

# 安徽省“十四五”城市住房发展规划

来源：省发展改革委字号：大中小打印

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。为明确“十四五”时期安徽城镇住房发展目标、主要任务和政策措施，统筹和指导全省城镇住房工作，合理配置土地、资金、技术等资源，解决人民日益增长的美好生活需要和住房发展不平衡不充分之间的矛盾，服务打造“三地一区”，建设现代化美好安徽，依据《安徽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》《安徽省住房和城乡建设事业发展“十四五”规划》以及有关规定，结合安徽实际，制定本规划。

## 第一章 “十三五”时期住房发展回顾

### 一、住房建设规模稳步增长

“十三五”时期，全省房地产开发投资年平均增长 9.8%，其中，住宅开发投资年平均增长 14.6%，比“十二五”时期提高 2.5 个百分点。全省累计新开工商品房 53737.8 万平方米，其中，新开工住宅 41012.1 万平方米，比“十二五”时期增长 34.3%。2020 年，全省住宅开发投资 5636.8 亿元，占房地产开发投资 80.0%，比 2015 年提高 15.6 个百分点。

2020 年末，全省商品住宅施工面积 33686.7 万平方米，占商品房施工面积比重 74.9%，比 2015 年提高 7.1 个百分点。

表 1 “十三五”时期城镇住房发展主要指标完成情况

指标内容	规划目标	实际完成	备注
住宅开发投资年均增速（%）	≥8	14.6	超额
累计新建商品住宅供应（万平方米）	33000	41376.7	超额
累计城镇棚户区改造（万套）	105	135.8	超额
累计城市老旧小区改造（个）	2700	3024	超额
期末城镇居民人均住宅建筑面积（平方米）	37	42.1	超额
期末新建建筑按绿色建筑标准设计建造率（%）	>60	77.0	超额
期末城镇新建商品住宅小区物业服务覆盖率（%）	100	100	达到

## 二、房地产市场运行总体平稳

“十三五”时期，我省坚持“房住不炒”，稳妥推进房地产长效管理机制建设。分类指导，因城施策，加强市场监管，严厉查处违法违规行为，房地产市场运行总体平稳。全省累计销售商品房 46502.3 万平方米，其中，销售商品住宅 41376.7 万平方米，比“十二五”时期增长 68.6%。累计二手住宅成交 12319.6 万平方米，二手住宅与新建商品住宅成交套数的比值，由“十二五”时期 1:6.5 提高到“十三五”时期 1:2.7。2020 年，全省商品住宅销售面积 8695.4 万平方米，商品住宅去化周期逐步调整并接近合理区间，新建商品住宅、二手住宅成交比例逐步合理。

## 三、住房租赁市场加快发展

“十三五”时期，安徽省贯彻落实国家关于发展住房租赁市场的各项政策，印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的通知》（皖政办〔2016〕63号），多渠道筹集住房租赁房源，积极培育专业化、规模化住房租赁机构。合肥市先后成为全国首批住房租赁试点城市、利用集体建设用地建设租赁住房试点城市、全国首批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，累计新建、改建、盘活各类租赁住房13.1万套（间），住房租赁交易服务监管平台成功上线运行。全省供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系逐步建立。

#### 四、住房保障力度持续加大

“十三五”时期，全省公租房新增竣工25.4万套、新增分配32.9万套。截至2020年末，全省已累计建设公租房94.7万套，总量位居全国第四；经盘活处置后，实物配租78.1万套、租赁补贴在保家庭21.1万户，惠及群众111.7万多户。全省城镇低保、低收入住房困难家庭实现依申请应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理轮候期内得到保障，新就业无房职工、稳定就业务工人员等新市民群体稳步纳入保障范围。政府购买公租房运营管理服务试点工作逐步推开。“十三五”时期，全省棚户区改造累计开工135.8万套，竣工交付131.5万套，约390多万居民“出棚进楼”。截至2020年底，全省住房公积金缴存总额达6240.5亿元、提取总额4148.5亿元、累计发放个人住房贷款3565.8亿元，帮助缴存职工实现了住有所居。

#### 五、城镇居民住房条件明显改善

“十三五”末，全省城镇常住居民人均住房建筑面积达到42.1平方米，比“十二五”末增加了7.4平方米。我省将城镇老旧小区改造列入

省级重大民生工程项目，出台了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号），全省改造直接投资110亿元，累计改造城镇老旧小区3024个，房屋建筑面积9851.6万平方米，惠及居民110.8万户，住房功能和配套设施逐步完善。“十三五”时期，新建住宅执行绿色建筑标准，全省累计新增绿色建筑2亿平方米，新开工装配式建筑年均增长26.9%，住房品质和居住环境明显改善。

## 六、物业管理服务水平逐步提高

“十三五”时期，我省及时修订了《安徽省物业管理条例》，出台了《安徽省物业服务企业信用管理暂行办法》等政策措施，宣城、六安、黄山等城市对物业管理进行立法。坚持党建引领，积极创新住宅小区治理新模式，全省物业管理工作重心全面下移，并逐步建立多级物业管理服务体制。同时，物业服务市场监管不断强化，物业服务企业规模化品牌化发展初见成效，物业服务质量标准更加规范。截至2020年底，全省登记注册物业服务企业4755家，物业服务从业人员约30万人，在管房屋面积11.1亿平方米。物业服务人员坚守抗疫一线，保小区平安，为夺取抗疫胜利作出较大贡献。

但同时，住房发展不平衡不充分的问题较为突出，部分城市房价上涨较快，住房市场重购轻租，大城市新市民、青年人等群体存在阶段性住房困难，住房品质和居住环境亟待提升，物业管理还有弱项。

## 第二章 “十四五”时期住房发展形势分析

### 一、需求变化

（一）居民对居住质量要求越来越高。改革开放以来，经过 40 多年的发展，我省城镇住房短缺问题已经解决，城镇住房正在从“有没有”向“好不好”转变，人们对健康舒适、绿色低碳的住房需求更加强烈，发展住房新供给越来越迫切。老旧小区居住品质亟待提升。全省 2005 年前建成、有改造需求的城镇老旧小区还有 5923 个，涉及居民 136.2 万户，房屋建筑面积 12818.3 万平方米。

（二）住房租赁需求越来越大。随着新型城镇化推进，人口和经济活动逐步向中心城市集聚，中心城市商品住房价格相对较高，新市民、青年人等群体，一段时期内需要通过租赁住房解决居住，加上跨区域流动人口租房居住，市场对租赁住房的需求特别是保障性租赁住房需求将呈增长趋势。

（三）社区生活服务更加多元。随着居民生活水平的提高，居民更加关注社区环境、公共配套设施、社区文化等建设。对社区生活服务需求不仅是保洁、绿化、维修、保安等传统的物业服务，还包括养老、托幼、家政、助餐、购物、健身、文化等多样化、多层次、个性化服务。

（四）夯实管理基础尤为重要。随着城市发展由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，住房领域迫切需要提升基础管理水平，建设数字化住房管理平台，实现住房交易网签，提升监测分析效能，优化住房保障（租赁）数字化管理和服 务，推动城镇房屋管理数字化，大幅度提高管理效能和服务水平。

## 二、发展机遇

（一）重大战略叠加效应集中释放。2019 年，长三角一体化发展上升为国家战略。2020 年，习近平总书记考察安徽时强调，长三角一体化

发展要紧扣一体化和高质量两个关键词抓好重点工作。“十四五”时期，国家将大力推进长三角一体化、共建“一带一路”、促进长江经济带发展和中部地区加快崛起。这些重大战略叠加效应的集中释放，有利于发挥安徽左右逢源双优势，加快人才、资本、技术等生产要素的流动，为住房发展提供新的动能。

（二）经济实力实现更大跃升。2020年，全省GDP从全国第14位提升到第11位。“十四五”时期，安徽通过吸引国内外资本和新兴产业布局，扩大传统优势产业转型升级投入，经济总量将跻身全国第一方阵，人均生产总值与全国差距进一步缩小。高质量供给持续增加，收入分配更加公平合理，综合立体交通网络基本形成，现代流通体系日益完善，有效需求规模不断扩大，为住房发展提供重要的物质基础。

（三）新发展格局加快构建。住房事业是贯彻落实新发展理念的重要载体，又是构建新发展格局的重要支点。必须紧扣进入新发展阶段，乘势而上，着力推动“十四五”时期住房事业实现新的更大发展。同时，要紧扣贯彻新发展理念，着力推进住房发展方式转变。从质上对住房发展提出新的要求。

（四）新型城镇化深入推进。2020年，全省常住人口为6102.7万人，城镇化率达到58.3%，比2010年提高15.3个百分点，但比全国平均水平低5.6个百分点，比长三角区域的江苏、浙江两省分别低15.1和13.8个百分点。“十四五”时期，我省仍处于城镇化快速发展阶段，城镇人口的增长，从量上对住房有较大的需求。

### 三、面临挑战

（一）人口结构重要变化。与第六次人口普查相比，第七次人口普查中，全省 15-59 岁人口减少 217.5 万人，占比下降 5.2 个百分点；60 岁及以上人口增加 253.8 万人，占比上升 3.8 个百分点。2020 年，全省结婚人数 47.2 万对，比 2015 年减少 25.8 万对。“十四五”时期，15-59 岁人口占比减少，结婚对数下降，刚性购房群体减少。

（二）大拆大建将被禁止。通过实施城市更新行动，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。防止大拆大建等粗放型外延式住房发展模式。

（三）房地产市场调控任务艰巨。当前新的发展动力尚未完全形成、租购并举的住房制度尚未完全建立，各地对房地产开发有较强依赖，应采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

### 第三章 “十四五”时期住房发展指导思想、 基本原则和主要目标

#### 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，按照省第十一次党代会决策部署，坚持稳中求进工作总基调，科学把握新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局。以满足人民

日益增长的美好生活需要为根本目的，扎实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，深化住房供给侧结构性改革，推动住房高质量发展，让全体人民住有所居，为加快打造具有重要影响力的“三地一区”，建设经济强、格局新、环境优、活力足、百姓富的现代化美好安徽提供重要支撑。

## 二、基本原则

（一）坚持民生为本，突出居住属性。牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，始终将人民宜居安居放在首位，实现住房发展为了人民，住房发展成果由人民共享。突出住房居住属性，多方式满足不同层次居民住房需求，促进住房消费健康发展。

（二）坚持市场为主，加强政府保障。发挥市场在住房资源配置中的决定性作用，处理好基本保障与市场供给的关系，以政府为主提供基本保障，逐步提升住房保障水平和保障能力。以完善住房市场体系和住房保障体系，围绕促进农业转移人口全面融入城市，持续完善住房公共服务，推进租购同权；围绕转变城市发展方式，要着力解决大城市住房突出问题，实施城市更新行动，加快建设美丽宜居城市；围绕促进大中小城市和小城镇协同发展，要优化住房空间布局，加强城市间的互联互通，打造住房联动发展新格局；围绕提升城市治理水平，要推动住宅物业管理融入基层社会治理体系。

（三）坚持深化改革，推动创新发展。以改革创新为根本动力，统筹兼顾住房发展同实体经济之间的关系。完善人口、土地与住房联动机制，加强住房与人口落户、义务教育等相关政策的协调。积极运用先进技术为行业发展赋能，推动住房管理数字化转型。



（四）坚持品质优先，适应美好生活。加强住房市场前景性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进。发展绿色低碳住宅，转变住房开发建设方式。加强老旧小区改造，依靠科技进步和创新，提高住宅品质，改善居住环境。合理增加各类住房供给，满足市场不同层次的需求。

（五）坚持因城施策，落实主体责任。落实城市主体责任，把新发展理念贯穿住房发展全过程，准确把握市场规律，因城施策，“一城一策”，促进住房发展更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全。

### 三、主要目标

规划期内，进一步完善住房市场体系和住房保障体系；基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；推动房地产同实体经济均衡发展，推动城镇老旧小区改造和绿色社区创建行动，提升住房品质和居住环境，促进房地产市场平稳健康发展。具体目标为：

——房地产市场运行总体平稳。进一步建立和完善房地产长效机制，累计新建商品住宅供应 360 万套（约 41800 万平方米），累计新建商品住宅用地供应 2 万公顷，保持住房市场供求基本平衡、产品结构基本合理，实现稳地价、稳房价、稳预期。

——租购并举住房制度基本建立。稳步发展住房租赁市场，完善长租房政策，规范住房租赁行为，加快培育专业化规模化住房租赁企业，建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。

——住房保障能力进一步增强。加快完善以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系，累计改造城镇棚户区 50 万套，

新增保障性租赁住房 30 万套（间）。规划期末，城镇住房保障覆盖率 28%以上。

——城镇老旧小区改造不断推进。完成城镇老旧小区改造提升项目 5600 个，房屋建筑面积 12500 万平方米，惠及 130 多万户。规划期末，2000 年底前建成的城镇老旧小区应改尽改，有条件的市、县（区）力争完成 2005 年底前建成的城镇老旧小区改造任务。——住房品质和居住环境明显提升。城镇新建住宅中绿色建筑面积占比达到 100%，星级绿色建筑持续增加、住宅全装修占比逐步提高、住宅健康性能不断完善、装配式建筑占比稳步提升，新建住宅小区物业管理覆盖率达到 100%，城镇人居环境更加整洁、舒适、安全、美丽。

表 2 “十四五”时期城镇住房发展主要指标

指标内容	规划目标	属性
累计新建商品住宅供应（万套）	360	预期性
累计新建商品住宅用地供应（万公顷）	2	预期性
累计新增城镇棚户区改造（万套/户）	50	预期性
期末城镇住房保障覆盖率（%）	≥28	预期性
累计新增城镇老旧小区改造个数（个）	5600	约束性
新建住宅绿色建筑占比（%）	100	约束性
新建住宅小区物业管理覆盖率（%）	100	约束性

#### 四、远景展望

2035 年，全省住房供求总量和结构实现动态平衡，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度全面建立，房地产市场调控机制更加成

熟，房地产市场发展平稳健康。覆盖面广、保障适度、运营高效、可持续的城镇住房保障体系更加完善。“住有优居”实现新跨越，住宅产品更加绿色低碳，居住环境更加健康宜居，配套设施更加安全智能，生活服务更加便捷高效，美好居住生活取得实质性进展。

## 第四章 “十四五”时期住房发展主要任务

### 一、促进房地产市场平稳运行

（一）压实城市政府主体责任。落实城市政府主体责任，因城施策、一城一策，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，增强政策的针对性和可操作性，提高管理精准程度。各地根据当地经济社会发展水平、城镇常住人口规模和结构变化、住房供求关系等因素，科学确定“十四五”时期住房发展目标和年度任务，制定房地产市场调控“一城一策”工作方案，及时分析研判房地产市场出现的新情况、新问题，加快完善住房政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制。

（二）保持住房供求基本平衡。供需双向发力，发挥各项政策联动协同作用，促进住房消费健康发展。完善住房供应结构，加强住宅用地供应管理，健全房地联动机制，促进新建商品住宅供应规模、结构、时序、区域布局基本合理。根据不同区域、家庭不同阶段住房需求，优化各类商品住房套型比例，满足居民刚性和改善性需求。促进住房市场与住房保障、住房买卖与住房租赁、一手住宅与二手住宅、高档住宅与普通住宅的协调发展。保持居住用地价格、新建商品住宅价格、二手住宅价格和住房租赁价格变动幅度在合理区间。

（三）建立住房发展区域协调机制。综合运用经济、法律和必要的行政手段，探索建立区域住房市场和住房建设协调机制，落实人地挂钩政策，将新增建设用地指标向人口流入多的城市倾斜。实现中心城市与周边城市公共基础设施互联互通，疏解中心城区人口、产业和住房压力。逐步优化城市基本公共服务设施布局，提高城市新区、中心城市周边中小城市和重点城镇交通、教育、医疗、养老等公共服务水平，促进职住平衡，推动产城融合。

（四）健全房地产市场监测体系。以居住用地价格、新建商品住宅价格、二手住宅价格、住房租赁价格为核心指标，结合居住用地供应状况、商品住宅新开工面积、商品住宅销售面积、二手住宅成交面积、房地产信贷等参考指标，加强房地产市场监测指标体系建设，健全多部门联合监测机制，对房地产市场运行情况监测分析、预警提示。加强与专业机构合作，建立常态化房地产市场月度、季度分析报告制度，为房地产政策制定和重要决策提供依据。

（五）防范房地产市场风险。认真落实房地产开发企业购地资金审查制度，确保开发企业使用合规自有资金购地。落实房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理等政策。查处经营贷、消费贷、信用贷等违规用于购房，维护房地产市场秩序。

（六）强化房地产市场监管。加强对房地产开发全过程监管，规范开发、交易、租赁、物业服务等行为，妥善处置商品房逾期交付等问题。逐步提高商品房预售条件，引导现房销售。加快建立房地产企业日常巡查制度，持续开展房地产市场秩序专项整治，依法打击捂盘惜售、捆绑销售、炒作学区房、恶意抬高二手房挂牌价，以及住房租赁企业通过“高

进低出”“长收短付”等违法违规行为。发挥行业协会作用，提升行业自律水平，加强从业人员教育培训机制。

## 二、完善城镇住房保障体系

（一）加快发展保障性租赁住房。落实保障性租赁住房支持政策，发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，利用集体经营性建设用地和企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，以及发放租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，有效增加保障性租赁住房供给。以人口净流入城市为重点，坚持小户型、低租金，科学布局保障性租赁住房用地，主要安排在城市建成区、产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人房地联动。支持有条件的城市因地制宜探索发展共有产权住房。

（二）实行住房困难群体精准保障。因地制宜，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。对低保、低收入住房困难家庭，以公租房实物配租为主、租赁补贴为辅，实行应保尽保；对中等偏下收入住房困难家庭，以租赁补贴为主、实物配租为辅，兜牢民生保障底线。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。鼓励各地结合实际，明确一定数量的公租房、保障性租赁住房房源，改善基本公共服务行业职工居住条件。

（三）优化保障性住房运营管理机制。依法依规加强公租房准入和退出管理，建立公租房服务标准规范，确保公租房公平善用。推行政府购买公租房运营管理服务方式，稳步扩大购买服务覆盖面，建立以住户

满意度为导向、评价结果与服务费用挂钩的公租房运营管理绩效管理机制。提高保障性住房运营管理服务水平，切实增强保障对象的幸福感、获得感和安全感。依托租赁住房管理服务平台，建立统一的保障性租赁住房项目库，探索建立保障性租赁住房运营管理机制，实行对保障性租赁住房建设、出租和运营全过程监管。持续推进住房保障信息化建设，加快数字化技术应用。完善住房保障领域信用体系建设，加大对违规行为的惩戒和处理力度，促进公租房公平善用。

### 专栏 1 住房保障体系

**公租房：**坚持实物配租与发放租赁补贴并举，根据城镇住房、收入困难家庭需求，结合财政承受能力，合理确定实物公租房的保有量。提高新建公租房规划建设水平，着力解决供需失衡、区域错配问题。完善公租房准入和退出机制，建立健全公租房运营管理机制，推行政府购买公租房运营管理服务方式，提升公租房运营管理水平。

**保障性租赁住房：**坚持小户型、低租金，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。“十四五”时期，新增保障性租赁住房不少于 30 万套（间），新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到 30% 以上。

**共有产权住房：**支持有条件的城市探索发展共有产权住房，供应范围主要面向城镇户籍人口，逐步扩大到常住人口。

（四）稳步推进城市棚户区改造。按照因地制宜、量力而行的原则，落实“四个重点”、“六个严禁”工作要求，精准把握棚改范围和标准，

严格财政可承受能力评估，重点改造老城区“脏乱差”棚户区，抓好棚改项目竣工交付，解决棚改安置难问题。积极拓宽融资渠道，分清轻重缓急，合理安排改造时序，做到“五个精准”，压茬稳步推进。统筹实施城镇老旧小区、棚户区、城市危旧房提升改造工程，将符合当地棚户区改造范围和标准的城市危房纳入计划，优先安排改造，补齐人居环境短板、增强民生保障水平。开展多种形式的创优示范活动，切实提高棚改工程质量，让群众住得放心、舒心和暖心。

## 专栏 2 城镇棚户区改造

保持棚改政策的连续性和稳定性，将城镇棚户区改造作为城市更新行动的重要支撑和内容，加强与城镇老旧小区改造政策的有效衔接，落实“四个重点”“六个严禁”工作要求，更加突出“五个精准”，“十四五”时期，全省计划改造棚户区 50 万套。

**“四个重点”：**重点攻坚改造老城区内脏乱差棚户区和国有工矿区、林区（场）、垦区棚户区。

**“六个严禁”：**严禁将房地产开发、城市基础设施建设（与棚户区改造和公租房项目相关的基础设施建设除外）等项目打包纳入棚户区改造；严禁将因道路拓展、历史街区保护、文物修缮等拆迁改造房屋的项目纳入棚户区改造；严禁将农村危房改造项目纳入棚户区改造；严禁将房龄不长、结构比较安全的居民楼纳入棚户区改造；严禁将棚户区改造政策覆盖到一般建制镇；严禁将小区美化亮化、居民房屋外立面整治等项目纳入棚户区改造。

**“五个精准”：**突出改造对象、改造方式、任务计划、项目管理和城市危房改造的精准。

（五）促进住房公积金健康运行。发挥住房公积金住房保障功能，扩大住房公积金缴存范围，积极开展灵活就业人员缴存住房公积金试点。完善住房公积金贷款政策，优先满足新市民首套购房需求。拓展住房公积金使用范围，加大住房公积金对既有住宅加装电梯支持力度。适应长三角住房公积金一体化要求，加快各部门数据共享，推动合作区域内住房公积金业务联动，分梯次推进住房公积金业务“一网通办”。加强行业监管，有效控制资金风险，确保住房公积金安全有效运行。落实线下服务标准化，推动网点服务向自主办理、智能服务转变。

### 三、培育发展住房租赁市场

（一）多渠道增加租赁住房供给。通过盘活、新建、改建等方式多渠道筹集租赁房源，支持人口净流入的大城市建立并完善租赁住房供应体系。以盘活闲置存量住房为主，激活个人、社会机构将产权明晰、功能完善、居住安全的存量住房对外出租。结合城市更新，在满足结构、消防和治安管理等安全底线前提下，支持商业办公等非居住类房屋，按相关规定和程序改建为租赁住房。优化租赁住房建设机制，在新城区，布局和建设一批租赁住房，完善配套服务设施，提高租赁住房品质。

（二）培育专业化规模化住房租赁企业。支持国有住房租赁企业通过新建、改建、盘活等方式，筹集租赁房源，提高市场占有率，发挥带头和引领作用。支持品牌住房租赁企业做强做优，提升住房租赁企业的专业化水平。

（三）保障住房承租人合法权益。全面建立住房租赁交易服务监管平台，提高住房租赁合同备案率。完善长租房政策，鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同，构建相对稳定的住房租赁关系，保护租赁利



益相关方，特别是承租人的合法权益。对租金水平进行合理调控，引导新市民通过租赁解决阶段性居住问题。支持在城市稳定就业、按规定参加城镇社会保险的承租人及其共同居住生活的配偶、未成年子女等，可自愿选择在租赁住房所在地社区集体户落户。

#### 四、推动住房品质提升

（一）加强住宅工程质量管理。进一步明确住宅建筑工程质量责任边界，构建以建设单位为首要责任的各方主体质量责任体系，执行法定程序和发包制度，保证合理工期和造价。全面履行质量管理职责，严格工程竣工验收，建立质量终身责任信息档案，落实竣工后永久性标牌制度，强化质量主体责任追溯。落实质量监督机构责任，加强工程质量监督队伍建设，着力提升监管效能。强化工程质量检测管理，加强建筑工程质量通病治理，推进质量信息公开。严格履行质量保修责任，切实保障住宅建筑工程质量。

（二）提升住房品质和公共配套设施。合理安排居住区建筑空间、道路交通、配套设施、公共活动空间，控制居住区建筑高度、容积率上限和绿地率下限。鼓励房地产开发企业弘扬“徽匠精神”，推广应用新材料、新技术、新工艺和新设备，提高住宅建设标准，提升住房品质和宜居性能。加强智能产品在住宅中应用，打造智慧住宅项目。

（三）积极发展绿色低碳住宅。提高新建住宅中绿色建材应用比例，落实绿色建筑标准，提升新建住宅节能水平，提高住宅室内空气、水质、隔声等健康性能指标。转变住宅建造方式，推动智能建造与新型建筑工业化协同发展，鼓励普通商品住宅项目采取装配式建设方式。发展成品住宅，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。明确住宅全

装修中产品品牌、型号、批次、规格等，在购房合同中约定违约责任，倒逼开发企业提高住宅品质。

## 五、加强城镇老旧小区改造

（一）科学谋划老旧小区改造任务。以城市更新理念有序推进老旧小区改造。以现状问题和居民需求为导向，对建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区进行改造，完善和提升小区功能。坚持“先地下、后地上”，改造完善基础设施及服务设施，强化历史文化保护、塑造城市风貌。加强老旧小区公共服务设施配套建设及其智慧化改造，丰富社区服务供给、提升居民生活品质。

（二）推动老旧小区连片改造。跨区域多个产权清晰的老旧小区可统筹安置、整体测算、按规划要求成片改造。打破空间分割，将城镇老旧小区改造与城市更新、存量住房改造提升、海绵城市建设、城市生态保护与修复相结合，形成老旧片区整体改造。鼓励新建项目在满足小区自身需求的基础上，与相邻老旧小区共享公共服务设施。筛选群众改造意愿强、相邻程度高、可利用空间足效的老旧小区进行连片改造。开展城市危旧房质量安全排查，分类推进城市危房治理改造和修缮加固，确保居住使用安全。

（三）创新改造资金筹措方式。争取中央资金补助，省级财政安排资金支持老旧小区改造。多渠道筹集资金，可通过居民出资、管线单位投入、原产权单位支持、财政补助等途径筹集改造资金。按照谁受益、谁出资的原则，推动居民出资参与老旧小区改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。

支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式融资；推动社会力量参与，鼓励原产权单位给予资金支持。

### 专栏3 城镇老旧小区改造

**1.重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，支持提质改造，鼓励提前改造。**重点改造建成于 2000 年底前、基础设施和公共服务设施老旧缺失、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区（包括移交政府安置的军队离休退休干部住宅小区）。已按照地方有关规定实施基础类改造的小区，可在改造内容不重复的前提下，对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升，提高品质。支持对小区内危险房屋进行治理。鼓励有条件的地方在重点改造小区应改尽改前提下，适当放宽改造年限，提前对 2005 年底前建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

**2.实施基础设施应改尽改，完善和提升小区功能。**改造市政基础设施，修缮小区建筑物公共部位，提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源，整合周边零星碎片化土地，利用包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。

## 六、提升物业管理和社区服务水平

（一）以党建引领推进物业管理工作。加强对物业管理工作的领导，将物业管理工作纳入基层社区治理。建立健全在社区党组织领导下，居（村）委会、业委会（或业主代表）和物业服务企业共同参与的住宅小区“四位一体”议事协调机制。规范业委会履职，建立业委会运作评价、激励和监管机制。加强物业服务全过程监管，逐步建立质价相符的物业

服务机制。完善物业服务企业信用体系，加快物业服务标准化建设，培育一批在全国具有较大影响力的物业服务品牌。

（二）切实解决住宅小区物业管理难题。完善市、县（市）区、街道（乡镇）、社区物业管理矛盾纠纷调解工作体系，化解物业矛盾纠纷。鼓励委托专业机构对物业服务进行第三方评价，化解物业服务收费难题。加强执法，整治住宅小区毁绿种菜、高空抛物、乱搭乱建等违法违规行为。加强秩序管理，解决住宅小区违规饲养宠物、车辆乱停乱放乱充电等难题。探索建立住宅小区公共收益共管机制，改进住宅专项维修资金管理和使用办法，提高资金使用效率。加强老旧小区、回迁安置小区、公租房小区物业管理。

（三）满足社区生活服务多元需求。建立智慧物业管理服务平台，补齐居住社区服务短板。鼓励物业服务企业依托智慧物业管理服务平台，发挥熟悉居民、服务半径短、响应速度快等优势，在做好物业基础服务的同时，为家政服务、电子商务、居家养老、快递代收等生活服务提供便利。对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足社区居民多样化生活服务需求。推进智慧物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接，打通服务群众的“最后一公里”。

## 七、推进住房领域数字化建设

（一）推动房屋全过程闭环管理。提高住房交易网签备案数据质量，加强交易网签备案数据共享利用，做好横向部门相关住房业务数据共享，提升综合服务能力。整合房地产业务系统，将商品房预售资金监管、房屋租赁、房屋经纪服务、住宅专项维修资金管理、智慧物业服务等业务

进行全面整合，丰富数字化应用场景，实现从房地产开发、商品房买卖、存量房交易到物业服务的全过程闭环管理。

（二）完善房地产信用管理系统。推进房地产信用体系建设并不断迭代升级，综合房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业等信用评价办法，建立统一的房地产企业信用管理平台。对各类房地产市场主体及从业人员的行为实时记录，并进行信用评价，实行守信联合激励和失信联合惩戒。根据企业信用等级，建立房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业以及住房租赁企业分级分类监管清单。推行房地产经纪从业人员实名制挂牌，健全房地产评估信用体系建设，形成人人遵纪守法、诚信经营的良好氛围。

## 八、完善住房发展相关政策

（一）加强住宅用地管理和调控。建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，完善地价房价联动。商品住宅供应不足、房价上涨压力大的城市增加住宅用地供应，灵活采用“控房价竞地价”、“限地价竞房价”、“限地价竞高品质商品住宅”等方式出让住宅建设用地。人口净流入大城市，单列租赁住房用地计划。探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房。

（二）落实相关支持支持。积极构建有利于城镇住房发展的制度体系，细化完善配套政策措施，形成统筹推进的政策合力和叠加效应。围绕城镇棚户区改造、城镇老旧小区改造、租赁住房发展、智慧住宅发展

等重要工作，强化要素保障和存量资源利用，推动财税引导支持政策落地，提升金融机构服务质效。

## 第五章 保障机制

### 一、规划方案落实机制

充分发挥省级房地产市场调控工作领导小组的作用，落实城市主体责任。加强部门沟通和交流，把住房发展规划确定的发展目标、主要任务落实落细，保障新建商品住宅和新建租赁住房（含保障性租赁住房）用地供给，做好年度间综合平衡，形成省、市、县合力协调推进的工作格局。

### 二、多规联动实施机制

以国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要、城市国土空间规划等为依据，建立本规划与上位规划、其他专项规划衔接机制，加强信息交互性，强化规划联动性，确保住房发展规划目标的实现。

### 三、公众广泛参与机制

加大宣传力度，鼓励社会公众参与住房发展工作；坚持顶层设计与问计于民相结合，广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，及时向社会公布规划编制和年度实施计划完成情况，促进规划有效实施。

### 四、舆论引导促进机制

建立房地产市场信息发布机制，充分利用各类新闻媒体，客观、公正地报道房地产市场形势，准确解读房地产政策，引导居民理性住房消费，防止虚假信息误导，积极回应群众和企业反映的突出问题。

## 五、规划监测评估机制

加强规划主要目标指标统计监测，积极开展年度监测分析、中期评估、总结评估工作，强化监测评估结果运用，及时解决规划实施中存在的问题。确有必要调整规划，按程序办理，更好发挥规划的统筹指导作用。