

呼和浩特市“十四五” 中心城区住房发展规划（2021—2025 年）

“十四五”时期，是我国在全面建成小康社会基础上，开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是我市打造“美丽青城、草原都市”首府城市的重要阶段。为全面建设宜居、宜业、宜学、宜养、宜游的高品质城市，根据《内蒙古自治区“十四五”住房城乡建设事业规划》《内蒙古自治区新型城镇化规划（2021—2035 年）》《呼和浩特市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等，制定本规划。本规划是 2021—2025 年推进呼和浩特市中心城区（包括新城区、回民区、玉泉区、赛罕区）住房发展的纲领性文件。

一、“十三五”期间住房发展情况

（一）发展成效

1. 城镇居民居住品质得到提升

中心城区住宅小区 2872 个，总建筑面积约 1.11 亿平方米。城镇常住居民人均住房建筑面积由 2015 年的 32.1 平方米提高至 2020 年的 34.1 平方米，二居室及以上单元房占比由 2015 年的 54.6% 提高至 2020 年的 78.6%。住房的规划建设、配套服务等品质明显提高，在实现住有所居的基础上逐步迈向住有宜居。

2. 房地产业服务经济发展成效显著

“十三五”期间，全市房地产开发投资约 1355 亿元，占全社会固定资产比重约为 20.4%，高于周边城市水平。国有土地使用权出让收入在政府性基金预算收入中占比约为 93%，高出全国平均水平约 5 个百分点，成为城市基础设施和公共服务设施建设的重要资金来源。房地产业企业法人单位 1991 个，解决 41471 人就业，比 2013 年末增长 29.35%，占当年从事第三产业人员比例约为 5%，成为解决社会就业的重要渠道。

3. 房地产市场运行总体平稳

“十三五”期间，出台多项调控措施，稳地价、稳房价、稳预期目标基本实现。住宅开发建设有序推进，中心城区住宅累计施工面积、新开工面积及房屋竣工面积分别为 3048 万平方米、1260 万平方米及 1853 万平方米。全市二手住房累计成交套数为 123648 套、成交面积 1090.99 万平方米，较“十二五”同期分别增长 2.16 倍、2.22 倍。2020 年底，全市住宅可售面积 578 万平方米，与 2015 年底相比减少 50%，房地产去库存成效明显。全力解决房地产遗留问题，589 个“办证难”“回迁难”“入住难”项目妥善解决，涉及住宅面积 5293.9 万平方米、49.03 万套，人民群众获得感、幸福感、安全感进一步提升。

4. 住房保障工作有序推进

多主体供给、多渠道保障的住房保障体系进一步完善，住房保障工作稳步开展，政策体系逐步健全。出台《呼和浩特市公共

租赁住房管理办法》（呼和浩特市人民政府令第1号）、《呼和浩特市公共租赁住房出售管理办法》（呼政发〔2017〕66号）等政策，明确公共租赁住房最多可将项目总量的50%用于出售。通过租赁型的保障房解决部分新市民、青年人的居住问题，特别是大学生的阶段性居住问题。截至“十三五”期末，累计建设公共租赁住房4.2万余套、236.15万平方米，累计出售公共租赁住房703套、约3.5万平方米，出售金额1.46亿元。启动大学生安居家园项目，其中大学生人才住房1649套，人才公寓1500套。

5. 老旧住宅小区改造工作稳步开展

“十三五”期间，我市相继出台《呼和浩特市老旧住宅小区改造工作实施方案》《呼和浩特市老旧住宅小区整治改造工程技术导则》《呼和浩特市老旧住宅小区整治改造标准》等相关文件，加强老旧小区改造工程施工质量和施工安全的监督管理。改造小区楼房本体得到全面维修养护，更新完善地下老旧管网，改造提升院落环境，有效解决百姓安居乐业的实际问题。“十三五”期间，中心城区对924个老旧小区进行整治改造，共计投资约38.5亿元。城市棚户区（城中村）改造工作成效突出，城市建设和涉及人群居住质量得到较大提升，完成74个棚户区（城中村）的改造任务，涉及人群12.36万人。

6. 小区综合治理水平有所提高

制定《呼和浩特市全面推进城市精细化管理三年行动方案

(2018—2020 年)》(呼政发〔2018〕68 号),进一步理顺综合治理体制机制。业主大会、业主委员会建设管理持续推进,业主委员会组建率为 17.4%,基层党组织和居委会工作覆盖面不断扩大,社区自治共治机制持续优化。中心城区住宅小区专业化物业管理、社区代管、业主自治管理三种管理模式并存,物业管理覆盖率达到 100%,其中,实施专业化物业管理的住宅小区 2545 个,总建筑面积 1.09 亿平方米,服务管理面积占比 98.2%;社区代管、业主自治管理小区合计 327 个,总建筑面积约 200 万平方米,服务管理面积占比 1.8%。实现生活垃圾分类小区 651 个,投入生活垃圾分类收集容器 23200 个,小区人居环境得到提升。

7. 住房公积金作用不断增强

住房公积金归集扩面成效显著,总体稳中向好,政策效应持续释放,提取和贷款门槛降低。存贷业务有效拓展,组合贷、商转公等多种模式执行良好,满足职工群众多元化住房需求。升级改造业务程序,全力打造“智慧公积金”,通过“数聚赋能”,全面提升公积金服务能力,部分业务实现全程网办、跨省通办,“不见面服务”“最多跑一次”“一厅式”窗口服务成为常态。存储资金运营合理,增值收益大幅增长,个贷率达到 70.09%,资金使用率达到 87.78%,住房公积金惠民生、保刚需能力逐步提升。

8. 新建住宅建设品质稳步提升

出台《呼和浩特市绿色建筑发展行动方案》（呼政办发〔2016〕59号）、《呼和浩特市2020年绿色建筑发展行动计划》（呼住建发〔2020〕498号）等文件。性能认定工作稳步推进，共53个项目进行性能认定，累计认定面积约1324万平方米，占住宅施工面积的43%。全装修成品住宅面积为458万平方米，占住宅新开工面积比例为36%。一星级、二星级绿色建筑设计标识面积分别为29万平方米、48万平方米，占新开工面积比例分别为2.3%、3.8%，建设品质稳步提升。

9. 营商环境不断优化

新建商品住房网签备案实现“网上申请、全程在线、不见面办理”的模式，建立房屋网签备案电子档案，网上提交即办，0.5个工作日完成。竣工验收总时长由224个工作日压缩至15个工作日，简易低风险项目联合竣工验收时限压缩至4个工作日。深入开展房地产领域专项整治“四个百日行动”，行政立案204起，注销企业资质233家，处罚金269万元、对150家房地产企业记入诚信档案，市场秩序更加平稳。为进一步提升人民群众的获得感，我市于2020年11月正式印发《呼和浩特市进一步优化营商环境 更好便民利企九条措施》（呼政办字〔2020〕71号），内容涵盖简化工程建设项目审批流程、提升产权登记便利度等，为房地产市场领域提质增效夯实制度基础。

（二）存在问题

“十三五”时期，我市住房发展快速，但是发展中不全面、

不充分的问题在一定程度上依然存在，突出表现在：房地产市场方面，“十三五”期间，批而未建土地面积约为 16.6 万平方米，房地产市场乱象依然存在，个别房地产遗留问题项目需继续推动解决，住房用地供应空间布局仍待优化；住房保障方面，保障性住房融资方式相对单一，资金来源主要为财政补贴，社会资本参与保障性住房建设渠道仍需进一步拓宽，公共租赁住房开发投资资金缺口 13.36 亿元；小区综合治理方面，20 年以上住宅小区建筑面积达到 2758.19 万平方米，占比达到 25%，小区数量达到 66%，住宅小区规模化管理水平有待提升，老旧小区房屋使用安全问题日益突出，物业管理企业服务质量差异大；住房租赁方面，市场发展不充分，住房租赁企业规模化、专业化程度不高，个人出租自有住房有待进一步规范；信息化建设方面，智慧化、一体化的住房信息管理系统仍待建立，相关数据归集的及时性、准确性、完整性亟待提高；工作机制方面，各部门之间议事协调机制的作用需进一步发挥。

二、住房发展面临的新形势

（一）发展机遇

“十四五”时期，是我市全面建设高品质城市，打造“美丽青城、草原都市”亮丽风景线的重要阶段，我市住房发展必须在新发展阶段、新发展理念、新发展格局下，主动把握发展机遇。

一是我市争创“三个城市”、打造“四个区域中心”、推动融

入“四大经济圈”、建设“五宜城市”、培育“六大产业集群”的总体发展思路，为住房租购需求的有效增加注入新活力。市场化、保障性、租赁型居住需求的增加，将推动住房发展进入新阶段。在满足我市常住居民居住需求的基础上，积极探索适合我市发展实际的文旅、生态康养、智慧、教育、医疗等多类型地产，在严守“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的前提下，打造适合我市实际、面向全国“第二居所”。

二是在推进以人为核心的新型城镇化过程中，满足人民日益增长的美好生活需要对住房供给体系的完善提出新要求。需加快构建包括公共租赁住房、保障性租赁住房、普通商品住房、高品质商品住房等多层次、全方位的住房供给体系，探索共有产权住房，缓解中低收入家庭、新市民、青年人住房困难。

三是全面建设高品质城市、大力推进城市更新，为住房高质量发展指明新方向。根据“2030年碳达峰、2060年碳中和”的目标，持续推进节能减排、低碳发展，将绿色发展理念融入住房城乡建设领域各项重点工作，以高品质城市建设引领高质量、多样化、精细化的住房发展。加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，系统化全域推进海绵城市建设，推动空间结构优化和功能完善，实现居住质量改善。

四是政务服务“一网通办”的大力推行，为推进住房领域的精细化治理提供新抓手。在“一网通办”的大力推行下，市

场化、法治化、国际化营商环境将加快打造，住房领域的治理现代化将逐步实现，住房领域数据归集的及时性、准确性、完整性将逐步提高，为住房精细化治理提供有力支撑。

专栏 1 打造面向全国的“第二居所”

作为“避暑旅游样本城市”，我市不仅气候宜人，而且是国家历史文化名城、国家森林城市、中国优秀旅游城市，有着极其丰富的旅游资源，是北上草原、西行大漠、南观黄河、东眺京津的重要旅游集散中心之一，可以借助我市独有的自然、人文资源，发展适合我市实际、面向全国的“第二居所”，使我市成为宜居、宜业、宜学、宜养、宜游的北方首府城市。

（二）面临挑战

一是我市经济增长和财政收入对房地产业的依赖度偏高，要求房地产市场平稳健康发展。“十三五”时期，我市土地出让收入在政府性基金预算收入中占比高于全国平均水平。在城市竞争格局中面临“标兵渐远，追兵渐近”的严峻形势，政府债务率居于全国前列，对房地产市场平稳健康发展提出更高要求。

二是人口结构呈现新特点，要求住房发展适配人口变化。2020年呼和浩特市城镇化率达到79.15%，分别高出全国和内蒙古自治区15.26和11.67个百分点。第七次全国人口普查数据显示，我市60岁及以上人口的比重上升6.65个百分点，65岁及以上人口的比重上升4.32个百分点。人口结构呈现“城镇化步入中后期、人口老龄化程度加深”的局面，对住房需求以及住房适

老化改造产生深刻影响。

三是与住房相适应的公共服务配套还不完善，要求进一步优化资源配置。资源分布和配置与居民实际需求仍未达到优质均衡，医疗、教育、文化、体育等公共服务配套设施建设有待完善，“职—住—教—医”平衡有待进一步优化。

三、“十四五”住房发展的总体要求

（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，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想和“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。围绕中心城区住房发展由大规模增量建设，转变为存量提质改造和增量保证供应的阶段特征，以“住房高质量发展、提升居住品质”为主题，以“深化住房供给侧结构性改革、探索住房制度创新”为主线，以“‘新型城市基础设施建设+微观社区基础设施建设’双轮驱动”为支撑，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。不断提升全体人民的居住获得感、幸福感、安全感，为全面提升首府战略位势和发展能级，提高首府首位度，打造“美丽青城、草原都市”亮丽风景线，实现共同富裕提供重要支撑。

专栏 2 “新型城市基础设施建设+微观社区基础设施建设”双轮驱动

通过“新型城市基础设施建设+微观社区基础设施建设”双轮驱动，不断推动居民居住质量的改善。2020年3月，中共中央政治局常务委员会提出，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020年7月，国务院办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），文件指出坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件。2021年11月，住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》（建办科函〔2021〕443号），我市成为第一批城市更新试点城市，通知要求重点开展探索城市更新统筹谋划机制、探索城市更新可持续模式、探索建立城市更新配套制度政策。根据中央精神，一方面，推进新型城市基础设施建设，推动新技术全面融入社区生活，不断满足居民群众对美好生活的向往。另一方面，拓展微观社区基础设施建设，以加装电梯、城镇老旧小区改造、社区花园等为基础，解决居民生活最后一公里问题，实现微基建向生产、生活、休闲等多方面拓展。

（二）基本原则

坚持租购并举。落实房地产市场平稳健康发展长效机制，坚决遏制投机炒房，稳地价、稳房价、稳预期。补齐租赁住房发展短板，增加租赁住房供应，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，培育和规范住房租赁机构发展。

坚持合理布局。落实“东融、西联、南通、北开”发展空间格局的要求，科学把控住房供应规模、结构与空间布局，充分用好增量资源，积极盘活存量空置房源，着力优化住房供给结构，

完善住房供应体系。

坚持精细治理。以大数据智能化为引领，加大住房建设领域技术创新，综合运用法治化、社会化、标准化的手段，实现房屋管理精细化，推进住房发展领域治理体系和治理能力现代化与城市“一网通办”深度融合。

坚持品质提升。围绕“走以生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路子”，坚持将绿色发展理念融入住房高质量发展，创造优良人居环境。通过新型城市基础设施建设和微观社区基础设施建设双向发力，提升居住品质。

（三）发展目标

实现居住品质明显改善、房地产市场总体稳定、住房保障体系更加完善、住房租赁市场更加规范、治理能力显著提升的总体目标。

——居住品质明显改善。持续改善居民居住条件，人民群众生活更方便、更舒心、更美好。“十四五”期末，城镇居民人均住房建筑面积达到 37 平方米左右。实施老旧小区改造不少于 1400 个，开工棚户区（城中村）项目不少于 30 个，改造套数不低于 30000 套。新建商品住房全装修率达到 50% 以上，城镇新建商品住房建筑中星级绿色建筑面积占比达到 35% 以上，逐步推进装配式建筑发展，积极推进智慧小区建设。新增 10 座厨余垃圾处理设施。

——房地产市场总体平稳。规划期内，科学安排住宅用地供

应规模、结构和时序，新增商品住房用地约 960 公顷；实现住房稳定供应，累计实现供应商品住房约 16 万套；新建商品住房价格指数年度波动幅度控制在 5% 以内，防止市场大起大落，保持房地产市场总体平稳。

——住房保障体系更加完善。“十四五”期间，全市计划每年筹集保障性租赁住房 10000 套以上，中心城区通过改建、收储等途径累计新增供应保障性租赁住房约 30000 套。发放公共租赁住房补贴约 30000 户，配建约 5000 套公共租赁住房。推动共有产权住房试点探索，深化人才安居服务保障。

——住房租赁市场有序发展。供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定、租金价格平稳的住房租赁市场体系基本形成，市场监管有力、权益保障充分、便民规范高效的住房租赁服务监管体系全面建立，住房租赁政策逐步完善。

——治理能力显著提升。行政审批、物业监管、市场秩序等住房重点领域和关键环节改革成果得到巩固和提升，“十四五”期末，业主委员会组建率达到 50%。推动住房政策创新、管理创新、技术创新，完善制度体系，通过打造“智慧物业”“智慧房产”等平台，提高治理效能，推进住房领域治理体系和治理能力现代化。

“十四五”时期住房发展指标体系表

序号	指 标 名 称	单位	属性	目标
1	城镇居民人均住房建筑面积	平方米	预期性	37
2	新增供应商品住房	万套	预期性	【16】
		万平方米	预期性	【1920】
	# 新城区	万套	预期性	【4.8】
		万平方米	预期性	【576】
	# 回民区	万套	预期性	【3】
		万平方米	预期性	【360】
	# 玉泉区	万套	预期性	【2】
		万平方米	预期性	【240】
	# 赛罕区	万套	预期性	【6.2】
		万平方米	预期性	【744】
3	新增供应公共租赁住房	套	预期性	【5000】
4	新增供应保障性租赁住房	套	预期性	【30000】
5	新建商品住房价格指数年度波动幅度	%	约束性	5%
6	城镇老旧小区改造	个	约束性	【1400】
	# 新城区	个	约束性	【360】
	# 回民区	个	约束性	【240】
	# 玉泉区	个	约束性	【260】
	# 赛罕区	个	约束性	【540】
7	城镇新建商品住房建筑中星级绿色建筑面积占比	%	约束性	35%
8	新建商品住房全装修率	%	预期性	50%
9	棚户区（城中村）改造项目	个	预期性	【30】
10	厨余垃圾处理设施	座	预期性	【10】
11	住宅土地供应量	公顷	预期性	【960】
	# 新城区	公顷	预期性	【288】
	# 回民区	公顷	预期性	【180】
	# 玉泉区	公顷	预期性	【120】
	# 赛罕区	公顷	预期性	【372】
12	业主委员会组建率	%	预期性	50%

备注：带【】为五年累计数。

四、主要发展任务

（一）推进长效机制，保持市场平稳健康发展

优化完善住房供给结构，坚定不移实施房地产长效机制，加强房地产市场动态监测，切实防范和化解市场风险，保持市场平稳健康发展。

1. 优化完善住房供给结构

持续推进住房供给侧结构性改革，优化住房供给结构，合理引导预期和住房相关资源配置，促进供需长期平衡、房价稳定。有序增加高品质商品住房、普通商品住房供应，以质量可持续、功能完善的高品质商品住房推动房地产行业高质量发展，推动社区新型基础设施建设的应用。把握房地产开发节奏和时序安排，避免短期内形成大量库存，影响房地产市场平稳健康发展。综合考虑我市交通运输通道布局，合理安排住房空间布局，推动“职—住—教—医”平衡。

2. 稳步建立房地产长效机制

加强政策研究和储备，建立涵盖土地、金融、财税、住房保障、住房租赁、市场管理、舆论引导、城市主体责任等方面的“工具箱”，增强政策的协调性。通过逆周期调节的方式加强宏观调控，防止市场大起大落。在市场低迷阶段，通过扩张性政策提振市场信心，支持居民合理住房需求，在市场过热阶段，通过紧缩性政策降低市场“热度”。持续发力，构建以信用为基础的新型市场监管机制，长效长治房地产市场乱象，坚决有力解决房地

产遗留问题。

专栏 3 建立促进市场健康发展的“工具箱”

政府通过逆周期调节的方式加强宏观调控以减轻供求失衡、住房价格波动等市场失灵可能造成的不利影响。“工具箱”作为“一城一策”的实施和细化，涵盖土地、金融、财税、住房保障、住房租赁、市场管理、舆论引导、城市主体责任等方面，建立并使用“工具箱”可起到稳地价、稳房价、稳预期的目的。

3. 逐步建立房地产市场监测预警机制

完善房地产市场统计制度，逐步建立市场监测预警、风险防范和信息发布机制，加强房地产市场动态监测。加快推进房地产基础数据采集、标准制定等工作，进一步完善以房屋网签备案数据为基础的房地产市场数据库。推进全过程、全覆盖、多部门联合的房地产市场监测监管工作机制，建立房地产市场监测体系，打造“楼市健康码”，全面、及时反映我市房地产市场运行状况。

专栏 4 建立房地产市场监测体系

建立房地产市场监测体系，具体包括：新建商品住房价格指数、二手住房价格指数、住房租赁价格指数、土地价格指数等，涉及到土地、开发、交易、金融等各方面的数据。依据实证分析筛选出对市场敏感度较高的指标，打造“楼市健康码”，力求能够更加全面、更加直观地反映房地产市场现状。

4. 防范化解房地产市场金融风险

有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。以“保民

生、保交楼、保稳定”为首要目标，有力处置房地产项目逾期交付风险，确保社会稳定、群众利益不受损失。按照“一区一策”“一企一策”“一楼一策”的原则，优化商品房预售资金监管，重点围绕开发企业预售资金收存、支取、使用的及时性、合规性，监管银行入账监督和出账审核等，多措并举保障预售资金更加安全、规范、高效使用，守住项目安全底线。推动房地产金融审慎管理制度建设，采取个人住房按揭贷款首付款与贷款利率反向调节等政策，推动市场平稳发展。建立房地产市场健康发展联席会议平台，协同金融监管部门，全面排查风险点，加大购房人首付资金来源、债务收入比核查力度，严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场，强化房地产贷款集中度、房地产贷款占比和个人住房贷款占比的政策管控。完善风险处置机制，落实企业主体责任和监管化解责任，切实做好防风险保稳定工作。

（二）完善保障体系，推动保障性租赁住房发展

促进住房保障对象从以户籍家庭为主转向覆盖城镇常住人口，推动住房保障体系由“保障困难”逐步向“保障发展”转变。

1. 大力推动保障性租赁住房发展

引导多主体投资、多渠道供给，主要通过产业园区、非居住项目、零散和集体用地、市场租赁住房、出让用地配建、企业项目调整等渠道筹集保障性租赁住房，切实增加保障性租赁住房供给。按照新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体

的分布状况，合理安排户型和规模，实现供需基本平衡。适当在办公密集区域、大型产业园区、高校集中区域周边等租赁住房需求量大的区域增加布局。在土地供应、财税和行政规费、取费标准等方面为保障性租赁住房提供政策支持。

2. 继续发挥公共租赁住房基本保障作用

充分发挥政府在构建多层次住房保障体系中提供基本住房的保障功能，持续做好公共租赁住房保障工作。通过新建、配建、改建、政府回购回租空置住房等方式多渠道筹集房源，加大公共租赁住房供给。持续提升公共租赁住房资源配置效率，精准服务城市中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在我市稳定就业的外来务工人员等重点保障人群。继续加大租赁补贴力度，对纳入公共租赁住房保障范围暂未入住的申请人发放货币补贴，形成阶梯式住房保障格局。

3. 积极探索发展共有产权住房

共有产权住房坚持政府主导、市场运作，政府给予政策支持，社会力量进行投资建设，以中小户型为主，帮助有一定经济实力、买不起房子的居民尽快改善居住条件。共有产权住房的购房人和政府的产权份额应当在购房合同、供后房屋使用管理协议中明确。制定共有产权住房准入条件，探索建立共有产权住房常态化申请、审核、轮候模式，积极探索共有产权住房的建设模式、使用管理、住房回购和交易管理等制度。

4. 全面实施“租、购、补、奖、贷”人才安居工程

构建人才安居工作联席会议制度，由市人才管理部门牵头，住建、财政、人社、科教文卫等单位共同参与，明确各管理主体的工作职责，建立人才安居管理制度，研究人才安居政策制度，决策重大事项。通过“租、购、补、奖、贷”并举，分层次、多渠道解决各类人才住房困难，深化人才安居服务保障。大力推进保障性租赁住房和市场化租赁住房筹措供应，着重解决我市特色优势产业和战略性新兴产业、提供公共服务的青年职工阶段性住房困难。探索人才共有产权住房，针对存在经济困难的各类青年人才，探索先租后买的模式。积极鼓励各区、各行业主管部门和用人单位通过发放租房、购房补贴等方式减轻人才住房消费负担。对符合一定条件、取得一定成就的优秀人才，通过货币奖励、实物奖励的方式满足优秀人才的居住需求。研究住房公积金对人才安居的支持政策，放宽人才提取条件以及提取额度。

（三）深化城市更新，全面推进城镇老旧小区改造

以城市更新理念全面推进城镇老旧小区改造，立足于“基础类”，致力于“完善类”，着眼于“提升类”，推动城市内涵式发展，实现老旧小区改造全覆盖，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。

1. 分类实施城镇老旧小区改造

老旧小区的改造分为基础类、完善类、提升类，重点关注完善类的老旧小区改造，实施建筑节能改造、加装电梯或座椅（式）电梯、拆除违法建筑、科学增加小微绿地，推进老旧小区

二次供水设施建设及冬季清洁取暖项目，建设或改造提升配套设施，切实提升居民的居住品质。按照积极稳妥、有序推进的原则，在有条件的老旧小区增加电动汽车充电桩、电动自行车集中充电点。组织实施“拆墙并院”民生工程。编制旧住房适老化改造技术标准，推动对旧住房内外部空间适老化功能改造。推动房屋本体修缮和环境整治、智能化改造等相结合。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，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。按照“留改拆”并举，以保留、保护为主的原则，有序推进老旧城区改造和保护利用，强化历史建筑保护修缮、改造和使用监管，保护历史文化风貌。

2. 落实海绵型住区建设

根据海绵城市建设要求，制定海绵型住区建设控制指标。支持住宅小区、公共空间和建筑采取下凹式绿地、透水铺装等海绵化措施，鼓励雨水调蓄设施建设与绿地、水体建设相结合，推进排水管网雨污混流改造，全面排查雨污管网混接问题，加大雨污分流管网系统建设，加强雨污管网混流改造，推动管网全覆盖。推广中水回用系统，实现污水资源化，高效利用水资源。

3. 提高棚户区（城中村）改造实物安置比例

“十四五”期间，扎实推进中心城区棚户区（城中村）改造收尾工作，提高棚户区（城中村）改造实物安置比例，保障中低收入群体住房需求。加大市级财政对各区的资金支持力度，给予各区保障性住房建设以及棚户区改造专项补贴。

4. 健全房屋使用安全监管机制

加强房屋使用从建成交付、使用维护到报废拆除全周期管理，建立房屋安全检查、周期检测及限制使用等制度。强化责任意识，落实房屋使用安全责任人制度，明确住宅业主和使用人的安全主体责任，落实房屋安全突发事件应急处置机制。加强对30年以上既有房屋的检查、检测和修缮。加快构建完善既有建筑安全隐患排查常态化机制，持续推动高坠隐患排查。健全老旧住宅电梯安全风险评估和更新改造滚动机制，解决使用年限超过15年的老旧电梯安全风险问题。

（四）补齐租赁短板，规范发展住房租赁市场

建立健全租购并举的住房制度，加快推进住房租赁市场政策法规体系建设，基本形成渠道多元、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

1. 完善住房租赁市场制度建设

加快推进住房租赁市场政策法规体系建设，不断完善长租房政策，完善租赁管理制度，满足多层次的住房需求，依法保障承租人合法权益，促进住房租赁市场平稳健康发展。逐步建立住房租赁参考价格，引导租赁双方公平合理议定租金。以提高公共资源使用效率为核心目标，使租购住房在享受教育等公共服务上逐步具有同等权利。

2. 建立住房租赁公共服务平台

加快建立以住建部门为主的住房租赁公共服务平台，归集管

理部门、市场主体、租赁住房项目等各类信息，实现租赁全房源、全从业主体、全流程监管，为企业、市民提供便捷化、精准化的服务。依托平台数据，进一步强化住房租赁市场分析研判，加强住房租金监测，提高市场监管的预见性、针对性和有效性。加强与公安、公积金管理等其他相关部门的数据对接，实现相关业务的跨部门合作，逐步整合落户、公积金提取等政府公共服务。

3. 大力培育租赁市场供应主体

发挥企业在住房租赁市场的主体作用，积极培育专业化、规模化住房租赁机构，引导住房租赁机构规范发展。充分发挥房地产开发企业、经纪机构、代理经租机构、物业服务企业等各类企业在住房租赁市场的主体作用，不断提高住房租赁企业规模化、专业化水平。鼓励住房租赁企业通过盘活闲置房屋、商务楼宇改造等方式筹集租赁房源，优化租赁住房供应规模结构，提升居住品质。

4. 加强住房租赁市场管理

依托住房租赁公共服务平台的建设，将住房租赁运营机构、经纪机构等市场主体统一纳入平台进行管理，严格备案管理，开展住房租赁市场巡查和专项检查，强化租赁住房的物业管理，禁止群租行为。加强住房租赁经营主体管理，建立健全住房租赁企业、房地产经纪机构和从业人员等市场主体的信用管理制度，规范住房租赁市场主体经营行为。建立住房租赁市场风险防范机

制，强化住房租赁资金监管，严控“租金贷”业务。加大对住房租赁市场相关主体，尤其是住房承租人合法权益的保护力度。

（五）实施精细管理，提升住宅小区宜居性

综合运用法治化、社会化、智能化的手段，完善住宅小区治理体系。提升住宅小区宜居性，满足人民群众对美好生活的需求。

1. 完善住宅小区治理体系

充分发挥党组织领导基层治理的核心作用，完善“党委领导、政府组织、企业服务、业主参与”的住宅小区综合治理体系，探索居民委员会、物业公司“交叉任职”，设立“红色议事厅”，打造“红色物业”。夯实基层社会治理基础，完善城市社区居委会职能。建立居委会、业委会、物业企业协同运转机制。加强基层群众自治机制建设，提升业主委员会组建率，暂不具备设立业主委员会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作。发挥群团组织和社会组织在社会治理中的作用，积极推动市场主体、新社会阶层、社会工作者和志愿者等主体参与基层自治和民主管理，积极化解社区矛盾，疏解社区居民情绪，畅通和规范参与社会治理的途径。

2. 提升物业管理服务水平

以智能化为突破口，综合运用新一代互联网、云平台、数据网格化等技术，整合信息资源，探索打造“智慧物业”平台，实现物业维修信息采集处理规范化、数字化，维修资金使用合理

化、准确化，行政监管智能化、科学化，全力打造智慧型物业服务。在同一个区域内选择相邻或相近的“微小区”，探索共享物业模式，实现绿化维修服务、清理垃圾服务、项目经理以及日常维修服务共享。推动车位共享、建设立体停车场（库），缓解城市停车难题。根据城市住宅小区性质的差异，有针对性地选择“市场型”“单位自管型”“业主自管型”“市场政府结合型”“政府兜底型”等物业管理运行模式。培育专业化、规模化物业服务企业，逐步形成以龙头企业为引领，中小企业协同发展的企业集群，进一步扩大物业管理覆盖面。突出居民“菜单式”选择，实现物业服务与业主需求的精准对接，不断提升物业服务水平。

3. 建立监督管理评价长效机制

进一步健全多层级的物业服务标准体系，围绕物业服务企业备案管理、前期物业、正式物业及前后物业的交接管理等修订住宅物业服务行业规范，为物业服务的健康发展提供法治保障。明确开发企业在前期物业管理阶段物业服务中的责任和义务，规范前期物业管理，做好共用部位及共用设施设备的检查验收工作。物业管理行业协会制定和完善行业自律公约，加强对物业服务企业监管，不断完善住宅小区物业管理项目的考核标准及物业服务企业的信用评价标准，探索物业服务企业及法定代表人“黑名单”制度和市场退出机制。探索业主委员会运行评价机制，针对业主委员会及其成员宣传物业管理及相关法律法规、督促业主和使用人遵守管理规约、履行法律法规义务、搭建小区公共事务沟通协商平台、确保居民通过合理合

法渠道表达诉求等方面的工作进行评价。

4. 有序推动社区养老服务发展

完善社区养老服务设施，推进老旧小区中无障碍环境与设施的建设和改造，合理增补各类适应老年人居家养老生活需要的家政、助餐、医疗和文化体育服务。鼓励新建商品住房小区中配建一定比例的适老化住宅、租赁型养老公寓。逐步形成多元主体参与、多元服务并举的社区嵌入式养老模式，推行嵌入社区、医养融合的社区养老服务新理念。推行“物业服务+养老服务”的居家社区养老模式，利用物业服务人员优势，为老年人提供个性化服务，增进养老服务的有效供给，实现“家门口养老”。引导社会资本积极参与，利用城市郊区优质环境资源推动专业化养老社区发展，并与医疗机构、文旅度假资源相结合，发展特色康养项目。

专栏 5 社区养老工程

《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》中指出，要充分发挥物业服务企业常驻社区、贴近居民、响应快速等优势，切实增加居家社区养老服务有效供给，更好满足广大老年人日益多样化多层次的养老服务需求，着力破解高龄、空巢、独居、失能老年人生活照料和长期照护难题，推动物业服务企业发展居家社区养老服务。

推行“物业服务+养老服务”居家社区养老模式，丰富居家社区养老服务内容，提供保洁家政等高频、刚需的到家服务，增加社区医务室、护理站等医疗机构，为老年人提供基本医护服务，开展老年人营养服务，提高老年人生活质量，发展社区助老志愿服务，加强对老年人的精神关爱服务。

（六）优化住房公积金，推动区域一体化发展

进一步完善住房公积金制度，优化缴存、使用、管理政策和运行机制，有效发挥住房公积金对人们改善住房条件的支持作用。

1. 进一步健全住房公积金制度

研究完善灵活就业人员缴存、提取、贷款政策，进一步鼓励支持进城务工人员、个体工商户、自由职业人员缴存住房公积金，扩大住房公积金制度覆盖面，切实解决中低收入家庭购房资金需求。放宽住房公积金提取条件，职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，凭无房证明可提取用于支付房租。完善公积金监管体系，建立健全监管机制，推进住房公积金监管法制化、规范化建设。

2. 优化住房公积金使用政策

继续发挥住房公积金在职工住房资金积累、政策性住房贷款制度的建立以及提高职工购建自住住房能力、改善住房条件等方面的作用，优化住房公积金使用政策。放宽条件、简化材料，支持提取公积金支付既有多层住宅加装电梯中个人所需支付的建设费用，鼓励加装电梯工作。支持租赁住房家庭按额度提取住房公积金支付房租，适度提高无自有住房缴存人提取住房公积金的额度标准。在不超出年度提取限额的情况下，申请人年内可一次或多次申请提取住房公积金。

3. 完善住房公积金服务方式

落实深化“放管服”改革、优化营商环境要求，推进线上线下业务服务深度融合、同步优化，着力打造指尖型、智慧型、暖心型、安全型公积金。充分利用“互联网+”技术，提高提取业务“掌上办”的申请成功率和审批办结率。进一步完善信息化支撑，扩大信息共享面，拓展网上服务渠道，提升业务处理效率。面向生产经营困难企业实施阶段性扶持政策，加大对缴存职工租赁住房消费的支持力度。持续加强核心业务和网络安全体系建设，确保“互联网+业务”的服务模式安全、稳定、可靠运行。

4. 推动公积金区域一体化协同发展

推动呼包鄂乌四市跨地区购房信息协查、个人住房公积金缴存贷款等信息异地查询、出具异地贷款职工住房公积金缴存使用证明、正常退休异地提取住房公积金、异地提前还清住房公积金贷款等工作，试点统一购房提取业务政策，推动呼包鄂乌住房公积金一体化发展，逐步实现政策协同、数据联通、业务通办和违规行为联合惩戒。

(七) 促进行业转型升级，提升居民居住品质

结合我国“2030年碳达峰、2060年碳中和”目标，实施建筑领域碳达峰、碳中和行动，促进行业转型，助力打造宜居、宜业、宜学、宜养、宜游的首府城市。

1. 积极推动绿色建筑发展

推动绿色、循环、低碳的住宅建设，推进建筑节能与绿色建筑发展中的关键技术推广应用。鼓励建设高星级绿色建筑，提高

新建建筑中星级绿色建筑建设比例。全市新建建筑全部执行绿色建筑标准，其中，政府机关办公建筑、保障性住房和学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等公益性建筑，单体建筑面积2万平方米以上的大型公共建筑，建筑面积5万平方米以上的居住小区，城市新建区、绿色生态城区的民用建筑，全部执行一星级以上（含一星级）绿色建筑标准。引导鼓励其它有条件的项目按照更高星级绿色建筑标准设计建造，集中连片建设一批星级绿色建筑、绿色生态小区。

2. 推行全装修成品住宅建设

积极发展全装修成品住宅，加强对全装修成品住宅的规划、审批、建设、销售、验收、交付、后期维保等各个过程监督管理，进一步提升全装修住宅的质量安全和社会满意度。推进装配式装修方式在商品住房项目中的应用，推行菜单式装修，满足个性化需求。推广管线分离、一体化装修技术，提高装修品质，降低运行维护成本。

3. 逐步推进装配式建筑发展

积极应用建筑信息模型（BIM）技术，提高装配式建筑各专业协同设计能力，推进（BIM）技术在新型建筑工业化全生命周期的一体化集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理。推广装配式建筑，推行工厂化预制、装配化施工、信息化管理的建造模式，支持部品部件生产企业技术体系规范化。提高绿色建材在装配式建筑中的应用比例，稳步推进装配式

建筑示范住宅小区建设。

4. 扎实推动完整居住社区建设

实现水电气暖全覆盖，解决居民生活最后一公里难题。以加装电梯、城镇老旧小区改造、社区花园、口袋公园、绿道等为基础，实现微观基础设施建设向生活、休闲等多方面拓展。加快养老、托幼、助餐、多功能活动厅、日间照料室、邮政快递末端综合服务站等公共服务配套设施的建设、交付和开办使用，推进建设安全健康、设施完备、管理有序的完整社区，打造首府城市15分钟生活圈，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

五、实施保障

（一）加强规划实施组织领导

坚决贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，健全党总揽全局、协调各方的领导机制，把党的领导落实到住房发展规划工作的各领域和全过程。市级层面建立并完善议事协调联席会议机制，统筹发改、自然资源、住建、公安、金融、财税、人社、民政、市场监管等相关部门，明确职责分工和任务要求，共同推进“十四五”规划任务的实施。

（二）完善住宅用地供应机制

落实人地挂钩政策，优化出让地块分布，建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制。有序安排土地供应时间，引导土地出让集中靠前供应，使土地供应节奏符合项目开发特点。着力建立

房地联动机制，以拟出让地块近期、同地段、同品质的一、二手商品住房实际成交价格为依据，综合测算设定出让地块起始价格，使房价地价比处于合理区间，通过土地市场和房产市场两端联动控制，引导市场回归理性。

（三）健全金融财税支持政策

探索发行住房保障、城市更新专项政府债券，完善房地产信托投资基金等支持住房保障、城市更新制度化通道，适度扩大信托资金规模，多渠道筹集保障性住房建设资金。深化完善住房金融相关政策，加强房地产金融审慎管理，对房地产贷款集中度过高和增速过快的银行，提出更高的资本要求。提高财税政策与规划实施的衔接协调力度，创新完善财税支持方式，形成稳定的财政支持机制，保障规划顺利实施。

（四）营造规划实施良好氛围

充分利用报刊媒体、网络平台，多渠道、多形式宣传住房发展规划和相关工作，增强居民对住房发展规划的理解和认识。广泛动员社会各方面力量，建立健全规划实施的市场主体参与机制。发挥重大项目引擎作用，加强潜在购房者对区域发展潜力的认同。发挥舆论引导和监督作用，引导市民积极为住房发展建言献策，形成共建共治共享的住房发展新格局。

（五）推动营商环境持续优化

坚持把优化审批流程、精简审核要件作为“放管服”改革的重点，进一步简政放权。对符合相关规定的项目，限期完成立

项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续，建立行政审批快速通道。积极开展审批创新，优化办事流程、缩减自由裁量空间、提高工作效率。完善信息化支撑、扩大信息共享面、拓展网上服务渠道、提升业务处理效率，提升住房领域信息化管理服务水平。

（六）建立规划评估完善机制

定期考核市、区两级政府和相关部门在规划实施中协调配合情况。加大对市、区各部门监督检查力度，确保本规划顺利实施。结合住房发展规划实施情况，适时开展中期和期末评估，及时研究解决规划实施中出现的新情况、新问题。在住房发展规划评估基础上，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合住房发展实际。

抄送：市委各部门，呼和浩特警备区。

市人大常委会办公室、政协办公室、纪委监委办公室，市法院、检察院。

各人民团体，新闻单位。

呼和浩特市人民政府办公室

2022年8月20日印发
