省政府办公厅关于印发江苏省“十四五”城镇住房发展规划的通知

（苏政办发〔2021〕50号）

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

《江苏省“十四五”城镇住房发展规划》已经省人民政府同意，现印发你们，请认真组织实施。

江苏省人民政府办公厅

2021年8月16日

（此件公开发布）

江苏省“十四五”城镇住房发展规划

住房是人民群众对美好生活向往的基本需求。住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。根据《“十四五”国家城镇住房发展规划》《江苏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》编制本规划，阐明“十四五”时期江苏城镇住房发展的主要目标、工作任务和保障措施，是指导今后五年全省城镇住房发展的行动指引。

一、发展基础和面临形势

（一）发展基础。

“十三五”时期，全省上下认真贯彻落实党中央、国务院关于城镇住房工作的决策部署，不断健全以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，支持上千万户城镇居民改善居住条件，全社会总体居住水平持续提升。2020年，全省城镇居民人均住房建筑面积已达到48.3平方米，住房的规划建设、配套服务等软硬件品质明显提高，在实现住有所居的基础上逐步迈向住有宜居。

住房保障水平稳步提升。江苏住房保障工作一直走在全国前列，“十三五”时期，全省累计实施棚户区改造134万套，完成投资5460亿元，近400万群众“出棚进楼”，棚户区改造工作连续三年受到国务院办公厅表彰。截至2020年底，全省累计发放租赁补贴超过40万户，每年公租房实物配租在保超过50万户。全省城镇常住人口保障性住房覆盖率由2016年的22.58%提高到2020年的26.06%，住房保障制度完善率达到90%以上，住房保障制度基本确立。

房地产市场保持平稳运行。牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，分类指导、因城施策，热点城市实现了阶段性房价调控目标，其他城市房地产市场也保持了总体稳定，三四线城市和县城的商品住宅库存明显下降。“十三五”时期，全省商品住宅累计销售逾6亿平方米，占全国总量的8.6%。全省商品住宅库存去化周期维持在相对合理区间，较好地完成了国家下达的去库存和稳市场目标任务。

住房租赁市场加快发展。率先在全国开展培育和发展住房租赁市场试点工作，将6个设区市列为试点城市，其中，南京市入选全国首批住房租赁试点、利用集体建设用地建设租赁住房试点和中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，形成“房产＋”部门和企业联动机制，实现“人、房、企”信息互通互享。截至2020年底，全省租赁住房房源逾300万套（间）。政府住房租赁交易服务监管平台全面建成，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初步建立。

城镇老旧小区改造成效显著。2018年至2020年，省政府连续三年将老旧小区改造提升列入民生实事工程

加以推进，同时开展省级宜居示范居住区建设。出台《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，通过整治环境、完善功能、提升品质、规范服务等措施，城镇老旧小区生活环境明显改善，居民的获得感、幸福感、安全感显著提升。截至2020年底，全省改造老旧小区9757个，惠及居民336万户。

住房建设品质有效提升。发布新版《绿色建筑设计标准》《住宅设计标准》，大力推行“精益建造、数字建造、绿色建造、装配式建造”四种新型建造方式，持续提高住宅设计、建造水平。“十三五”时期，全省新增成品住房面积逾1亿平方米，新增绿色建筑面积4.9亿平方米，新增节能居住建筑面积6.42亿平方米，新增可再生能源居住建筑3.12亿平方米，节能居住建筑占城镇居住建筑总量近七成。绿色建筑规模、高星级绿色建筑比例和节能建筑规模持续保持全国领先。

物业管理服务水平逐步提高。2018年、2020年两次修订《江苏省物业管理条例》，制定物业纠纷化解、物业服务收费、服务质量评价等配套政策，物业管理法规制度体系持续完善。积极培育和拓展物业服务市场，全省住宅小区物业管理覆盖面积突破23亿平方米，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，为夺取全省抗疫胜利作出积极贡献。健全住宅专项维修资金财务管理制度，“十三五”时期，全省年均使用住宅专项维修资金6.5亿元。

公积金惠民生作用增强。努力探索新型住房公积金制度，不断拓宽住房公积金提取使用渠道，支持缴存职工解决住房问题。“十三五”时期，全省累计向129万户职工家庭发放住房公积金个人购房贷款5114亿元，贷款总额保持全国第一。支持214万人次提取住房公积金租赁住房。在4个城市开展支持保障性住房建设试点工作，惠及1.25万户中低收入职工家庭。全面提升住房公积金服务水平，基本建成包含8个线上服务渠道的住房公积金综合服务平台，简化住房公积金缴存、提取、贷款手续，实现本地提取业务即时支付。

房屋安全管理有力推进。严格落实城市危房和老旧房屋安全排查治理责任，重点对建筑年代较长、建设标准偏低、失修失养严重及其他因素产生安全隐患的房屋进行集中拉网式排查。“十三五”时期，全省累计排查房屋55.6万幢，建筑面积7.49亿平方米，涉及住户349.8万户。其中，发现疑似存在安全隐患房屋11965幢，经鉴定确认危房9335幢，已整改危房7158幢。

“十三五”以来，我省城镇住房发展取得了积极成效，但是相对于全社会总体居住水平的较快提升，不同群体的住房获得感、大中小城市的宜居水平仍不平衡。城镇住房保障体系还不健全，新市民特别是青年人住房困难问题仍然比较突出，住房公积金制度公平性和普惠性有待提升；房地产市场平稳运行的基础尚不牢固，资金过度流入房地产市场的风险需要关注，住房供应结构性矛盾仍然存在，住房租赁市场的发展尚处于探索阶段；居住品质提升速度相对滞后，城镇老旧小区改造任务面广量大，住房建设品质与“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针之间还有一定差距，物业服务矛盾纠纷突出、服务体系还不够成熟等。

（二）面临形势。

“十四五”时期是江苏开启全面建设社会主义现代化新征程、奋力谱写“强富美高”新篇章的关键阶段，面对国内外发展环境的深刻复杂变化，全省城镇住房工作要善于在危机中育先机、于变局中开新局，抓住机遇，应对挑战，趋利避害，奋勇前进，更好肩负起“为全国发展探路”的使命。

新型城镇化发展明确新任务。深入推进以人为核心的新型城镇化战略，必须要系统抓好城镇住房发展。围绕促进农业转移人口全面融入城市，要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。

住房制度改革提出新要求。党的十九大报告提出“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，让全体人民住有所居”，明确了住房的民生属性以及住房制度改革的方向。面对新形势、新要求，要进一步强化城市主体责任，落实“一城一策”，积极推动完善住房保障体系、培育住房租赁市场等试点工作，健全住房保障体系和住房市场体系，满足人民群众对美好生活的需要。

住房消费升级带来新空间。城镇住房发展已从总量短缺转变为结构性供给不足，从“有没有”转向“好不好”。促进住房消费健康发展，必须要积极适应人口结构和居住生活方式的变化，适应碳达峰碳中和目标下绿色低碳发展的要求，积极发展住房新供给，满足居民多样化的居住需求。解决新市民、青年人的住房问题，需要大力发展租赁住房；应对人口老龄化，需要加快新建或改造适老化住宅；改善群众居住条件、推动实现碳达峰，需要发展绿色建筑、成品住房，全面推进城镇老旧小区改造；满足居家生活服务要求，需要提升物业服务水平。

二、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，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，认真贯彻落实习近平总书记系列重要讲话特别是对江苏工作的重要指示精神，深入践行“争当表率、争做示范、走在前列”新使命新要求，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，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，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，加强住房保障体系和住房市场体系建设，让人民群众享受“更舒适的居住条件”，使城市更健康、更安全、更宜居，为“强富美高”新江苏建设提供坚实基础。

（二）基本原则。

——以人为本，民生优先。长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，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，促进社会公平，增进民生福祉，让广大人民群众有更多获得感。

——改革引领，创新发展。深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，破除制约高质量发展、高品质生活、高效能治理的体制机制障碍，提高资源配置效率，持续增强城镇住房发展的动力和活力。

——统筹推进，综合决策。加强前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进，统筹处理好住房供应总量、结构、分布之间的关系，住房与人口、土地、经济之间的关系，当前与长远、局部与整体的关系，促进城镇住房长期平稳发展。

——转型升级，绿色发展。以科技进步和技术创新为动力，把新发展理念贯穿住房发展全过程和各领域，加快推进绿色低碳的生产生活方式，提升住房及相关服务品质，实现更高质量、更有效率、更可持续的发展。

——坚守底线，安全发展。在城镇住房发展过程中，把安全放在更加突出的位置，关注居民生命安全和身体健康，建设宜居城市、韧性城市、智能城市；防范化解房地产金融和市场风险，保障经济社会运行安全。

（三）发展目标。

到2025年，基本建成符合省情特点的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度体系，推动住房发展由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重，由粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，人民群众居住条件和宜居水平得到改善提升。展望2035年，全省城镇住房发展与基本实现社会主义现代化相适应，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、安全感达到新的高度，房地产市场更加平稳健康，与实体经济均衡发展取得实质性进展。

“十四五”时期全省城镇住房发展要实现以下主要目标：

——住房保障能力显著增强。基本完成城镇棚户区（危旧房）改造，有效增加公租房、保障性租赁住房和共有产权住房供给，以新市民为重点进一步提高城镇常住人口保障性住房覆盖率，提升住房公积金管理服务效能。

——房地产市场运行保持稳定。落实房地产长效机制，着力稳地价稳房价稳预期，实现住房市场供求基本平衡、产品结构基本合理，有效防范化解房地产市场风险。

——住房租赁市场规范发展。加快培育专业化、规模化住房租赁企业，有效增加租赁住房供应，完善长租房政策，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场。

——百姓居住水平持续提升。2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务基本完成，建成一批美丽宜居住区，住房绿色化、智能化水平和物业管理服务水平显著提高。

表1 江苏省“十四五”城镇住房发展主要指标

指标	2025年目标	属性
城镇商品住宅新开工面积	6亿平方米	预期性
城镇住房用地供应量	3万公顷	预期性
城镇常住人口保障性住房覆盖率	28%	约束性
城镇棚户区（危旧房）改造覆盖率	98%	约束性
棚户区（危旧房）改造户数	60万户	约束性
新增公租房保障户数	50万户	约束性
新增保障性租赁住房套数	20万套（间）	预期性
住房公积金新增开户人数	500万人	预期性
城镇老旧小区改造个数	5000个	约束性
新开工绿色建筑占新建住房比例	100%	约束性

三、主要任务

（一）完善城镇住房保障体系。

持续完善住房保障制度。处理好基本保障和非基本保障的关系，坚持以政府为主提供基本保障，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，加快推进城镇棚户区改造，有效增加保障性住房供给。科学设置、稳步降低保障准入标准，确保城镇中等偏下收入住房困难家庭实现应保尽保，加大对新市民、青年人特别是从事基本公共服务行业人员住房困难群体的支持力度，促进住房保障对象从以户籍家庭为主逐步转向覆盖城镇常住人口。抓好南京、苏州完善住房保障体系试点工作，以制度创新为核心，在规范标准、支持政策和运行机制等方面进行大胆探索。继续执行和完善保障性安居工程现有土地、财政、信贷、税费减免等支持政策。

专栏1 不同保障性住房的保障对象

公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，实行实物保障和货币补贴并举。保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体，由政府给予政策支持，多主体投资、多渠道供给。共有产权住房主要面向城镇无房户籍人口，逐步扩大到常住人口。保障性住房的具体保障对象、准入门槛和退出管理等政策由城市人民政府确定。

规范发展公租房。通过集中建设、配建、收购、租赁等方式多渠道筹集公租房房源，加大公租房供给。坚持实物保障与租赁补贴并举，对低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以租赁补贴为主、实物配租为辅。完善部门联动审核机制和保障对象失信惩戒制度，严格准入退出，持续提升公租房运营管理专业化、规范化水平。

扩大保障性租赁住房供给。以人口净流入多、房价高的大城市为重点发展保障性租赁住房，以小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用存量闲置土地和闲置房屋建设和改造，包括利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套建设用地和适当利用新供应国有用地建设，以及闲置房屋改造，切实增加保障性租赁住房供给。

因地制宜发展共有产权住房。共有产权住房坚持政府主导、市场运作、产权清晰、收益共享、风险共担、进退有序的原则，鼓励社会力量参与建设和管理，通过多元方式扩大房源筹集渠道。共有产权住房以中小户型为主，各地应根据经济社会发展水平和住房困难群体住房消费能力，统筹研究确定共有产权住房的实施计划、范围和供应规模。

持续推进棚户区改造。严格把握棚户区改造范围和标准，原则上应控制在市、县中心城区和全国重点镇

镇区范围内，优先安排城市危旧房，重点改造老城区“脏乱差”棚户区。科学安排棚改任务，因地制宜调整棚改货币化安置政策，“十四五”时期基本完成城镇棚户区改造。加强棚户区改造项目工程质量安全管理，加大配套基础设施建设，提升社区便利度，让群众住得放心、舒心、暖心。加大对棚户区改造资金投入，积极争取中央补助资金，充分发展省级保障性住房专项引导资金的作用。支持各地在省下达的新增专项债券额度内，将符合条件的棚户区改造项目纳入专项债券支持范围，并依法合规拓展融资渠道和方式。将棚户区改造整体纳入全省重大项目计划，予以重点推进和调度。

改革完善住房公积金制度。通过“多证合一”等措施推进住房公积金数据共享，加快实现住房公积金“应建尽建、应缴尽缴”，让更多职工享受应有权利。开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点，扩大住房公积金覆盖面和使用面。优先满足缴存人提取住房公积金用于租房，重点支持缴存人贷款购买保障性住房和首套普通自住住房，加大对中低收入缴存人的贷款支持力度。支持居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。以“智慧公积金”品牌建设为平台，全面加强住房公积金信息化能力建设，推进住房公积金服务跨省通办，推动长三角住房公积金、淮海经济区住房公积金一体化发展。

（二）保持房地产市场平稳健康发展。

夯实城市主体责任制。城市人民政府对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，根据地方经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供求关系等因素，稳妥制定并实施“一城一策”工作方案，因地制宜、多策并举，稳定地价、房价和预期。坚持以居住为主，促进住房健康消费，完善住房市场体系，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求，保持政策的连续性、稳定性，坚决不将房地产作为短期刺激经济增长的工具和手段。健全城市群、都市圈住房供应体系，加强城市之间住房政策联动和统筹协调。科学编制“十四五”时期城镇住房年度建设计划，合理安排住房建设规模和结构。

构建“房地”联动发展机制。建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，促进住房市场供需长期平衡。完善人地挂钩政策，将新增建设用地指标向人口流入多的城市倾斜，允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。按照“十四五”城镇住房发展目标合理安排住宅用地供应规模、结构和布局，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市适时增加住宅用地供应规模，去库存任务重的城市减少以至暂停住宅用地供应。建立房价和地价联动机制，灵活确定住宅用地竞买方式，严防高价地扰乱市场预期。加强土地出让后跟踪管理，及时掌握已供住宅用地的开发进度。

推动房地产金融审慎管理。建立健全银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，对房地产市场过热的城市，强化房地产贷款规模管控，防范房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。落实重点房地产企业资金监测和融资管理规则，增强房企融资的市场化、规则化和透明度，合理约束高杠杆企业负债行为，引导企业加快开发，减少企业囤房囤地、非理性拿地，推动企业稳妥有序逐步降低杠杆水平。严格执行差别化住房信贷政策，对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度，严防消费贷款、经营性用途贷款等资金违规流入房地产市场。

加大房地产市场监管力度。加强商品房开发全过程监管，建立健全房地产领域风险防控机制，防范化解住房领域矛盾纠纷。持续开展房地产市场秩序专项整治，规范房地产开发、交易、租赁、物业服务等行为，净化市场环境。推进房地产行业信用体系建设，开展房地产企业信用评价，根据信用评价情况对房地产企业实施差别化管理。加强房地产市场监测分析，完善房地产监测预警机制，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核工作。及时发布房地产市场形势和政策信息，积极释放正面信号，引导市场理性发展。

（三）培育规范住房租赁市场。

培育扶持规模化住房租赁企业。充分发挥市场作用，调动企业积极性，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，重点发展自持物业的住房租赁企业。支持国有企业发挥示范带头作用，参与租赁住房建设运营。支持房地产开发企业利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。加大政策支持力度，落实降低或减轻住房租赁企业税费政策；鼓励银行业金融机构向住房租赁企业提供长期低息贷款，推动住房租赁企业发行租赁住房建设债券，稳步发展租赁住房投资基金；推动商业用房等按规定改建为租赁住房后享受民用水电气价

格政策。

增加租赁住房有效供应。支持人口净流入、住房租赁需求大的城市建立和完善租赁住房供应体系，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。鼓励个人依法出租自有住房。明确非居住存量房屋改造为租赁住房的审批流程。支持租赁住房供需矛盾突出的城市专门建设租赁住房，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，持续深化推动利用集体建设用地建设租赁住房。鼓励有条件的用工单位，探索利用自有闲置土地建设租赁住房，或通过统租形式筹集长租房，解决本单位职工的住房问题。

规范住房租赁市场发展。坚持规范与培育发展相结合，根据市场发展情况，出台相关法规规章，完善长租房政策，保障租赁双方特别是承租人合法权益，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，建立稳定租期和租金等制度。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。严格落实从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台登记备案制度，保障房源信息真实性，推动住房租赁合同即时网签备案。完善政府主导的住房租赁服务与监管平台，加快实现全省数据联网，部门数据共享应用，扩大平台的市场覆盖面，对房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员、租赁房源和租金进行数字化监管。

（四）全面推进城镇老旧小区改造。

科学谋划老旧小区改造任务。“十四五”时期，全省重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区，对2000年后、2005年底前建成且居民改造意愿强、参与积极性高的城镇老旧小区，各地根据实际情况实施改善提升。合理确定改造内容，分类推进城镇老旧小区改造，推进配套基础设施建设，补齐幼托、养老、家政等公共服务短板，鼓励支持绿色化改造和既有多层住宅加装电梯、无障碍设施等适老化改造。在充分尊重群众意愿的基础上，区分轻重缓急，按照实施一批、储备一批、谋划一批的原则，建立老旧小区改造项目储备库，编制年度改造计划和五年改造规划，并纳入地方经济社会发展年度计划、住房发展规划，与国土空间规划相衔接。到“十四五”期末，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，推动建成一批美丽宜居住区。

专栏2 城镇老旧小区改造的主要内容
全省城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3种类型。其中，基础类改造内容主要是水电气通信、生活污水收集、垃圾分类等市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等；完善类改造内容主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、改造或建设小区及周边停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、文化休闲体育健身设施及物业服务用房、有条件的楼栋加装电梯等；提升类改造内容主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。各地应当根据本地实际和居民需求，针对3种类型，细化确定改造内容清单、标准和支持政策。

鼓励多方投入老旧小区改造。加大政府资金支持，在争取中央资金补助的同时，省财政每年安排一定资金重点支持2000年底前建成的老旧小区改造，支持符合条件的项目发行地方政府专项债券筹措改造资金。加大金融机构对城镇老旧小区改造的信贷支持力度，为改造项目及居民户内改造和消费提供支持。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。通过新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与改造。按照“谁受益、谁出资”和“个性项目业主负责”的原则，积极鼓励居民通过直接出资、使用（补缴、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共空间和公共收益等方式，参与老旧小区改造。

建立健全组织实施机制。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，推动城镇老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合，发动居民积极参与，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造，组织引导社区内机关、企事业单位参与改造，形成共建共治共享的改造格局。建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的工作机制，注重优

化审批流程、完善改造技术标准、探索创新改造模式、支持存量资源整合利用以及落实土地支持政策，推动改造工作取得实效。完善小区长效管理机制，推进专业化物业管理服务，建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹制度，促进小区改造后维护更新步入良性轨道。

推进完整居住社区建设。合理确定居住社区规模，落实完整居住社区标准。结合城市更新和存量住房改造提升，合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，有序开展绿色社区创建和完整居住社区建设，依据详细规划完善公共服务功能，加强网格化、智能化管理，构建“15分钟社区服务圈”“5分钟便民生活圈”，健全商业、教育、养老服务、卫生健康、文化、体育、公共活动等居住配套功能。“十四五”时期，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，推进安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区覆盖率显著提升。

（五）促进住房品质提升和可持续发展。

提升住宅规划设计水平。居住区规划与城市发展规划相结合，逐步实现“宜居宜业”。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，控制居住区容积率上限和绿地率下限，保障居住生活环境舒适性。落实“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，打造安全健康、全龄友好、智能智慧、应急防控的住宅设计标准体系，提高住宅健康性能。推进建筑设计创新创优，提升住宅建筑设计水平，推动住宅建筑与城市整体特色风貌相协调。推进住宅建筑设计和装修设计一体化，提高集成化和精细化水平。推广设备、管线与主体结构相分离技术，减少运营维护成本。倡导选用可划分空间的结构体系，为住宅空间的灵活可变创造条件，适应不同家庭结构的多样需求。住宅小区同步规划设计移动通信配套基础设施，加强移动通信网络信号覆盖。

大力发展绿色节能住宅。围绕碳达峰目标，推动住宅建设向绿色、集约、生态方向转型。全面落实《绿色建筑设计标准》《住宅设计标准》《居住建筑热环境和节能设计标准》，提升新建居住建筑节能水平，提高建筑室内空气、水质、隔声等健康性能指标。构建完善绿色住宅设计、施工、验收和运行的全过程监管体系。结合老旧小区改造，逐步开展既有住宅节能改造。加大太阳能光热系统在住宅建筑中的普及应用，因地制宜推广地源、水源和空气源等可再生能源热泵技术应用。加快推进绿色建材认证和推广应用，建立绿色建材采信机制，逐步提高新建居住建筑中绿色建材应用比例。

转变住宅建造方式。推广装配式建造方式，稳步发展装配式住宅，大力推广装配化装修。加大智能建造在工程建设各环节应用，加快推动建筑信息模型（BIM）和新一代信息技术的集成与创新应用，形成涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运营等全产业链融合一体的智能建造产业体系，提升住宅工程质量安全、效益和品质。指导常州市做好绿色建造试点工作，加速新型建造技术、工艺和环保新材料的普及和综合应用，大幅降低能耗、物耗和水耗水平。积极发展成品住房，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。

加快发展物业服务业。构建“党建引领、行业指导、基层主抓”的物业管理服务新模式，促进物业管理融入社会基层治理体系。健全业主委员会治理结构，构建共建共治共享格局。积极探索创新老旧小区、保障房小区物业管理服务新模式，实现公益属性、市场化运作。推动物业服务标准化，逐步健全质价相符服务机制，扩大专业化、市场化、规模化物业管理覆盖范围。构建智慧物业管理服务平台，促进线上线下服务融合发展。鼓励物业服务企业开展养老、托幼、家政等延伸服务，探索“物业服务＋生活服务”模式。进一步规范住宅专项维修资金使用和管理。

加强房屋安全管理。加强既有建筑从建成交付、使用维护到报废拆除“全寿命”周期安全管理。按照“属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、确保安全”的原则，加快完善既有建筑安全管理地方法规体系，严格落实既有建筑所有权人为既有建筑使用安全责任人制度，明晰既有建筑安全监管职责，加快构建既有建筑安全网格化管理体系。进一步明确既有建筑改扩建、装饰装修工程基本建设程序管理要求，积极推进室内装修改造工程安全鉴定，并推动纳入相关部门重点监督、联合监管范围。加快构建完善既有建筑安全隐患排查常态化机制，加强特定条件下的建筑安全检查，加强危险建筑分类监管和应急处置，积极创新危险建筑解危方法，确保既有建筑使用安全。

四、重大工程

（一）城镇棚户区改造工程。

棚户区改造是党中央、国务院确定的重大民生工程和发展工程，是城镇保障性安居工程建设的重要内容，也是稳增长、调结构、惠民生、促和谐的重要途径。全省各地要结合财力情况，摸清剩余棚户区数量，做好项目储备和年度任务安排，坚决防止以棚户区改造的名义搞房地产开发。“十四五”时期，全省计划改造棚户区60万套（户），完成投资3000亿元，帮助180余万居民实现“出棚进楼”。

（二）城镇老旧小区改造工程。

城镇老旧小区改造不仅是民生工程，也是发展工程，更是培育国内市场拓展内需的重要抓手，是一举多得之举。“十四五”时期，全省将全面推进城镇老旧小区改造，2021年，完成1000个城镇老旧小区改造；到2022年，基本形成老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制，市场化、专业化、智慧化物业管理服务覆盖面不断扩大；五年计划改造5000个老旧小区，基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（三）新建住宅品质提升工程。

鼓励房地产开发企业提高住宅建设标准，推广应用新材料、新技术、新工艺和新设备，加快建筑工业化升级和数字化转型，不断提升住房品质和宜居性能。采用装配式建造方式，提高施工精细化水平；大力推动绿色住区、绿色住宅建设，新建居住建筑全面按照75%节能标准设计建造，绿色建材应用比例达到60%以上；推广成品住房和装配化装修，装配化装修建筑面积占同期全装修建筑面积比达30%。推动充电设施所需管线敷设至每一停车位，并实施有序充电，解决社区充电难问题。充分利用现代信息技术，加快发展数字家庭。落实住宅项目建设单位工程质量首要责任，实施住宅工程质量保险制度，鼓励推行住宅工程质量潜在缺陷保险。持续开展建筑施工安全生产专项整治，大力推进智慧工地建设，推动在建工程项目统一纳入信息化监管，提高建筑施工安全生产标准化、信息化、规范化水平。将住宅绿色性能和全装修质量相关指标纳入商品房买卖合同、住宅质量保证书和住宅使用说明书，推行住宅数字化交付和住宅使用说明书电子化。以住宅性能评价为基础，研究建立住宅品质评价体系，开展高品质住宅评价，引导住宅品质提升和高质量发展。

（四）居家社区养老服务发展工程。

补齐居家社区养老服务设施短板，推进无障碍设施改造，提升无障碍环境建设水平，合理增补各类适应老年人居家养老生活需求的家政、助餐、医疗和文化体育服务。推动和支持物业服务企业积极探索“物业服务+养老服务”模式，丰富居家社区养老服务内容，积极推进智慧居家社区养老服务，切实增加居家社区养老服务有效供给。积极引导市场化运作的老年公寓和养老社区的发展。鼓励新建住区中配建老年住宅单元，形成一定比例的适老化住宅或租赁型养老公寓。引导在城郊优质环境地区发展专业化养老社区，并与医疗机构、文旅度假资源相结合，发展特色康养项目。

（五）智慧技防小区建设工程。

依据国家、省智慧技防小区建设标准，以视频监控设施建设改造、小区出入口人车智能识别装置、弱势群体紧急报警求助、垃圾分类等物联智慧设施建设为重点，积极集成应用物联网、云计算、大数据等新技术，将城市治理的交通、教育、医疗、居家、养老、生态环保、食品安全、社会保障等与人民群众生产生活息息相关的社会治理智慧“因子”深度嵌入智慧小区各领域各环节，推动群租房管理、高空抛物、瓶装液化气、电动车上楼等小区安全管理难题得到解决，让人民群众有更强的获得感、幸福感、安全感。

（六）住房信息化平台建设工程。

建设“智慧住房”信息平台，整合住房保障、房地产开发、交易、租赁、物业管理、城镇老旧小区改造、房屋安全、住房公积金等业务领域信息，综合土地、金融、财税、统计等相关信息，实现实时共享、统计分析、监测预警、多维展示，为住房发展提供完备支撑。建设完善江苏省保障性住房管理一体化平台，运用GIS、BIM、互联网技术，实现各类保障性住房规划建设、分配使用和各类保障对象准入、退出的智慧监管，全面提升住房保障科学化管理水平。提高住房交易网签备案数据质量，加强住房交易网签备案数据的共享利用，做好横向部门相关住房业务数据共享，提升社会服务能力。整合房地产业务系统，将商品房预售资

金监管、房屋租赁、房屋中介服务、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，实现从房地产开发、房屋交易、物业服务到房屋征收的全生命周期闭环管理。建立房地产企业信用信息监管系统，加强对房地产市场主体的监管。运用区块链、大数据、云计算等技术，加强住房公积金行业监管，持续优化住房公积金综合服务平台功能。

五、实施保障

（一）强化综合决策。

加快建立和完善省、市、县三级城镇住房发展规划体系，将城镇住房发展规划的目标任务纳入地方经济社会发展规划，发挥规划引领作用。以专业咨询支撑科学决策，充分发挥专业委员会、高校、科研院所等智库的作用。加强政策制定和规划编制的前期调研，落实重大事项的公示和听证制度，加强可行性论证和风险评估，探索政府与第三方相结合的政策评估模式。把专家论证、公众参与、风险评估、合法性审查、集体讨论决定确定为重大行政决策法定程序，确保决策制度科学、程序正当、过程公开、责任明确。

（二）加强组织领导。

积极发挥省城市住房与房地产工作领导小组的重要作用，建立健全工作机制，由省住房城乡建设厅等省有关部门负责规划落实的统筹协调和督促检查，各有关部门各司其职、加强协调、密切配合。各级党委和政府对本地区城镇住房发展负总责，围绕规划确定总体思路和主要任务，加强组织、认真谋划、明确目标、落实措施、扎实推进。充分发挥行业协会熟悉行业、贴近企业的优势，协助政府加强和改善规划实施。

（三）落实政策支持。

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、住房租赁发展、绿色建筑发展等重要工作，强化用地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。各市、县（市）要根据实际情况做好资金的统筹调度，与省级财政资金形成合力，推动城镇住房发展，促进规划目标实现。

（四）完善监督评估。

切实加强规划实施的跟踪分析，全面掌握实施进展，及时化解重大共性问题。建立健全年度评估、中期评估与总结评估相衔接、定量评估与定性评估相配套、部门自我评估与第三方评估相结合的规划评估体系，提高规划评估的客观公正性。评估提出的调整或修订方案，经专家论证或征求意见，报省政府批准实施。

（五）注重宣传引导。

推行规划政务信息公开，广泛动员社会各方面积极支持、主动参与、形成合力。创新和丰富宣传形式，及时总结和宣传可复制可推广的成功经验，营造规划实施的良好氛围。准确传递规划目标和政策导向，提高人民群众对城镇住房发展的认识，合理引导预期。