附件

湖北省城镇住房发展“十四五”规划

2021 年 9 月

目　录

一、规划背景

（一）“十三五”住房发展主要成就

（二）“十三五”住房发展存在的主要问题

（三）“十四五”住房发展面临的形势

二、指导思想、基本原则

（一）指导思想

（二）基本原则

三、发展目标

（一）总量目标

（二）质量目标

（三）区域目标

（四）指标体系

四、主要任务

（一）促进房地产市场平稳健康发展

（二）完善城镇住房保障体系

（三）全面提升居住品质和宜居水平

（四）提升物业服务管理水平

（五）深化住房公积金制度改革

五、保障措施

（一）建立城镇住房发展规划体系

（二）建立住房发展规划实施机制

（三）建立实施评估和动态调整机制

湖北省城镇住房发展“十四五”规划

为加快我省住房供给侧结构性改革，推进住房事业高质量发展，满足城镇居民日益增长美好居住生活的需求，根据《“十四五”国家城镇住房发展规划》《湖北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》，制定本规划。

一、规划背景

“十三五”时期，我省深入贯彻落实党中央、国务院决策部署和习近平总书记系列重要讲话精神，全面落实国家宏观调控政策和省委、省政府工作部署，紧紧围绕“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心的发展思想，逐步完善城镇住房制度，房地产市场平稳健康发展，城镇住房保障长足发展，居民住房条件明显改善，住房发展取得历史性成就，为全省“建成支点、走在前列”、顺利完成“十三五”规划目标任务、决胜全面建成小康社会作出积极贡献。

（一）“十三五”住房发展主要成就。

1. 商品住房市场保持总体平稳。“十三五”期间，按照国家房地产工作部署，我省坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，抓好“一城一策”试点工作。建立了房地产市场调控部门会商制度和市场信息定期发布制度，落实房地产市场监测月报制度，加强省级动态监测、预警提示和督办指导，全省房地

产市场保持平稳发展，房地产开发投资稳步增长，住房销售价格基本稳定，稳地价、稳房价、稳预期目标基本实现。“十三五”期间，全省共完成房地产开发投资23547.98亿元，较“十二五”期间增长46%。新建商品住房市场供需基本平衡，新建商品住房新增供应295万套，面积3.39亿平方米，年均增长3.19%；新建商品住房销售308万套，面积3.49亿平方米，年均增长2.84%。房地产去库存取得积极成效，截至“十三五”末，全省商品住房库存面积7272.8万平方米，平均去化周期12.9个月，较“十二五”末下降1.8个月。存量房市场日趋活跃，存量住房累计成交1.01亿平方米，年均增长2.78%。

2. 住房租赁市场加快发展。坚持试点先行，完善住房租赁制度。2017年，出台《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》，因城施策、规范有序培育和发展住房租赁市场。武汉市先后成为培育发展住房租赁市场、利用集体建设用地建设租赁住房以及中央财政支持住房租赁市场发展的试点城市，襄阳、宜昌、十堰市3个人口净流入城市列为省级试点城市。截至2020年，武汉市备案住房租赁企业224家，运营规模1000套（间）或3万平方米以上企业20家。全省机构化住房租赁供应规模由2017年的1%提升至2020年的5%。

3. 住房保障工作扎实推进。城镇住房保障工作获得长足发展，截至“十三五”末，全省公租房累计开工建设51.06万套，其中政府投资建设39.51万套，占比77.38%；

已分配38.33万套，分配率97%；通过实物保障和租赁补贴累计保障100.39万户住房困难家庭，正在实施保障52.16万户，其中低保家庭8.57万户、低收入家庭8.23万户、中等偏下收入家庭20.13万户、新就业无房职工4.49万户、稳定就业外来务工人员10.74万户。扎实推进棚户区改造工作，累计争取中央补助资金459.5亿元，争取两行融资贷款4011亿元，实施棚户区改造260万套（户），其中“十三五”期间，开工改造棚户区住房119.28万套，超“十三五”规划任务9.28万套，780万棚户区居民实现“出棚进楼”。

4. 城镇居民居住条件明显改善。全省城镇居民人均居住面积从2012年的35.79平方米增加到2020年的46.31平方米。积极推进住宅产业现代化建设，全省新建住宅全面执行我省《低能耗居住建筑节能设计标准》。公共配套服务体系逐步完善，居民住房正向具有独立卫生间、厨房、淋浴、供暖、供气、供水设备等现代化成套住宅转变。城镇老旧小区改造持续推进，2019-2020年，全省共开工改造老旧小区3871个，涉及住宅建筑面积5702.6万平方米，惠及近60万户居民。物业管理覆盖率不断扩大，截至2020年，我省城镇住宅小区不同类型物业管理覆盖率达到87.8%，专业化物业管理覆盖率达到33.4%，通过加强行业监管和行业自律，物业服务管理水平有效提升。疫情期间，全省5000多家物业服务企业、27万多物业人为社区疫情防控作出重要贡献。

5. 住房公积金惠及面扩大。大力实施住房公积金“扩

面工程”三年行动计划，围绕打造“千亿公积金”目标，逐步在稳定非公企业职工、“三制”职工缴存建制基础上，重点将新市民、社区干部、新业态从业人员等纳入制度覆盖范围，不断拓展住房公积金提取使用渠道，公积金惠及面不断扩大。“十三五”期间，全省累计新增归集住房公积金3780.32亿元，新增住房公积金提取2304.24亿元，新增发放住房公积金贷款2343.03亿元。2017-2020年，全省城镇居民提取公积金用于支付房租共计61.34亿元，惠及58.34万人。住房公积金在支持住房发展方面发挥了重要作用。

（二）“十三五”住房发展存在的主要问题。

1. 区域发展不均衡仍然存在。随着“一主两翼”发展格局逐步形成，省会城市武汉市及区域中心城市的集聚度进一步提高，住房需求稳中有升，但部分三、四线城市及县城处于人口流出状态，购房需求后劲不足，面临商品住房库存压力大、去化周期长的问题，少数县城库存去化周期超过20个月，阶段性、区域性供需失衡问题仍然存在。

2. 住房供应体系有待完善。我省住房发展逐步形成以市场为主满足多层次住房需求、以政府为主提供基本保障的住房供应体系，但随着城镇化快速发展，城镇住房供给存在结构性矛盾，重售轻租，租赁市场有待规范，大城市新市民、青年人住房困难问题突出。公租房存在发展不均衡、运营管理存在薄弱环节等问题。住房公积金需进一步改革创新，支持城镇居民改善居住条件。

3. 住房品质和居住环境有待提升。住宅建筑质量及户

内装修质量等维权问题时有发生，装配式建筑及全装修住宅比例有待进一步提高，城镇老旧小区基本公共服务设施建设存在不充分、不平衡、供需匹配度不高的问题，住宅小区物业服务管理水平亟待提高，住宅智能化水平还需加强。

4. 住房监督管理水平有待提高。我省加快推行住房信息化、智慧化建设，建成了全省房地产市场大数据监测平台，各地积极推进房地产管理信息系统建设，基本形成了省、市、县信息互联互通。但部分县市由于信息化基础相对薄弱，加上机构改革、职能调整等因素，数据联网推送还存在短板，数据质量不高，影响全省房地产市场监测监管和大数据分析应用。

（三）“十四五”住房发展面临的形势。

“十四五”时期，是我省开启全面建设社会主义现代化强省新征程的重要五年，是谱写高质量发展新篇章的关键五年，我省城镇住房发展挑战和机遇并存，迎来重要转型期。

1. 住房发展面临新需求。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加快构建，人民群众对美好居住生活的向往更加迫切，城镇住房需求将进入高品质、多样化、精细化的阶段。“十四五”期间，城镇住房将更加注重教育、医疗、服务、环境等配套建设，绿色生态、健康环保、安全便捷等高品质住房消费需求将持续增加。大城市新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员对高质量租赁住房的需求将持续增加。

2. 区域发展带来新机遇。中央赋予湖北“建成支点、

走在前列、谱写新篇”的发展定位，随着国家深入实施长江经济带发展战略、中部崛起战略，加快建设长江中游城市群，我省正处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、发展布局优化期、蓄积势能迸发期、省域治理提升期，在国家发展大局中的地位将进一步凸显。中央支持湖北经济社会发展一揽子政策，为我省疫后重振和城市发展注入了强大活力，将持续提升我省城市综合竞争力，提升城镇住房发展的空间。解决好大城市住房突出问题，将是“十四五”时期城镇住房发展的重点任务。

3. 新型城镇化激发新动能。随着加快实施城市更新行动，深入推进以人为核心的新型城镇化，城市将进一步实现结构优化、功能完善和品质提升，有利于释放我省住房发展潜力。当前，国家正以城市群为主体，构建大中小城市和小城镇协调发展模式成为未来城镇化建设的主要方向。随着我省城市群、都市圈建设的不断深入，城市间生产要素及人口流动将更加便利，将为住房发展提供强大动能。

4. 物业行业发展迎来新“窗口期”。党的十九届五中全会，首次提出加快发展物业服务业。省委十一届七次全会部署了深化“红色物业”管理、加强社区物业党建联建工作。我省新冠肺炎疫情防控实践证明，物业服务管理在加强社区基层治理、改善居住条件、扩大劳动就业、维护社会稳定等方面发挥着重要作用。“十四五”期间，物业行业发展将迎来重要的政策“窗口期”，物业服务管理将加速提质升级，对改善城镇居民居住品质意义重大。

二、指导思想、基本原则

（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二中、三中、四中、五中全会精神，认真贯彻落实省委、省政府决策部署，坚持党对城镇住房工作的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持系统观念，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，主动融入新发展格局，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的城镇住房保障体系，推动住房转型升级和高质量发展，促进住房消费健康发展，不断满足人民日益增长的美好居住生活需要，为我省“建成支点、走在前列、谱写新篇”提供有力支撑。

（二）基本原则。

一是坚持人民至上。准确把握住房的居住属性，持续保障居民居住权利，满足居民合理自住需求，支持改善型住房需要，坚决遏制投机炒房，努力让人民住有所居、住有宜居。

二是坚持新发展理念。完整准确全面贯彻新发展理念，持续改善居住品质，建设绿色、智慧、健康、宜居住宅，促进住房消费健康发展，实现城镇住房更高质量、更有效率、更加公平、更加持续、更为安全的发展。

三是坚持精准施策。深刻把握“一主引领、两翼驱动、全域协同”的发展布局，强化省级监控指导，落实城市主体

责任。城市结合本地实际，科学制定住房发展规划，合理确定住房用地规模与空间布局，坚持因城施策、精准调控，保持房地产市场平稳健康。加快发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。

四是坚持系统观念。强化政策协同和调控联动，发挥城镇住房发展在稳增长、惠民生、聚人才、防风险中的作用。加强住房发展规划与国土空间规划的有机衔接，建立完善土地、住房、金融、公共服务等部门联动会商机制，促进金融、房地产与实体经济均衡发展。

三、发展目标

全面实施房地产市场平稳健康发展长效机制，进一步完善住房市场体系和住房保障体系，到 2025 年，基本建立符合省情的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多元化的住房需求。努力实现全省住房供需总量平衡、住房价格总体稳定、住房建设绿色低碳、住房品质不断改善、住房保障体系更加健全、供应结构不断优化、管理效能显著提升，城镇居民住有所居、住有宜居的发展目标。

（一）总量目标。

1. 新建商品住房供应目标。“十四五”期间，新建商品住房累计供应面积约 3.5 亿平方米。

2. 住房保障发展目标。“十四五”期间，全省城镇低保、低收入家庭申请公租房，对审核通过的申请家庭实行应保尽保（6个月内）；保障性租赁住房重点发展城市要结合本地实际合理确定每年新增保障性租赁住房供应规模。

（二）质量目标。

1. 提升居住品质。推动住房居住环境改善，“十四五”末，全省完成城镇老旧小区改造1.5万个，力争完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务；城镇住宅小区不同类型物业覆盖基本实现全覆盖，专业化物业服务覆盖率达60%以上；新建住宅小区绿地率达到30%以上。

2. 提升建设品质。推动绿色建筑、智能建造、智慧住宅建设，“十四五”末，全省城镇新建住宅按绿色建筑标准设计建造比例达100%，新建住宅装配式建筑比例达到25%，政府投建的保障性住房优先采用装配式建筑。推动现代信息技术与住房规划、建设、管理、服务深度融合，打造设施智能、服务便捷、管理精细、环境宜居的健康绿色智慧住宅小区，住宅能耗和碳排放强度逐步降低。

3. 健全住房制度。住房开发、租赁、销售、物业管理和住房保障等法规体系基本形成，土地、金融、财税、统计等相关制度不断健全，住房公积金制度进一步改革完善。

（三）区域目标。

1. 一主：武汉市。

担当“一主引领”使命，加强武汉市“1+8”城市圈住房发展战略研究，探索城市圈住房发展信息互通、政策协同，

以城镇住房发展推动城市圈高质量发展。武汉市住房发展围绕合理加大供给规模，优化供给结构和布局，逐步提升中小户型住房比例，加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，大力发展保障性租赁住房，探索发展共有产权住房，解决好特大城市住房突出问题。

全面实施房地产长效机制。全面实施房地产市场平稳健康发展长效机制，落实城市主体责任，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标。按照“一城一策”试点要求，从地价房价、金融财税、住房保障、住房租赁、市场监管、市场监测等方面，建立责任清晰、目标明确、分工协作、统筹推进的房地产市场调控体系，加强综合施策、精准调控，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，发挥全省房地产市场“稳定器”作用。

大力发展保障性租赁住房。扩大保障性租赁住房有效供给，由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，坚持小户型、低租金，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、非居住存量土地及和存量闲置房屋建设，加大保障性租赁住房房源筹集力度，合理配套商业服务设施，促进职住平衡，着力解决好新市民和青年人的住房问题。同时，培育多元化租赁住房供应主体，确保完成住房租赁试点任务，完善长租房政策。降低租赁住房税费负担，对租金水平进行合理调控，整顿租赁市场秩序，规范市场行为。

加快实施城市更新。全面推进城镇老旧小区改造，补齐老旧小区公共服务短板，强化历史文化保护，塑造城市风貌，提升居住环境。以产业园区和新城建设为导向，加强城市公共配套建设，完善教育、医疗、商业等生活服务功能，提高居住品质。

2. 两翼:“襄十随神”城市群与“宜荆荆恩”城市群。

襄阳、宜昌市作为省域副中心城市，是“两翼”的重要引擎，要发挥区域辐射带动作用,推动城市群住房协调发展。做好省级住房租赁试点，加快发展保障性租赁住房，加强城市老旧小区综合环境整治，提升居住品质。探索住房租赁房源筹集、项目运营、政策支持等方面经验，加快培育一批住房租赁企业，落地一批租赁住房项目，规范租赁市场秩序。**一是**完善住房保障体系。继续执行现行政策规定发展公租房，加大保障性租赁住房供给，适时探索发展共有产权住房。**二是**实施老旧小区改造。因地制宜开展老旧小区改造，加快完善住宅小区基础设施与公共服务配套建设，增加城市绿地面积，改善人居环境。**三是**统筹区域城市群协调发展。坚持区域协同发展，培育现代化都市圈，促进公共配套服务互联互通、生态环境共治共管。根据城市群节点的人口和产业聚集能力，加强城市分工协作，推动城镇住房差异化发展。

十堰、随州、荆州、荆门市围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，根据人口净流入规模和商品住房库存消化周期，科学制定住房发展规划,精准施策做好房地产市场调控工作，指导所辖县市统筹做好城镇住房发展工作。保障性租赁住房

重点发展城市要加大保障性租赁住房有效供给。

恩施州、神农架林区以生态资源环境为依托，住房发展突出地域特色，打造特色山水人文住宅，合理引导开发康养、度假等特色住房。

3. 其他市州城市。

黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁市围绕武汉城市圈同城化发展战略，城镇住房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新增住房需求，打造武汉城市圈同城化发展示范区。根据本地区位优势和资源禀赋，推动住房与旅游度假、康养产业融合发展，打造高品质差异化住房产品。保障性租赁住房重点发展城市要加大保障性租赁住房有效供给。

仙桃、天门、潜江市以新型城镇化和新增就业需求为导向，稳定城镇住房供应规模，促进农业转移人口就地就近城镇化，满足新市民住房需求，支持当地居民首次购房和改善型购房需求。对于商品住房库存偏大的县级城市，减少住宅用地供应，优化住房用地规模及结构，保持市场供需平衡。

（四）指标体系。

湖北省“十四五”时期城镇住房发展主要指标

指标名称	“十三五”完成指标	“十四五”规划指标	指标类型
新建商品住房供应面积（亿平方米）	〔3.49〕	〔3.5 〕	预期性
老旧小区改造数量（万个）	/	〔1.5 〕	预期性

新增归集住房公积金（亿元）	〔3780〕	〔4500〕	预期性
新增发放住房公积金贷款（亿元）	〔2343〕	〔3000〕	预期性
住宅小区专业化物业覆盖率（%）	33.4	60	预期性
新建绿色建筑住宅比重（%）	50	100	约束性
新建装配式住宅比重（%）	11	25	预期性
住房交易管理	/	各城市建立住房交易管理服务平台	约束性

注：指标含义见附件。〔　〕内为5年累计数。

四、主要任务

（一）促进房地产市场平稳健康发展。

深入实施房地产长效机制，进一步落实城市主体责任制，坚持因城施策、精准施策，健全住房与土地、金融、财税、公共服务等政策联动，加强跨部门信息共享和形势研判，完善部门会商机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。

1. 强化城市主体责任。城市是本地房地产市场平稳健康发展的责任主体，要把持续改善人民群众居住条件作为住房工作的出发点和落脚点。根据当地经济社会发展水平、人口变化、住房供求关系、人均住房面积及房价收入比等因素，编制住房发展规划，明确住房发展目标，制定年度工作任务。

加强对住房市场分析研判，因地制宜综合运用经济、法律和必要的行政手段，实施房地产市场供需双向调节，促进住房市场走向“价格合理、供求平衡、风险可控、预期平稳”的健康发展状态。

2. 加强住房市场监测预警。完善全省房地产大数据监测平台，提高风险监测智能化水平，动态监测各地住房市场发展变化，对出现市场异动的城市进行预警提示，探索建立房地产市场运行月监测、季评价、年考核制度。全面落实房屋交易网签备案制度，推进新房和二手房买卖、住房租赁网签全覆盖，实现省、市、县系统联网和数据自动传输，提高数据质量。建立住房交易管理服务平台，以城市为单元，以交易网签备案数据为基础，构建住房建设、销售、租赁、物业服务全生命周期的综合性数字化信息平台。各地对照国家调控要求和当地住房发展目标，完善监测系统的预警和风险提示功能，及时应对处置市场异动情况，维护市场稳定。

3. 健全协同联动机制。建立住房与土地、金融、财税等部门政策协同、调控联动机制，定期共享房地产市场供地、交易、金融等信息，共同研判市场走势，做好调控政策分析评估。各城市应科学制订住宅用地年度供应计划和三年滚动计划，结合当地市场需求和库存指标，科学确定用地供应规模、结构和时序，促进供需平衡。人口净流入、供求矛盾突出的城市要适度增加住宅用地规模，提高住宅用地供应比例。完善房地产金融调控，落实差别化信贷、税收政策，支持居民首套刚需及改善型需求，促进住房消费健康发展。完善“三

线四档”融资和房地产贷款集中度管理，保持住房市场金融稳定。市场出现异常波动的地区，可依法调整住房交易契税税率。

4. 加快发展住房租赁市场。加快推进租购并举落实，加大社会基本公共服务供给,探索基本公共服务“租购同权”，补齐租赁住房短板。在人口净流入的大中城市，加快培育住房租赁市场主体，重点培育发展专业化、机构化、规模化住房租赁企业，鼓励品牌住房租赁企业在全省范围开展规模化租赁经营。完善土地、金融等支持住房租赁发展措施。鼓励支持自持型住房租赁健康有序发展。建立健全住房租赁管理服务平台，提高住房租赁合同网签备案率，提升住房租赁管理水平。持续整顿规范住房租赁市场秩序，加大对“高进低出”“长收短付”及违规建立资金池等高风险经营行为整治力度，保障租赁各方合法权益。

5. 加强房地产市场监管。推进建立房地产开发、租赁、中介、物业等行业信用管理体系，加强对企业及从业人员的信用监管，健全多部门失信联合惩戒和守信联合激励机制。持续整顿规范房地产市场秩序，完善多部门、跨地域联合查处工作机制，持续开展“双随机、一公开”抽查，严厉查处房地产领域违法违规行为。落实房地产市场信息定期发布制度，会同宣传、网信等部门持续整顿房地产信息网络传播乱象，合理引导市场预期。逐步完善商品房预售条件，健全现房销售。完善全装修商品住宅项目样板房管理和商品房委托销售管理等政策措施。建立完善存量房交易资金监管制度。

强化属地管理责任，加强住房领域矛盾风险排查化解，维护市场和社会稳定。

（二）完善城镇住房保障体系。

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，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

1. 加大实施住房分类保障。公租房为政府兜底保障，继续执行现行政策规定，主要面向城镇住房、收入困难家庭供应，由政府提供实物房源和发放货币补贴，对低保、低收入住房困难家庭应保尽保。应根据城镇住房、收入困难家庭需求，结合财政承受能力，按照一定的轮候期，合理确定实物公租房保有量。_

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，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。人口净流入的大城市和省人民政府确定的城市要大力发展保障性租赁住房，在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况基础上，从实际出发，因城施策，采取多种方式，切实增加保障性租赁住房供给。坚持“谁投资、谁所有”，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。

支持在人口净流入的大城市因地制宜的探索发展共有产权住房，供应范围以面向户籍人口为主，逐步扩大到常住人口，主要是对有一定经济承受能力但买不起商品住房的新市民、青年人。

2. 健全公租房国家基本公共服务制度。完善公租房申请受理常态化机制，明确申请标准，确保保障对象符合相应准入条件。定期开展保障对象资格复核和公租房使用检查，确保公租房使用依法依规。落实执行公租房管理收支两条线政策，引进公租房运营管理市场竞争机制，推进政府购买公租房运营管理服务工作，提升运营管理专业化、规范化水平。建立公租房运营管理服务定价指导机制，制定公租房运营管理服务地方标准，实现科学量化考核，提高财政资金使用效益和公共服务质量。加快推进公租房信用管理和失信联合惩戒机制建设，健全公租房退出管理机制，提升退出管理效率。

3. 做好保障性租赁住房实施监管。通过新建、配建和盘活存量房源等方式以市场为主进行保障性租赁住房房源的筹集。支持各类主体参入建设与运营保障性租赁住房，制定出台保障性租赁住房具体操作办法及申请条件、流程及工作要求等。加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，建立和完善保障性住房租赁管理服务平台。加强工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。加强出租管理，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向新市民和青年人供应的要求。加强运营管理，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违

规经营或骗取优惠政策。

4. 完善保障性租赁住房支持政策。进一步完善土地支持政策。重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括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建设，适当利用新供应国有建设用地建设，或在商品房项目中适量配建筹集，落实一批保障性租赁住房项目。

简化审批流程。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。实行相关各方联合验收。

落实税收优惠和民用水电气价格政策。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设和筹集保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费。用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

加强金融支持。鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。支持银行业金融机构发行住房租赁专项金融债券用于保障性租赁住房贷款投放。支持商业保险资金按照市场化原则参入保障性租赁住房建设。在把控风险前提下,鼓励租赁住房投资基金(REITs)持有并运营保障性租赁住房。

5. 强化住房保障的绩效考评。城市人民政府对本地区

发展公租房和保障性租赁住房、促进解决住房困难群体的住房问题负主体责任。结合实际进一步规范公租房制度，确立保障性租赁住房制度，完善本地区的住房保障体系。科学确定住房保障发展目标，制定实施方案，细化分解目标任务，制定年度筹集建设计划，并向社会公布，确保各项工作有力有序完成。省人民政府对全省住房保障工作负总责。完善公租房管理监督考评机制，定期对全省公租房保障情况实施考核。完善保障性租赁住房监测评价指标体系，对全省发展情况实施监测评价，对重点发展城市开展检测评价；坚持结果导向，重点评价发展保障性租赁住房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难所取得的成效；强化结果运用，将监测评价结果纳入对城市政府的绩效考核。

6. 提高住房保障管理数字化水平。实现全国公租房信息系统联网共享目标，建立全省公租房信息系统平台，推进信息化、智能化技术成果应用。推广运用“互联网+住房保障”政务服务系统，与地方政府部门大数据平台对接，形成覆盖公租房管理全生命周期的住房保障信息网络系统。建立全省保障性租赁住房管理服务平台，将全省保障性租赁住房项目纳入到平台进行统一管理，提高智能服务和管理水平。

（三）全面提升居住品质和宜居水平。

加强规划、设计、建设、运营、维护、服务等全生命周期管理，探索住房体检和住宅安全动态管理。加快实施城市更新行动，坚持新建与改造并重，推进城镇老旧小区改造，完善住房配套设施建设。推进装配式和绿色建筑发展，构建

系统完备、科学规范、运行高效的住房全生命周期服务体系，提升住房质量和品质。持续推进信息化建设，提升住房建设运营管理数字化水平。

1. 有序推进老旧小区改造和城市有机更新。坚持规划先行，鼓励城镇老旧小区成片统筹更新改造，实现服务设施、公共空间共建共享，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。推动社会力量参与，探索建立政府与居民、社会力量共担改造资金的投融资机制。建立老旧小区改造长效机制，将精细化服务理念融入改造全过程，鼓励各地对老旧小区和纳入特困供养等范围的老年人家庭开展适老化改造，完善居民基本服务，提供增值服务，满足精细化、个性化需求，使居民有更多获得感、幸福感。到 2025 年，全省累计改造城镇老旧小区 1.5 万个，涉及住宅建筑面积约 2.6 亿平方米。推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造。

2. 提升新建住宅工程质量水平。严格执行新建住宅法定建设程序和工程建设标准，加强对勘察、设计、施工、监理、验收等全过程质量管理。进一步强化建设单位责任，规范商品住宅交付行为，维护购房人合法权益。全面推行《商品住宅质量保证书示范文本》《商品住宅使用说明书示范文本》和《质量合格证》等制度。开展《工程质量安全手册》试点经验进基层、进企业、进现场活动，完善监督管理制度。加强住宅工程质量提升交流观摩和精品工程创建，培育一批

示范项目。强化最终使用人对住宅质量的监督，加强使用阶段的检查与修缮工作。提高住房设计和建造水平，建设功能完善、绿色宜居、健康安全的高品质住房。

3. 推进健康绿色智能住宅建设。推动住房建设和使用绿色低碳发展，加强设计、施工和运行管理，积极发展超低能耗住宅，推广钢结构住宅，推进绿色建筑标准实施，降低住宅全生命周期能源消耗。鼓励新建住宅按照健康绿色智能标准建造，加快装配式住宅建设，引导既有住宅进行健康绿色智能改造。探索土地保障、税收信贷优惠、奖励补助、建造成本、部件运输等支持政策，推动现代信息技术在住宅小区中的应用。引导房地产企业推进建筑工业化和数字化转型，立足居民消费新特点新需求，大力发展线上线下生活服务业，扩大以居住为核心的生活服务，满足居民多样化消费需求。推进将AI（人工智能）、VR（虚拟现实技术）、AR（增强现实技术）等数字技术应用于居住服务，提升服务效率。

4. 优化居住空间布局和公共配套。注重城市规划引导，建立产业发展、就业结构、人口规模与住房发展良性互动机制，合理布局商品住房、租赁住房等住房产品，促进产城融合、职住平衡。开展完整居住社区设施补短板行动，因地制宜对居住社区市政配套基础设施、公共服务设施等进行改造和建设，完善水、电、气、热等服务保障和城市社区公共服务配套。新建住宅项目按照规模大小，严格执行完整居住社区建设标准，配建基本公共服务、便民商业服务、停车等设施，明确规模、产权和移交等制度，确保与住宅同步规划、

同步建设、同步验收和同步交付。增加公共活动空间，提高居住小区绿化率，不断改善人民群众居住品质。推进生活垃圾分类，打造干净整洁的生活环境。

（四）提升物业服务管理水平。

强化新时代党建引领，完善物业管理法规政策，加强行业监管，加快行业信息化、标准化建设，推动物业行业提质升级，促进物业服务管理融入基层社会治理。

1. 强化党建引领。全面加强物业行业党的建设工作，强化党对物业行业的领导。加快推进省、市、县三级物业行业党委建设，健全物业行业党建领导体制和工作机制。推动符合条件的物业服务企业党组织应建尽建，提升党建工作水平。发挥物业行业党组织作用，推动物业服务企业在基层党组织的领导下，积极参与基层社会治理，实现社区物业党建联建。

2. 加强行业监管。修订完善物业服务管理法规政策，建立物业行业信息管理平台，加大对物业服务企业事中事后监管力度，规范行业经营行为。完善物业服务质量考评机制，推动形成优胜劣汰的市场环境。建立物业服务企业及从业人员信用管理制度，推行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。推动物业服务企业落实信息公开制度，主动接受业主和社会监督。

3. 提升服务水平。建立健全物业行业标准体系，提高标准化、规范化服务管理水平。依托行业协会加强行业自律。

探索将物业服务业作为生活性服务业，纳入现代服务业发展范围。鼓励有条件的物业服务企业建设智慧物业管理服务平台，探索“物业+养老”模式，积极发展社区养老服务，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。推动物业服务线上线下融合，促进物业管理由物的管理向居民服务转型升级。完善激励机制，加快推动公益性、保障性物业管理向市场化、专业化转变，提高专业化物业服务管理水平。

（五）深化住房公积金制度改革。

1. 探索缴存扩面新机制。巩固行政机关、国有企事业单位缴存机制，完善非公企业灵活缴存机制，推动建立新市民自愿缴存机制，不断扩大住房公积金制度缴存面。开展扩面促缴行动，加大部门联合执法力度，重点推进非公企业职工、灵活就业人员缴存住房公积金。加大住房公积金政策宣传，让住房公积金政策进机关、进企业、进楼盘、进社区、进乡镇，提高政策知晓率，促进公积金制度平稳健康发展。

2. 探索资金使用新机制。探索住房公积金参与保障性住房、租赁住房建设、城镇老旧小区改造的机制。开展住房公积金支持租赁住房发展试点。推动完善长江中游城市群住房公积金合作机制，深化业务领域合作，发挥资金规模效应，提高使用效率，促进住房消费健康发展。继续推进住房公积金差别化信贷政策，重点支持职工购买首套自住住房需求，有条件支持改善型普通商品住房购房贷款需求，抑制投资投机性购房需求。探索市场化配置资金，有效盘活存量贷款资

产，形成充满活力可持续发展的住房公积金制度。

3. 探索信息化服务新机制。紧扣“互联网+住房公积金”，加强住房公积金信息化建设，加快推进部门数据信息互联共享，完善网上业务办理渠道，通过全程网办实现业务异地办理，努力实现业务办理“零材料”。加强数据资源开发利用，增强大数据分析能力，实现信息服务全覆盖，打造高质量的便民化服务。探索将住房公积金缴交与银行贷款授信额度、城市积分落户、信用体系评价等结合，增强住房公积金制度吸引力。

4. 探索全方位监管新机制。建立健全住房公积金风险防控机制，发挥住房公积金监管平台作用，打造线上线下监管、内部外部监督、定期不定期审计检查相结合的全方位监管体系，管控流动性风险、贷款逾期风险、骗提骗贷风险、信息数据风险、廉政风险等，确保公积金制度安全运行。加强信息系统安全防控，建立科学高效的系统开发管理体系，健全网络安全防护机制，明确风险防控责任，规范数据共享管理，强化信息安全常态化管理。

五、保障措施

（一）建立城镇住房发展规划体系。

建立省、城市住房发展规划体系，省城镇住房发展规划是全省经济社会发展规划的专项规划，与其同步编制、同步实施，并纳入同级国土空间规划统一保障落实。各城市应编制实施住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，将指标和任务分解到年度计划。城市住房发展规划报

经本级人民政府批准或备案后公布实施，并报省住房和城乡建设厅备案。武汉市住房发展规划还应报住房和城乡建设部备案。各级政府按政策统筹保障住房发展规划编制经费。

（二）建立住房发展规划实施机制。

城市住房发展规划主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。各城市人民政府要把住房发展规划确定的目标任务，列入年度重点工作，加强统筹调度，细化责任分工，落实部门责任，建立住房、土地、金融、财税等协调联动机制，推动住房发展规划落地落实。城市住房发展规划和年度计划实施情况，适时向同级人民代表大会和省政府报告，报省住房和城乡建设厅备案。

（三）建立实施评估和动态调整机制。

省、城市住房发展规划，实行中期、期末评估和动态调整机制，按照政府组织、部门合作、公众参与原则，对规划实施绩效开展综合评估，将依法批准的住房发展规划与现状情况进行对照，及时发现和解决规划实施中存在的问题，促进规划目标的实现。规划评估要充分吸收公众的意见和建议。确有必要调整规划的，及时向原规划审批机关提出规划修订建议，按规定程序办理。

“十四五”时期指标含义

1.新建商品住房供应面积：是指达到销售条件的新建商品住房面积。

2.老旧小区改造数量：是指城镇老旧小区改造涉及的居民户数。

3.新增归集住房公积金：是指新增归集的住房公积金总数。

4.新增发放住房公积金贷款：是指新增发放住房公积金贷款的总数。

5.住宅小区专业化物业覆盖率：是指实施专业化物业服务的住宅小区个数占全省住宅小区个数的比例。

6.新建绿色建筑住宅比重：是指城镇当年新建住宅建筑中达到绿色建筑标准的建筑面积占新建住宅建筑面积的比例。

7.新建装配式住宅比重：是指新开工装配式住宅建筑面积占新建住宅建筑面积的比例。

8.住房交易管理服务平台：是指各城市建立住房交易管理服务平台，形成住房建设、销售、租赁、物业服务全生命周期的综合性数字化信息平台。