攀枝花市“十四五”城镇住房

发展规划

（征求意见稿）

2022年8月

#

# 前 言

住房是人民群众对美好生活向往的基本需求。习近平总书记指出“住房问题既是民生问题也是发展问题”，关系到千家万户的切身利益，关系到人民群众的安居乐业，关系到社会的和谐稳定。

“十四五”期间，是我国全面建成小康社会后，开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年。是攀枝花市加快建设川西南滇西北现代化区域中心城市，大力实施工业强市、精明增长、绿色低碳“三大战略”，统筹做好钒钛、阳光、清洁能源“三篇文章”的关键五年。市委市政府全面贯彻新发展理念，统筹疫情防控和经济社会发展，提出积极构建市域“内圈”、金沙江区域“中圈”、成渝贵昆“外圈”“三个圈层”经济地理空间。为实现这些目标，促进房地产市场平稳健康运行，构建城市长远持久发展力、竞争力，加快实现全体人民住有所居并迈向住有宜居，根据《四川省城镇住房发展“十四五”规划》和《攀枝花市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二O三五年远景目标纲要》制定本规划。

规划期限：2021-2025年

规范范围：攀枝花市全域范围内的城镇地区。

攀枝花市“十四五”城镇住房发展规划

（征求意见稿）

# 一、规划基础

## （一）“十三五”期间取得的成就。

1.城镇居民居住水平显著提高。

截至2020年底，全市城镇居民户均住房达到1.01套，城镇人均住房面积从“十二五”末期的26.4平方米增加到33.6平方米，基本实现了户均一套房，住房条件显著提高。物业服务在疫情防控工作中发挥了重要作用，管理覆盖率持续增加，物业服务质量和管理水平进一步提升，服务标准体系不断健全，新建小区住宅物业管理覆盖率达到100%，物业服务面积达到2532万平方米，较“十二五”期末增长130%。

2.房地产业对全市经济发展起到重要支持作用。

“十三五”期间全市房地产开发投资连年稳步增长，2020年达到104亿元，较2016年增长89.1%，累计完成房地产开发投资422亿元，占固定资产投资比重从2016年的7.9%提高到13.6%，同时，房地产业横跨生产、流通、消费三大领域，关联行业众多，经济带动能力强。2020年以房地产有关收入为主体的政府基金收入占到攀枝花财政总收入的39.7%，对全市社会经济发展起到重要支持作用。

3.房地产市场健康有序发展。

“十三五”期间，全市住宅供应充足，去库存成效显著，启动棚改和主动“走出去”开展城市品牌暨房地产营销工作以来，年度销售总量增速明显，2018年达到135万平方米，同比增长40.6%。五年间商品住宅销售549万平方米，对比“十二五”期间增长35.9%。2020年全市商品住宅成交均价6266元/平方米，房价收入比为5.2，商品住宅库存消化周期约10个月，均保持在合理范围内。2020年房地产开发投资占固定资产投资的比重比全国平均水平低13.66%，经济对房地产业依赖相对较小。化解处置房地产领域“问题楼盘”26个，有效防控房地产市场风险。根据全省电力-住房大数据核算，2021年上半年住房空置率为11.18%，低于全省平均的13.24%，空置率从低到高位居全省第4，处于相对健康状态。

4.城市独具特色，外向型市场特征明显。

攀枝花市因矿而兴、因产业立城，属南亚热带干热河谷气候，“海拔高度、温度、湿度、洁净度、优产度、和谐度”六度禀赋得天独厚，特别适宜人类休养生息，享有“花是一座城，城是一朵花” “英雄攀枝花，阳光康养地”等美誉。攀枝花城市价值得到广泛认可，市外人购房人数不断增长， 2016年起连续四年市外人群购房占比超过50%，其中“中圈”城市增长迅速，近三年增速分别达到28.4%、46.7%、70.3%。“十三五”期间，盐边县、米易县外地购房人数占比分别达到76.9%、67.9%。

5.住房保障工作卓有成效。

截至2020年底，全市共筹集各类公租房13904套，其中政府投资建设8515套,已分配入住7627套，入住率约为90%。“十三五”期间，累计向5113户困难家庭发放租赁补贴587.99万元，城镇低保、低收入家庭基本实现应保尽保，住房保障范围从城市低保、低收入家庭扩大到城市中等偏下收入家庭和外来务工人员、新就业无房职工等新市民。扎实推进“两清单，两级制”工作，进入退出审核机制持续优化，保障性住房基层政务公开经验在全省推广。五年间筹集棚改资金196亿元，实施棚户区改造5.2万余套，14.6万居民实现“出棚入楼”。

6.城市宜居水平不断提高。

城镇老旧小区改造抢抓全国首批试点机遇，2018年正式启动改造工作，全市围绕“保障基础设施、完善配套设施、提升公共服务”的目标，在共商共建共治共享上下功夫，取得了突出成效，西区格里坪飞歌巷项目和仁和区供销社周边老旧小区改造项目成为全省的试点示范。全市居住配套不断完善，房地产业逐渐向低碳节能、资源循环利用的可持续发展方向转变，积极推进全装修住宅，大力发展绿色建筑、装配式建筑，住宅建筑品质持续提升。“十三五”期间累计实施城镇老旧小区改造项目54个，惠及群众1.8万户，既有住宅增设电梯84部，新建公园10个。2020年新建建筑中执行绿色建筑标准的建筑面积比例达到70%，开工装配式建筑项目达到6.73万平方米。

7.公积金制度有力支持住房改善。

住房公积金缴存人数稳步上升，覆盖范围不断扩大，截至2020年底，缴存人数达到13.5万人，累计缴存总额达到250.77亿元。“十三五”期间，全市新增住房公积金缴存111.85亿元，实现住房公积金增值收益8.01亿元。提取使用渠道不断拓宽，全面推进了异地贷款业务，资金使用率持续提升，截至2020年底，累计提取金额154.68亿元，发放个人住房公积金贷款6.30万户、134.04亿元，其中异地贷款8.71亿元，有力支持了我市康养产业发展。加强个贷风险管理，确保资金安全，贷款逾期率在0.084‰左右，显著低于全省平均水平。信息化建设成效显著，各类网站、手机APP、微信公众号等多种服务方式并行，初步实现了“群众少跑腿，信息多跑路”。

## （二）面临形势。

城市发展迎来新阶段。“十四五”时期，是我国全面建成小康社会后，开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年。也是攀枝花做大经济总量、推动城市与产业转型升级、加快建设川西南滇西北现代化区域中心城市的关键五年。新一轮西部大开发、成渝地区双城经济圈建设、碳达峰碳中和等重大战略在攀枝花叠加，我市将深入实施工业强市、精明增长、绿色低碳“三大战略”，统筹做好钒钛、阳光、清洁能源“三篇文章”，积极构建市域“内圈”、金沙江区域“中圈”、成渝贵昆“外圈”“三个圈层”经济地理空间。

住房发展面临新形势新要求。**一是**双循环发展新格局要求促进住房健康消费，要把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革结合起来，把住房发展与产业转型、消费升级结合起来，推动住房去金融化，促进房地产与实体经济均衡发展。**二是**城市战略变化赋予的新使命新要求，我市将人力资源作为第一资源，深入实施三大战略，构建三个圈层。住房发展要充分考虑我市产业功能发展布局、人才需求等特征，采取针对性的住房供给策略，加大人才安居力度，提高宜居水平，进而支撑我市产业转型升级发展及人口规模增加。**三是**坚持“房住不炒”定位，以城市主体责任为核心的房地产长效机制逐步完善，规划、土地、金融、财税等调控方式更加联动，强调因城施策、租购并举，确保实现“稳地价、稳房价、稳预期”。**四是**住房发展从增量扩张转向存量提质改造和增量结构调整并重，需要结合城市体检、城市更新，持续提升住房建设品质，补齐居住配套短板，推动居住服务向高品质多样化升级。

住房需求呈现新格局。**一是**城镇化加速发展带来的区域住房需求依然较大，攀枝花市2020 年城镇化率为69.57%,明显高于全省平均56.73%，但“中圈[[1]](#footnote-2)”内其他五个城市整体城镇化率仅为43.3%。作为区域中心城市，攀枝花对周边城市具有教育、医疗、就业等比较优势。**二是**住房改善需求潜力大，受城市发展历史影响，全市城镇老旧小区较多，受老龄化进程加快影响，适老化、养老需求逐步强烈，再加上全面放开三孩生育政策带来的家庭规模多样化，居民对房屋面积、户型设计、容积率、绿化、配套设施和物业服务等也提出了更高要求。**三是**外来人口的住房需求更加旺盛，“十四五”时期我市将构建阳光康养产业生态圈，加快国际阳光康养旅游目的地建设，为此谋划了大量推动康养产业发展的重大项目和具体政策，叠加“十四五”时期我市对外交通的大幅提升，特别是成昆铁路扩能改造工程和宜攀、丽攀高速公路等建成通车，康养产业有望迎来快速发展，外来人口的居住需求将进一步提升。

## （三）存在问题。

“十三五”时期，全市住房发展工作取得了一定成效，但依然存在一些亟待解决的问题，主要表现在：**一是**房地产市场平稳健康发展的长效机制有待完善，“十三五”时期房价年均增速达到12.9%，增速分别比GDP和人均可支配收入增速高6.3%、5.0%，社会预期不够稳定，新市民购房有一定压力。**二是**住房供应的结构性矛盾较为突出，住房产品存在同质化现象，库存户型中90平方米以下住宅占72.4%，相比于住宅，车位、商业等去库存压力较大。**三是**住房与城市、产业、人口匹配程度较弱，三区两县房地产发展不平衡，区域要素供给不均衡，缺乏供需调节机制。**四是**居住水平有待进一步提高，户均套数（1.01套）、人均住房面积（33.6㎡）等指标明显低于全国、全省平均水平。**五是**住房市场体系和住房保障体系衔接不够，保障性住房规划、建设、管理中市场主体参与较少，新市民、青年人存在住房困难问题。**六是**住宅小区居住配套有待完善，受历史原因影响，城镇老旧小区总量大、分布散，普遍存在环境条件较差、配套设施不全、无障碍设施缺失、管理服务机制不健全等问题。改造中部分居民改造意愿不强，参与积极性不高，完善类和提升类改造比例不大。**七是**物业服务企业服务理念总体滞后，存在物业服务标准不明确，提供便民服务、特约服务等延伸服务较少等问题，与人民群众的要求尚有差距。

# 二、指导思想、规划原则和发展目标

## （一）指导思想。

高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，全面落实省委省政府和市委市政府各项决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，围绕碳达峰碳中和、改善城乡人居环境任务，健全完善住房市场体系和住房保障体系，更好满足购房者刚性和改善性需求，促进房地产市场健康发展和良性循环，推动全体人民逐步从住有所居迈向住有宜居，为加快建设川西南滇西北现代化区域中心城市贡献力量。

## （二）规划原则。

1.以人为本、民生优先。始终践行以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先，满足居民合理住房需求，突出住房居住功能，增进人民福祉，促进房地产市场平稳健康发展、人民安居乐业。

2.市场配置，政府保障。发挥市场在住房资源配置中的决定作用，以市场机制为主导满足居民多层次多样化住房需求。以政府为主体，强化政府保基本责任，发挥好住房保障 “补位”作用，调动市场积极性，有效增加保障性住房供给。

3.因城施策、精准指导。落实各县（区）的城市主体责任，统筹处理全市与县（区）、近期与远期、保障与市场、租赁与销售等关系，充分考虑各县区经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房发展供求关系等因素，明确住房发展支持措施，指导各项工作稳步有序开展。

## （三）发展目标。

全面落实城市主体责任，加快建成符合攀枝花特点的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度体系。到2025年，供应结构进一步优化，房地产市场平稳健康运行，住房保障水平大力提升，居住品质明显提高，住房发展模式逐步转型，住房金融持续稳定，逐步形成价格合理、供求平衡、保障多元、风险可控、预期平稳的健康发展状态。居民幸福感和获得感进一步增强，基本实现“住有所居”到“住有宜居”的高质量发展。

——供应结构进一步优化。以住房市场体系为主体，以住房保障体系为补充，加快构建租购并举住房制度，形成多层次、全覆盖、可持续的住房供应体系并保持稳定。到2025年，人均住房面积达到37平方米，“十四五”时期，供应商品住房517-746万平方米。

——房地产市场平稳健康运行。落实“一城一策”，地价、房价、房租年波动幅度控制在合理区间，租赁关系更加稳定，房地产市场秩序明显好转，实现房地产市场平稳健康运行。

——住房保障水平大力提升。以改建、配建为主稳步发展保障性租赁住房，加大租赁补贴发放力度，强化新市民、青年人保障。到2025年，各县（区）低保、低收入家庭通过公租房全面实现应保尽保，筹集保障性租赁住房不少于1500套（间）。

——居住品质明显提高。加快城市更新行动，全面推进城镇老旧小区改造，大力推动完整社区建设，推动公园城市建设，不断提升物业服务水平。到2025年，基本完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造，住宅小区物业管理覆盖率达到75%。

——住房发展模式逐步转型。加大绿色建筑与装配式建筑推广力度，适度发展“高容低密”住宅，推动宜老社区建设。到2025年，当年城镇新建民用建筑中绿色建筑占比达到100%，新建装配式建筑占比达到20%。

——住房金融持续稳定。全面落实房地产贷款有关管理规定，加强消费贷、经营贷资金流向监控，防范金融风险。切实发挥公积金对住房发展的重要支持作用，进一步扩大受益群体覆盖面，拓宽资金使用渠道，规范管理再上台阶，服务质量和办事效率进一步提高。“十四五”期间，全市住房公积金实缴人数达到约14.5万人，新增缴存约120亿元，提取约80亿元，贷款发放约60亿元。

|  |
| --- |
| 专栏一 “十四五”时期住房发展主要指标 |
| 类别 | 指标名称 | 2020年 | 2025年规划目标 | 单位 | 属性 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 住房市场 | 城镇居民人均住房面积 | 33.6 | >37 | 平方米/人 | 预期性 | >34.3 | >35 | >35.6 | >36.3 |
| 供应商品住房面积 | [538] | [517-746] | 万平方米 | 预期性 | / | / | / | / |
| 住房保障 | 公租房覆盖率 | / | 应保尽保 | / | 约束性 | 应保尽保 | 应保尽保 | 应保尽保 | 应保尽保 |
| 保障性租赁住房筹集规模 | 0 | [1500] | 套（间） | 预期性 | / | / | / | / |
| 城镇老旧小区改造规模 | [18000] |  [62199] | 户 | 预期性 |  |  |  |  |
| 住房公积金实缴人数 | 13.5 | 14.5 | 万人 | 预期性 | 13.7 | 13.9 | 14.1 | 14.3 |
| 居住品质 | 住宅小区物业管理覆盖率 | / | 75 | % | 预期性 | 45 | 50 | 55 | 65 |
| 既有住宅电梯增设 | [84] | [760] | 部 | 预期性 |  |  |  |  |
| 当年城镇新建民用建筑中绿色建筑面积比例 | 70 | 100 | % | 预期性 | 75 | 80 | 85 | 90 |
| 新开工装配式建筑占新建建筑的比例（%） | / | 20 | % | 约束性 |  |  |  |  |

注：“十四五”时期住房发展主要目标解释详见附件。[ ]内为5年累计数。

三、主要任务

（一）保持房地产市场平稳健康发展。

以问题为导向、以政策引导为方法，始终保持房价收入比处于合理区间。以供求关系为导向，根据市场变化情况灵活调控措施，更好地满足购房者刚性和改善性需求，精准施策，租购并举，通过合理的投资收益促进房地产市场的平稳健康发展和良性循环，防止出现大起大落影响社会稳定。

1.全面落实城市主体责任制。

坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实我市“一城一策”方案，各县（区）根据当地经济社会发展水平、人口规模、住房供求关系等情况，确定当地房地产市场中长期发展目标和年度工作目标，综合采用规划、土地、金融、财税等政策调控措施，加强房地产市场供需双向调节，确保房价、地价、房租价格涨跌幅度控制在合理区间。加强新建商品住宅价格、二手房价格、房租价格监测和预警，建立监测预警和评价考核机制，常态化开展月度检测、季度评价、年度考核，确保市场稳定。

2.合理确定住房供应规模。

“十三五”期间，全市商品住宅销售面积549万平方米，户均新建商品住房94.04平方米，其中近三年销量持续走高，年均销售量为129万平方米。截至2020年底，人均住房面积为33.6平方米，户均2.45人，商品住房库存10个月保持在合理范围。

按照攀枝花“十三五”城镇人口变动趋势估算。“十三五”期间，攀枝花市城镇常住人口增长了4.55万人，若延续此增长速度，则2025年攀枝花市城镇常住人口为88.89万人。规划2025年人均住房面积为37平方米，目前全市现有住房面积2772.09万平方米，则“十四五”期间应供应商品住房516.84万平方米。

按照销售面积增速估算。“十三五”期间商品住宅销售面积对比“十二五”增长了35.9%。考虑到《关于促进人力资源聚集的十六条政策措施》政策具有较高含金量，“十四五”时期攀枝花对外交通将大幅提升，特别是成昆铁路扩能改造工程和宜攀、丽攀高速公路等建成通车，伴随国际阳光康养旅游目的地和山水宜居公园城市的不断建设，外向型市场特征将进一步凸显，叠加本地人改善性需求的不断释放，房地产增速有望延续，据此估算“十四五”期间应供应商品住房746万平方米。

按照政策走向预估。考虑到促进住房健康消费、城市主体责任、房地产业良性循环有关要求，房地产将与实体经济均衡发展，居民购房热情将有所降低，同时我市棚户区改造货币化安置已结束。综合我市城镇人口有望进一步增长，康养产业有望带来新的住房需求，预估销售面积与“十三五”大体相当，“十四五”期间应供应商品住房549万平方米。

按照攀枝花“十三五”城镇人口变动趋势计算，则供应商品住房516.84万平方米，受交通对外大幅改善、攀枝花市改善性需求有待释放、二孩三孩政策影响，此数值相对偏低。“十三五”期间，攀枝花房地产增速高达35.9%，受“房住不炒”定位，以及城市主体责任制影响，房价增速将不可复制，由于带来的销量增速将有所降低。因此，预估商品住房供应面积为517-746万平方米，年度供应计划以“十四五”供应计划年均供应量为基准，实际结合各县（区）库存消化情况按年确定，每年年初向社会公布，稳定社会预期。

3.稳定住房供应节奏。

完善“人-地-房”挂钩的联动调节机制。根据人口聚集变化建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，以半年为周期，通过公安、住建、自规部门的联席会议，研究全市各区域人口流入流出情况，按照人口流向确定住房供应规模、结构和时序，新增土地供应向人口净流入、住房供求矛盾突出的区域倾斜。优化商住比例，增加住宅用地，适当减少商业用房，结合我市大力发展康养、旅游度假产业契机，鼓励现有库存商业用房转为租赁型住房运营消费。盘活存量和闲置低效建设用地，建立完善国有建设用地动态监管机制，加强住宅用地出让合同履约监管，强化住宅用地供后监管，严查闲置、囤地、捂盘惜售等行为。

加强房地联动。按照商品住房去化周期及时调整土地供应节奏，严控库存，各县（区）商品住房去化周期控制在6至18个月。当商品住房去化周期连续3个月小于6个月时，应显著加快土地供应；当商品住房去化周期连续3个月保持在6个月至12个月区间时，应适当增加土地供应；当商品住房去化周期连续3个月保持在12个月至18个月区间时，按照土地供应计划正常供地；当商品住房去化周期连续3个月大于18个月时，应减缓土地供应节奏，必要时停止土地供应。到2025年，各县（区）商品住房去化周期控制在6至18个月，非住宅商品房库存逐步控制消化。

完善商品房预售许可审批制度。积极探索商品房预售许可审批制度在房地产市场调控中的双向调节，以县（区）为单元，适时根据商品住房去化周期灵活预售条件，调整预售许可标准对建设工程进度的要求，必要时全市统筹预售审批，确保供需平衡。

4.强化房地产市场监管。

进一步加强预售资金管理。遵循“专户存储、专款专用、全程监管、进度控制、多方监督”原则，强化商品房预售资金监管，预售款监管额度以我市平均建安成本为基准，根据项目实际进度，对照工程款用款计划拨付预售资金。完善预售资金监管联动机制，加强与公积金中心、监管银行等部门沟通协调，加强政策宣传，信息公示，确保预售资金应归尽归。定期开展预售资金监管专项检查，确保购房款优先用于项目建设，降低项目风险，保护购房人合法权益。对建设资金困难、信用良好的房地产企业，可适当调整监管资金拨付节点。

加强房地产市场监督和管理。加强对房地产开发企业、住房租赁企业、中介机构及从业人员的管理，全面推进房地产领域“双随机、一公开”监管工作，进一步加大行政执法和处罚力度，对捂盘惜售、变相收取定金、虚假广告宣传、商品房销售不明码标价等违法违规行为依法予以查处。加强房地产领域信用体系建设，完善信用档案记录和评价方法，建立失信惩戒机制，强化基础数据征集、信用信息运用，涉及企业行政许可、行政处罚等信用信息，推送至国家企业信用信息公示系统（四川），向社会公示。

全面实行房屋交易合同网上签约备案制度。加强房屋交易合同网签备案管理，实现新建商品房、存量房网签备案、房屋租赁合同网签备案和房屋抵押合同网签备案系统全覆盖，规范房地产市场秩序、维护群众合法权益。

加强信息公开和舆论引导。探索建立定期与不定期的信息公开发布制度，加强政策解读和市场信息公开，每年3月公布年度供应计划，不定期公开违法违规行为，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

5.防范化解房地产市场金融风险。

实施好房地产金融宏观审慎管理。落实好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持首套和改善性住房需求。支持房地产开发企业、建筑企业合理融资需求，加大对优质项目的支持力度，保持房地产开发贷款平稳有序投放。在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足建筑企业合理融资需求。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。严禁中介机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为购房、租房违规加杠杆提供产品和服务。加强购房资金来源审查，防范消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

开展“问题楼盘”化解处置攻坚行动。加强问题楼盘处置力度，加强政策引导和扶持，“一盘一策”制定化解方案，减少问题楼盘存量。做好源头管控，加强规划、设计、施工的审查和监管，严格落实“三道红线”有关要求，根据“三道红线”探索建立房地产开发企业分级分类差异化管理机制，加强房地产企业融资行为监管，对重点监管房地产企业购地资金实施穿透式核查，对脚踩“三道红线”的房地产开发企业，灵活实施提高预售资金监管额度、提高商品房预售工程建设形象进度要求、现房销售等管理举措，杜绝问题楼盘增量。到2025年，“问题楼盘”实现全部化解和零新增。

6.积极发展住房租赁市场。

以建立租购并举的住房体系为重要方向，鼓励住房租赁消费，加快完善长租房政策，稳定租赁关系，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

多渠道扩充租赁房源。通过盘活存量、适度新建，多渠道扩充有效租赁房源，允许将符合条件的商业用房、办公楼、写字楼等按规定改建为租赁住房。支持在新出让住宅用地中配建租赁住房，探索利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。

大力培育市场租赁主体。加大住房租赁市场融资支持，鼓励个人和企业出租住房，支持房地产开发企业自持住房出租经营，重点支持规模化、专业化的住房租赁机构发展。

规范住房租赁市场。加快住房租赁交易服务平台建设，鼓励个人和企业出租住房。 规范中介机构租赁服务，将租赁合同备案与提取住房公积金、享受公共服务挂钩。规范轻资产住房租赁企业管理，严禁“租金贷”“高进低出”“长租短付”等经营行为。

|  |
| --- |
| 专栏二 住房发展战略 |
| 1.**住房发展战略**。根据第七次人口普查，攀枝花市10年间人口增量位居全省第9，人户分离人口超过47万人，比例38.9%明显高于全国、全省平均水平，人口流失量大与人口流入多现象并存。攀枝花住房发展应服务于全市稳人增人战略，三个圈层分圈施策，以留住人口、吸引人口为导向，通过物业服务水平提升、基础设施补短板、完整居住社区建设、城镇老旧小区改造、宜居公园城市建设等城市更新行动不断提升居住品质，结合国际阳光康养旅游目的地建设，始终保持房价收入比在合理区间，提升城市长远竞争力。**“内圈”**以满足居民刚性需求和改善性需求为主，城市新区以公园城市、职住平衡、15分钟幸福美好社区生活圈为规划理念， 以“品质、创新、科技、智慧” 住宅产品为导向，探索“适当高容，降低密度，更多绿化”片区综合开发模式，适当增加大户型住宅供给，增加住房空间的灵活可变性，促进住房消费健康发展。老旧城区以城市体检、城市更新行动为抓手，加强棚改腾空土地综合利用，补齐居住短板，重点完善社区功能配套，推进宜老社区建设，全面提升居住品质，鼓励现有库存商业用房转为租赁型住房运营消费，多渠道创新消化商业存量。**“中圈”**以毗邻5市州1800万人口未来5年快速城镇化机遇为契机，是攀枝花 “十四五”时期发展的核心，是住房发展的重点领域，将加快建设区域优质教育中心、医疗健康中心、时尚消费中心。要利用城市宜居属性和优质教育医疗等资源，加快招商引资和产业发展，以华坪、永仁、会理、会东等周边县（市）为重点，进行区域中心城市品牌价值推介、五大高地优势资源推介、房地产营销和人才招聘工作，加大进城农民住房保障力度，通过发展住房租赁市场和保障性租赁住房，租购并举吸引周边人口前来置业、工作、生活。“**外圈”**以吸引康养、度假外来人口为主体，满足各式居住需求，以吸引国际国内人才就业为补充，做好住房与康养、文旅、现代农业等产业融合发展，加大城市品牌和地产营销，吸引企业、人才、有关群体来攀。鼓励产品创新，打造目标群体精准、有核心竞争力的住房产品，推出分时度假、房屋分享等创新性、多样化住房租赁产品。加强人才住房保障力度，不断做大城市能级。**2.推动实现“稳地价、稳房价、稳预期”。**健全房地产市场调控长效机制，全面落实城市主体责任制，构建人-地-房挂钩的联动调节机制，以去化周期为重要参考调整供地节奏和预售节奏，确保各县（区）库存处于合理区间，综合施策实现地价、房价稳定。加强预售和市场监管，严格脚踩“三道红线”企业的资金监管和预售要求，防范化解金融风险。积极发展住房租赁市场，完善住房保障体系，以合理的投资收益稳定各方预期，实现平稳健康发展。**3.持续整治规范房地产市场秩序**。全面排查房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域违法违规行为，建立整治工作台账，持续加大惩处力度，坚决查处市场乱象，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。**4.实施住房领域精明增长战略**。聚焦功能完善品质提升，用好用活有关政策，积极争取资金支持，用好社会资本，以市场化方式推动住房发展，新增住房保障以租赁补贴为主，将人才公寓和租房补贴纳入保障性租赁住房管理。 |

（二）完善住房保障体系。

以低保、低收入人群住房保障为基本，以解决新市民、青年人、进城农民住房问题为重点，完善以公租房、保障性租赁住房为主体的新型住房保障体系，形成“一个定位、两类群体、两种住房”的基本架构，更好地满足住房困难群众多元化居住需求。**一个定位**。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，立足于保障基本住房需求。**两类群体**。以满足新市民、青年人、进城农民基本住房需求为出发点，分为两类群体：一是城镇户籍中低保、低收入的住房困难家庭；二是“新市民、青年人”，包括引进各类人才、新就业大中专毕业生、创业人员以及外来务工人员等。**两种住房。**以满足阶段性住房困难为主要方向。一是公租房，实物保障和租赁补贴并举，加大住房租赁补贴力度，提高公租房管理水平；二是保障性租赁住房，主要面向无房新市民、青年人。

1.进一步规范发展公租房。

发挥基本保障作用。发挥公租房兜底作用，主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，对符合条件的分散供养特困人员、城镇低保、低收入住房困难家庭全面实现应保尽保，加大进城农民保障力度。

货币补贴和实物保障并举。稳定公租房实物配租能力的基础上，加大公租房租赁补贴保障力度。分类实施保障，新增保障以租赁补贴为主，逐步实现租赁补贴标准占市场平均租金比例与公租房租金优惠比例基本保持一致。

完善管理机制。完善保障性住房房源和保障对象两张清单，精准掌握房源和保障对象信息，确保保障对象清晰明确。完善动态进入退出审核机制，积极对接省市政务信息资源共享平台，建立部门联动的保障对象收入、住房、房产、车辆、户籍等信息动态核查机制，实现交换共享、精确核实、动态更新，探索申请证明事项告知承诺制简化审核手续。及时调整退出不符合保障条件的保障对象，采取“先柔性、后硬性”的方式，“柔性”采取劝退、提高租金等方式进行清退，“硬性”采用联合城管部门强制搬离，或非诉行政执行进行强制搬离，并纳入征信系统和信用中国管理。健全保障标准动态调整机制，保障标准与经济社会发展水平相适应，调整周期原则上不超过3年。加强住房保障建设、分配、退出全过程信息公开，主动接受群众、社会和媒体监督。到2025年，公租房全市实现“零证明”申请，公租房系统与其他部门系统互联互通，管理的智慧化、精细化水平不断提升。

推进政府购买公租房运营管理服务。按照“市城区先行、各县借鉴”方式，引入国有平台公司、大型房产租赁平台或其他第三方机构，在市城区先进行政府购买公租房运营管理服务试点，委托企业行使收缴租金、查处租户违规行为和协助清理清退等职能，建立工作成效评价机制，评价结果与经费支出挂钩。待试点成熟后，鼓励各县（区）推广政府购买公租房营运管理模式，采取委托管理和公开招标相结合的方式，引入竞争机制，不断提高管理水平。

2.稳步发展保障性租赁住房。

以解决公共服务行业从业人员、产业工人、引进人才等新市民、青年人居住需求为主，统筹实物和租赁补贴保障方式，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。

明确对象标准。主要面向无房新市民、青年人，政府给予政策支持，多主体投资、多渠道供给，以面积不超过70平米的小户型为主，适当配置三居室、四居室房源。租金原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定。坚持“谁投资、谁所有”原则，充分发挥国有企业、事业单位的带动引领作用，引导多主体参与保障性租赁住房建设。

扩宽房源筹集渠道。采取划拨、出让等方式，单列保障性租赁住房用地计划，做到建设用地优先安排、应保尽保。重点在产业功能区、商业商务聚集区等交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域，充分利用存量土地和存量房屋建设、改造保障性租赁住房，实现人城产融合发展。鼓励拥有闲置土地的产业园区和企事业单位在符合规划的前提下建设保障性租赁住房。允许将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆等非居住存量房屋，经批准后依法依规改建为保障性租赁住房。将人才公寓和租房补贴纳入保障性租赁住房管理。

落实政策支持。研究落实关于加快发展保障性租赁住房所明确的“简化审批流程”、中省有关资金补助、降低税费负担、执行民用水电气价格和金融支持等政策的措施和办法。支持产业功能区配建保障性租赁住房，工业项目配套行政办公及生活服务设施的用地面积比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。加大金融支持，加强与银行等金融机构的合作，鼓励金融机构向参与建设运营的市场主体提供长期低息贷款。

加强监督管理。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，优化项目审批流程，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，不得擅自改变用途，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，严禁新增地方政府债务。

3.做好棚改“后半篇”文章。

加快推进棚改腾空土地整理，深入开展棚改腾空土地综合利用研究，结合城市体检、城市更新，高效利用棚改腾空土地，点状宗地用于补充公建公服短板，微宗地灵活开发使用，小宗地集约高效利用，大宗地成片整合开发，全面提升中心城区承载能力

|  |
| --- |
| 专栏三 完善住房保障体系 |
| 1.**阳光公租房行动**。按年不定期开展，联合城管部门、人民法院，集中查处公租房违规现象，实现“阳光”公租房。2. **保障性租赁住房建设行动**。以钒钛高新区为试点，新建保障性租赁租房1000套、仁和区改建37套保障性租赁住房为试点项目，指导各区（县）筹集保障性租赁住房房源，解决青年职工、引进人才等阶段性住房困难，促进职住平衡。“十四五”期间筹集保障性租赁住房不少于1500套(间)。 |

（三）提高居住环境品质**。**

1.全面推进城镇老旧小区改造。

（1）明确范围、分类改造。

将城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)纳入改造范围。按照城镇老旧小区改造规划，根据“先易后难”的原则，合理确定改造内容，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的城镇老旧小区实施改造，鼓励对企事业单位集中居住的小区先行改造，打造样板示范。重点改造2000年底前建成的城镇老旧小区，适当兼顾2001年至2005年建成的城镇老旧小区。优先实施基础类改造，力争应改尽改。主要包括建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修、建筑节能改造，供水、排水、供电等基础设施改善等内容。条件具备的，可进一步实施小区及周边绿化整治、照明、电梯加装、车辆停放、出入口改造、充电桩建设等完善类改造，以及养老、托育、助餐、便民市场、卫生服务站、社区专项服务设施等提升类改造。提升类改造鼓励整合相邻、分散的老旧小区联动改造。“十四五”期间，计划改造老旧小区227个小区，涉及群众62199户。

（2）一区一策，多方参与。

坚持“一区一策”原则，注重需求导向，遵循“功能比景观重要”的改造理念，结合小区自身特点、资金预算等情况，在征求居民意见的基础上确定改造重点。运用“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，利用成功改造案例，加大宣传力度，变“要我改”为“我要改”，增强居民改造意愿，鼓励进行完善类、提升类改造。有效发动居民积极参与，收集居民改造意愿，共同拟定改造内容，确定改造项目，优化改造设计方案，鼓励参与工程监督、竣工验收和后续管理。在规划、建设、管理的各个环节实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，增加居民参与感和认同感。

（3）系统推进、保护历史。

实施分区改造策略。根据城市界面、基础设施和公共服务配套短板、历史文化，结合城市体检，实施分区改造策略，系统性制定改造提升方案，区分轻重缓急，有序解决城市发展问题。东区将老旧小区改造同城市更新、棚户区改造有机结合、合理统筹，以时代记忆为主题，利用棚改腾空区打造公共空间串联老旧小区，改善人居环境，以社区为载体传承历史文化，促进基层社会治理。西区着力提升片区基础设施配套水平，以工业建设为主题，利用老旧小区及棚改腾空区打造特色社区空间，以特色文化吸引新产业要素，促进西区产业发展。仁和区以公共服务设施、公共活动空间、基础设施改造提升为重点，以阳光仁和、宜人新城为主题，提升仁和宜居环境水平，为攀枝花城市发展配套优质人居空间。

保护历史留住记忆。围绕我市“因矿而生、因钢而兴”的三线建设城市特点，保留红砖房特色，保护城市历史风貌。按照“一区一品”原则，深入挖掘小区的特色文化资源，注重保留建筑风貌，将小区文化设施与文化阵地建设统筹纳入基础设施建设，通过文化展示墙、文化长廊等方式，保护保留老旧小区居民集体记忆，并适当融入核心价值观和党建元素。

（4）加强保障、长效管理。

完善资金筹措机制。尽力而为、量力而行，切实评估财政能力，探索建立“财政奖补、居民合理分担、社会资本投资”的多渠道资金筹集模式。强化项目前期包装和设计，积极争取城镇老旧小区改造中省补助资金、配套基础设施中央预算内投资、债券资金等资金；科学统筹整合管网改造、养老、体育、文化、加装电梯等专项资金，用于城镇老旧小区改造。加强部门、企业对接，鼓励小区原产权单位、专营单位投资、市场化出资参与城镇老旧小区改造。完善类和提升类项目加大宣传力度，按照“谁投资谁收益”原则，调动居民出资的积极性，通过让渡小区资产收益等方式吸引社会资本参与改造。

注重长效管理。建立改造后维护管理的长效机制，创新管理模式。建立“服务内容居民自己定、服务企业居民自己选、服务收支居民自己清”的物业自治管理机制。逐步建立老旧小区的住房专项维修资金归集、管理、使用和续筹机制，通过业主补缴，推行住房专项维修资金“即交即用”，持续维护老旧小区改造更新效果。

注重党建引领。发挥基层党组织在社区自治中的引领作用，建立健全街道、社区、小区党支部老旧小区改造组织体系，积极发挥网格中的小区党员先锋模范作用，进行广泛宣传组织，动员基层党员义务监督施工质量，调解矛盾纠纷，拆除违章建筑等，打造党建引领下的平安社区、智慧社区、完整社区。

2.推进完整居住社区建设。

统筹新区拓展和老城更新，城市新区全面落实完整居住社区标准，老旧城区结合城市体检、城市更新行动，大力推动完整居住社区建设。以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，全面摸清居住短板，合理确定居住社区规模，落实完整居住社区建设标准，完善社区公共服务，营造社区特色文化，建立社区完整服务体系和治理体系，增强社区共建共治共享能力。以打造“15分钟幸福美好社区生活圈”为抓手，配置教育、医疗、养老、体育、社区e站、菜场、金融设施等基本公共服务，重点建设社区养老、托育等服务，逐步满足居民多样化消费需求，鼓励建设社区综合体，合理配置邻里公园。到2025年，全市完整居住社区、15分钟幸福美好社区生活圈覆盖率明显提升。

3.推动公园城市建设。

落实公园城市建设理念，构筑“两江观景、两河亲水、六湖连珠、花开满城”的蓝绿生态空间。实施全域公园体系建设，打造保安营城市绿心和外围生态绿环，建设郊野山地公园、森林公园、矿山公园和生态林带。加快实施东华山山地体育公园建设，打造城市绿核。加快推进仁和“水中央”湿地公园和大河流域水环境综合整治项目、盐边县岩羊河河道治理和太阳湖公园项目、米易县柳溪河生态湿地项目建设，完善湿地生态空间。依托主、次干道形成林荫大道，全面提升林荫化率与绿化覆盖率，完善城市绿道、慢行系统和登山健身步道，雕琢城市微景观。将公园建设融入街道、社区建设，按照“可进入、可参与、景区化、景观化、智慧化”的公园化要求，以塑造绿色舒适、尺度宜人、亲切自然、全龄友好的高品质社区景观环境为目标，推进拆墙透绿，提升城市通透性和微循环能力，推动公共服务设施与生态保护建设有机融合，并融入“三线文化”“移民文化”“地域民族文化”等多元特色文化元素，促进人居、休闲、文化、智慧生活场景与生态场景融合叠加。到2025年，人均公园绿地面积达到15平方米。

4.积极推进电梯增设。

结合城镇老旧小区改造大力推进既有住宅增设电梯工作，按照“能加尽加，愿加快加，先易后难”的原则，强化宣传动员，优化电梯增设流程。加强电梯增设过程监管，严禁侵占公共区域等现象发生，优化方案设计，简化办理流程。鼓励业主通过提取公积金、住宅专项维修资金、电梯增设专项贷款、自筹等方式进行出资，鼓励高楼层业主适当向一楼进行补偿。鼓励和支持金融机构对既有住宅增设电梯加大信贷投入力度，鼓励社会公益投资、养老产业企业和其他合法资金参与既有住宅增设电梯工作。探索居民让渡小区公共收益，吸引第三方专业机构等社会力量参与。“十四五”期间，力争增设电梯760部。

|  |
| --- |
| 专栏四 提高居住环境品质 |
| 1. **居住品质提升行动**。统筹新老居住区，**新建居住区**以公

园城市、职住平衡、15分钟幸福美好社区生活圈为规划理念，全面落实完整居住社区、宜老社区、婴幼儿照护服务设施有关标准，适当增加大户型住宅供给，探索“适当高容，降低密度，更多绿化”片区综合开发模式，打造有核心竞争力的康养住宅。住宅小区全面落实无障碍及适老化有关技术标准规范，推行绿色建筑，配建适当比例的装配式建筑和充电桩，鼓励物业提供各式便民服务及特约服务，试点“智慧”物业，推广菜单式住宅全装修，提升全装修住宅交付质量，逐步提高住宅成品交付率。**老旧居住区**以城市体检、城市更新行动为抓手，加强棚改腾空土地综合利用，补齐居住短板，建设婴幼儿照护服务设施，推动完整社区、宜老社区建设，重点完善社区功能配套，鼓励现有库存商业用房转为租赁型住房运营消费。全面推进城镇老旧小区改造和既有住宅电梯增设，大力推动既有居住建筑节能改造和加装充电桩工作，补足养老服务设施缺口，同步开展消防设施改造，加快提高老旧小区物业管理覆盖率。  |

（四）推动住房绿色发展。

1.全面提升住房品质。

提高住宅设计水平。充分考虑交通、服务设施承载力及居住环境舒适性的要求，合理控制居住区规模、容积率、绿地率等规划指标。增强居住区绿地公共开放空间，创造人文的、舒适的居住生活环境。严控建筑高度、体量、色彩和建筑风格等，打造具有攀枝花特色且与周围环境相适应的建筑景观，做好重点地段风貌管控。引入全国性的品牌开发商，带动整体规划设计水平和开发水平的提升。加强与企业沟通和指导，帮助企业熟悉区域特点、受众人群、产品结构等内容，服务企业做好项目精准定位、合理配置产品结构、避免产品同质化等方案设计工作，减少90平方米以下商品住房供应，适当增加大面积住房供应比例，满足改善性居住需求。推动BIM等先进技术应用，促进新模式、新技术、新材料在住房建设领域中的集成与运用。推广建筑空间灵活可变性，适应未来家庭结构变化需求。大力提升全装修住宅交付质量，落实开发企业责任，推行实体样板间，逐步提高装配化装修水平，推广菜单式住宅全装修，提高住宅成品交付率。

加强住宅工程质量安全监管。推进全市住宅质量常见问题治理工作，提高房屋建筑工程质量和建筑施工安全生产标准化水平。严格执行法定建设程序和工程建设标准，加强对勘察、设计、图审、施工、监理、检测、验收等全过程质量管理，积极推进工程质量管理标准化。加强住宅工程质量监督检查，严格落实五方主体项目负责人质量终身责任，全面实行住宅工程质量分户验收，保证住宅工程结构安全和使用功能质量。

2.加快发展绿色建筑。积极推进绿色建造，大力推动建筑节能，加快推进新建住宅强制执行绿色建筑标准，积极开展既有居住建筑节能改造，推广应用绿色建材等新型绿色环保材料，因地制宜推动太阳能光伏光热与建筑一体化应用。以绿色建筑基本级全覆盖为原则，城镇新建民用建筑满足绿色建筑基本级要求，推动星级绿色建筑发展，分步推动城镇建筑工程执行绿色建筑标准，探索现代夯土技术建设绿色农村住房。到2025年，全市新建绿色建筑中绿色建材应用比例达到80%，当年城镇新建民用建筑中绿色建筑占比达到100%。

3.积极推广装配式建筑。培育装配式建筑产业基地，推进工程建造方式变革，不断提高装配式建筑在公共建筑、市政基础设施、居住建筑中的比例。着力推进预制混凝土（PC）结构、钢结构、轻钢龙骨结构等在商品住房、保障性住房、棚户区改造、城镇老旧小区改造中的应用。推动房地产开发企业在商品住宅项目中配建一定比例的装配式建筑。到2023年，钒钛高新区新建公共建筑项目装配率不低于40%，到2025年，全市新划拨或出让新建土地和所有新建装配式建筑建设工程项目装配率达到50%以上，新开工装配式建筑占新建建筑比例达20%。

|  |
| --- |
| 专栏五 推动住房绿色发展 |
| **1.加快发展绿色建筑**。政府投资或政府投资为主的建筑、单体建筑面积大于2万平方米的公共建筑、地上总建筑面积大于15万平方米的新建住宅小区应至少满足绿色建筑一星级要求，建筑高度超过150米或单体建筑面积大于20万平方米的公共建筑应至少满足绿色建筑二星级要求。**2.探索住房新型工业化**。积极探索装配化装修方式在成品住房项目中的应用，推广住房设计、施工和装修一体化，促进整体厨卫、装修部品和设备管线集成化等应用。 |

（五）创新住房发展机制。

1.全面提升物业服务水平。

坚持新建住宅小区物业服务全覆盖，加快提高城镇老旧小区物业管理覆盖率。进一步明确物业服务标准，提高服务水平，提升助推基层治理能力，加强突发事件的应对能力。

提高服务水平。按照省、市住宅等物业服务等级标准细化服务内容，确保服务标准的严格执行。制定《攀枝花市物业管理行业“客户满意度调查”指引》，以业主满意度评价为指引，支持、引导物业有序提高物业服务水平，促进物业企业转型升级。鼓励有条件的小区提供一站式自助缴费系统、安全检查、家电故障检查等便民服务以及托育、助餐、家政、家电安装维修、商务服务等特约服务。开展“智慧物业”试点工作，新建智慧物业综合服务平台，对接CIM平台共享运用，选择3-5个小区进行“智慧物业”试点建设。进一步加强物业信息公开制度建设，依托物业行业协会，树立行业标杆。严格执行物业项目招投标制度，探索建立招投标制度与物业企业信用、评优评先挂钩机制。构建以信用为核心的物业服务市场监管体制，强化物业服务事中事后监管机制。推进物业服务标准化建设，加大对群众反映强烈、“质价不符”的物业服务项目的监管力度，依法查处价格违法行为。提升专项维修资金使用信息透明度，保障业主知情权、监督权，充分发挥维修资金修危修急功能，提高资金使用率。

党建引领提升基层治理能力。落实街道等属地管理职责，加强社区物业党建联建，发挥基层党组织在社区自治中的引领作用，进一步扩大物业企业党组织覆盖面，开展行业党建示范项目的创建推广，打造党建引领下的平安社区、智慧社区、完整社区。推进业主委员会组建工作，制定《攀枝花市业主大会和业主委员会工作指导手册》，引导业主大会和业主委员会组建工作有序进行，培训业主委员会主要工作人员，增强小区自治共治、共建共享能力。

加强物业突发事件应对能力。加强物业服务人员的培训，提升履职能力和履约水平。建立联动机制，强化社区风险防范应对，加强应急处理专业知识和专业能力的培训，提升应急处置能力。实施物业服务纠纷快速处理制度，建立市、县、街道、社区四级物业管理投诉受理制度和物业服务快速处理调解组织体系，充分发挥社区法律顾问、物业专家作用，引导人民群众依法理性表达利益诉求，及时解决各类矛盾纠纷。

2.满足康养人群居住需求。

以“六度”禀赋为核心，通过优选区域、提升设计、丰富业态、医养结合、品牌营销，增强对外地康养人群的吸引力，满足阳光康养产业人群的居住需求。

优选开发区域。根据“一核一带三谷”康养布局，重点围绕康养旅游度假区、特色康养村、康养旅居地、医养结合点，打造医疗康养+住宅、农文旅康养+住宅等多种不同定位的住房。

提升住房设计水平。针对不同客群，丰富住房产品类型，在交通便捷的城市近郊，适度发展较大面积、全龄段、改善性、医养结合的阳光住宅，主要满足改善性需求。依托各式康养资源和“六度”禀赋，以中小户型、精装拎包入住产品为主，适度开发适合成渝客群健康养生、慢养治未病、旅游度假的阳光住宅。鼓励产品创新，引进全国性品牌开发商，试点5个优秀康养住宅项目，将方案设计作为土地出让的重要参考，必要时可突破现有土地指标约束，单列用地计划，提升产品竞争力。

丰富产业业态。优化产业运营模式，鼓励与保险业跨界合作满足康养人群住房需求，鼓励企业和个人规模化提供分时度假、房屋共享等创新性、多样化住房租赁产品。鼓励康养住房利用文旅资源、生态资源，与观光、休闲、体验为一体的现代农业相结合，实施经营模式创新，促进农文旅融合发展，共建阳光康养产业生态圈。

全面推进医养结合。构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系。利用本土优质医疗资源，对接成都优势医疗资源，搭建医疗云平台，提升康养住房的医养水平。增加小区无障碍设施，合理增设老年大学、老年食堂、老年娱乐、健身、文化等设施。

加强城市品牌和房地产营销。在疫情防控允许的情况下，“内圈”持续举办房交会等大型活动促进销售。针对中圈特别是周边县城，组织城市品牌价值推介、地产营销和人才招聘工作，形成常态化营销推介机制。外圈以成都、重庆、西北地区为重点市场，主动“走出去”，设立成都购房服务中心和攀枝花政务服务成都分中心，与康养产业联合，加大招商和宣传促销力度，引进大品牌开发商，构建“政府-协会-企业”联动模式，采用“互联网+”营销、高铁营销等方式，开展城市品牌和房地产营销工作。

3.适度发展“高容低密”住宅。

探索“适当高容，降低密度，更多绿化”的片区综合开发模式， 严格按照有关规定，在不影响片区总体容积率的前提下，优选区位好的土地，适当提高地块容积率，打造几个“点”高容、整“面”低密、错落有致、活力充沛的公园城市。在符合有关规定的前提下，在高容积率土地上适度拔高新建建筑高度，建设低密度住宅小区，增加小区公共空间，推广商住分离的开放式生活街区，优化城市形态。

4.推动宜老社区建设。

加快新老居住小区适老化改造。推动养老服务设施全覆盖，全市新建住宅小区充分考虑适老化需求，严格执行无障碍及适老化有关技术标准规范，以人均不低于0.2平方米养老用地标准，统筹建设适老化的公共服务设施特别是医疗卫生和文化设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。城镇老旧小区无养老服务设施或现有设施未达标的，通过新建、政府回购、租赁、改造等方式补足养老服务设施，同步开展消防设施改造。完善老旧小区及周边适老设施，对既有住宅的出入口、楼梯、公共走道、进行适老化改造，有条件的楼栋加装电梯。优先安排贫困、高龄、失能等老人家庭实施改造，持续推动城镇老旧小区加装电梯，缓解老年人上下楼难的问题。

推动宜老社区建设。探索“社区+物业+养老服务”模式，增加居家社区养老服务有效供给。针对老年人需求，采取配建、改建或租赁等方式，加快建设社区养老服务综合体，探索“两无偿一优先”发展社区养老设施，合理配置医疗、文娱、文化、健身设施，提供助餐、助洁、助行、助医、助急等基础服务和各类特约上门服务，鼓励各类群体提供关爱老年人志愿服务。到2025年，“一刻钟”居家养老服务圈逐步完善。

|  |
| --- |
| 专栏六 满足康养人群居住需求 |
| **1.开拓西北地区康养市场。**西北地区以甘肃省、青海省为代表，冬天气温可低至零下20度，居民对温暖的气候有较大需求，康养市场有待开发。西北居民在川购房具有较高热情，成都、德阳、眉山等地购房者众多，且具有聚居的行为习惯。联合品牌开发商，加大宣传力度，开展调研，针对性赴兰州、西宁等地宣传，开拓西北市场。 |

（六）完善住房公积金制度。

进一步扩大受益群体覆盖面。加强宣传，通过多部门信息共享、联合执法，探索建立住房公积金缴存执法长效机制，推进用人单位及其职工依法缴存住房公积金，鼓励各类灵活就业人员等群体参加住房公积金制度。

提高资金使用效率。继续实施住房公积金差别化信贷政策，重点支持缴存人贷款购买首套普通商品住房，支持缴存人合理的改善性需求，逐步提升住房公积金个贷率。进一步支持缴存人提取住房公积金用于城镇老旧小区改造、加装电梯、租房等，研究探索住房公积金支持租赁住房发展。

提升管理服务质效。健全风险防控机制，完善内部规章制度。简化审批流程，减少书面证明，缩短办理时限，完善公积金中心信息系统，进一步提高网办率，通过数据互联共享，全面提升住房公积金行业管理水平和服务效率。主动融入、推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展，逐步实现成攀、渝攀住房公积金“两地通办”。

四、保障政策措施。

（一）加强组织领导。

落实城市主体责任。各县（区）人民政府对本地城镇住房发展负主体责任，各区（市）县人民政府、市级有关部门要切实加强组织领导，健全完善统筹协调推进机制，明确任务分工，确保规划落地实施。进一步强化住房和城乡建设主管部门的工作职责，统筹规划、统筹管理、统一部署、协调解决住房发展中的重大问题，市场环境发生重大变化，确有必要调整规划的，按程序办理。

（二）强化规划实施。

做好实施本规划的总体指导和统筹协调。制定各项目标的分解落实方案和年度计划，逐年落实本规划提出的发展目标和重点任务；各县（区）住房和城乡建设行政主管部门要参照本规划，加快形成有关实施意见。适时对住房发展规划实施状况开展评估，对落实规划不力及违反规划的行为，启动问责机制。

（三）加大财税支持。

加大财政资金投入并形成稳定的财政支持机制。积极争取中省补助资金、配套基础设施中央预算内投资、债券资金等资金，按照量力而行、尽力而为的原则，在综合评估地方财力情况后，加大对保障性安居工程等方面的财政资金，形成稳定的财政支持机制。

深化落实住房有关税收政策。继续落实保障性住房税收优惠和差别化的住房税收政策，支持合理的自住需求，抑制投资投机性需求，支持和促进住房租赁市场、保障性租赁住房、居住类物业服务行业的健康发展。

（四）健全管理信息系统。

完善住房信息管理服务体系。加大信息化建设资金保障力度，建设商品房住房交易管理平台，促进住房市场管理系统升级，积极接入全省住房保障信息系统，优化公积金中心信息系统，建设房屋管理信用平台，建立房屋管理信用信息数据库，全面提高住房信息化水平。

（五）鼓励广泛参与。

鼓励社会参与规划编制与实施监督。加大宣传力度，广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，引导社会资本参与住房发展，营造良好社会氛围。及时向社会公布规划和年度实施计划完成情况，稳定社会预期。充分发挥有关行业协会和中介组织作用，加强行业自律，维护市场秩序。

“十四五”时期指标/名词含义

1.两张清单：指保障性住房房源清单和保障对象清单，主要用于保障性住房人-房精准匹配。

2.内圈、中圈、外圈：内圈指攀枝花市域，包含三区两县的本市行政辖区。中圈指金沙江区域毗邻的5市州区域，外圈指成渝贵昆四大城市为依托的外部区域。

3.“一核一带三谷”：指康养产业布局。“一核”是建设以东区为主的阳光康养产业发展核心区“一核引领”，“一带”是建设以盐边县为主的阳光康养运动旅游生态带“一带串联”，“三谷”由“苏铁谷”“颐养谷”“太阳谷”三大部分构成，分布于西区、仁和区、米易县，成为攀枝花特色康养产业发展的主战场。

4.“5115”工程：加快建设5个国际康养旅游度假区、10个国家级（省级）特色康养村、100个康养旅居地和50个医养结合点。

5.碳达峰碳中和：“碳达峰”是指二氧化碳排放量在某一年达到了最大值，之后进入下降阶段；“碳中和”指一段时间内，特定组织或整个社会活动产生的二氧化碳，通过植树造林、海洋吸收、工程封存等自然、人为手段被吸收和抵消掉，实现人类活动二氧化碳相对“零排放”。为应对气候变化，我国明确二氧化碳排放力争于2030年前达到峰值，努力争取2060年前实现“碳中和”。

6.精明增长理念：指本世纪初起源于美国的一种新型城市发展理念，是一种旨在通过限制城市增长边界、促进土地集约高效利用和多种功能混合、保护耕地与生态环境用地、创造富有个性和吸引力的公共空间、强调公交导向增加市民出行选择、加强对现有城区改造等方式，有效缓解土地资源约束下城市增长产生的社会经济与资源环境问题，最终让城市实现协调、可持续发展目标的城市管理思想。

7.公租房覆盖率：公租房（含租赁补贴）正在保障家庭数量占城镇常住家庭数量的比例。对申请审核通过的城镇户籍低保、低收入家庭，在6个月内实现应保尽保。

8.供应商品住房面积：达到销售条件的商品住房面积。

9.住房公积金缴存人数：是指住房公积金实际缴纳的总

人数。

10.城镇老旧小区改造规模：是指城镇老旧小区改造涉及的居民户数。

11.住宅小区物业管理覆盖率：引入物业服务人实行专业化管理的住宅小区建筑面积占城镇住房总建筑面积的比例。

12.当年城镇新建民用建筑中绿色建筑面积比例：是指当年建设和建成的绿色建筑面积占城镇新建民用建筑面积的比例。

13. 新开工装配式建筑占新建建筑的比例：指新开工装配式建筑的面积占新建建筑面积的比例。

14.城镇老旧小区改造“三区两通道”理念：即居民住宅部分作为清洁区，公共场所作为缓冲区，紧急通道和小区正常出入大门两个通道作为污染区，分区域、分标准进行改造，使改造后的住户楼层、单元等不同社区模块在平常和疫情时期均可发挥不同功能，充分发挥治理功效。

15.“两江观景、两河亲水、六湖连珠、花开满城”：指

为凸显攀枝花城市特色风格气质而着力构建的一种山水生态格局，主要依托金沙江和雅砻江流域山姿水势打造“金沙若水”山水画廊；依托大河和安宁河水系打造带状亲水空间；依托金沙、银江、二滩、观音岩、桐子林、乌东德六座水库湖面打造山水城相融的阳光花城景观公园体系。

附件2

# 主要任务清单

| 重点任务 | 序号 | 任务名称 | 任务内容 | 责任单位 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产市场平稳健康发展 | 1 | 落实城市主体责任制 | 建立新房、二手房、房价监测预警和评价考核机制。各县（区）确定当地房地产市场中长期发展目标和年度工作目标。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：各县（区）人民政府 |
| 2 | 稳定住房供应节奏 | 构建人-地-房挂钩的联动调节机制。优化商住比例，盘活存量和闲置低效建设用地。加强房地联动。 | 牵头单位：市自然资源和规划局配合单位：市住房城乡建设局、各县（区）人民政府 |
| 完善商品房预售许可审批制度。 | 牵头单位：市住房城乡建设局责任单位：各县（区）人民政府 |
| 3 | 强化市场监管 | 加强预售资金管理。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：攀枝花银保监分局、人行攀枝花市中心支行、市金融工作局、各县（区）人民政府 |
| 定期与不定期的房地产信息公开制度，加强政策解读，房地产信息体系建设。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市自然资源和规划局、各县（区）人民政府 |
| 4 | 防范市场风险 | 加强金融审慎管理。 | 牵头单位：人行攀枝花市中心支行配合单位：攀枝花银保监分局、市金融工作局、市住房城乡建设局、各县（区）人民政府 |
| 加强问题楼盘处置力度。根据“三道红线”探索建立分类分级差异化管理方式，加强对脚踩“三道红线”房地产开发企业管理。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：攀枝花银保监分局、人行攀枝花市中心支行、市金融工作局、各县（区）人民政府 |
| 5 | 积极稳妥发展住房租赁市场 | 推动住房租赁合同网签备案，将租赁合同备案与提取住房公积金、享受公共服务挂钩。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市公积金中心、市民政局、市人力资源社会保障局、市教育和体育局、各县（区）人民政府 |
| 完善住房保障体系 | 6 | 进一步规范发展公租房 | 对符合条件的分散供养特困人员、城镇低保、低收入住房困难家庭全面实现应保尽保，加大进城农民保障力度。货币补贴和实物保障并举，完善管理机制。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市财政局、各县（区）人民政府 |
| 7 | 稳步发展保障性租赁住房 | 筹集房源1037套，将人才公寓和租房补贴纳入保障性租赁住房管理。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市财政局、各县（区）人民政府 |
| 8 | 加强棚户区改造全生命周期管理 | 完成后续安置工作，加强棚改土地综合利用，加强在建项目管理。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市财政局、市自然资源和规划局、各县（区）人民政府 |
| 提高居住环境品质 | 9 | 全面推进城镇老旧小区改造 | 增强居民改造意愿，实施分区改造策略，完善资金筹措机制，建立改造后的长效管理机制。 | 牵头单位：各县（区）人民政府、市住房城乡建设局配合单位：市发展改革委、市财政局 |
| 10 | 推进完整社区建设 | 摸清居住短板，提升完整社区、15分钟幸福美好社区生活圈覆盖率。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市财政局、市发展改革委、市民政局、各县（区）人民政府 |
| 推动住房绿色发展 | 11 | 提升住房品质 | 提高住宅设计水平，加强工程质量监管。加快发展绿色建筑、装配式建筑。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市自然资源和规划局、各县（区）人民政府 |
| 创新住房发展机制 | 12 | 提升物业服务水平 | 新建小区物业管理全覆盖，逐步严格物业项目招投标制度，加大群众反映强烈、“质价不符”物业服务项目监管力度。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市城管执法局、各县（区）人民政府 |
| 13 | 满足康养人群居住需求 | 优选区域，提升设计水平，丰富产业业态，医养结合，加强城市品牌和地产营销。 | 牵头单位：市住房城乡建设局配合单位：市自然资源和规划局、市卫生健康委、市康养产业发展中心、各县（区）人民政府 |
| 14 | 推动宜老社区建设 | 加快新老居住区适老化改造。 | 牵头单位：市住房城乡建设局、各县（区）人民政府配合单位：市民政局 |
| 完善住房公积金制度 | 15 | 完善公积金缴存和使用制度 | 加强宣传和执法，重点推进在攀合法稳定就业职工缴存公积金。拓宽资金使用渠道，提升服务质效。 | 牵头单位：市公积金中心配合单位：市住房城乡建设局、各县（区）人民政府 |

1. “中圈”指金沙江区域毗邻5城市，包括昭通市、楚雄州、大理州、凉山州、丽江市。 [↑](#footnote-ref-2)