

聊建字〔2022〕16号

## 关于印发《聊城市住房发展规划(2021--2025)》 的通知

各县、（市、区）、市属开发区住建局（建设管理部），各科室  
（单位）：

《聊城市住房发展规划（2021--2025）》已编制完成，经局  
局长办公会同意，现印发给你们，请认真组织落实。

聊城市住房和城乡建设局

2022年3月31日

LCCR-2022-0060001

# 聊城市“十四五”住房发展规划 (2021-2025 年)

聊城市住房和城乡建设局

2021

# 目 录

一、“十三五”时期住房发展回顾.....	1
二、面临形势.....	4
三、总体要求.....	6
(一) 指导思想.....	6
(二) 基本原则.....	6
(三) 发展目标.....	7
四、主要任务.....	10
(一) 保持房地产市场平稳健康发展.....	10
1. 优化住宅用地供应和管理.....	10
2. 加强房地产金融管控.....	10
3. 强化房地产市场监测预警机制.....	11
4. 加强房地产市场监管.....	11
(二) 健全住房保障体系.....	11
1. 加快发展保障性租赁住房.....	11
2. 进一步规范公租房保障.....	12
3. 加大人才安居保障力度.....	12
4. 稳步实施城镇棚户区改造.....	13
(三) 培育和发展住房租赁市场.....	13
1. 多渠道筹集租赁房源.....	13

2. 培育专业化规模化租赁企业.....	14
3. 规范住房租赁市场.....	14
(四) 扎实推进老旧小区改造.....	14
1. 创新完善改造相关机制.....	14
2. 科学确定改造项目内容.....	15
3. 构建改造后维护管理长效机制.....	15
(五) 提升物业管理服务水平.....	14
1. 推进“红色物业”建设.....	15
2. 促进物业服务和发展模式创新.....	16
3. 强化物业服务日常监管.....	16
(六) 全面提升居住品质.....	16
1. 提高新建住宅规划设计水平.....	16
2. 改善居住环境和配套.....	17
3. 提升新建住宅工程质量.....	17
(七) 提升住房公积金服务能力.....	18
1. 推进住房公积金制度改革.....	18
2. 扩大公积金制度保障覆盖面.....	18
3. 提升住房公积金服务水平.....	18
(八) 推动房地产业转型升级.....	19
1. 提升房地产开发企业综合实力.....	19
2. 推进行业绿色转型发展.....	19
3. 发展智能建造新产业.....	19

五、中心城区住房布局指引.....	20
六、规划实施机制.....	22
(一) 建立健全住房联席会议制度.....	22
(二) 建立住房发展规划实施机制.....	22
(三) 建立住房发展规划评估机制.....	22

# 聊城市“十四五”住房发展规划 (2021-2025年)

“十四五”时期（2021-2025年）是我国开启全面建设社会主义现代化新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一年，是山东省开启新时代现代化强省建设的第一年，也是我市深入实施“新时代兴聊十大工程”、实现在鲁西大地率先崛起的关键五年。为加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住房高质量发展，实现住有所居、住有宜居，满足人民日益增长的美好生活需要，根据《聊城市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》，制定本规划。

本规划主要阐明聊城市城镇住房发展的现实基础，提出“十四五”时期的发展目标举措，明确住房发展的主要任务和政策措施，是指导城镇住房供给、规范房地产市场发展、引导相关政策制定与资源合理配置的重要依据。规划准确把握形势，科学谋划，奋力谱写聊城住房发展事业高质量发展新篇章。

## 一、“十三五”时期住房发展回顾

“十三五”时期是全面建成小康社会决胜阶段，也是我市高质量发展取得突出成效的五年。“十三五”时期，聊城市城镇住房制度逐步完善，房地产市场快速发展，保障性安

居工程有序推进，城镇居民居住条件持续改善，住房发展基础扎实，成就突出。

（一）住房政策体系不断完善。“十三五”时期，根据《住建部、国土部〈关于加强近期住房及用地供应管理和调控相关工作的通知〉的通知》（建房发〔2017〕80号）等系列文件要求，先后制定《聊城市委办公室市政府办公室关于加快推进农业人口市民化的实施意见》（聊办发〔2017〕1号）、《聊城市人民政府办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》（聊办发〔2017〕18号）、《关于印发〈聊城市房地产企业信用档案管理办法〉的通知》（聊建字〔2017〕73号）、《关于印发〈聊城市房地产开发项目建设条件意见书制度〉的通知》（聊建字〔2018〕110号）、《聊城市住建局关于进一步规范商品房预（销）售行为的通知》（聊建字〔2018〕74号）、《关于印发〈聊城市房地产开发企业信用评价细则（试行）〉的通知》（聊建字〔2020〕115号）等文件落实体系，住房政策体系不断完善，建立起了有力的实施保障机制。

（二）房地产市场持续快速发展。“十三五”时期，我市城镇建设规模持续扩大，房地产市场快速发展。2020年城镇人均住房建筑面积达44.1平方米，高于全省平均水平。全市房地产开发投资额占固定资产投资比重呈逐年上升态势，2020年达到35.5%，房地产业税收收入占比达到19.07%。全市新建商品房销售面积3355.92万平方米，其中新建商品

住宅销售面积 2999.21 万平方米。截止 2020 年末，市城区累计完成房地产开发投资 501 亿元，其中住宅建设投资 367 亿元。市城区新建商品房销售面积 1295 万平方米，年均销售面积 259 万平方米。房地产业对国民经济发展做出重要贡献，为居民家庭生活安定、社会和谐稳定发展奠定了良好的物质基础。本土房地产企业开发经营水平不断提升，星光清水湾（一期）、莲湖新城（南区）荣获全国房地产行业最高奖项“广厦奖”，为行业品质提升树立了标杆。同时，裕昌集团、星光集团、民生集团先后荣获全国 AAA 级信用企业。

（三）住房保障力度持续加大。“十三五”期间，我市逐步理顺政府住房保障职能，住房保障力度持续加大，保障对象范围进一步拓宽。先后出台了《聊城市城镇住房保障家庭租赁补贴暂行管理办法》（聊建字〔2019〕115 号）、《关于调整聊城市市城区公共租赁住房准入条件的通知》（聊住保办发〔2019〕1 号）、《关于免收城市居民最低生活保障家庭公共租赁住房保障面积标准内租金的通知》（聊建函〔2020〕2 号）等配套支持政策。“十三五”时期，全市公租房建成 10746 套，累计发放租赁补贴 1172 户，实现“应保尽保”。累计完成棚改 9 万余套，改造老旧小区 440 个，城市面貌有效改善，保障性住房供应总量显著增加。加大人才安居保障力度，累计筹集人才住房 1000 余套，打造良好引才聚才环境，更好地服务我市经济社会发展。

（四）物业管理服务水平逐步提高。“十三五”时期，



我市物业行业政策体系进一步完善，物业服务覆盖面不断扩大，服务水平逐步提高，党建引领物业服务有效融入基层治理，特别在新冠肺炎疫情期间，物业服务企业筑牢小区防疫底线，为夺取抗疫胜利作出积极贡献。2020年末全市城区住宅小区2308个，面积7819万平方米，其中，专业物业服务小区1156个，6460万平方米，专业物业服务覆盖率82.62%。街道社区兜底小区399个，524万平方米，占比6.70%。业主自治小区525个，524万平方米，占比6.71%。全市共有物业公司353家，从业人员15000余人。

同时，城镇住房发展仍面临一些问题和短板。一是房地产平稳健康发展长效机制有待进一步加强，人口、土地、产业、住房协调机制尚不健全，稳地价、稳房价、稳预期任务依然艰巨。二是住房发展不均衡，新建住宅空间布局与人口、产业不够匹配，职住平衡有待加强。三是住宅产品同质化现象较为突出，存在供需结构性矛盾。四是住房租购结构发展不均衡，租购并举的供应格局尚未形成，租赁住房市场专业化、规范化水平有待提高。

## 二、面临形势

——新发展阶段带来新机遇。“十四五”时期国家加快实施黄河流域生态保护和高质量发展战略，山东省迈入现代化强省建设新阶段。我市深入实施“新时代兴聊十大工程”，加快新旧动能转换，建设现代化经济体系，融入新发展格局，推进聊城治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、

社会安定和谐，奋力实现在鲁西大地率先崛起。要增强机遇意识，科学把握新发展阶段，坚定贯彻新发展理念，积极融入新发展格局，全力推动新时代住房事业高质量发展。

——**新发展战略提出新要求。**“十四五”时期，我市“一心、两轴、两带”的市域城镇空间发展新格局，将带动产城镇深度融合发展。2020年末全市常住人口城镇化率52.97%，进入快速发展区间，乡城迁移是城镇化过程的主力，农业转移人口住房需求潜力较大。同时，“中心城市+县（市）城区”的城镇化发展模式，中心城区人口聚集能力不断增强，在产业配套、住房保障等对住房工作提出新要求，要立足实际，积极作为，科学研判住房供应规模结构，优化住房空间布局，发挥住房事业对扩内需、稳增长、调结构、培育财源、优化环境、改善民生的带动作用。

——**新发展定位指明新方向。**党的十九大明确提出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。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，完善住房市场体系和住房保障体系，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现全体人民住有所居。这一根本定位是“十四五”时期住房工作的总原则、总遵循。要坚持房地产调控不动摇，坚决遏制投机炒房，防范化解房地产市场风险。坚持市场化改革方向，完善长效机制建设，强化政府保障，重点解决好新市民住房问题。

### 三、总体要求

#### （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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，深入落实习近平总书记对山东工作系列重要指示要求，落实省委、省政府系列工作部署，以推动住房高质量发展为主题，以深化住房供给侧结构性改革为主线，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以住有所居、住有宜居、职住平衡为总目标，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，稳妥实施房地产长效机制，促进住房发展与国民经济社会发展更加协调，助力聊城高质量发展。

#### （二）基本原则

——坚持民生导向。践行“以人民为中心”的发展理念，依法保障居民居住权利，满足居民基本住房需求和合理的改善需求，坚决抑制投机炒房，努力实现全体人民住有所居、住有宜居，进一步夯实共同富裕的安居宜居基础。

——坚持市场导向。落实房地产平稳健康发展长效机制，充分发挥市场在住房资源配置中的决定性作用，租购并举，通过市场满足多层次的住房需求。统筹推进商品住房和保障性安居工程建设，完善住房保障制度，更好地发挥政府

作用。

——**坚持创新导向**。把创新理念贯穿住房事业发展全过程和各领域，推动房地产业转型发展，推进房地产业对经济发展的贡献方式从投资新建，向住房的更新改造和全链条的运营服务转型，使住房事业成为促进经济增长的长期良性动力。

——**坚持绿色导向**。以把生态文明理念全面融入住房事业发展中，推进绿色建筑与装配式建筑发展，促进资源节约集约利用，加快转变住房供应模式、建造模式、消费模式、企业发展模式，建设好人与人、人与自然和谐共生的美丽家园，为住房城乡建设领域“碳达峰、碳中和”目标贡献力量。

### （三）发展目标

#### 1. 总体目标

“十四五”期间，城镇住房发展水平稳步提高，住房供应体系更加合理，住房需求有效满足，实现更高水平的供需平衡。房地产市场保持长期平稳健康发展，以政府为主提供基本保障，住有所居、住有宜居、职住平衡水平明显提高。统筹规划、建设、管理，实现住房事业更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展。

展望 2035 年，城镇住房发展与新时代现代化强市相适应，住房制度体系更加完善，实现基本住房保障均等化，人民群众有更舒适的居住条件，在住房方面的获得感、幸福感达到新高度。

## 2. 具体目标

——**供需保持平衡**。“十四五”时期，全市城镇新增商品住房供应 2740 万平方米左右。住房供应结构持续优化，住房供应布局与区域人口增长和产业发展协同推进，实现全市和各县（市、区）房地产去化周期稳定在合理区间。到“十四五”末城镇人均住房建筑面积达到 44.85 平方米。

——**市场平稳健康**。落实政府主体责任，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，切实稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施金融管控，防范化解市场风险，持续整治规范房地产市场秩序。

——**保障多元精准**。健全住房保障体系，强化政府基本保障，精准定向分类施策，统筹考虑城镇中等偏下及以下收入家庭、新市民和引进人才的住房保障需求，推动住房保障从户籍家庭为主转向城镇常住人口全覆盖，提高居住证人口对住房保障的实际享有水平。保障方式多元化，实物配租、配售与货币补贴并举。

——**品质服务提升**。提高新建住房设计建造水平和全装修比例，提升住宅和住宅小区设施配置标准。实施城市更新行动，结合城镇老旧小区改造、棚户区改造、城市居住社区建设补短板，完善基础设施和公共服务设施配套，创造绿色、人文、舒适的居住环境。到“十四五”末，全面完成 2000 年前建成的老旧小区改造任务，力争基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造任务。进一步提高绿色建筑比例，扩大产

业化住宅施工面积，“十四五”时期，新建住宅绿色建筑达标率 100%。

——发展模式转型。贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，推动绿色发展，积极促进住房建造与布局设计的绿色转型。践行集约节约，精明增长理念，推动存量空间更新利用，创新拓展产业链条与类型，推动房地产业转型。加快推动推进智能建造、建筑工业化与房地产业协同发展。

附表 1 2021-2025 年聊城市住房发展主要指标

类别	指标名称	“十四五”期间/2025	属性
住房供给	城镇新增商品住房面积（万平方米）	2740	预期性
	城镇居民人均住房建筑面积（平方米/人）	44.85	预期性
	商品房去化周期	稳定在 9-16 个月区间内	预期性
住房保障	保障性租赁住房筹集量（套/间）	500	约束性
	城镇老旧小区改造面积	2005 年前建成小区基本完成	预期性
品质提升	专业化物业服务覆盖率（%）	≥90	预期性
	城镇新建居住区养老设施配置率（%）	100	预期性
转型发展	新增绿色建筑面积（万平方米）	2000	预期性
	新开工装配式建筑面积（万平方米）	1000	预期性

## 四、主要任务

### (一) 保持房地产市场平稳健康发展

1. 优化住宅用地供应和管理。建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，依据住房现状调查、需求预测以及商品房库存规模等，立足本市经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，统筹安排住宅建设用地，保证住宅用地供应平稳有序。落实人地挂钩政策，根据人口流向分配建设用地指标，新增土地计划指标要向人口净流入、住房供求矛盾突出的区域倾斜。加强住宅用地供后监管，保障土地供应转化为住宅有效供应。采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。探索支持利用集体建设用地按照城市空间规划建设租赁住房。

2. 加强房地产金融管控。保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性。加强房地产金融管控，有效遏制房地产过度金融化，合理约束高杠杆企业负债行为，引导企业加快开发，减少囤房囤地、非理性拿地，推动企业稳妥有序逐步降低杠杆水平，防范房地产市场金融风险。严格落实差别化住房信贷政策，发挥住房金融政策的民生作用，重点支持首套自住需求、坚决遏制投机炒房。严格个人住房贷款审贷管理，禁止开展首付贷、经营贷等违规业务，加强对房产抵押贷款管理。落实差别化住房税收政策，依法落实国家调整房地产交易环节契税、增值税优惠政策和个人出租住房相关税收优惠政策，支持住房租赁市场发展。

3. 强化房地产市场监测预警机制。健全房地产市场调控部门会商制度和市场信息定期发布制度，加强信息共享和形势研判。落实房地产市场监测月报制度，加强市场动态监测、预警提示。加快推行住房信息化、智慧化建设，逐步构建房地产市场大数据平台，实现房地产市场运行动态实时监测。推行新建商品房和存量房交易网签全覆盖，提升网签服务成效和数据质量。健全网上舆情监测和信息互通机制，及时回应社会关切，稳定市场预期。

4. 加强房地产市场监管。推进建立房地产开发、中介、物业、住房租赁等全覆盖的行业信用管理体系，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。进一步整顿和规范住房市场秩序，持续开展“双随机、一公开”抽查，持续整顿房地产信息网络传播乱象，严肃查处虚假宣传、合同欺诈、捂盘惜售、未批先售、哄抬房价或租金价格、“黑中介”等违法违规行为，营造有利于住房市场平稳健康发展的市场环境，切实维护人民群众合法权益。完善商品房预售资金管理办法，建立健全存量房交易资金监管制度。逐步提高商品房预售条件，稳妥推进现房销售试点。发挥行业协会作用，推动行业自律。

## （二）健全住房保障体系

1. 加快发展保障性租赁住房。坚持因地制宜，落实好城市主体责任，完善与经济社会发展水平相适应的住房保障体系。以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政



策，重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险和住房公积金、在当地无自有住房的新市民、青年人等群体，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。坚持“群众可负担、企业可持续”的原则确定具体租金标准，租金要低于同地段同品质市场租金，动态调整周期不超过2年。坚持保基本的原则，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。由市政府组织有关部门进行联合审查及项目认定，加强质量安全管理 and 运营管理。

2. 进一步规范公租房保障。强化政府基本保障，规范发展公租房，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的保障工作，实现应保尽保、精准保障。加强公租房建设管理，积极实施政府购买公租房运营管理服务。加快推进住房保障领域信用体系建设，完善公租房配套设施和公共服务，不断提高管理服务水平。扩大租赁补贴范围，将符合住房保障条件的城镇中等偏下及低收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员纳入住房租赁补贴的保障范围。

3. 加大人才安居保障力度。积极创新土地供应、财政补助等人才住房筹集的支持政策，依据国土空间规划和人才住房筹集计划，科学增加租赁型和产权型人才住房供给。支持在人才聚集区域、产业园区，采取集中新建、盘活利用闲置房屋改建、购买或长期租赁普通商品住房等方式，多渠道筹集人才住房。支持人才集聚的企事业单位，在符合相关规划

前提下，利用自有存量土地建设人才公寓，完善配套服务设施，通过租赁方式解决本单位人才的阶段性住房需求。落实人才住房配套政策，支持住房公积金增值收益按规定用于人才住房建设筹集、运营管理和维修维护。鼓励金融机构对人才住房筹集计划的建设项目给予信贷支持，人才住房用电、用气、用水执行居民类价格，政府给予适当补贴。

4. 稳步实施城镇棚户区改造。坚持以改善群众住房条件为出发点和落脚点，严格界定棚户区改造范围，优先改造集中成片、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目。充分尊重棚户区改造区域征收家庭安置意愿，采取实物安置或货币安置形式。全面落实工程质量责任制，加强工程质量管理，提升棚改安置工程品质，主动接受社会和群众监督。坚持因地制宜、量力而行，确保改造计划在财政承受能力范围内。深入实施“快建成、快配套、早交付、早入住”专项行动，让棚改居民早日住进新居。在实施城市更新和棚户区改造过程中，保护好历史文化街区和历史建筑，加强公共服务设施和街区民居的保护修缮，留住城市记忆，重塑城市活力。

### （三）培育和发展住房租赁市场

1. 多渠道筹集租赁房源。通过新建、改建、购买、租赁等方式多渠道筹集房源，满足不断增长的住房租赁需求，促进职住平衡。加大新建商品住房项目配建租赁住房力度，增加租赁住房用地供应、单列用地计划，探索利用集体建设用

地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。允许将符合条件闲置的商业用房、工业用房等按规定程序审核通过后改建为租赁住房。通过政府提供支持政策激活闲置房源，鼓励个人和企业出租住房。

2. 培育专业化规模化租赁企业。积极引导国有企业和社会资本参与租赁住房建设和运营管理，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，提供规模化、多元化租赁服务，满足不同群体的租赁需求。完善长租房政策，重点发展自持物业的住房租赁企业。鼓励有条件的房地产开发企业，将新建商品房项目中长期持有的部分房源用于租赁。

3. 规范住房租赁市场。加强住房租赁交易管理，以政府住房租赁交易服务平台为依托，推行住房租赁合同示范文本，严格住房租赁合同网上备案。建立住房租赁信息发布标准，规范住房租赁交易流程，保障租赁双方特别是承租人的权益。规范轻资产住房租赁企业管理，严禁“高进低出”“长收短付”、违规建立资金池等经营行为。开展住房租赁企业和房地产经纪机构备案管理，实施住房租赁信用管理，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。提高住房租赁市场全周期运行监测能力，对全市住房租赁市场运行进行动态监测。

#### （四）扎实推进老旧小区改造

1. 创新完善改造相关机制。将老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，在统筹协调、居民参与、项目推进、

长效管理等方面创新体制机制。完善项目审批、技术标准、存量资源整合利用、财税金融土地支持等配套政策，到“十四五”末，全面完成2000年前建成的老旧小区改造任务，力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务。

2. 科学确定改造项目内容。建立全市老旧小区改造项目数据库，摸清底数，指导各县（市、区）、市属开发区依据地方财力、居民改造意愿、改造迫切程度等，制定计划、分类推进、先易后难、力补短板，不断完善城市管理和服务，全面改善小区居住环境。引入各类专业机构投资参与养老、托育、社区商业等设施的改造、建设和运营，运用共建共享理念。

3. 构建改造后维护管理长效机制。充分发挥街道办事处、社区居委会党组织领导作用，结合“党建引领、红色物业”活动，统筹协调社区居委会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同实现老旧小区改造后长效管理，实现物业管理全覆盖。

#### （五）提升物业管理服务水平

1. 推进“红色物业”建设。建立健全党建引领的物业管理体系，促进提升城市社区治理。以党建引领基层社会治理创新，理顺主体责任，夯实基层组织，增强社区自治共治、共建共享能力。坚持新建住宅小区物业服务全覆盖、老旧小区物业服务全覆盖，提高物业专业化服务覆盖率、物业企业党组织覆盖率、业主委员会组建率、业主委员会党组织覆盖

率，进一步健全党建引领社区治理框架下的物业服务管理工作机制。

2. 促进物业服务和发展模式创新。健全物业管理体制机制、完善政策标准体系，规范业委会运行，落实“三会三公开”制度，完善住宅专项维修资金使用流程。推动物业服务标准化、专业化、品牌化发展，到2025年，住宅小区物业服务覆盖率达到90%。引导物业服务企业广泛运用5G、互联网、物联网、大数据和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，构建居住社区生活服务生态，为居民提供智慧物业服务，大力发展智慧物业。

3. 强化物业服务日常监管。完善物业服务企业信用管理体系，构建信用信息共享机制，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒制度。加强对物业服务企业日常监管，健全常态化监管机制，开展住宅小区物业服务质量综合评价，定期对物业服务企业进行考评，考评结果纳入物业服务企业信用档案和信用评级管理，形成长效监督机制。搭建物业服务招投标平台，完善物业服务企业退出机制，加强物业服务企业选聘和退出管理。持续开展物业管理行业乱象整治，切实保护业主合法权益，推动行业健康有序发展。

## （六）全面提升居住品质

1. 提高新建住宅规划设计水平。坚持以人为本高品质绿色发展，打造功能划分合理、平面利用均衡、质量指标完备的高品质住宅产品。提高规划设计水平，贯彻落实“适用、

经济、绿色、美观”的建筑方针，严格外立面造型、色彩、线条管控。提高居住生活的舒适度、便捷性，做好住宅外观和住区环境景观设计，提炼和创新城市风貌元素，凸显历史传承、人文内涵，打造特色街区或街巷。适当延长设计使用年限，提高建设标准，弘扬“工匠精神”，打造“百年建筑”。

2. 改善居住环境和配套。完善基本公共服务配套，统筹规划合理布局，高标准建设教育、医疗、文化、体育、康养等公共服务设施。开展健康住宅建设试点，解决疫情防控中暴露出的住宅空间、功能等方面的问题。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，按照“应建尽建”原则推进电动自行车集中充电场所及智能化充电设施建设。新建居住区和老旧小区改造过程中将养老服务设施建设、健康服务体系标准纳入居住区配套，提供安全、便捷、适老的生活环境。

3. 提升新建住宅工程质量。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。强化住宅项目建设单位工程质量首要责任、其他参建各方主体质量责任，全面落实建设各方主体项目负责人质量终身责任。推广“先验房后交房”制度，规范商品住宅交付行为，探索实施住宅工程质量保险制度，维护购房人合法权益。积极推进住房全装修交付。积极引导开

发企业参与“泰山杯”“广厦奖”评选，发挥示范引领作用。

### （七）提升住房公积金服务能力

1. 推进住房公积金制度改革。改进住房公积金缴存、提取、管理和监管机制，建立和完善外来务工人员公积金缴纳制度，支持职工用于自住的首套及改善性普通商品住房购房贷款需求。进一步增强住房公积金对中低收入群体购房需求支持力度，重点支持新市民、新就业大学毕业生和中低收入家庭解决住房问题。严格落实财政、审计和决策执行监督，加强住房公积金风险管理。

2. 扩大公积金制度保障覆盖面。以满足缴存职工家庭合理住房需求为导向，扩大制度保障覆盖面，推动非公企业缴存扩面，争取使住房公积金制度覆盖各类城镇就业群体，加快实现住房公积金“应建尽建、应缴尽缴”。支持职工基本住房消费，严格落实差别化住房信贷政策，支持自住型购房。进一步增强住房公积金对中低收入群体购房需求支持力度。以建立租购并举的住房制度为方向，落实租房提取等政策。

3. 提升住房公积金服务水平。全面推行“互联网+政务服务”，运用信息化手段，推动住房公积金业务网上办、异地办、就近办，线上线下服务有机融合，增强群众体验度和获得感。推进综合服务平台建设，规范线上服务事项种类，提高线上服务标准化水平。大力推进数据集中和信息共享，提升服务和监管水平，推进电子证照应用，力争实现零材料、秒批秒办。

## （八）推动房地产业转型升级

1. 提升房地产开发企业综合实力。按照“扶大、扶优、扶强”的原则，以全省房地产开发50强、物业服务30强、中介服务10强等省级以上荣誉企业为依托，加快培育知名企业、品牌企业，鼓励和扶持有实力的企业通过兼并、重组等市场化方式组建大型企业集团，向专业化、规模化、品牌化方向发展。在土地出让金和基础设施配套费缴纳方式、商品房预售许可和资金监管等方面，对骨干企业予以适当倾斜和扶持。推动房地产企业转型发展，实现产业与城市功能互补、产业发展与城市建设深度融合，为城市发展注入活力。深刻把握城市发展的战略定位，更好融入城市和社会发展，转变传统开发运营模式，向“城市运营商”“生活服务商”转型。

2. 推进行业绿色转型发展。积极落实“双碳”目标，全面推广绿色建筑，城镇新建民用建筑全面执行绿色建筑标准。规范开展绿色建筑评价，推广高星级绿色建筑和被动式超低能耗建筑等高品质建筑，推动绿色建筑高质量发展。推广应用绿色建材，加快发展绿色施工适宜技术，推行绿色施工。装配式建筑全面发展，推广装配化装修。推动智能建造与新型建筑工业化协同发展，培育壮大骨干企业，打造覆盖全产业链的企业集团。“十四五”期间，全市新增绿色建筑2000万平方米，新开工装配式建筑1000万平方米。

3. 发展智能建造新产业。加快推动推进智能建造、建筑



工业化与房地产业协同发展,培育集成 5G、人工智能、物联网等新技术,涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运营维护等全产业链融合一体的智能建造新产业体系。引导房地产企业推进建筑工业化和数字化转型,加快建筑工业化升级。加强技术创新、提升信息化水平、培育产业体系,积极推行绿色建造,开放拓展应用场景、创新行业监管与服务模式。

## **五、中心城区住房布局指引**

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。

### **(一) 结合城市功能布局住房**

住房布局充分结合上位规划的片区功能定位,差异化布局,形成多个居住片区,结合用地现状和空间拓展导向,分类引导其有序发展。通过住房布局支撑城市发展格局,提升中心城区综合承载力,对核心集聚区内的功能区适当倾斜。

### **(二) 结合公共服务配套布局住房**

根据城市居住用地及公共服务设施用地布局,结合城市发展实际,对住房用地进行布局。结合功能区布局,选择住房发展布点,与产业发展实现相互促进。结合铁路和城市公交线网规划,实施住房空间均衡分布,实现交通出行的便利性和公共设施的均好性。

### （三）商品住房空间布局

城市总体规划确定的城市“西拓南展、东优北延”总体发展方向，采取分类型、区别对待的原则，构建“优化提升区、重点拓展区”的住房发展总体格局。各分区以差异化的城市建设、功能提升、产业发展为引导，完善住房供给。

优化提升区——中心城区老城区、开发区、高新区。

重点拓展区——中心城区度假区、高铁新城。

### （四）分区住房空间布局指引

#### 1. 优化提升区

中心城区老城区、开发区、高新区等片区城市空间可拓展范围小，新建住房潜力有限，以更新功能、改善居住环境为主要目标。主要做好人居环境改善，对社区设施与环境进行优化提升，重点完善老城区的设施配套，弥补设施短板。加快老旧小区改造，推进老城及周边区域的有机更新。

对于面积较大，建设强度较高的既有住区，以增加停车位、宅间绿化、体育设施和社区服务用房等配套为主，必要时可以局部拆除改建，以改善社区环境、实现规范化社区服务与管理为目标。对于面积较小，建设强度较高的既有社区，以改善基础设施条件、提升住宅环境景观品质为主。对于面积较大，建设强度较低的既有社区，以拆除重建为主，对其进行整体更新。

#### 2. 重点拓展区

度假区、高铁新城等重点拓展区作为城市未来新增住房

的主要区域，除满足本地居民的首次购房和改善性需求外，还需满足产业人口带来的购房需求。加快新功能片区的发展建设，加大商品住房供应力度，同时完善设施配套，提升居住环境品质，以公共服务带动未来城市人口向西部、南部集聚。加快产业片区的商品房布局，促进生活区和产业区的全面融合发展提升。优先在产业片区周边考虑保障性租赁住房 and 人才公寓的供应。

## **六、规划实施机制**

### **（一）建立健全住房联席会议制度**

由市政府统一负责，强化市级层面统筹协调能力，加强对市辖各区住房工作的指导和监督，合理引导住房空间布局。定期召集市发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、税务、金融等相关部门和区政府（管委会），召开联席会议，研究解决住房建设发展过程中的存在问题。

### **（二）建立住房发展规划实施机制**

健全信息沟通、工作协同机制，各职能部门根据职能分工，各负其责，密切配合，统筹土地、金融、财税等资源配置，调动市场主体和全社会积极性，形成促进规划有效实施的合力，推动住房发展规划落实。

### **（三）建立住房发展规划评估机制**

完善定期绩效评估和跟踪评价制度，有序开展规划实施年度监测分析、中期评估、总结评估，全面掌握规划实施效果，强化监测评估结果应用。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。宏观环境发生重大变化，确有必要调整规划的，按程序办理。