

# 《深圳市坪山区住房建设“十五五”规划（征求意见稿）》听证报告

为提高政府决策的民主化、科学化水平，根据《广东省重大行政决策听证规定》《深圳市行政听证办法》有关规定，我局于2026年6月12日15时00分至2026年6月12日16时00分在坪山区人民政府第二办公区605会议室举行《深圳市坪山区住房建设“十五五”规划（征求意见稿）》（以下简称《规划》）听证会。现按规定将听证会情况报告如下：

## 一、听证会的基本情况

我局于2026年5月11日发布了《坪山区住房和建设局关于举行〈深圳市坪山区住房建设“十五五”规划（征求意见稿）〉听证会的公告》，就听证内容、听证时间和地点、听证参加人的组成和产生以及听证报名时间和方式等事项进行了公布和说明。2026年5月19日发布了《坪山区住房和建设局关于〈深圳市坪山区住房建设“十五五”规划（征求意见稿）〉听证会参加人员名单的公告》。

本次听证会如期举行，首先听证书记员宣读了听证会纪律及注意事项，听证主持人对听证参加人的权利和义务进行告知。其次听证陈述人陈述了《规划》的相关背景、内容、依据及理由，听证会参加人围绕《规划》发表意见和建议，听证陈述人对听证参加人提出的问题作出回应说明。最后听证陈述人对本次听证作

了总结陈述。听证过程中，听证参加人以认真负责的态度对听证事项发表各自的意见和建议。听证会场井然有序，圆满完成了会议的全部议程。

## **二、听证参加人的产生方式及其基本情况**

本次听证会通过向社会公开征集参加人员的方式，共产生听证参加人 9 人，具体情况如下：

### **（一）听证主持人**

唐凤鹃，深圳市坪山区住房和建设局法制科负责人

### **（二）听证组成员**

曾俊伟，深圳市坪山区住房和建设局工程质量安全科三级主任科员

陈书苑，深圳市坪山区住房和建设局办公室职员

### **（三）听证书记员**

陈志硕，深圳市坪山区住房和建设局建筑业管理科一级科员

### **（四）听证陈述人**

马远，深圳市坪山区住房和建设局住房改革和房地产业科科长

### **（五）听证参加人**

王万龙，深圳市坪山区建设工程质量安全监督站高级工程师

吉瑞东，深圳市坪山规划和自然资源研究中心副主任规划师

苏永，广东建科建设咨询有限公司高级工程师

王亚彬，深圳市坪山安居有限公司投资运营部部长

向洲，深圳市高新健置业开发有限公司行政管理部部长

李建康，深圳市农科东城置业有限公司营销部经理

苏雨蒙，深圳市时代财富实业集团有限公司营销总监

贺小军，安居深圳城市运营科技服务有限公司坪山区域经理

雷健，深圳市万科物业服务服务有限公司第六分公司副总经理

本次听证会中，听证参加人王亚彬、贺小军缺席。

### **三、听证陈述人陈述相关背景、内容、依据及理由**

听证陈述人对《规划》的背景、内容、依据和理由等进行了详细解读，主要包括以下几点：

#### **（一）《规划》编制背景与目的**

“十五五”时期是坪山区基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，也是服务深圳建设中国特色社会主义先行示范区、推动住房与城区高质量发展深度融合的重要阶段。坪山区正加快打造以“车药芯智”为特色的产业聚集地，住房发展不仅关乎民生福祉，更直接关系人才吸引、产业集聚和城区综合竞争力。在此背景下，编制本《规划》的主要目的是贯彻落实国家、省、市关于住房发展的决策部署，统筹谋划“十五五”时期住房高质量发展路径，推动住房与城区功能、公共服务、产业发展深度融合，为实现“住有宜居”目标提供坚实保障。

#### **（二）《规划》主要内容**

主要内容分为 7 个部分。

一是“发展成效”。回顾“十四五”期间，坪山区的住房发

展取得了实实在在的系统性成果。①住房筹集供应任务超额完成。不管是商品住房还是保障性住房，都圆满达到了规划目标，形成了稳定可靠的住房供给能力，土地保障渠道也更加多元，为各项住房项目的落地提供了有力支撑。②房地产发展新模式加快构建。我们探索房地产项目“1+1+5—N”全周期治理体系，该改革案例获评2024年度中国改革县域典型案例，获刊《改革内参》全国推广。③住房保障力度持续增强。租购并举的住房供应与保障体系初步形成，覆盖了特困家庭、新市民、青年人和各个层次的产业人才，为“创新坪山、人才强区”战略提供了有力支持。④城区居住环境品质明显提升。我们全面推广了党支部领导下的“业委会+物业服务企业+其他自治组织”协同共治模式，该治理成果也入选了中国改革年度典型案例，还形成了多个获得国家部委认可的“美好家园”示范小区。

**二是“发展形势”。**进入“十五五”时期，坪山区的住房发展面临四大新形势。①要加速城市高质量发展，要求我们建设舒适便利的宜居城市，坚持人口、产业、城镇、交通一体规划。②要加快构建房地产发展新模式，落实国家提出的“市场+保障”双轨并行策略，到“十五五”期末，让刚性住房需求保障水平大幅提高，改善性住房需求持续得到满足。③要营造高品质城市生活空间，系统推进“好房子”和完整社区建设，从设计、建造到维护、服务全链条提升住房品质。④要打造产城融合标杆，全面对接“创新坪山、未来之城”的战略定位，构建与国土空间规划

“一核、两带、四区”格局相匹配的高品质住房体系。

三是“**指导思想和基本原则**”。明确了《规划》的指导思想、目的、原则及效力。强调坚持系统思维、统筹协调、产城融合、绿色宜居的原则，以服务“创新坪山、未来之城”发展目标，构建与产业、人口、空间协同的高质量住房体系。

四是“**发展目标**”。提出“十五五”时期坪山区住房发展的总体目标：深入践行人民城市理念，以“住有宜居”为根本目标，紧扣“产城深度融合”战略导向，打造更宜居、更具韧性、更有智慧的居住环境。具体包括四个方面的目标：①更好满足人民住房需求。坚持“以需定建”，统筹增量、存量、质量三个方面，精准匹配需求，提升居民的获得感、幸福感、安全感。②加快构建房地产发展新模式。多措并举激发市场活力，优化全过程监管，防范化解风险，促进企业转型。③持续提升居民居住品质。有序开展老旧小区和城中村改造，对标“好房子”建设标准构建安全、舒适、绿色、智慧的住房。④规范发展住房租赁市场。落实《住房租赁条例》，培育专业化、规模化租赁企业，营造安心舒适的租赁环境。

五是“**重点任务**”。围绕上述目标，《规划》部署了五大重点任务：①加快构建房地产发展新模式。推动房地产企业高质量发展，鼓励建设全龄友好、服务嵌入的品质社区；积极促进商品住房区域供需平衡，坚持“严控增量、优化存量、提高质量”；强化房地产市场化规范化监管，优化预售资金监管，推动融资协调

机制“白名单”扩围增效；有力有序防范化解房地产风险，推行现房销售，降低房地产风险、金融风险和地方债务风险。②加大保障性住房建设筹集和供应分配力度。持续完善多层次住房保障供应体系，深化“一张床、一间房、一套房”的多层次保障体系，精准对接重点产业、重点企业及关键领域人才的差异化住房需求，对户籍特困人员、低保及低保边缘家庭实现应保尽保；提升保障性住房运营服务水平，推动物业服务高效化、精细化、智能化，加强租后监管。③促进租赁市场良性发展。支持培育专业化、规模化租赁企业，鼓励企业利用存量资产开展保障性租赁住房建设，支持参与租赁住房类 REITs 试点；二是强化租赁规范管理及协同治理，规范合同备案流程，提升租赁备案率，强化属地管理职责。④营造高品质城市生活空间。积极推进城中村综合整治提升，争创“百千万工程”典型镇、村；有序推进老旧小区改造，探索旧住宅区自主更新模式；积极推动全龄友好完整社区建设，推动社区教育、医疗、养老、托育、文体、商业等公共服务集成配置。⑤建立“好房子”全周期品质提升机制。系统推动住房高质量发展，大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，加强设计到施工全流程把控，持续推广装配式建筑、智能建造、超低能耗建筑等新技术，提升全屋智能产品多场景应用水平。

**六是“空间指引”。**《规划》紧扣产城融合与职住平衡导向，在城区层面构建“两带、一环、四区、多片”的住房空间格局，

依托坪山大道城市综合发展带和科技创新产业带、山水生态环以及四大功能分区，优化住房布局；在片区层面实施“优居、安居、乐居、悦居”差异化策略，分别对应中心片区的高品质居住、高新片区的产城融合保障、碧湖片区的存量优化和生态片区的特色价值转化；同时在用地供给层面，通过新供土地、城市更新、土地整备等多渠道加大住房建设筹集力度，形成长效供应机制。

**七是“保障措施”。**从强化规划传导、强化统筹协调、强化跟踪落实三个方面，提出了确保规划实施的机制与路径。

### （三）《规划》编制及听证依据

编制区级住房建设“十五五”规划，是贯彻落实国家、省、市关于住房发展的决策部署，有效衔接《深圳市住房发展“十五五”规划》《深圳市坪山区国土空间分区规划（2021—2035年）》等上位规划的有力举措。

《规划》作为坪山区本年度重大行政决策，根据《广东省重大行政决策听证规定》（广东省人民政府令第183号）、《深圳市行政听证办法》（深圳市人民政府令第342号）等有关规定组织召开本次听证会，履行法定程序，希望通过听证会收集不同领域人士的宝贵意见，进一步完善规划成果，提高政府决策的民主化、科学化水平。

## 四、听证参加人意见及建议

本次听证会提出意见、建议及质询共计4条，梳理归纳如下：

（一）建议将高新东片区并入高新中片区规划，建议在坪山

区居住片区分布图中标注地铁 19 号线。

（二）建议在坪山中心片区增加绿化等相关规划。

（三）建议对房地产全周期“1+1+5-N”治理体系进行优化完善。

（四）建议统筹考虑存量与新增新规项目的关系，科学调控去化周期。

## **五、听证陈述人对听证参加人提出的意见及建议的回应情况**

针对上述问题，听证陈述人在听证会上进行了回应，回应内容如下：

（一）关于片区划分问题，本《规划》空间指引中的片区划分，参照《深圳市坪山区国土空间分区规划（2021-2035 年）》城区开发格局的城镇单元划分，为确保各级各类规划的有效衔接、标准统一，本次不另行调整片区边界；针对片区分布图，我们将补充完善地铁 19 号线标注内容。

（二）关于绿化规划问题，绿化及配套均严格遵循法定用地规划与用地性质执行，为持续改善人居环境、提升居民居住体验，我区将在住宅小区建设全流程中，加大绿化、公共配套建设监管力度，全面提质小区生态环境与配套服务水平。

（三）关于优化房地产全周期治理体系问题，我区房地产治理体系“1+1+5-N”相关文件已于 2024 年印发实施，该改革举措获评 2024 年度中国改革县域典型案例，相关经验做法先后在《改革内参》《深圳改革》刊载推广。2025 年我们结合实际情况迭

代完善，新增发布 2 项配套文件。下一步，我们将持续倾听群众居住需求，坚持问题导向，持续优化升级房地产全周期治理体系。

（四）关于统筹考虑存量与增量关系，我们已建立商品房去化周期调控机制，定期分析去化率、去化周期、热销户型等核心数据，推动新增项目分批入市、存量项目分批供应，确保缺的多补，足的少补，滞销的延后补，将去化周期维持在合理区间范围。

## **六、听证会各方争论的主要问题**

无。

## **七、听证结论**

听证参加人就《规划》发表了意见，阐明了理由，他们一致认为，本次听证会准备充分、资料完备、程序合法合规，同时对《规划》提出了相关疑问，坪山区住房和建设局对问题作出回应和充分解答。听证参加人通过对《规划》的科学性、合理性、可实施性及相关问题进行了分析，提出意见，本次听证会达到了预期效果。坪山区住房和建设局将按照重大行政决策事项相关流程推动《规划》印发实施。

专此报告。

深圳市坪山区住房和建设局

2026 年 6 月 16 日