平方米；湖北省城镇居民人均住房面积 46.3 平方米。

仍超过全市住宅成交量的一半（备注：2019 年，该三大板块共计成交住宅 131 万平方米，约占鄂州全市住宅成交量的 61%），其中 70%的购房者是以武汉客户为主的外地购房者。初步统计，“十三五”期间，鄂州住房市场外部依赖度由 20%上升至 40%（外部依赖度=外部购房客户占比）。

3. 呈现组团发展特征

“十三五”期间，鄂州根据各区资源禀赋的差异，因地制宜制定房地产发展策略，基本形成了多组团的房地产市场发展模式。

除中心城区作为城市中心居住区外，葛店开发区以产业发展为核心，围绕产业新城建设高品质居住组团，积极打造鄂州产城融合示范区，是目前鄂州市房价最高的板块；临空经济区依托花湖机场建设，打造世界航空物流枢纽，将形成以中央商务区为核心、服务于产业聚集的高品质居住组团，是鄂州未来最有发展潜力的板块；花湖开发区依托其产业和宜居优势，吸引大量邻近黄石置业群体；红莲湖新区、梧桐湖新区依托其生态自然资源，形成了以文旅地产为特色的高端居住组团，且房价处于相对较低位置，吸引大量武汉客户置业。

鄂州主要居住组团发展情况			
区域	板块特色	居住规模（万人）	房价（元/平方米）
中心城区	中心居住板块	53	7000
梧桐湖新区	生态居住板块	5	7300
红莲湖新区	文旅居住板块	6	8000
葛店开发区	产城融合	9	9500
临空经济区 ⁴	产业新城	13	6800

数据来源：鄂州市住建局、CREIS 中指数据

⁴ 临空经济区包含花湖开发区

4. 城市住宅板块发展不均

鄂州住宅市场总体供需规模稳定，但区域之间差异明显。中心城区市场成交规模逐年减少、后续市场供应有限，且房价明显低于葛店开发区等热点板块；葛店开发区市场规模近两年快速增长，且成交量和房价上涨速度均引领全市，“十四五”期间将是鄂州最主要的住宅成交市场；临空经济区市场规模相对较小，但成交规模增速最快，且价格持续上涨，后期将取代中心城区成为鄂州新的城市中心居住区；红莲湖新区、梧桐湖新区近两年来板块供应量规模明显上涨，市场有一定的库存压力，但后期随着武鄂市场加速融合，红莲湖新区、梧桐湖新区将加速融入武汉整体市场。

鄂州住宅市场发展情况			
区域	板块可售住宅规模 ⁵	板块年均销量 ⁶	住宅存量压力
中心城区	232	58	一般
葛店开发区	298	69	一般
红莲湖新区	248	52	较大
临空经济区	190	17	一般
梧桐湖新区	317	18	较大
合计	1285	215	一般

数据来源：鄂州市住建局、CREIS 中指数据

单位：万平方米

⁵ 本数据为鄂州现有在售住宅项目总规模减去已售出部分；

⁶ 2018-2020 年鄂州市住宅年均销量约 223 万平方米，故板块年均销量参考较接近均值的 2019 年数据，由于临空经济区成立时间较晚，属于新兴市场板块，成交项目少，因此前期成交数据并无实际参考意义。

（二）“十三五”住房发展主要成就

1. 行业投资有力地支撑鄂州经济发展

“十三五”期间，鄂州房地产投资增速明显，五年累计完成投资 228.97 亿元，年均涨幅 37%，超额完成“十三五”目标；房地产开发投资占固定资产投资比重由 2.62% 上升至 7.79%，对经济支撑性作用明显，且总量占比维持在合理区间，行业呈现健康、可持续发展态势。

“十三五”期间鄂州房地产开发投资					
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房地产开发投资额	22.88	29.23	36.71	59.41	80.74
固定资产投资额	873.71	1007.04	1115.80	1251.93	1036.60
占比	2.62%	2.90%	3.29%	4.74%	7.79%

数据来源：历年鄂州市统计年鉴、统计公报、鄂州市住建局；

单位：亿元

2. 品牌房企提升居住品质，促进地产开发模式趋于多元

“十三五”期间也是鄂州房地产市场全面开放的五年，根据《鄂州市第四次全国经济普查公报》，2018 年末鄂州房地产开发经营企业 366 个，比 2013 年末增长 34.1%。

全国知名开发商不断进军鄂州市场，万科、华润、金地、融创等头部房企纷纷重仓，其中恒大、中建、华润、中核等房企均在鄂州有大体量区域开发运营项目，截止 2020 年全国百强房企在鄂州数量近 20 家，仅次于武汉、襄阳与宜昌，位居全省第四。

全国品牌开发企业的进驻，推进鄂州居住小区建设品质的明显提升，中高端居住项目、高端别墅项目、复合地产项目的数量快速增长，

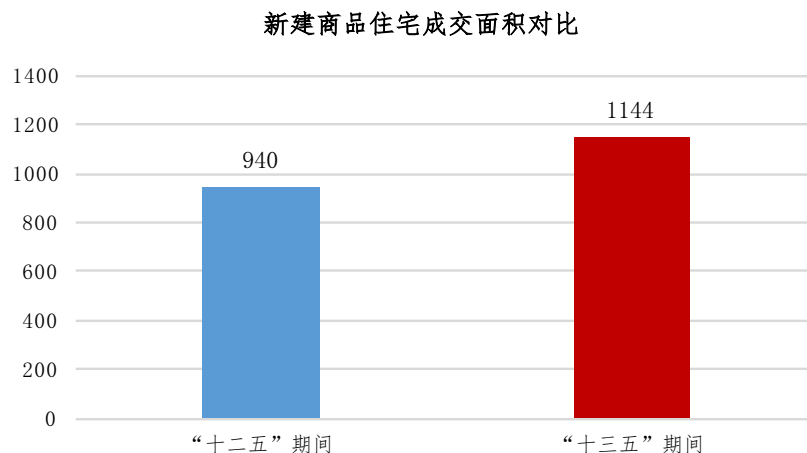
带动居住小区在建设质量、生活配套、物业服务品质等全面提升，楼盘烂尾、延期交房风险大幅降低，房地产维权、群诉数量明显减少，有效改善了住房市场发展环境。

同时，品牌房企也逐渐摒弃单纯的住宅开发路径，开发模式呈现多元化趋势。恒大在红莲湖新区建设童世界大型文化旅游综合体项目，积极打造世界级文化旅游胜地；中核集团深度参与临空经济区发展，全程参与到区域规划、土地开发和地产建设中，将地产开发和城市运营融为一体；华润 70 亿投资打造葛店之心，项目包含购物中心、酒店、办公、公寓及住宅等；华润、华发联合打造梧桐湖大型商业、商务、商旅综合枢纽型物业项目等。

3. 商品住房市场规模持续增长

“十三五”期间，鄂州商品住房供应面积 1231 万平方米，供应套数近 12 万套；成交面积约 1144 万平方米，成交套数超过 10 万套，相比“十二五”期间增长约 22%，有力保障了全市住房需求。

“十三五”期间鄂州市商品住房供需情况				
年份	供应		成交	
	面积	套数	面积	套数
2016 年	253	23960	218	19282
2017 年	300	28440	258	24392
2018 年	266	27618	286	26431
2019 年	218	19793	215	19507
2020 年	194	17633	167	15089
合计	1231	117444	1144	104701



数据来源：鄂州市住建局、CREIS 中指数据

单位：万平方米，套

4. 城镇住房保障体系基本建立

“十三五”期间，鄂州坚持实物保障与租赁补贴并举，不断完善城镇住房保障体系，城镇低保、低收入住房困难家庭实现应保尽保，同时将中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工、稳定就业外来务工人员等新市民逐步纳入保障范围，保障力度进一步加强、覆盖面进一步扩大。

公租房来源不断拓宽。通过集中新建、向开发商购买商品房、新建住宅小区配建等形式，扩大公租房房源筹集渠道，提高保障性住房的覆盖面。“十三五”期间，完成公租房分配入住约 1.1 万户⁷。

棚改工作稳步推进。“十三五”期间，鄂州改造各类棚户区约 6.53 万套，高效地完成了城市更新任务和还迁安置工作。

老旧小区改造有序展开。2018 年，鄂州率先在全国启动了老旧小区整治改造工程——“40 工程”，创造了“鄂州模式”，三年来，累计投入 8 亿元，惠及 33 个社区、672 个小区。2020 年，鄂州市根据

⁷ 本公租房包含政府投资建设和企业自建公租房。

国务院最新政策要求，启动新一轮老旧小区改造工作，全市 50 个小区已成功申报住建部 2021 年城镇老旧小区改造计划。

保障农村贫困户住房安全。鄂州农村危房改造工作自 2013 年开始，“十三五”期间共完成农村危房改造 1927 户，落实中央、省、市、区四级补助资金 4225.1 万元，全市 19858 户建档立卡贫困户已全部核实、核验完成，农村住房安全保障到位。截止 2020 年，全市农村贫困户现有存量危房全面清零。

5. 市场调控措施初具成效

“十三五”期间，鄂州认真落实习近平总书记提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，贯彻各级房地产市场调控政策，不断强化市场监管，积极推进房地产市场健康平稳发展。一是积极贯彻落实省、市房地产市场调控有关政策精神，因地制宜在葛店开发区、花湖开发区实行限购政策。二是加强对市场的动态监测，建立完善房地产市场分析预警系统，制定房价控制目标，有效抑制房价过高过快上涨。“十三五”期间，鄂州房价年均涨幅 17%，2019 年以来房价涨幅下降明显，2020 年房价涨幅下滑至 6.28%，调控效果显著。

年份	商品住宅价格涨幅	城镇居民人均可支配收入涨幅
2016 年	6.31%	8.93%
2017 年	28.84%	8.94%
2018 年	24.69%	8.00%
2019 年	10.25%	8.80%
2020 年	6.28%	1.40%

数据来源：鄂州市住建局、CREIS 中指数据、历年鄂州市统计公报

6. 社区物业服务和质量水平明显提升

“十三五”期间，鄂州以推进宜居城市和文明城市建设为抓手，职能部门多措并举，一手抓新建住宅小区和已实施物业的住宅小区提档升级，一手抓老旧住宅区物业管理环境整治。明确地方党委、政府职责，出台《鄂州市住宅小区物业服务质量考评办法》和《鄂州市物业服务企业承接和退出住宅小区管理办法》，从制度层面规范物业管理行为。同时，充分发挥物业行业管理协会作用，推行物业服务企业“红黑榜”，切实履行物业管理行业监管责任，促进物业服务和质量水平提升。继续推进全市无人管理小区实现物业管理全覆盖工作，全面完成物业提升三年行动既定目标。根据《鄂州市第四次全国经济普查公报》，2018 年末，鄂州市共有物业管理企业 356 个，比 2013 年末增长 102.3%。“十三五”期间，全市物业管理覆盖率提升至 86.6%，中心城区实现物业管理全覆盖。

7. 绿色建筑和住宅产业化进一步发展

牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享五大发展观念，大力开展绿色建筑、推广住宅产业化应用。“十三五”期间，鄂州市新建建筑节能设计标准执行率达 100%，居住建筑由执行 50%节能标准提升到 65%节能标准，公共建筑执行公共建筑节能设计标准；新增节能建筑 1800 万平方米，新增可再生能源应用建筑 325 万平方米，发展绿色建筑 920 万平方米。

“十三五”期间，鄂州首家装配式建筑构件生产基地建成投产，年产能 15 万立方米，可供装配式建筑 50 万平方米；英山、月陂、城

南安置小区以及葛店高新园区棚改新城共计 108 万平方米均试点装配式建筑。其中，城南安置小区 58.4 万平方米，装配率达到 58%。

附：“十三五”期间鄂州主要指标完成情况

“十三五”期间主要指标完成情况

类别	指标名称	单位	完成情况	规划目标 ⁸
经济指标	房地产开发投资额	亿元	229	100
	房地产开发施工面积	万平方米	774 ⁹ （年均）	200（年均）
	房地产开发竣工面积	万平方米	457（年均）	160（年均）
	城镇居民人均住房面积	平方米	47	40
	物业管理覆盖率	%	87	85
建设指标	新建商品住房	万平方米	1144	1000
		套	104701 ¹⁰	—
	公共租赁房	万平方米	—	—
		套	11530 ¹¹	8500
	城市棚户区改造	万平方米	—	557 ¹²
		套	65300	41500

（三）“十三五”住房发展的不足和问题

1. 土地供应与住宅发展需求不匹配，局部区域住宅用地紧缺，土地供应不足。

2. 房地产历史遗留问题较为突出。近年来因违规建设、手续不全、不能办证等问题引发的群体性上访事件时有发生，如不能妥善解决，

⁸ “十三五”规划预期目标数据来自《鄂州市城乡建设“十三五”规划》；

⁹ 房地产开发施工与竣工面积数据来自历年湖北省统计年鉴，2020 年数据为预估；

¹⁰ 完成情况取值“十三五”期间鄂州新建商品住宅成交量；

¹¹ 初步统计，鄂州“十三五”期间由政府投资和企业自建公租房共计 11530 套；

¹² 棚户区改造 557 万平方米中有 278 万平方米实行货币化安置。

将严重影响全市社会稳定大局。

3. 住房制度需要深化改革，住房供应体系有待进一步完善，特别是租售并举的住房体系不健全，租赁住房的有效供给不足。

4. 中心城区老旧小区集中、人口密度大，建筑年代较为久远，城市更新压力较大。

5. 城市基础配套还需进一步完善。中心城区基础配套设施陈旧，大型商业、文体及休闲娱乐设施缺乏；新区城市服务和居住配套设施建设存在明显滞后，影响居住品质。

6. 局部市场房价上涨过快问题较为突出。“十三五”期间鄂州全市房价年均涨幅 17%，虽然鄂州积极出台房价调控措施，但葛店开发区房价上涨依然较快，对房地产市场调控产生较大压力。

（四）“十四五”住房发展形势分析

1. 全国经济形势发生变化

新冠疫情发生以来，我国通过加大逆周期的货币政策调节力度，多次降准降息，保持流动性合理充裕，同时加大财政支持力度，加快形成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。

初步核算，2020 年全年我国国内生产总值（GDP）1015986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。进入三季度以来出现局部区域疫情反弹以及长江流域汛情，对经济复苏造成了一些不利影响，同时，疫情导致我国国内投资、消费大幅下滑，经济增

长的内生动力不足；且中美贸易摩擦持续发酵对我国经济尤其是高新技术产业的不利影响逐步凸显。

当今世界“百年未有之大变局”加速演进，新冠疫情对国际格局产生深刻影响，经济全球化遭遇逆流，单边主义、保护主义、霸权主义对世界和平与发展构成威胁，我国经济形势严峻复杂，不确定性不稳定性明显增强。

2. 鄂州城市与经济发展进入关键转型期

（1）花湖机场建设带动城市能级大幅提升。花湖机场是湖北省打造国内大循环重要节点和国内国际双循环战略链接的重要平台，对构建内陆开放新高地、提升区域功能、推动产业升级、加快高质量发展具有重要意义。作为我国首个航空货运枢纽机场，花湖机场建成后将成为全球第四个、亚洲第一个专业货运枢纽机场。依托花湖机场的建设，鄂州将积极打造湖北国际物流核心枢纽，建设电商结算中心、电商总部聚集中心、互联网+冷链物流基地，将逐步成为区域性、全国性的供应链中心和临空经济产业集聚区，成为湖北省对外开放、积极对接“一带一路”合作发展的重要支点，届时鄂州城市能级和经济地位将得到极大提升。

（2）双轮驱动推动经济结构转型升级。葛店开发区融入“光谷科技创新大走廊”发展，带动光电子信息、新能源、新材料、生物医药、智能制造和电子商务等产业快速发展，高新技术产业已逐步成为鄂州支柱型产业；临空经济将成为“十四五”期间鄂州经济增长的重要引擎，飞机改装维修及零部件制造、航空物流、国际商贸、高端智

能制造、临空生产性服务业等临空型经济将快速形成产业聚集，推动鄂州经济及产业快速升级换代。

（3）武鄂一体化推动两城深度融合。依托花湖机场与武汉共建航空港经济综合实验区、武汉地铁 11 号线葛店段开通运营、武鄂市域铁路纳入省级规划、武鄂通信一体化建设，都将推动武汉与鄂州在“十四五”期间形成产业协调、基础设施互联互通、市场一体化等多方面深度融合发展，对鄂州经济起到极大地带动作用。同时，围绕武汉城市圈同城化发展战略，在满足本地需求基础上，承接武汉产业发展及长三角产业转移发展带来的城建及房地产发展需求。

3. 房地产发展进入长效机制阶段

新冠疫情以来，各地出台多项涉房新政，促进房地产市场恢复，但中央层面继续坚守“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，全面落实城市政府主体责任，保持房地产调控定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力“稳地价、稳房价、稳预期”。放松“限购、限贷”等新政出现多次撤回，房价上涨过快城市相继被约谈。同时，聚焦房地产金融风险，制定房企融资的“三道红线”规则，房地产市场运行的政策环境仍旧整体偏紧。

2020 年 7 月 24 日，中共中央召开房地产工作座谈会，再次强调要坚持从全局出发，牢牢坚持“房住不炒”定位，本次座谈会对于房地产调控的措辞更加严厉，体现了监管层对楼市调控的决心，也表明了坚定落实好长效机制、实施好金融审慎管理制度、加强住宅及土地市场监测、运用好财税对需求的调节作用等楼市调控方向。“十四五”

将是房地产长效机制建立健全的关键时期，政府市场监管也将更为全面，行业增长趋于理性、市场发展趋于稳定。

4. 国家住房保障体系不断健全，供给侧改革不断深化

“十四五”期间，国家将加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，实现全体人民住有所居，增强群众获得感和幸福感。在国家租售并举的住房供给改革下，保障性租赁住房的来源将会呈现多元化趋势，商品房配建、产业园配套用地建设、存量房盘活将成为主要来源。同时，通过积极推进老旧小区改造，提升城市存量住宅品质，进一步深化住房保障的供给侧改革。城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

5. 老旧小区改造既是重大任务也是历史机遇

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。

2020 年 9 月，湖北省政府办公厅发布《湖北省城市补短板强功能工程三年行动实施方案（2020-2022 年）》，提及到 2022 年全省老旧小区改造开工 7500 个以上，完工 5000 个以上。目前，鄂州市 2021

年 50 个老旧小区改造申报计划已报省住建厅，并成功纳入住建部 2021 年老旧小区改造项目库。

老旧小区改造既是重大任务，也是历史机遇，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。老旧小区改造将加快补齐城乡建设短板、优化营商环境，加速推进城市更新，保障城市健康发展及良性循环。

6. 绿色建筑和住宅产业化发展趋势持续加强

2020 年 7 月，住建部、发改委等七个部门联合下发《关于印发绿色建筑创建行动方案的通知》要求到 2022 年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%，星级绿色建筑持续增加，既有建筑能效水平不断提高，住宅健康性能不断完善，装配化建造方式占比稳步提升，绿色建材应用进一步扩大。根据 2017 年《湖北省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》，到 2025 年，全省装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%以上。

“十四五”期间，房地产建筑相关行业的绿色化发展或以整体推进的方式进行，节能建筑、绿色建筑、可持续发展建筑将成为大势所趋。

（五）“十四五”住房需求预测

采用市场供需推导法和综合因素推导法分别对鄂州“十四五”期间住房需求进行预测。

1. 市场供需推导法

2015-2019 年五年间，鄂州市住房销售年均复合增长率约为 4%。未来五年，临空经济区及武鄂一体化发展吸引产业及人口导入，新的住房需求随之而生；与此同时，随着住房市场逐渐饱和，新增需求总量将逐渐递减，棚改逐渐退出也将导致城市更新带来的购房需求明显减少，市场高速增长将难以维持，因此在供应水平相对充足、外地客户需求维持稳定的前提下，预计“十四五”期间鄂州全市住房购买需求规模基本维持稳定，按照年均增长率 3% 计算，推导出 2021-2025 年鄂州住房需求面积为 1251 万平方米，超过 11 万套。

2021-2025 年鄂州住宅市场需求预估						
时间	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
销售面积	236	243	250	258	265	1251
销售套数	21568	22215	22882	23568	24275	114510

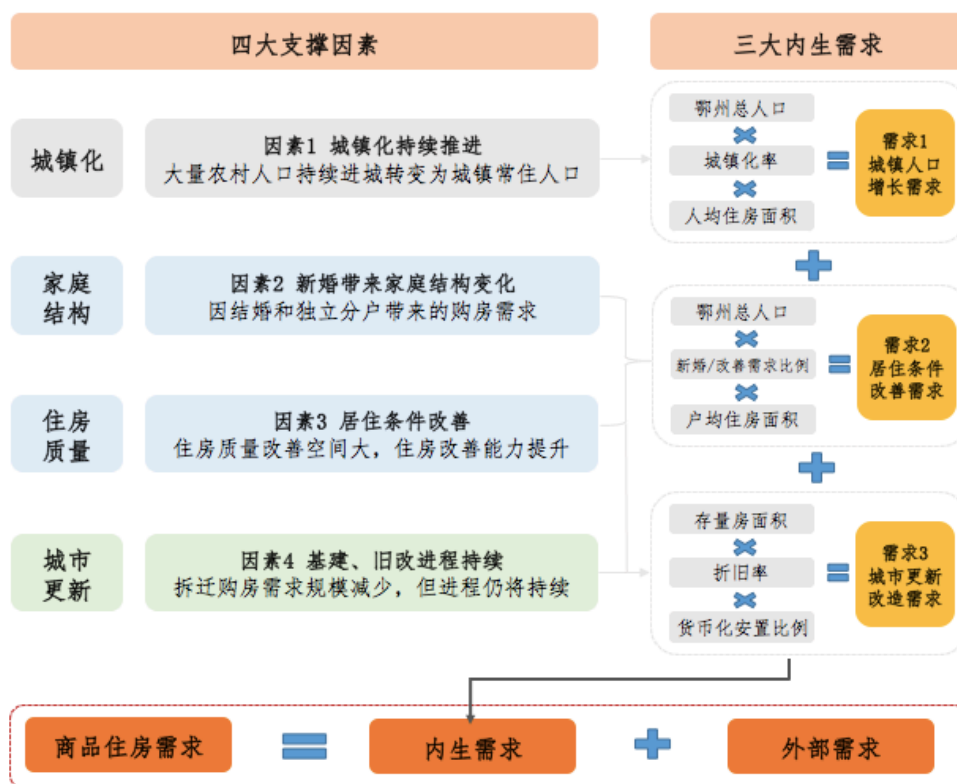
单位：万平方米，套

2. 综合需求因素推导法

城市商品住房需求由内生需求和外部需求共同构成，内生需求受城镇化、家庭结构变化、住房质量改善、城市更新等因素影响；外部

需求为新增人口需求，包括新增产业及就业人口需求、承接周边城市溢出需求、非本地居民的投资性需求等。

图：住房需求测算方法



城镇化带来的住房需求。2010-2020 年鄂州城镇化率增长总体持续上涨，但呈现增幅回落趋势。“十三五”期间鄂州城镇化率年均提高 0.78 个百分点，环比“十二五”期间减缓约 50%，预计 2021-2025 年城镇化率年均提高约 0.4 个百分点，则 2021-2025 年合计新增城镇居民约 53000 人，按 50% 的新市民有购房需求、城镇人均住房面积 50 平方米计算，则“十四五”期间因城镇化新增的购房需求面积为 133 万平方米。

结婚和独立分户带来的购房需求。根据年均复合增长率推算得出，2021-2025 年，预计共有约 25080 对新婚群体，按 50% 的新婚夫妇需

购房，户均 110 平方米估计，据此推算，因结婚和独立分户所产生的购房需求约 138 万平方米。

城市改善置业需求。预计 2025 年，鄂州城镇人口 77.46 万人，户均人口 2.94 人，家庭数 26.35 万户，按 20%的中高收入家庭有改善型居住需求计算，则有 5.27 万家庭有改善型产品购买能力。预计未来五年，30%的改善型需求家庭购房，户均按 120 平方米计算，则未来五年改善型购房需求约 190 万平方米。

城市更新住房需求。因旧城改造、棚改以及基础设施建设带来的拆迁购房需求规模虽持续减少，但“十四五”期间该进程将会持续，预计“十四五”期间全市旧城改造总量约 500 万平方米，按 30%进行货币化安置计算，预计五年将会新增约 150 万平方米新增购房需求。

以上四项构成了“十四五”期间鄂州城市内生需求，总量合计为 611 万平方米。

据测算，2025 年鄂州人口规模将达到 126 万¹³，“十四五”期间新增人口约 18 万，以 25%的新市民有购房需求、城镇人均住房面积 50 平方米计算，则“十四五”期间新增人口带来的购房需求面积为 225 万平方米。

综上所述，根据综合需求因素推导法，内生需求加上外部需求，“十四五”期间鄂州住房总需求量为 836 万平方米。

综合市场供需推导法和综合需求因素推导法，预计“十四五”期间鄂州住房需求总面积约 1085 万平方米，约 9.9 万套。

¹³ 来源：《鄂州市人口发展规划（2019—2030 年）》

第四章 发展指导思想和基本原则

（一）指导思想

鄂州市住房发展“十四五”规划以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神,认真落实中央、湖北省委和鄂州市委经济工作会议部署,在武鄂一体化发展的战略机遇期、临空经济发展的重要窗口期,为鄂州加快“三城一化”建设,推动城乡融合高质量发展,促进经济社会发展迈上新台阶助力。坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,落实城市主体责任制,建立多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度,以实现全市市民“住有所居”为主要出发点,建立住房平稳健康发展的长效机制,促进住房消费健康发展。根据国家、省市的相关工作部署要求,把加强顶层设计和坚持问计于民统一起来,结合鄂州市住房建设情况,制定本规划。

（二）基本原则

1. 以人为本，民生导向原则

坚持以人民为中心的发展思想,保障和改善民生为优先导向。把保障和改善民生作为各项工作的根本出发点和落脚点,加快建立以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的统一、规范、成熟、稳定的住房供应体系;进一步改善人居环境,提升保障房建设、管理和服务水平,健全住房制度;重点抓好棚户区改造、老旧小区

区改造、基础及配套设施建设等民生工程，使城乡建设最大限度地惠及全市人民。

2. 促进经济社会发展原则

住房供应和规划布局应在遵照市场规律的基础上，以积极推进经济发展和城乡建设为原则，要能够加快推动鄂州城乡协调、统筹发展，加快推进武鄂黄黄一体化，打造湖北特色产业增长极，实现社会经济高质量发展。

住房事业的发展，要能够促进鄂州市临空经济区发展，加速航空城建设和临空产业聚集发展；要能够推进武鄂协同一体化发展，满足鄂州积极融入“光谷科技创新大走廊”建设的住房发展要求，为葛店开发区积极融入光谷、鄂州临空经济区与武汉临空经济区协同发展、武鄂双城经济的全面融合发展奠定基础。

3. 规划先行、科学发展原则

注重规划的前瞻性，积极推动经济社会发展规划、城乡建设规划、土地利用规划、生态环境保护规划“多规合一”；创新规划编制办法，综合性考虑城乡居民点、产业发展、基础设施和公共设施等的布局，强化规划对住建事业、土地供给的指导和管控作用，对市政配套、生活服务、教育医疗等设施建设的引导协调作用；把握房地产与城市经济、产业和人口的发展规律，转变发展方式，创新发展模式，提高发展质量，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用；注重利用行政手段调节市场波动，灵活平衡供求关系。

4. 因地制宜、特色发展原则

鄂州在城市拓展、地理因素、产业发展等方面有其自身特殊性，不同区域的房地产市场发展也具有明显的特色差异，住房发展规划要从各区实际出发，充分考虑区位、经济水平、产业发展、人口结构等特征，考虑城乡建设和文化差异，尊重市场形成机制与现状特征，客观判断市场趋势，鼓励各区有针对性地实施发展策略，科学引导区域住房市场发展。

5. 绿色节能、高质量发展原则

以人与自然和谐为价值取向，以绿色低碳循环为主要原则，以生态文明建设为基本抓手，促进房地产绿色发展理念的形，促进住房事业高质量发展。大力促进绿色建筑发展，积极引导商业房地产开发项目执行绿色建筑标准，鼓励房地产开发企业建设绿色住宅小区；积极推动装配式建筑和精装修住房，实现住宅建造方式的标准化、装配化、成品化和专业化发展。

第五章 主要发展目标

（一）总体目标

根据十九届五中全会提出的“优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化”，以“三城一化”建设为主抓手，鄂州市住建局将充分发挥牵头协调作用，完善基础设施建设、补齐要素短板、做好新旧动能转换“强载体”的文章，推动城乡融合高质量发展，促进鄂州发展方式转变和经济社会高质量发展。

“十四五”期间，公租房和保障性租赁住房建设将成为鄂州市住房保障体系的工作重心，同时，积极实施老旧小区改造、稳步推进城市棚改和村镇人居环境改善。紧紧围绕实现人民“住有所居”的目标，积极转变发展理念、改革发展方式、优化发展路径，稳地价、稳房价、稳预期，坚持“房住不炒”，不断完善房地产市场发展长效机制；进一步优化住房供给结构，实现商品住房供应维持稳定、保障性住房确保供应的目标；保持市场监管和调控政策持续稳定，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保房地产行业健康平稳发展。

进一步突出住房的居住属性和保障属性，推动住房发展进一步满足新型城镇化、人口结构变化等对住房发展的要求，积极增加保障性租赁住房供给、加快老旧小区改造、提升农村居住品质，多渠道满足居民的住房消费需求，进一步发挥和释放房地产健康有序发展对城乡建设、经济增长和民生促进的作用。

（二）具体目标

1. 商品房供求基本平衡，房价总体稳定

“十四五”期间，全市新增商品住宅供应约 9.9 万套，1085 万平方米，基本满足城市居民对商品住房的合理需求，预计到 2025 年，全市城镇人均住房面积达到 51 平方米；多渠道稳定房价，规划期内住宅均价年均涨幅不高于同年城镇居民人均可支配收入增幅。

十四五期间鄂州主要区域新增商品住房供应												
年份	中心城区		华容区		梁子湖区		葛店开发区 ¹⁴		临空经济区		合计	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2021 年	4040	45	3130	34	3090	34	6770	74	1550	17	18580	204
2022 年	3560	39	2860	31	3390	37	5680	62	3640	40	19130	210
2023 年	3110	34	2570	28	3240	36	5060	56	5730	63	19710	217
2024 年	3230	36	2510	28	3630	40	5150	57	5780	64	20300	223
2025 年	3280	36	3090	34	4940	54	6860	75	2750	30	20920	230
合计	17220	190	14160	156	18290	201	29520	325	19450	214	98640	1085

单位：套，万平方米

2. 住房保障体系进一步完善，保障能力明显提升

初步构建以公租房和保障性租赁住房为主要内容的保障性住房体系。“十四五”期间，预计全市累计新增公租房供应约 0.29 万套，面积 21 万平方米；保障性租赁住房供应约 0.89 万套（间）。

¹⁴ 临空经济区包含花湖开发区，华容区包含红莲湖新区、三江港新区，梁子湖区包含梧桐湖新区。

十四五期间鄂州主要区域新增公租房供应												
年份	中心城区		华容区		梁子湖区		葛店开发区		临空经济区		合计	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2021 年	70	0.4	20	0.1	30	0.2	160	1.0	50	0.7	330	2
2022 年	80	0.5	30	0.1	40	0.3	170	1.0	160	1.4	480	3
2023 年	80	0.5	30	0.1	60	0.3	190	1.2	320	2.8	680	5
2024 年	100	0.6	30	0.2	70	0.4	220	1.3	380	3.4	800	6
2025 年	100	0.6	30	0.2	80	0.5	270	1.6	160	1.4	640	4
合计	430	3	140	1	280	2	1010	6	1070	10	2930	21

单位：套，万平方米

十四五期间鄂州主要区域保障性租赁住房						
年份	中心城区	华容区	梁子湖区	葛店开发区	临空经济区	合计
2022 年	490	140	310	440	490	1870
2023 年	510	160	330	470	830	2300
2024 年	540	170	380	510	940	2540
2025 年	530	180	420	560	500	2190
合计	2070	650	1440	1980	2760	8900

单位：套（间）

“十四五”期间，完成 149 个老旧小区改造工作，其中所有社区均完成基础类改造，完善类改造社区占比达到 20%；棚户区改造任务达到“应改尽改”，重点做好临空经济区棚改安置项目，解决居民后顾之忧，确保花湖机场有序建设及运营。

鄂州市 2021-2022 年棚改开工计划			
区域	项目名	套数	面积
临空经济区	新庙沙塘片区棚户区改造项目二期 ¹⁵	2348（2021 年），4784（2022 年）	80
	新庙社区棚户区改造项目	2000	≥60
	燕矶社区棚户区改造项目	2600	>80
合计		11732	>220

单位：万平方米

鄂州市 2021 年人才公寓开工计划			
区域	项目名	套数	面积
临空经济区	润马塘 ¹⁶	960	10.6

单位：套，万平方米；

城镇常住人口保障性住房覆盖率达到 **20%**以上，城镇低保和低收入家庭实现应保尽保，新市民的住房困难问题得到缓解，城镇中等偏下收入住房困难家庭的住房条件明显改善。

3. 物业管理取得新成效，服务质量明显提升

“十四五”期末，实现全市物业管理 100%覆盖，城镇范围内，基本建立法规体系完善、行业标准明确、监管体制健全、服务质量优良的现代物业服务体系。

4. 住房产业化、绿色建筑取得加速发展

“十四五”期末，全市新建住宅小区装配式建筑面积占比达到 20%；新建商品住宅全装修项目数量比例达到 20%；到 2022 年，当年全市新建民用建筑中绿色建筑竣工面积占比达 70%，全市新建建筑绿色建

¹⁵ 新庙沙塘片区棚户区改造项目二期已于 2020 年开工；

¹⁶ 润马塘人才公寓总建筑面积约 10.62 万平方米，计容建筑面积约 8.1 万平方米，960 套；其中，65 平方米约 600 套，85 平方米约 300 套，125 平方米约 60 套。

材应用比例达 30%以上，其中政府投资项目和大型公共建筑应用比例达 50%以上¹⁷。

¹⁷ 关于印发《鄂州市绿色建筑创建行动实施计划》的通知（鄂州建设文〔2020〕95 号）

第六章 住房发展重点任务

（一）优化市场供给结构

以优化住宅供给为核心，适当增加总量，优质商品住宅整体供应稳中上升，供给结构根据城市人口发展不断优化。

1. 合理制定新增供应规模

坚持“严控总量、用好增量、盘活存量、提高质量”的原则，建立“人-地-房”挂钩的住宅用地供应机制。根据城镇化和产业发展趋势，结合已供土地开发利用、市场库存、人口规模及商品住房库存消化周期，科学制定住房供应计划。加强土地供应和房地产市场联动，建立商品住房供地与库存、价格挂钩办法，合理确定土地供应规模、结构和时序。

充分运用第七次全国人口普查，深入了解鄂州人口密度、人口分布及人口结构现状，积极调整住宅供地方向、产品及套型指导政策、公租房区域布局规划等。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模，在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求。

区域	“十四五”期间需求规模	区域未来五年供应规模	新增供应原则
中心城区	190	180	供需基本平衡，维持现有供应规模
华容区	156	188	供给略大于需求，应谨慎土地供应
梁子湖区	201	121	有一定住房缺口，后期可适当增加住宅用地
葛店开发区	325	259	

临空经济区 ¹⁸	214	108	应按需增加商品房供应， 增加土地供给
合计	1085	855	

单位：万平方米

2. 优化住房新增供应结构

优化区域供应。合理引导葛店开发区、梧桐湖新区和红莲湖新区等有序接纳武汉东湖高新区的外溢居住需求；优先布局临空经济区、中心城区等吸纳未来花湖机场建成使用后人口流入的居住需求。新建住房优先布局在交通便捷、就业机会多、生活配套完善的区域，完善周边教育、医疗等公共服务配套。

优化产品供给。提升商品住房产品供应的多样性，根据刚需性住房需求、改善性住房需求及武汉等外地人口购房需求等特征，针对“十四五”期间鄂州购房客群变化、人口结构变化所带来的需求结构改变进行预判和分析，提供不同价位、层次具有针对性的商品住房产品，合理提高中低价位、中小户型普通商品住房在新建商品住房中的比例，尤其是葛店开发区、临空经济区等未来大量产业人口聚集的居住板块。

优化类型供给。推动作为第二居所的旅游地产项目发展，发展特色化、主题化地产项目。充分发挥华润、融创等品牌房企落地大型综合性产业/旅游地产项目的带头作用，积极引入主题公园、产业观光文化体验等配套设施项目，打造具有对外吸引力的特色地产项目集群；契合人口老龄化趋势，培育养老型居住地产发展，依托生态优势以及毗邻武汉的地缘优势，积极承接鄂州本地及武汉外溢的休闲养老需求，

¹⁸ 华容区包含红莲湖新区、三江港新区，梁子湖区包含梧桐湖新区；临空经济区包含花湖开发区。

引进专业化养老及康养地产开发运营机构，在交通便利、环境优美的梧桐湖新区、梁子湖新区等，鼓励养老地产发展。

3. 做好价格预期管理

加强预期管理与舆论引导，创新舆论宣传方式方法，加强房地产市场调控等政策解读和信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论，稳定市场预期；建立健全网上舆情监测和甄别机制，出现负面舆情的要及时澄清事实，消除不良影响；坚决查处开发企业恶意价格竞争、虚假价格信息等利用不正当竞争手段扰乱市场的行为；严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体散布虚假信息等行为，对故意曲解政策、恶意炒作的机构和人员，依法依规严肃处理。

多部门联合执法打击投机炒房行为和地产“黑中介”，对于供需矛盾较为突出或阶段性突出的局部区域要合理引导居民消费，构建新建商品住房市场、二手住房市场与住房租赁市场的联动机制，满足住房需求，避免房价大起大落，维持房价涨幅在合理范围内。

做好市场监测，根据宏观经济形势与房地产市场走势，合理制定年度房价调控目标，原则上做到年度房价涨幅不得高于同年城镇居民人均可支配收入涨幅。

4. 加强配套设施建设

完善公建配套设施，提升城市居住品质。通过城市更新等方式，新增中心城区高端商务及商业配套、完善老城区生活设施配套，提升市区对区域人口的居住吸引力；新城区要做到市政基础设施先行，住房建设与公共服务配套并行，按照“同步规划、同步设计、同步建设、

同步交付”的要求，推进保障性住房市政基础设施和公共服务设施建设。

定期将新增供应的居住用地明细、位置、面积、容积率、拟建住房数量、计划建成时间等信息与用水、用电、用气等主管部门共享，便于相关部门开展相关配套线路设施的规划，确保配套线路设施与居住用地主体建设工程同步规划、同步设计、同步建设，满足大型居住社区入住居民的生活需求。

（二）完善住房保障体系

加快完善住房保障体系，根据鄂州市情，积极构建以公租房和保障性租赁住房为主的住房保障体系，多渠道满足城镇中等偏下收入住房困难家庭、新市民和年轻无房群体的住房需要。有效增加保障性租赁住房供给，坚持政府引导、多方参与，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给。积极探索利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地建设保障性租赁住房以及非居住存量房屋改建保障性租赁住房。

全面启动全市老旧小区改造，加快落实现有棚户区改造任务，稳步推进农村住房条件改善，多渠道满足住房困难群众的基本住房需求，更好地发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用。

1. 发挥公租房和保障性租赁住房的核心保障功能

“十四五”期间，夯实公租房对城镇“双困”家庭基本居住需求的基础保障作用，大力发展保障性租赁住房，发挥其对城镇新市民、青年人等住房困难群体的主要保障功能。

（1）多渠道筹集房源，优化分配方式

多渠道房源供给，优化房源布局。不断创新公租房和保障性租赁住房的建筹机制，探索集中建设和配建相结合，积极利用中心城区商品住房项目配建、城镇存量闲置房屋改建、以及产业园区配套建设等方式，实现多渠道房源供给。

通过税收减免、土地价格优惠等政策，鼓励开发商、企事业单位或长租运营平台以自建、改建、租购等方式建设和筹集公租房房源；结合大中型工业园区建设，配套规划建设公租房；通过政府购买符合要求的存量商品住房或非住宅用房，解决房源供给不足问题。探索商品住房用地配建制度，在土地供应阶段设定配建条件，在商品房项目中配建一定比例的公租房或保障性租赁住房。

不断扩大住房保障覆盖范围。落实“低端有保障”，通过公租房体系，切实解决“双困”家庭的住房困难问题。实现“中端有支持”，对于稳定就业的外来务工人员、新就业大学生等城镇新市民、青年群体，符合条件的，纳入到保障性租赁住房的保障范围，后期按照适度保障和满足基本需求原则，逐步扩大至本地住房困难职工，从而更好发挥保障性租赁住房“保基本”、“促安居”的基本作用。坚持租售并举，采取实物保障与租赁补贴相结合，对低保、低收入住房困难家庭，以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏低收入住房困难家庭，

可以租赁补贴为主、实物配租为辅；合理推进住房保障货币化改革，支持保障对象通过市场租房，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴。

加强配套设施建设。严格落实配套服务设施同步建设，组织排查已开工项目的配套设施情况，列出不完备项目清单，纳入配套设施建设或补足计划；新建设或筹集项目应与基础设施、公共服务设施配套工程统一考虑，明确配套设施建设主体与标准，教育、商业、公共交通等配套设施建设需同步规划、同步建设、同步交付。并推进公共服务、便民利民服务和居民支援互助服务等向保障房小区延伸；探索运用政府和社会资本合作模式，推进保障房项目配套基础设施的投资建设和运营管理。

（2）规范运营服务管理，积极推行政府购买运营管理服务

坚持政府主导，充分调动市场积极性，鼓励有资质、有能力的企业参与到鄂州市保障房项目运营管理中。“十四五”期间，积极推动住房保障主管部门采取政府购买运营服务方式，引入专业企业或其他机构参与公租房及保障性租赁住房的运营管理服务。

深入研究湖北省住建厅、财政厅《关于开展政府购买公共租赁住房运营管理服务试点工作的通知》文件精神，进一步延伸制定政府购买公租房及保障性租赁住房运营管理服务暂行办法，从“规范购买主体、规范购买内容、选定承接主体、完善购买机制、规范服务内容、实施绩效管理”全流程的6个方面内容开展试点工作。

先期构建以入住和退出管理、租金收缴和房屋使用管理、房屋维修养护、综合事项为核心的运营服务体系，后期逐步在房屋使用

巡查、房屋承接接收、租金管理、服务内容优化等方面，不断完善政府公租房运营管理服务目录。

市住建局应当作为政府购买运营管理服务的购买主体，从公租房和保障性租赁住房项目较为集中的中心城区开始进行试点。保障承接主体充分竞争，择优选择企业和其他机构参与到项目运营管理服务，充分运用信息化、市场化、标准化，健全运营管理服务机制，完善运营管理服务流程，满足租赁群体逐渐多样化的服务需求，不断提高保障效率、降低运营成本。

要以保障对象的满意度，作为项目运营管理实施绩效考评的重要依据，开展定期评价和实施动态管理，可引入第三方评价机构和监督机构，确保绩效考评公平、公正、有效。

建设和完善全方位的住房保障信息系统，推进智慧管理，提高项目的管理现代化水平。加强保障房项目基础数据和信息资源采集与动态管理，运用大数据、云计算等现代化信息技术，建设综合性管理数据库，促进跨部门、跨行业、跨地区信息共享与互联互通。推动小区基础设施智能化，运用人脸识别系统实现公租房小区运行监控智能化。

“十四五”期间，出台鄂州市政府购买《公租房及保障性租赁住房运营管理服务试点工作方案》，在中心城区选择 2-3 个试点政府集中建设的公租房或保障性租赁住房小区进行试点（总套数控制在 600 套以内）；明确运营管理的专业化、市场化和有偿原则，重点组织和扶持一批专业机构进行市场化经营，力争培养 2-3 家专业运营管理机

构，到 2025 年，将全市 80%的公租房和保障性租赁房源纳入到政府购买公租房运营服务范畴内。

2、全面推进老旧小区改造

认真贯彻中央大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好的总体要求，全面推进鄂州老旧小区改造。

按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，区分轻重缓急，坚持问计于民，充分考虑到老旧小区居民的居住诉求，解决居民最关心、最直接、最突出的问题，科学编制改造计划，实现老旧小区整治共建共享。“十四五”期间，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。认真摸清全市有改造需求的老旧小区数量家底，列好项目库，进行基础类、完善类和提升类改造内容清单的制定。

政府以“保基本”原则，对基础类改造内容进行资金兜底；按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用社区住宅专项维修资金等形式，进行小区完善类改造内容的实施；对于居民呼声较高、改造意愿强烈的小区，政府可在基础类改造范围内，对小区加装电梯、适老设施、物业管理设施等完善类改造内容，一区一策，予以相应的资金支持；对于小区医疗、菜市场等生活公共服务配套设施的完善，以及社区智能化安防设施的设置等提升类改造内容，则需根据小区居民意愿和需求，自筹资金，

社区及街道积极对接专业机构，进行改造计划、改造实施监督等方面的支持，并做好社区的宣传及协调工作。

完善老旧小区改造机制，坚持政府主导、各方参与、共同推进。拓宽老旧小区改造融资渠道，鼓励商业银行、金融机构对老旧小区改造规模化实施运营主体提供融资支持，积极推动国家开发银行、农业发展银行依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度，探索多元化融资方式，确保改造资金来源。

2021 年前完成城镇老旧小区摸底，建立改造项目库，制定改造清单，到 2023 年，重点完成中心城区老旧小区基础类改造任务；到 2025 年，力争完成 149 个小区、1.38 万户、138 万平方米的 2000 年前老旧小区改造任务。

2021-2025 年城镇老旧小区改造建设计划表						
年份	指标	鄂城区	华容区	梁子湖区	葛店开发区	合计
2021 年	小区数（个）	9	1	15	25	50
	户数（户）	505	172	407	1010	2094
	楼栋数（栋）	24	6	26	53	109
	住宅建筑面积	4.54	1.07	4.86	12.23	22.7
2022 年	小区数（个）	46			8	54
	户数（户）	6102			611	6713
	楼栋数（栋）	218			24	242
	住宅建筑面积	62.3			6.86	69.16
2023 年	小区数（个）	29			7	36
	户数（户）	3682			469	4151
	楼栋数（栋）	118			12	130
	住宅建筑面积	34.16			4.54	38.7
2024 年	小区数（个）	9				9
	户数（户）	880				880
	楼栋数（栋）	27				27
	住宅建筑面积	7.08				7.08
2025 年	小区数（个）					/
	户数（户）					/
	楼栋数（栋）					/

	住宅建筑面积					/
合计	小区数（个）	93	1	15	40	149
	户数（户）	11169	172	407	2090	13838
	楼栋数（栋）	387	6	26	89	508
	住宅建筑面积	108.08	1.07	4.86	23.63	137.64

单位：住宅建筑面积为万平方米

数据来源：鄂州市住建局

3、重点发展人才安居保障体系

产业转型加速推进，人才战略全面升级，随着葛店开发区、临空经济区等重点产业区对于人才引进需求的增加，“十四五”期间应加大对新引进人才的住房保障力度。

“十四五”期间，积极发展配租型人才公寓为主的人才住房保障体系，根据人才层次，结合居住需求，通过租赁型人才住房或发放货币补贴给予支持，解决新引进人才住房问题。基础型人才则主要采用配租人才公寓，只租不售、周转使用。对于高层次人才，可采用配租与配售相结合模式，原则上采用先租后售方式实施，先期向高端人才提供租赁型人才公寓，待符合条件后，可将现有住房转变为产权型人才住房，由承租人优先购买。

完善人才住房房源筹措机制，可将租赁型人才公寓纳入到全市保障性租赁住房体系之中，按人才政策，统一进行房源建设（筹集）、配租和运营管理。制定落实人才购房补贴、租房补贴或租住人才公寓等优惠政策。将符合地方发展需要、且与用人单位签订聘用合同或服务协议的各类人才，均纳入人才安居工程范围。

布局方面，人才公寓主要围绕葛店开发区、临空经济区等重点产业区布局，中心城区、梧桐湖新区适当布局。其中，葛店开发区、临

空经济区以新建和新增配建为主，中心城区、梧桐湖新区以闲置房源募集、现有公租房资源优化利用为主，原则上不新建和新增配建。

4、推进村镇人居环境改善

积极实施美丽乡村建设。把村镇建设摆在城乡发展的重要位置，打造宜居、宜业、宜游、宜养的美丽城镇、美丽乡村，提升农村人居环境，不断完善农村水、点、路、气、通信、广播电视、物流等基础设施，有条件的区域增加商业、文体、休闲等服务配套，有效改善农村居住生活环境。

推进农村房屋安全隐患排查。按照全面摸底、分类排查、重点整治、压茬推进的原则，有序推进全市行政村范围内所有房屋安全隐患排查整治工作；确保建档立卡贫困户、低保户、分散供养特困人员和贫困残疾人家庭等四类重点对象住房安全，全面实现贫困户住房安全有保障目标任务；稳妥有序推进非四类对象危房改造，以农户自筹资金、自行改造为主，对少数确实无能力改造的困难群众政府给予适当扶持。

持续开展“擦亮小城镇”行动。扎实推进鄂州市“擦亮小城镇”暨中心集镇建设工作，加强江南美丽田园特色小城镇建设，积极实施汀祖镇、太和镇两个省级首批“擦亮小城镇”试点镇的建设工作。抢抓机遇，因地制宜，突出乡镇特色，狠抓环境整治，积极破解资金难题，着力补齐小城镇建设、管理短板。力争到 2023 年，推动全市 21

个乡镇建设成为人文美、产业美、环境美、秩序美、功能美“五美”融合，初具各美其美的精致小城镇雏形¹⁹。

（三）提升行业管理和服务水平

1、打造“智慧住建”平台

充分利用移动互联网、大数据、云计算等信息技术，提升住房建设领域数字化能力和智慧化管理水平，全面构建“智慧住建”应用平台，加速鄂州住建管理改革创新。发展“智慧住建”是推进城市管理数字化、精细化发展的重要举措，也是鄂州建设“智慧城市”的重要抓手。

建设“智慧住建”平台，搭建行政审批、建设管理、公共服务、民生服务、市场信息于一体的信息系统平台，转变鄂州住建领域现有系统规模较小、数据分散的现状，打通“信息孤岛”，提升住房城乡建设领域工作效率和水平；积极推进“智慧规划、智慧工地、智慧房产、智慧社区、智慧政务”等的一系列应用发展，推动城市建设、管理、服务的智慧化发展；打通住建全流程业务系统，通过云平台、数据中心和智能终端应用，实现所有业务统一运行，进而实现项目、企业、行业和建设管理协同，做到住房建设数字化、公共服务便捷化、行业管理规范化和市场监管精细化和领导决策科学化。

到 2023 年，鄂州市住建信息系统平台初步建成，各部门业务系统互联互通，信息跨部门跨领域共享，企业和个人的政务服务系统基

¹⁹ 根据 2020 年 11 月 11 日鄂州市政府第 27 次常务会议精神

本建立；2025 年，基本完成智慧规划、智慧建设、智慧社区、智慧房产等分业务领域的系统建设，实现城市规划、住房建设和市场管理的智慧化、全流程、全周期管理。

2、加强住房市场管理

完善房地产市场监测和信息发布体系，实时掌握土地开发、住房供给、市场需求等市场动态，增强房地产市场信息透明度，做好市场引导和预期管理，引导房地产开发企业理性开发和居民合理消费，促进住房消费健康发展。

加强从土地拍卖、取得国有建设用地使用权许可证、到商品住房预售合同网签备案的全流程监管，加强和完善房地产市场调控政策措施，细化房地产交易规则、优化商品房交易流程、规范商品房销售行为，严格落实新建商品房销售明码标价制度，规范销售价格行为。

建立房地产市场的预警预报制度，实施多部门联合执法，建立土地、财税、金融、公安等多部门政策协同、调控联动机制，开展多部门联动专项整治活动，加强市场风险防控；健全群众监督机制，引导公众通过电话、网络等监督形式参与房地产专项整治行动，依法从严查处房地产企业和中介机构的违法违规行为，保持房地产市场稳定健康发展。

3、推进房企做大做强

重点扶持一批实力强、信誉好的地方房地产开发企业，引导地方房地产企业向品牌化、专业化、高端化发展，鼓励鄂州市属国有房地

产企业通过优化重组、兼并等方式实现强强联合，提高国有房地产企业运营效率，增强资源整合能力。

顺应房地产行业时代变革，营造良好的营商环境，坚持“招大引强”策略，积极引入全国知名企业。立足市场化原则，积极推动国有房企与全国龙头房企加强合作、资源整合，促进市级国有房企积极引入战略性伙伴，增强自身实力，盘活存量资产，寻求规模化、专业化发展。

4、规范中介机构发展

完善房地产中介机构和从业人员资质评价体系，促进中介机构由零星分散向专业化、规模化、品牌化发展，提升从业人员专业化水平。完善房地产中介管理法规，强化对中介机构和从业人员业务能力和信用考核，加大对违法违规行为的惩处力度，强化房地产经纪行业自律、事中事后监管和执法，建立行业退出、禁入和行刑衔接机制，营造公平竞争、优胜劣汰的市场环境。

（四）推进物业管理高质量发展

提升服务水平。加快推进物业管理行业市场化整合，支持一批物业管理骨干企业，组建物业企业集团，带动行业专业化、规模化水平提升；加快物业服务平台建设，推进“互联网+”物业服务，全面提升服务精细化水平和创新能力建设。加强物业管理机构和业务能力培训，提升从业人员素质。

建立社区党组织领导下的社区居委会、业委会、物业服务企业“三方联动”机制，打造“红色物业”；创新当前老旧小区物业服务模式，在无物业管理的老旧小区，具备市场化运作条件的，由业委会引进“惠民”物业，不具备市场化运作条件的，由全体业主实行“自助物业”服务模式；探索社区管理与物业管理相结合的方式，逐步实现老旧小区、保障性住房、棚改小区和新建商品住宅小区物业管理全覆盖。“十四五”期末，实现全市物业管理全覆盖。

强化行业监管。完善物业服务企业及从业人员的信用管理制度，制定出台符合社会发展要求的物业服务标准，建立物业服务“菜单式”分类，继续推进物业管理“进退出”机制，加强物业服务企业的日常监管，规范物业管理行为。

制定住宅小区物业服务项目履约考评工作机制和相关条例，严格落实物业服务企业“红黑榜”制度，健全完善监督、评议、管理办法，将榜单结果作为物业服务企业信用评价的重要依据，以各区政府、街道办作为考核主体，并可采取聘请第三方专业机构、邀请行业专家等开展履约考评工作，并做好考评结果公示、物业企业“红黑榜”发布、落实“黑榜物业”退出机制，督促全市物业服务企业发展水平的整体提升。

完善物业服务价格形成和调节机制。通过调整物业服务收费政府指导价、规范物业服务成本测算等措施，建立科学的物业服务价格形成机制。建立物业服务价格与物价指数和服务成本变动的良性调节机制，实现物业服务价格随着服务成本变动而调整。鼓励有条

件的社区物业以提供居民增值服务、合理运营小区商业资源等形式开展多元化经营，补充物业管理经费，提升服务能力和水平。

完善业主委员会机制。指导和推进业主委员会组建及建立日常运作的工作机制，对业主委员会主要工作人员开展业务培训，强化业主委员会对物业服务工作的监督，提高业主自我管理能力，引导业主依法、理性、有序参与社区物业管理。

（五）推进住房产业化发展

积极推进住宅产业现代化。以节能环保为原则，推进住宅产业化和绿色低碳住宅开发；以土地供应环节为主要抓手，建立按照供地面积比例推进制度。在保障性住房和商品住宅建造中积极推广装配式建筑、住房成品化和精装修成品化，政府投资新建的公共租赁住房项目、城市更新项目等，符合装配式建造技术条件和要求的，原则上全部采用装配式建筑。

制定奖励措施，鼓励房地产开发企业提高装配式建筑在商品住房项目中的比例。加快落实扶持政策，包括满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按一定比例（不超过 3%）不计入地块的容积率核算，对已认定为装配式建筑项目的预售商品房项目，其预售款预留保证金比例可适当降低或部分保证金采用保函方式代替，并给予优先办理等。

“十四五”期间，符合条件的新建住宅应全部按照装配式建筑要求实施，力争到 2025 年全市新建住宅小区装配式建筑面积占比达到 20%；到 2022 年，当年新建民用建筑中绿色建筑竣工面积占比达 70%，

新建建筑绿色建材应用比例达 30%以上²⁰，其中政府投资项目和大型公共建筑应用比例达 50%以上；引导开发企业开发全装修成品住宅，逐年提高商品住宅全装修比例，到 2025 年，新建商品住宅全装修项目数量比例达到 20%。

²⁰ 关于印发《鄂州市绿色建筑创建行动实施计划》的通知（鄂州建设文〔2020〕95 号）

第七章 住房发展空间布局

（一）持续优化住房空间布局

“十四五”期间，积极顺应鄂州市“三城一化”建设加速推进和城乡融合高质量发展，依托鄂州打造世界航空物流枢纽、葛店国家高新技术产业基地、国家自主创新拓展区的发展契机，提前预判产业经济重大转型发展对城市格局、产业聚集、人口分布和居住需求的影响，不断优化住房空间分布，构建鄂州市住建发展新格局。

根据住房空间布局与城市发展规划相协调的原则，住房空间布局以鄂州市最新总体规划、土地利用总体规划为依据，“十四五”期间，积极构建鄂州市住房“一心、两轴、五组团”的空间发展布局。

一心——鄂州中央商务区。

依托临空经济区发展，顺应鄂州城市发展重心东移趋势，以临空产业发展和航空城建设为基础，积极打造鄂州城市中心高端居住聚集区。

两轴——临空产业（临空经济）发展轴和葛店开发区（科创走廊）发展轴。

葛店开发区（科创走廊）发展轴：积极对接“光谷科技创新大走廊”发展，以葛店开发区为核心，向红莲湖新区、梧桐湖新区延伸，依托高新产业与文旅产业形成特色居住组团，成为推动鄂州市“三城一化”建设，积极对接武汉市场外溢、与武汉融合发展的先行区。

临空产业（临空经济）发展轴：沿临空经济区产业发展带向花湖进行延伸，形成临空高端居住生活服务组团，也将是“十四五”期间鄂州新增人口的核心承载区。

五组团——分别为中心城区居住组团、空港居住组团、葛店居住组团、红莲湖居住组团和梧桐湖居住组团。

中心城区居住组团：鄂城区及下辖三个街道办以及鄂城开发区，为鄂州开发较为成熟的居住组团，土地资源基本耗尽，后期主要以存量商品房项目和老旧小区为主。

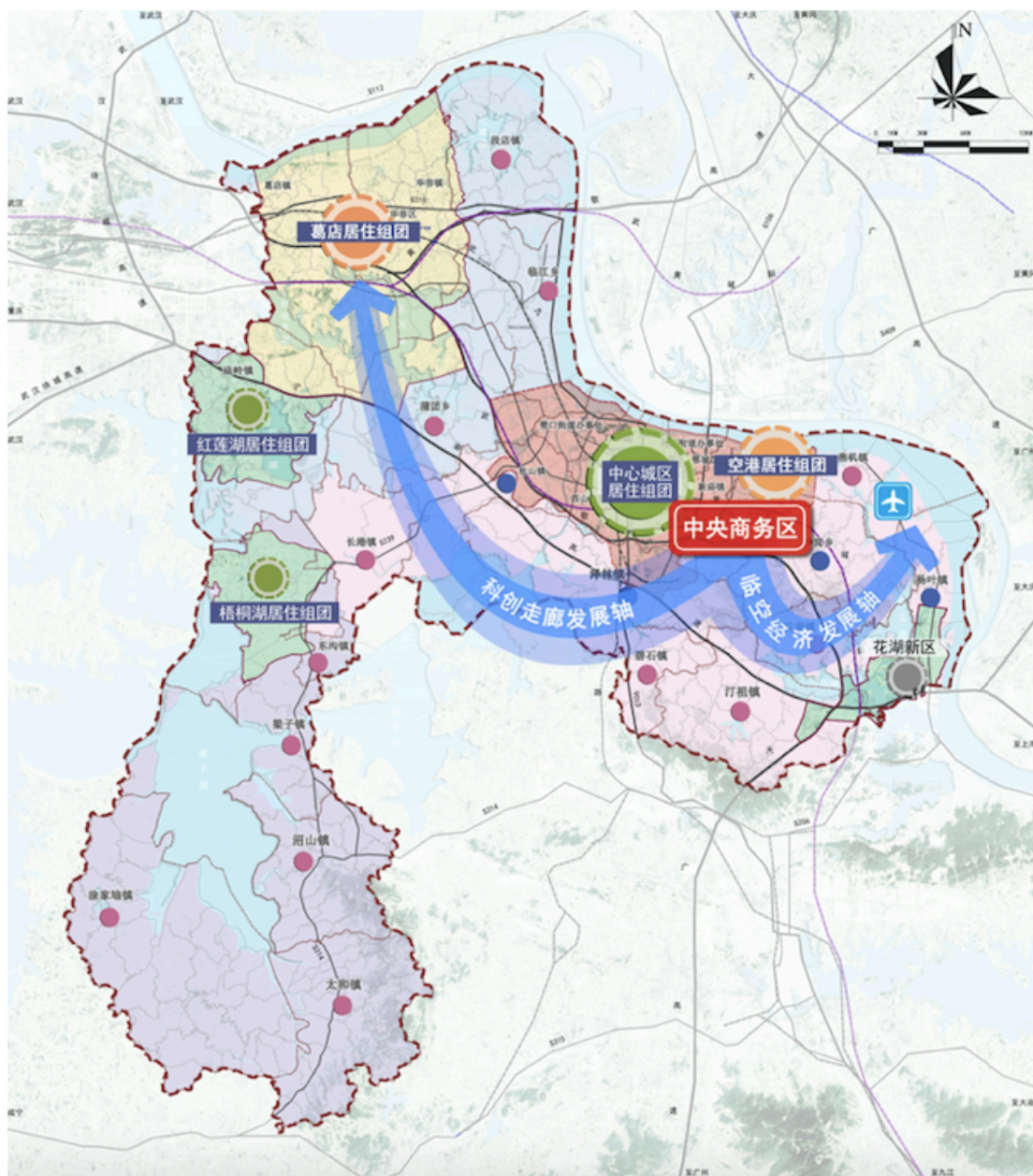
空港居住组团：以中央商务区为主要核心发展区，沿产业带发展至花湖居住区，形成服务于产业聚集的高品质居住组团，为建设航空城提供优质居住配套及生活服务保障。

葛店居住组团：以葛店南站为中心、高新大道以南为主要发展区域，TOD 发展模式为导向，积极对接光谷、连通武汉，实现产城融合，积极促进鄂州科学城建设。

红莲湖居住组团：依托红莲湖，以文旅地产和高端住宅为特色的大型居住区。

梧桐湖居住组团：依托梁子湖、梧桐湖高新产业而发展的产业新城居住组团，积极打造鄂州生态城市居住区典范。

图：“一心、两轴、五组团”空间发展布局



（二）因地制宜实施发展策略

根据鄂州不同区域在城市规划发展中的功能定位，各区资源禀赋以及住房市场发展特征，“十四五”期间，稳步实施“东进、西融、南控、中优”的住房发展策略。

东进—— 依托花湖机场建设和临空经济区发展，通过产业发展和人口的聚集，引导房地产市场向临空经济区进行延伸发展。通过科学区域规划布局，优化区域土地供给，积极打造鄂州临空居住组团，配套航空城建设发展。积极引入品牌开发商进驻，布局开发高品质居住项目、适度提前谋划优质商业、文化体育、娱乐等配套项目，积极打造鄂州产城融合典范区域。

西融—— 积极推进葛店开发区、红莲湖新区、梧桐湖新区产业全面对接光谷、房地产市场全面融入武汉发展，形成产业联片、居住融合，逐步成为大武汉发展的重要组成部分，成为武鄂一体化发展的先行区域。

南控—— 围绕梁子湖区域，以生态保护、文旅发展、优化改善居住环境为主要发展思路，对房地产业实施控制性开发。住房发展以满足区域现有居住需求为主，原则上不再新建规模化商品房项目，重点改善现有居住环境、提升现有居住质量，实现区域发展与生态保护的有机结合。

中优—— 鄂州中心城区调整供给结构、优化居住环境、完善城市配套，以老旧小区改造、中高端商品房供应为主，不断提升中心城区居住品质和对外吸引力。

（三）一区一策谋划发展重点

以支撑产业发展、承载人口流动为导向，在未来鄂州城市经济核心和重要产业落位的中心城区、临空经济区、葛店开发区、红莲湖新

区和梧桐湖新区布局五大居住组团，推动重点区域发展，实现“产、城、人”融合发展。

1、中心城区板块

中心城区以存量更新为主、增量开发建设为辅，控制规划新增住宅用地规模。“十四五”期间，鄂州中心城区预计新增住宅供应约 1.72 万套，190 万平方米，以现有商品房项目供应为主，新增土地供应主要在吴都大道以南，或沿吴楚大道向鄂州开发区进行分布。中心城区原则上不再新增住宅用地供应，主要应以老旧小区改造等城市更新为主，住宅存量重点在于老旧小区改造，以老旧小区基础配套完善和公共服务设施补缺为主，提升居住品质。增量项目开发建设重点为增加中小户型比重，以满足新市民、改善型居民等不同人群多样化的住房需求。同时，要做好住房保障工作，满足城镇中等偏下收入住房困难家庭和新就业人口住房需求，强化公租房和保障性租赁住房的房源筹集和配租工作。根据城市发展的需要，适度增加商业、金融、办公等高端商务配套用地，带动现代服务业发展，推动鄂州中心城区向宜居宜业的定位积极发展。

“十四五”期间中心城区板块					
年份	商品住房		公租房		保障性租赁住房
	套数	面积	套数	面积	套（间）
2021 年	4040	45	70	0.4	/
2022 年	3560	39	80	0.5	490
2023 年	3110	34	80	0.5	510
2024 年	3230	36	100	0.6	540
2025 年	3280	36	100	0.6	530
合计	17220	190	430	3	2070

单位：套、万平方米

2、空港居住板块

按照鄂州临空经济区构建“一港五区”空间规划（即产城融合发展区、先进制造引领区、航空物流集聚区、国际航空特色城市生活区、生态基底保护区），空港居住组团将主要在产城融合发展区形成。现有花湖居住区依托临空经济产业聚集发展的辐射作用，从现有的城市功能型居住组团，向临空配套居住区转型发展。同时，按高标准配套完善城市及生活配套，构建具有国际航空特色的城市生活示范区。

充分运用临空经济发展对区域产业新旧动能转换、产城融合发展的促进作用，对未来区域产业聚集效应和高端人才吸纳能力进行充分预估，以区域现有 13 万人常住人口为基础，按计划落实区内还建安置房、按需求发展中高端商品房、按标准配备公共租赁房，同时根据人才政策，有针对性的供应人才房，从而保障临空产业新城的多元化居住需求。

“十四五”期间空港居住板块					
年份	商品住房		公租房		保障性租赁住房
	套数	面积	套数	面积	套（间）
2021 年	1550	17	50	0.7	/
2022 年	3640	40	160	1.4	490
2023 年	5730	63	320	2.8	830
2024 年	5780	64	380	3.4	940
2025 年	2750	30	160	1.4	500
合计	19450	214	1070	10	2760

单位：套、万平方米

3、葛店居住板块

葛店是“十四五”期间鄂州市主要的新增住宅需求和供应区域，依托融入“光谷科技创新大走廊”的建设和对武汉外溢居住市场的承接，积极实现与武汉在产业协同、城市建设与生活居住等多方面融合发展。紧密结合葛店地铁布局及高科技产业增长对区域经济人口的集聚效应，合理预测未来五年葛店人口增长规模与时序，客观评判区域现有住宅供求状况，按需有序增加区域住宅用地供给。积极实施 TOD 发展模式，创新外溢居住板块发展模式；根据产业和企业需求积极建设保障性租赁住房，吸引产业人才聚集与光谷人才外溢；围绕滨湖生态资源发展滨湖高品质居住社区，形成多元化的商品住房体系，稳定市场价格预期。

“十四五”期间葛店居住板块					
年份	商品住房		公租房		保障性租赁住房
	套数	面积	套数	面积	套（间）
2021 年	6770	74	160	1.0	/
2022 年	5680	62	170	1.0	440
2023 年	5060	56	190	1.2	470
2024 年	5150	57	220	1.3	510
2025 年	6860	75	270	1.6	560
合计	29520	325	1010	6	1980

单位：套、万平方米

4、红莲湖居住板块

红莲湖积极依托生态优势，打造以文旅产业为主、大数据等高端服务业为辅的高端文旅居住板块，对接武汉产业转移和市场外溢，提升人口吸引力。加快促进区域现有文旅、高端住宅项目的供应释放，积极盘活现有红莲湖周边存量土地开发入市，以提升现有存量土地开发效率为主，审慎制定新增土地供应计划和规模，按需适量增加居住用地规模。

构建涵盖公租房、保障性租赁住房、商品房等多元化的住房体系，到“十四五”期末共计供应商品住房约 1.42 万套，156 万平方米，公租房供应 140 套，促进产城融合快速形成，吸收新增人口；加快推进教育、医疗、商业等目前区域较为紧缺的配套设施落地，稳定市场预期；围绕红莲湖旅游资源特色，加快推进以恒大童世界为代表的旅游综合体项目，发展有档次、高品质、有特色的各类中高端居住项目，实现区域住房市场的高质量发展。

“十四五”期间红莲湖居住板块					
年份	商品住房		公租房		保障性租赁住房
	套数	面积	套数	面积	套（间）
2021 年	3130	34	20	0.1	/
2022 年	2860	31	30	0.1	140
2023 年	2570	28	30	0.1	160
2024 年	2510	28	30	0.2	170
2025 年	3090	34	30	0.2	180
合计	14160	156	140	1	650

单位：套、万平方米

5、梧桐湖居住板块

依托梧桐湖新区地处“武、鄂、黄（石）、黄（冈）”城市发展带的地理区位优势，以及毗邻武汉光谷、葛店开发区的经济区位优势，积极发展生态居住区、科技居住区和高端旅游居住区。推进联投项目、华发华润梧桐湖国际社区、恒大翡翠湾等区域重点项目的开发建设，重点发展高端养老、生态及文旅地产，加快区域商业、教育等居住生活配套设施完善，打造梧桐湖新区生态旅游地产品牌；适度增加居住用地规模，支持区域科技新兴产业聚集，支持华中师范大学梁子湖校区等高校的落户发展，充分保障产业落户与人口聚集带来的住房需求，推动梧桐湖生态科技新城建设。

“十四五”期间梧桐湖居住板块					
年份	商品住房		公租房		保障性租赁住房
	套数	面积	套数	面积	套（间）
2021 年	3090	34	30	0.2	/
2022 年	3390	37	40	0.3	310
2023 年	3240	36	60	0.3	330
2024 年	3630	40	70	0.4	380
2025 年	4940	54	80	0.5	420
合计	18290	201	280	2	1440

单位：套、万平方米

第八章 实施保障

为保障鄂州市“十四五”期间住房建设事业有序发展，建立健全“十四五”规划实施的保障及落实机制，需要在土地供给、组织协调、政策实施、人才培养、资金支持、技术支撑等方面形成全面的保障格局。

（一）保障土地供给

1、合理控制供地规模。要发挥土地供应对住房发展的调节作用。2021-2025 年，全市商品住宅用地供给总量应当在 6800 亩左右，以满足自住的刚性居住需求和改善性居住需求。对于葛店开发区、红莲湖新区和梧桐湖新区等开放度较高的区域，要严格根据区域产业经济发展、人口规模、商品房库存去化周期、空置率等因素，建立房地供应联动机制和土地收储预警机制，科学安排土地供应规模、结构与时序，实现住宅用地供应稳定、均衡。

根据测算，鄂州现有住宅存量项目可满足未来五年新增住房需求约一半的供应量，预计“十四五”期间鄂州住房缺口量为 657 万平方米，土地供应缺口量在 6500-7000 亩之间（取值 6800 亩），各区住宅用地缺口如下：

“十四五”期间鄂州商品住宅用地需求		
板块	住房缺口量 (万平方米)	新增住宅用地需求量 ²¹ (亩)
中心城区	100	1035
华容区 ²²	62	638
梁子湖区	141	1455
葛店开发区	195	2016
临空经济区	160	1656
合计	657	6800

“十四五”期间鄂州公租房用地需求		
板块	面积(万平方米)	用地量(亩)
中心城区	3	23
华容区	1	7
梁子湖区	2	15
葛店开发区	6	54
临空经济区	10	85
合计	21	183

2、优化土地供应结构。优先保证保障性住房、人才房和产业园区配套住房等供地。做好区域土地供应规划，在保障性住房和普通商品住房项目建设用地供应的基础上，前瞻性规划相应的商业、市政、教育、医疗、文体休闲等公共服务设施用地，避免出现新兴居住区基础设施配套不足的情况；根据土地所在区域特征，适当提升住宅用地配套及配建占比，在中心城区及区域核心地段增加土地的商业、商办、酒店等配建占比，在城市新区增加土地的医疗、集贸市场、公园等配套设施的配建，进一步优化土地供给结构和质量。商办库存较多、去化周期较长的区域，在符合规划的前提下，可适当允许调整土地用途、

²¹ 本规划所预计的土地供应量为纯住宅建设用地面积，不含代征道路用地等配套设施用地；需求测算按住宅用地综合容积率 2.5 计算，住宅社区配套及商业设施占比 3%；商品住宅项目实际可居住面积/土地建筑面积比值约 0.6；公租房项目实际可居住面积/土地建筑面积比值约 0.7。

²² 华容区含红莲湖新区、三江港新区，梁子湖区含梧桐湖新区，临空经济区含花湖开发区。

规划条件，引导未开发商业、办公用地转型利用，用于国家支持的养老、文化、体育等新兴产业项目建设。

3、创新土地供应方式。积极通过土地供应模式创新，来保障多元化的住房供给结构的实现，有效控制地价，差别化引导住房有效供给。探索“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建”、“城市更新项目配建”等多元化供地方式，来保障公租房等供应，积极探索运用商品房建设用地配建、产业园区配套用地建设、企事业单位自有闲置用地建设、集体经营性建设用地建设等土地供应方式，来实现保障性租赁住房建设用地的多渠道供给。

4、盘活用地存量。加强房地产供地后监管，对已供土地的开竣工、开发建设进度等情况进行动态监测，依法处置和盘活闲置土地，积极调整闲置用地再利用和按需转变规划用途，提升土地使用效率。另一方面，闲置存量用地可调整用于保障性住房用地或配套设施用地。鼓励各区各企业盘活自有存量土地，采取多种方式增加保障性住房用地有效供应，在符合规定的前提下，允许将已建成并空置的商业建筑改建为租赁类住房进行出租。

（二）加强组织协调

1、做好规划统筹管理和部门协调。强化住房保障规划与城市总体规划、土地利用规划、城乡建设规划、财政资金规划等各规划之间的衔接，合理确定住房保障目标任务，排定重点项目和推进时序，做到住房保障与经济社会发展总体要求一致，空间配置和时序安排协调有

序；强调规划主管部门和住房保障主管部门的不同牵头作用，建立土储、住建、国土资源、财税、发改等多部门联动和协作机制，推动业务数据互通、信息共享，建立跨部门例会制度、联合办公制度，及时协调解决工作推进中发现的问题。

2、明确职责分工。按照本规划确定的目标和任务，市相关部门研究制定规划实施的配套细则或操作办法，加强各项政策协调配合，有效发挥政策引导作用，确保规划有效实施。要落实属地政府主体责任，各区政府要充分发挥主观能动性，合理调动力量和资源，确保规划目标和主要任务落实到位。

3、强化规划实施管控。加强对住房保障工作的实施管理，建立行之有效的协调机制，加大工作督查力度。细化落实规划目标任务，明确发展目标、主要任务、工作指标、实施进度和推进措施，明确牵头单位、责任部门和工作责任，对纳入本规划的重大项目，优先保障规划选址、土地供应和融资安排等。

4、完善考核与评估体系。规划实施情况纳入市政府对各区政府和相关部门主要领导的考核内容，推动各区政府和相关部门严格执行落实好规划。开展规划实施情况动态监测、评估，建立健全前期研究与中后期评估相衔接、定量评估与定性评估相配套、政府自我评估与第三方评估相结合的规范完善的规划评估体系，提高规划评估的客观公正性。

（三）完善制度建设

加强住房保障制度总体设计，探索推进将住房保障工作全面纳入法制化管理，确保住房保障惠民政策切实有法可依、有章可循，通过不断完善住房保障法规体系，推进住房保障工作规范有序开展。

推进住房保障法制建设。加强住房领域法规规章的立改废释工作，形成完备的法律基础。根据中央及湖北省相关法规及文件精神，制定鄂州住房保障地方性法规，形成公共租赁住房、棚户区征收安置住房、老旧小区改造等一系列政府规章；完善保障性住房发展制度，使得住房保障相关土地供应政策、财政税收政策、金融政策等配套制度的制定有法可依；住房建设相关法规修订过程中，逐步增加和完善公共服务、社区配套等民生改善、资源节约及环境保护等方面内容，健全体系；加大宣传和教育，提高住房发展过程中政府干部和广大群众的法制观念和法律素质。

健全住房市场法规体系。制定保障房配套政策，做好公租房供给与管理制度建设、保障性租赁住房分配资格认定及分配补贴政策等；完善分配制度，进一步明确保障对象、保障方式、保障水平、准入退出以及保障性住房后期运营管理机制；修订和完善商品房交易、房屋租赁、物业管理等有关规定，房地产开发经营、房地产转让等有关条例和租赁市场实施细则。

建立住房市场管理长效机制。按照“为企业解难，为百姓办事”的工作要求，积极主动做好事前调研、事中联系和事后监督，主动服务确保工作进度。同时，构建以点带面的责任体系，紧盯房地产历史

遗留问题中涉及的规划、办证、审批、验收、缴费等具体内容，坚持依法处理的原则，认真研究政策，创新工作思路，制定具有针对性的解决方案，确保按时序进度要求推进问题加快解决。

（四）加大财政金融支持

加大财政支持力度。重点加大对保障安居工程、老旧小区改造等方面的财政资金投入，用好各类中央、省级补助资金及专项建设基金，同时落实保障性住房税收优惠和差别化的住房税收政策，支持合理的自住需求，抑制投资投机性需求；加大对临空经济区、葛店开发区等重点产业发展区域建设的财政支持，提升园区发展环境和住房保障，为促进区域产业聚集发展、支持人才引进等提供有力的资金保障；落实好各项税收政策，积极支持租赁企业和物业服务企业发展，促进房屋租赁、商业运营、物业服务等行业健康发展。

拓宽融资渠道。积极推广政府部门与专业化社会资本合作模式（PPP 模式）在城市更新、棚户区改造、公共租赁住房等领域的试点，发挥国家开发银行、农业发展银行的开发性、政策性金融支持作用，引导证券公司、基金管理公司等金融机构开展产品创新，为保障性安居工程提供金融支持。

加强住房金融管理。完善房地产金融宏观审慎管理，加强商品住房交易资金来源监管，严格管控各类资金过度流向房地产；完善差别化住房信贷政策，根据市场变化适时调整住房信贷政策，支持合理性自住购房，抑制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展。

优化信贷结构。鼓励银行加大对建筑节能、绿色建筑和装配式建筑领域的信贷支持，将符合条件的项目纳入绿色信贷支持范围；引导金融机构加大对住房租赁企业信贷支持力度，同时，积极开展产品创新，为住房租赁企业提供融资支持。

（五）做好人才队伍建设

针对现有房管住建体系内专业性人才不足问题，要积极储备和选拔综合性管理人才，加快引进和培养专业技术人才，为住房发展规划的扎实推进与落实，提供强有力的人力资源保障。

建立鄂州市住房建设体系人才盘点及梯度储备计划，对支撑住房发展“十四五”规划实施所需的专业人才进行梳理与分析，包括住房领域相关规划设计、绿色建筑、装配式建筑、市场监测与分析、信息化管理、物业服务等专业性人才，以及具备跨部门、跨业务能力的综合性管理人员。依托“党管人才”的体制优势，建立各类相关优秀人才统筹调度与使用的协同机制，积极通过遴选、借调等方式，选拔和引入高职称管理技术人才，逐步形成一支具有竞争力的人才队伍。

健全人才保障机制，尊重市场规律，体现知识价值，对于不同层次的人才提供应有的待遇，对于关键领域的技术和管理公职人员，要出台相应的技术岗位补贴，加强对引进人才的住房、薪酬待遇等各方面配套措施，加大人才吸引力，激发队伍工作热情。

附件

（一）概念释义

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

公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

棚改安置房，是指政府建设或筹集的，专项用于安置棚户区改造居民的保障性住房。

人才住房，是指政府投资建设或筹集的，面向符合规定条件人才配租配售的政策性住房。

租赁住房，是指住房租赁企业等主体建设筹集的，符合安全、质量、消防等条件的，用于出租的住房，不含公共租赁住房。

六稳：稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期。

六保：保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转。

三城一化，指航空城、生态城、科学城建设和武鄂协同一体化发展。

武汉“五个中心”建设，分别是全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心。

三生融合，指生产、生活、生态有机融合。

40 工程，对中心城区 40 个老旧小区开展整治和改造工作。

一港五区，“一港”是指国际物流航空港，“五区”是产城融合发展区、先进制造引领区、航空物流集聚区、综合服务创新区、生态基底保护区。

TOD 发展模式，是指以公共交通为导向的城市发展模式，是一种以轨道交通站点为中心，以 400-800 米为半径建立中心广场或城市中心的一种城市开发模式。

（二）鄂州人口规模预测

根据《鄂州市人口发展规划（2019-2030 年）》，2019-2030 年鄂州市人口变动的主要趋势为：

（1）人口总量持续上升。在考虑人口迁移的开放条件下，结合鄂州市的经济社会发展与产业结构调整趋势，按全员人口口径保守估计，鄂州市的常住人口总量将从 2018 年的 107.77 万人增加到 2030 年的 138.18 万人，增幅达到 30.41 万人，其中预期净迁移人口约 23.27 万人。鉴于净迁移人口预测方法的局限性，鄂州市未来人口总量的非保守估计值将在 140-150 万²³。

鄂州市人口总量估计（2018-2030 年）

单位：万人

年份	封闭条件人口总量	净迁移人口	合计
2018	111.23	-3.46	107.77
2019	111.95	-1.04	110.91
2020	112.60	0.49	113.09
2021	113.19	1.61	114.80
2022	113.69	3.36	117.05
2023	114.11	5.90	120.01
2024	114.45	9.03	123.48
2025	114.70	11.51	126.21
2026	114.88	13.63	128.51
2027	114.98	15.94	130.92
2028	115.02	17.91	132.93
2029	114.99	20.92	135.91
2030	114.91	23.27	138.18

²³ 来源：鄂州市人民政府网站 2020 年 10 月 14 日《市人民政府关于印发鄂州市人口发展规划（2019-2030 年）的通知》

（2）产业布局影响人口。受产业布局影响，鄂州市的净迁移人口将主要集中于临空经济区、葛店开发区。相较于鄂州市其他地区，这些地区可能拥有更高的人口净迁移水平和更大规模的人口流入，其劳动力素质和人口结构也将与其他地区呈现出一定差异。

（3）各区情况存在异同。在上述净迁移人口较为集中的局部地区之外，鄂州市各区的人口变动既具有一致性，同时也存在一定差异。但随着时间的推移，临空经济区等地会对相邻地区产生虹吸或溢出效应，人口迁移涉及的范围逐渐扩大，产生的影响逐渐显著，各区人口的变动趋势或因此有所改变。

（4）人口红利仍将持续。虽然鄂州市 2019-2030 年 15-59 岁的劳动年龄人口总体下降，尤其 25-44 岁的青壮年人口自 2022 年后加速下降，但 15-64 岁的劳动年龄人口基本保持不变。挖掘劳动力潜力将延迟人口红利期，鄂州市吸引的大规模人口流入及其劳动力素质结构优化也将对此助力。

（三）武汉临空经济区发展研究专题

武汉临空经济区主要由东西湖临空经济区和黄陂横店临空经济区组成,2014 年以来迈入实质性发展阶段,产业落地、基础设施建设、居住区开发等均进入全面开发时期。

现阶段,武汉临空经济区已经基本形成了珠宝时尚、新能源、装备制造、生物制药、现代物流五大千亿板块产业雏形,其核心产业区从无到有,引进落户企业 199 家,已投产企业 100 家,就业产业人口约 1.5 万人;东西湖临空区则依托原有产业基础,引入多家世界五百强企业,约三百余家外商及港澳台投资企业落户发展,包括京东方、美国康宁、中金数据等行业名企,基本建成了显示屏、智能制造、网络安全和大数据、新能源五大战略性新兴产业集群。未来,区域将重点引进“芯、屏、网、能、智”和“大临空、大健康”产业,形成“5+3”的新型产业集群。

人口增长

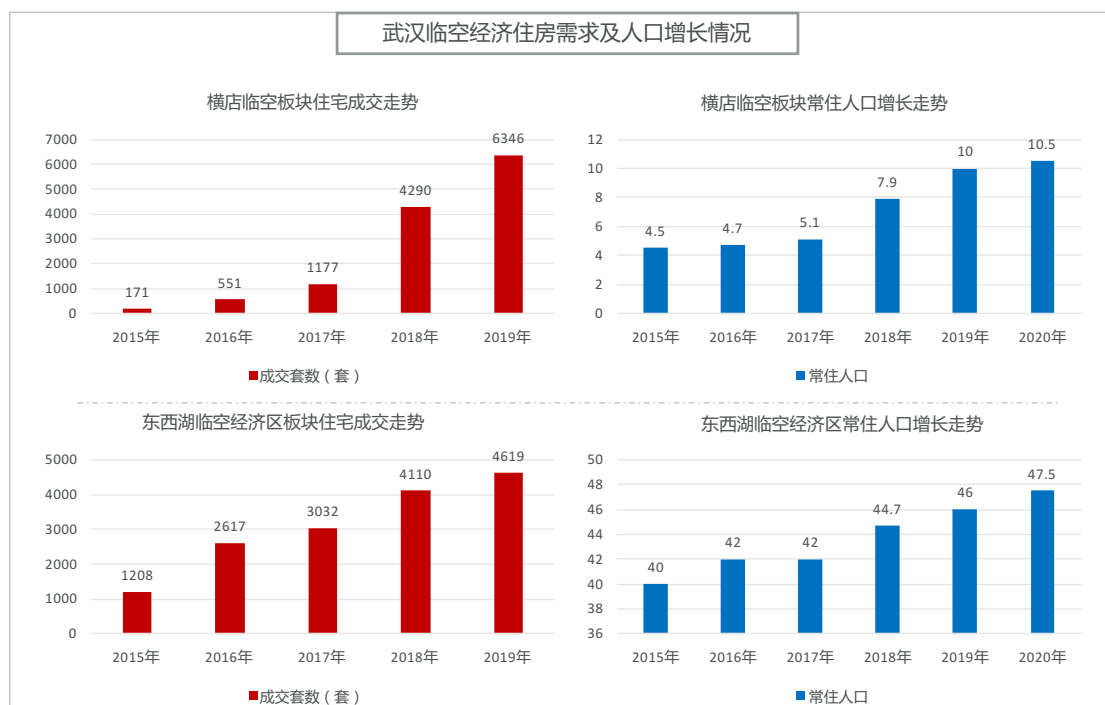
2015-2020 年间,武汉临空经济区共计新增常住人口约 13.5 万人,其中黄陂横店临空经济区从 4.5 万人增长至 10.5 万人,东西湖临空经济区则是从 40 万人增长至 47.5 万人。结合目前居住区和产业发展速度上看,黄陂横店、东西湖两大临空经济区未来五年还将以每年 3-4 万的人口速度进行增长,预计十四五期间武汉临空经济区人口增长总量将超过 20 万人。

住房需求

从解决临空经济区新增人口居住需求方面上看，临空经济区在发展过程中，规划形成了两大居住组团——东西湖临空居住组团和黄陂横店临空居住组团，两个居住组团在五年间住房规模快速增长。

2015-2019 年，武汉临空经济区共计成交住宅 28121 套，成交面积超过 300 万 m^2 ，其中横店临空居住组团成交 12535 套，东西湖临空居住组团成交 15586 套。

从年度规模增长上看，临空经济区从 2015 年的 1379 套增长至 2019 年的 10965 套，五年成交规模增长近 8 倍，年均增幅接近 200%，区域住宅需求增长旺盛。其中横店临空经济区住房市场从无到有，由 2015 年仅成交住宅 171 套，到 2019 年成交住宅约 6346 套。



数据来源：CREIS 中指数据

（四）“十四五”期间重点项目清单

中心城区																							
序号	开发企业	开发项目	总投资	总建筑面积	截至 2020 年 12 月				“十四五”期间建设销售计划														
					已投资	已建成	已售	未售	2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
									投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售
1	鄂州融汇致远置业有限公司	融创澜岸大观星澜	22.5	42.1	12.5	31.7	12.7	7.8	8.0	10.4	13.3	2.0	/	5.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	鄂州融汇致远置业有限公司	融创澜岸大观青澜	22.9	48.1	2.0	/	/	/	10.0	30.0	10.0	8.0	18.1	20.0	2.9	0.0	6.0	/	/	/	/	/	/
3	鄂州融汇致远置业有限公司	融创澜岸大观4期	6.5	11.4	/	/	/	/	/	/	/	6.5	11.4	5.0	/	/	1.5	/	/	/	/	/	/
4	鄂州融汇致远置业有限公司	融创澜岸大观6期	12.6	21.6	/	/	/	/	6.6	12.0	8.0	6.0	8.0	6.6	6.0	1.6	1.7	/	/	/	/	/	/
5	湖北驰恒房地产开	驰恒之城	20.0	78.0	18.6	75.0	63.0	12.0	1.4	3.0	5.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

	发有限责 任公司																						
6	鄂州宏维 置业有限公司	宏 维·新 天地	17.2	25.0	7.7	11.2	3.0	8.2	2.5	5.0	3.0	2.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.8	4.0	1.0	/	3.2
7	湖北楚吴 置业有限公司	楚天都 市·鑫 园	11.0	19.5	5.5	1.8	1.1	0.7	4.7	17.7	4.2	0.8	/	8.1	/	/	4.3	/	/	/	/	/	/
8	湖北豪威 置业投资 股份有限 公司	豪威御 景湾	9.1	24.7	0.1	/	/	24.7	3.0	6.4	5.1	4.0	10.4	8.3	2.0	7.9	6.3	/	/	5.0	/	/	/
9	湖北豪威 置业投资 股份有限 公司	项目名 称未定	6.0	12.4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3.0	6.2	5.0	3.0	6.2	5.0
10	鄂州蟠龙 大市场开 发有限公 司	星港湾	5.0	12.8	1.2	3.5	0.5	3.0	3.0	8.0	6.0	0.8	1.3	3.8	/	/	/	/	/	/	/	/	/
11	湖北元象 房地产开发 有限公司	元 象·滨 湖郡	2.8	4.6	1.8	1.4	/	3.5	0.7	3.2	3.5	0.3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

12	湖北创华隆乾置业有限公司	西城景苑	2.1	5.4	1.6	5.3	1.1	3.6	0.5	0.1	3.0	/	/	0.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13	鄂州市巨都房地产开发有限公司	暂未定	3.8	18.8	1.7	8.3	6.8	1.5	0.3	1.5	1.2	0.5	2.5	2.2	0.3	1.5	1.5	0.5	2.5	2.5	0.5	2.5	2.5
14	湖北建勋置业有限公司	莲花新城/莲花雅苑	1.2	5.2	1.0	5.2	0.5	3.1	0.2	/	3.1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
总计			142.7	329.6	53.7	143.4	88.7	68.1	40.9	97.3	65.4	30.9	55.7	62.6	14.2	14.0	24.3	4.5	10.5	16.5	4.5	8.7	10.7

数据来源：鄂州市住建局

单位：亿元、万平方米

备注：本次统计剔除掉商业、产业园项目，以及处于清盘阶段或非正常销售的住宅项目。

华容区																							
序号	开发企业	开发项目	总投资	总建筑面积	截至 2020 年 12 月				“十四五”期间建设销售计划														
					已投资	已建成	已售	未售	2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
									投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售

1	恒大	恒大文化旅游城	178.7	235.3	8.8	/	7.2	/	42.0	28.0	18.3	/	/	18.8	/	/	19.3	/	/	18.7	/	/	18.7
2	武汉联齐房地产开发有限公司	1#地块	10.5	27.3	1.6	/	/	/	8.9	27.3	13.6	/	/	13.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	武汉联齐房地产开发有限公司	2#地块	10.8	28.1	10.8	28.1	19.9	8.2	/	/	8.2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	天合地产发展有限公司	莲湖锦城 1-4 期	19.3	38.4	16.0	37.9	33.9	3.9	2.4	0.0	0.2	0.9	/	3.8	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	鄂州金丰房地产开发有限公司	莲湖锦城 5-7 期	18.5	39.5	4.5	/	14.8	24.7	5.8	15.5	1.4	4.5	4.2	10.8	2.7	19.8	1.3	1.1	/	/	/	/	/
6	鄂州富力房地产开发有限公司	鄂州富力金禧悦城	12.0	18.8	9.6	15.4	0.3	15.2	1.2	3.4	2.1	1.2	0.0	2.3	/	/	3.8	/	/	4.0	/	/	3.1

	有限公司																						
7	湖北省鄂旅投置业红莲湖地产有限公司	御合院项目	8.0	13.7	5.7	9.9	5.8	7.9	0.7	0.0	1.3	1.7	2.8	1.0	/	1.0	2.8	/	/	2.8	/	/	/
8	湖北华鹏房地产开发有限公司	华明园小区	3.0	13.0	2.9	13.0	10.0	3.0	0.1	/	1.0	/	/	1.0	/	/	1.0	/	/	/	/	/	/
9	湖北红莲湖旅游度假区开发有限公司	项目名称未定	14.0	18.0	/	/	/	/	6.0	8.0	7.2	8.0	10.0	8.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10		红莲湖商住服务中心二期圆弧	1.2	4.4	1.2	4.4	3.8	1.5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
11		红莲湖商住服务中心	1.3	6.9	1.3	6.9	6.7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

		四期印 象米拉																					
12		红莲湖 商住服 务中心 二期	1.4	7.8	1.4	7.8	6.3	0.1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13		红莲湖 商住服 务中心 一期0 区	1.3	4.8	1.3	4.8	4.8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14		红莲湖 商住服 务中心 果岭壹 号	1.9	3.6	1.8	3.6	1.4	2.2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
总计			281.9	459.1	66.9	131.8	114.9	66.7	67.1	82.2	53.3	16.3	17.0	59.3	2.7	20.8	28.2	1.1	/	25.5	/	/	21.7

数据来源：鄂州市住建局

单位：亿元、万平方米

备注：本次统计剔除掉商业、产业园项目，以及处于清盘阶段或非正常销售的住宅项目。

梁子湖区																							
序 号	开 发 企 业	开 发 项 目	总 投 资	总 建 筑 面 积	截至 2020 年 12 月				“十四五”期间建设销售计划														
					已 投 资	已 建 成	已 售	未 售	2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
									投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售
1	湖北冠景置业有限公司	合景梧桐 10 号地块项目	11.8	16.8	8.6	9.4	5.6	11.2	3.2	7.4	11.2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	湖北联恒房地产有限公司	联投梧桐郡夏苑	7.3	18.9	3.8	3.7	/	3.7	2.8	15.2	3.5	0.8	/	7.8	/	/	7.6	/	/	/	/	/	/
3	湖北联恒房地产有限公司	联投梧桐郡春苑	6.4	15.8	5.8	15.8	9.6	6.2	0.6	/	5.0	/	/	1.2	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	湖北府前地产有限公司	创意城商业街一期	1.8	4.0	1.8	4.0	/	3.0	/	/	0.8	/	/	0.2	/	/	0.1	/	/	0.1	/	/	0.1
5	湖北联投金湖源置业发展有限公司	联投云境项目（已拿地开工）	3.5	8.6	0.3	/	/	/	3.5	8.6	8.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

6	湖北联投金湖源置业发展有限公司	梧桐湖20#地块	4.4	10.9	0.4	/	/	/	4.0	10.9	10.9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	湖北联瑞房地产有限公司	联投水乡小镇	25.0	36.1	16.0	17.1	18.0	10.0	5.0	19.0	6.0	2.0	/	4.0	1.0	/	/	1.0	/	/	/	/	/
8	湖北联瑞房地产有限公司	联投湖境	24.0	38.0	2.3	/	/	/	3.0	8.0	1.0	3.0	8.0	5.0	3.0	2.0	5.0	3.0	2.0	5.0	3.0	2.0	5.0
9	湖北双湖地产开发有限公司	联投湖境	15.0	21.7	1.1	/	/	/	/	/	/	3.0	8.0	/	3.0	2.0	5.0	3.0	2.0	5.0	3.0	2.0	5.0
总计			99.2	170.8	40.1	50.0	33.2	34.1	22.1	69.1	47.0	8.8	16.0	18.2	7.0	4.0	17.7	7.0	4.0	10.1	6.0	4.0	10.1

数据来源：鄂州市住建局

单位：亿元、万平方米

备注：本次统计剔除掉商业、产业园项目，以及处于清盘阶段或非正常销售的住宅项目。

葛店开发区																							
序号	开发企业	开发项目	总投资	总建筑面积	截至 2020 年 12 月				“十四五”期间建设销售计划														
					已投资	已建成	已售	未售	2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
									投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售	投资	建设	销售
1	鄂州中建宝来房地产有限公司	中海·锦城国际	31.0	43.2	25.4	24.0	18.9	8.5	5.6	19.2	8.5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	鄂州创谷房地产开发有限公司	双创之星（住宅一期）项目	16.1	20.2	6.0	1.0	0.5	2.4	2.0	4.0	3.0	4.0	7.2	4.8	4.0	7.9	4.9	/	/	/	/	/	/
3	鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	金地东方艺境	13.8	17.9	3.6	/	3.9	9.7	5.1	17.9	5.7	4.6	8.8	4.8	0.5	0.0	0.3	/	/	0.3	/	/	/
4	鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	金地格林梦想+	20.2	28.2	1.9	4.0	3.1	19.2	5.9	18.0	6.2	6.0	7.2	5.8	5.2	7.0	4.7	1.2	3.0	1.9	/	/	/

5	鄂州金泓 房地产开发有 限公司	金地·悦 府	9.7	13.0	2.9	/	2.3	8.0	5.6	13.0	2.4	1.2	/	5.6	/	/	0.2	/	/	0.4	/	/	/
6	鄂州中建 壹品澜悦 置业有限公司	中建壹品 澜悦	21. 8	27.7	15.9	20.9	8.9	5.5	2.0	3.0	5.0	2.5	3.8	3.5	1.3	/	2.8	/	/	/	/	/	/
7	武汉立昌 房地产开发有 限公司	光谷印象 项目	5.2	19.2	1.5	13.7	2.6	13. 5	1.6	5.5	4.1	1.3		7.9	0.8	/	1.6	/	/	/	/	/	/
8	鄂州鑫港 置业有限公 司	花样 年·江山 项目	18. 7	26.9	2.5	13.9	4.4	13. 8	7.4	9.6	7.7	2.0	4.9	6.2	2.5	/		4.2	/	/	/	/	/
9	中建三局 鄂州广安 房地产开发有 限公司	中建·状 元府 (027 地 块) 项目	15. 2	19.7	10.0	16.7	2.1	17. 6	5.7	3.0	3.0	/	/	5.0	/	/	5.0	/	/	3.0	/	/	1.6

10	武汉瑞洋 房地产开发有 限公司	紫菱东岸	12. 0	61.0	6.3	31.2	30.8	0.4	0.9	3.0	3.0	1.3	4.0	4.0	1.3	4.0	4.0	1.3	4.0	4.0	1. 5	5. 0	5.0
11	湖北瑞东 置业有限公司	海伦 堡·大城 小院	6.3	10.8	2.1	4.2	/	3.2	2.2	5.0	3.1	2.0	1.6	2.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12	湖北鄂商 股份有限公 司	鄂商·时 代佳苑	5.6	10.8	1.5	4.5	1.9	2.0	2.1	3.1	3.4	1.9	3.2	3.4	/	/	2.0	/	/	/	/	/	/
13	湖北仁天 置业有限公 司	万科五彩 城	5.0	37.9	4.9	29.6	23.6	6.0	0.1	8.3	6.0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14	武汉云瑞 德置业有 限公司	万科橙	5.1	10.1	2.4	7.9	2.6	5.3	2.7	2.2	5.3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
15	湖北万悦 房地产有 限公司	鄂州 010 项目（计 划预估）	3.3	53.8	0.1	/	/	/	1.0	14.2	9.0	1.5	15. 0	20.0	0.8	24.6	24. 8	/	/	/	/	/	/

16	湖北巨能 房地产开 发有限公 司	维纳春天	1.2	9.1	1.0	6.6	2.0	4.6	0.2	/	3.0	/	/	1.0	/	/	1.0	/	/	/	/	/	/
总 计			190 .0	409.4	88.0	174. 1	107.6	119 .6	50.1	118.0	78.4	28.2	55. 6	74.0	16. 5	43.5	51. 1	6.7	7.0	9.6	1. 5	5. 0	6.6

数据来源：鄂州市住建局

单位：亿元、万平方米

备注：本次统计剔除掉商业、产业园项目，以及处于清盘阶段及非正常销售的住宅项目。

临空经济区																							
序 号	开发企 业	开发 项目	总投 资	总建 筑面 积	截至 2020 年 12 月				“十四五”期间建设销售计划														
					已投 资	已建 成	已 售	未 售	2021 年计划			2022 年计划			2023 年计划			2024 年计划			2025 年计划		
									投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售	投 资	建 设	销 售
1	中核湖北 鄂城新区 联合投资 有限公司	中核 城·城 市之光 一号	19.3	29.4	1.4	9.9	2.8	7.1	12.8	18.3	5.2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	湖北重型 恒国置业 有限公司	鄂州吾 悦华	10.7	18.3	1.4	/	/	/	1.5	/	/	1.0	/	/	6.1	9.1	5.5	0.7	9.1	7.7	/	/	/

		府·君 澜																					
3	湖北重型 恒国置业 有限公司	鄂州吾 悦广 场·吾 悦华府	17.2	29.6	2.2	/	/	/	12.1	29.6	12.2	1.2	/	1.2	1.7	/	0.5	/	/	/	/	/	/
4	湖北重型 恒国置业 有限公司	鄂州吾 悦华 府·君 和	10.1	17.6	1.4	/	/	/	1.5	/	/	4.3	8.8	3.5	2.8	8.8	10.0	/	/	/	/	/	/
5	湖北重型 恒国置业 有限公司	鄂州吾 悦华 府·君 尚	8.0	13.6	1.2	/	/	/	1.4	/	/	5.4	13.6	10.4	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	鄂州鑫聚 置业有限 公司	碧桂 园·黄 金时代	9.6	28.2	3.8	15.5	11.9	10.2	3.6	8.0	6.1	1.8	4.6	4.0	0.4	0.2	0.1	/	/	/	/	/	/
7	鄂州浙商 银河置业 有限公司	银河花 园	6.8	9.3	2.1	/	/	9.3	2.1	5.2	2.0	2.3	6.6	2.0	0.2	/	2.5	/	/	2.8	/	/	/
8	湖北航宇 置业发展 有限公司	航宇罗 马假日	10.0	34.0	5.0	14.0	12.0	2.0	0.5	2.0	2.0	0.5	2.0	2.0	0.5	2.0	2.0	0.5	2.0	2.0	0.5	2.0	2.0

9	鄂州市银 龙房地产 开发有限 公司	项目名 称未定	22.4	42.2	15.8	26.3	20.2	6.0	2.6	10.0	5.2	2.8	4.7	5.8	1.5	1.2	7.6	0.3	/	3.3	/	/	/
总 计			114.1	222.2	34.3	65.7	46.9	34.6	38.1	73.1	32.7	19.3	40.3	28.9	13.2	21.3	28.2	1.5	11.1	15.8	0.5	2.0	2.0

数据来源：鄂州市住建局
单位：亿元、万平方米
备注：本次统计剔除掉商业、产业园项目，以及处于清盘阶段及非正常销售的住宅项目。