

四川省“十四五”城镇住房发展规划

四川省住房和城乡建设厅

二〇二一年八月

目 录

第一章 规划基础	1
第一节 “十三五”期间取得的成就	1
第二节 主要问题和面临形势	3
第二章 规划思路	5
第一节 指导思想	5
第二节 基本原则	5
第三节 发展目标	6
第三章 主要任务	10
第一节 健全住房市场体系，促进房地产市场平稳健康发展	10
第二节 完善住房保障体系，多元化增加保障性住房供应	13
第三节 完善长租房政策，规范发展住房租赁市场	17
第四节 大力提升居住品质，打造高品质生活宜居地	19
第五节 加快物业服务转型升级发展，助推城市基层治理能力提升	23
第六节 改革完善住房公积金制度，保障缴存职工基本住房需求	27
第四章 保障措施	31
第一节 加强组织领导，全面落实规划任务	31
第二节 加大财税支持力度，促进住房民生改善	31
第三节 完善金融支持政策，促进市场平稳发展	32
第四节 健全管理信息系统，创新行政管理方式	33
名词或指标解释	34

第一章 规划基础

第一节 “十三五”期间取得的成就

城镇居民居住水平显著提高。全省城镇居民人均住房建筑面积达 41 平方米、高出全国平均水平 1.2 平方米；城镇居民家庭住房条件显著提高；物业管理覆盖面持续拓宽，新建住宅物业实现物业管理全覆盖，20737 个小区（院落）实施规范化物业管理，全省城镇既有住宅物业管理覆盖率达到 40%。物业服务专业化、精细化和智能化水平明显提高，群众获得感、幸福感、安全感明显增强。

市场调控工作卓有成效，房地产市场平稳发展。全省房地产开发投资稳步增长，累计完成房地产开发投资 30018.95 亿元，累计商品住宅新开工面积 44206.03 万平方米，分别比“十二五”期间增长 56.76%、34.38%。房地产业对经济发展贡献明显。商品住宅销售面积较“十二五”期间增加 17189.97 万平方米，年均增长率约 9.29%；去库存成效显著，阶段性供应过剩逐步缓解。

住房保障力度加大，保障机制不断完善。全省筹集公租房 63.9 万套，在保 60.7 万户。向 37.5 万户困难家庭发放租赁补贴 5.7 亿元，将 30 多万农民工等新市民纳入了保障范围，城镇低保、低收入家庭基本实现依申请应保尽保。25.7%的城镇常住人口家庭享受到住房保障。创新开展“两清单、两机制”，保障机制不断完善，初步实现“人-房”匹配，保障标准动态调整，进入退出审核机制

持续优化。

连片棚户区改造基本完成，城镇老旧小区改造全面推进。全省实施棚户区改造 109.1 万套，330 万城镇居民实现“出棚入楼”，集中连片棚户区改造已基本完成，创新制定棚改项目全生命周期管理办法，南充市和遂宁市分别获得 2018 年和 2020 年国务院棚改激励表彰。探索建立了四川省城镇老旧小区改造从顶层设计到落地实施的全过程管理机制，构建了“五个一”制度体系，初步形成具有四川特色的老旧小区改造模式，“十三五”期间全省累计改造城镇老旧小区 9300 个，惠及群众 104 万户。

居住环境稳步提升，建筑节能科技取得进展。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”期间全省新增绿色建筑 3.3 亿平方米，新开工装配式建筑 1.3 亿平方米。

住房公积金作用不断增强，管理机制不断完善。住房公积金缴存、提取使用渠道不断拓宽，缴存人数稳步上升，覆盖范围不断扩大，住房公积金作用进一步加强。“十三五”期间全省新增住房公积金缴存人数 416 万人，缴存金额 4935 亿元，提取金额 3163 亿元，发放个人住房公积金贷款 75 万户、2718 亿元。

川渝住房领域合作迈出实质性步伐。设立“川渝住房公积金一体化绿色通道”，在全国率先实现跨省域住房公积金信息数据直联共享。设立住房保障绿色通道，提供两地跨区域申请公租房办

理服务，逐步实现川渝地区公租房申请网上受理，推动两地保障资格互认。建立“川渝两地房地产展示平台”，在全国率先实现跨省域房地产项目和房源信息共享。

第二节 主要问题和面临形势

一、主要问题

“十三五”期间，全省住房发展工作依然存在一些亟待解决的问题。一是受宏观经济等影响，住房市场健康稳定发展的长效机制建设相对滞后，社会预期不够稳定；二是住房制度需要深化改革，住房市场体系和住房保障体系衔接不够，市场主体参与住房保障不足，新市民、青年人住房困难问题突出。三是长租房政策不够完善，租赁市场有待进一步发展，存在“售卖一条腿长、租赁一条腿短”现象。四是房地产市场分化差异大，成都等大城市防过热、稳房价，其他城市稳销售、去库存任务艰巨，风险不容忽视。五是老旧住房量大面广，老旧小区改造压力较大。六是需协同推进规划、设计、施工、配套等环节，进一步提升管理能级，加强科技创新，全面提升住房建设质量。七是物业服务理念总体滞后，管理方式粗放，甚至成为城市基层治理的痛点和短板。基层综合治理效应尚未充分显现，体制机制建设仍然有待突破。

二、面临形势

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，全省将进入了高质量发展阶段，住

房发展面临一系列新形势。

一是住房发展面临新约束。推进城镇住房发展，必须始终坚持以人为本、规划为先、安全为重，落实城市主体责任，牢牢守住“三稳”要求，把握生态环境和城市安全底线，统筹安排城镇住房空间布局、规模结构等，促进居住、办公、商业、文化等不同功能区域融合发展。

二是住房供应面临新要求。全省城镇住房总量基本能满足居住需求，但供应结构亟待优化。住房发展需要适应人口流动、人口结构和居住生活方式的变化，稳定商品住房供应，加大保障性租赁住房供应，规范发展长租房市场，以新市民、青年人等为重点解决住房突出问题。

三是住房需求发生新变化。随着我国社会主要矛盾的转化，住房发展已转向存量提质改造和增量结构调整并重阶段，需要深度融合成渝地区双城经济圈发展战略，打造高品质生活宜居地，推进城市更新行动，改善居住环境，提升居住品质。

四是住房管理迈入新阶段。随着数字化技术的迅猛发展，需要充分利用现代技术成果，推动住房市场、住房保障、房屋使用安全管理、智能建造和数字化建造，实现住房发展精细化、数字化和信息化管理，提升数字化综合服务能力，向人民群众提供便捷的居住服务。

第二章 规划思路

第一节 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神和习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，深入贯彻落实省委、省政府决策部署，坚持以人民为中心，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，以着力推动高质量发展为主题，以深化住房供给侧结构性改革为主线，健全住房市场体系和完善住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。立足四川省“一千多支、五区协同”发展战略，围绕成渝地区双城经济圈建设，发挥城镇住房发展规划的导向作用，逐步实现人民从住有所居迈向住有宜居。

第二节 基本原则

坚持以人为本、民生优先。住房发展要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，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的住房问题作为出发点和落脚点，努力维护社会公平，增进人民福祉，让广大人民群众有更多获得感。

坚持市场配置、政府保障。加快完善各项体制机制，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住房需求。发挥好政府的“补位”作用，处理好基本保

障和普惠性公共服务的关系，充分调动市场积极性，多渠道增加保障性租赁住房供给。

坚持因城施策，落实城市主体责任。实施“一城一策”，落实城市主体责任制，充分考虑各地经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供求关系等因素，综合采用规划、土地、金融、财税等政策工具和必要的行政措施，加强住房市场供需双向调节，调整住房供应结构，支持自住需求，稳地价、稳房价、稳预期，促进供求动态平衡。

坚持高质量发展、生态宜居。住房发展导向要从简单追求数量、速度转向坚持质量为先，把绿色发展作为关键要素，推进绿色低碳、健康的生产方式和生活方式。加大住房建设和修缮改造科技创新力度，集约利用资源，强化环境保护和生态修复，着力打造高品质生活宜居地。

第三节 发展目标

全面落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展，大力发展保障性租赁住房，完善四川省“2+X”住房保障体系，加快物业服务转型升级，多措并举提升居住品质，进一步提高宜居水平，不断提升人民群众住房获得感、幸福感和安全感。

“十四五”时期住房发展主要目标

指标名称	2025 年目标	属性
城镇新增商品住房供应面积（亿平方米）	[4-5]	预期性
城镇居民人均住房建筑面积（平方米/人）	41	预期性
公租房保障率	应保尽保	约束性
筹集保障性租赁住房（万套（间））	30	预期性
住房公积金实缴人数（万人）	825	预期性
城镇老旧小区改造规模（万户）	[250]	预期性
住宅小区物业管理覆盖率（%）	75	预期性

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。

——**稳定城镇住房供给。**根据人口变化趋势进一步优化住房供应结构，商品住房稳定供应，保障性住房供给充足，保障性租赁住房供应大幅增加。“十四五”期间，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价和消费能力基本适应的商品住房供需格局，力争筹集保障性租赁住房 30 万套（间）。

——**强化住房市场风险管控。**全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，确保房地产市场四项核心指标不滑出合理区间，促进房地产市场平稳健康发展。细化房地产交易规则，规范商品房销售行为，依法严厉查处房地产企业的违规违法行为，坚决从重打击中介机构的违规违法行为。全面完成“问题楼盘”化解处置两年攻坚任务，推动房地产开发企业诚信体系建设，健

全信用约束机制，完善房屋交易资金监管制度，强化风险研判和监测预警水平。

——**推进住房租赁市场规模化、专业化发展。**支持住房租赁企业做大做强，引导企业规模化发展、制定行业专业化标准、实现管理规范化，多主体、多渠道增加租赁房源，发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点，有效扩大受益面，满足不同层次、不同人群的需求。

——**加大保障性住房供给。**加快完善以公租房和保障性租赁住房为主体的“2+X”住房保障体系，在人口净流入的大城市和省人民政府确定的城市大力发展保障性租赁住房，强化新市民、青年人保障，做好公租房保障，稳步推进棚户区改造。多渠道筹集房源，有效增加保障性住房供给。

——**大力提升居住品质。**按照“留、改、拆并举，以保留保护为主”的原则，大力推进城镇老旧小区改造，推进实施城市更新行动。推广全装修住宅，着力推进装配式建筑发展，创新住宅管理机制，完善居住社区配套。

——**加快物业服务业转型升级发展。**全省物业管理体制机制逐步健全，住宅小区物业服务覆盖率达到 75%，管理面积年均增长 7%，物业服务质量和居民满意度持续提升，服务标准体系不断健全，物业服务向高品质多样化升级，“物业服务+生活服务”“线上+线下”模式融合发展，城镇居民多样化多层次居住生活需求得到满足。物业服务企业不断发展壮大，培育壮大一批红色

物业服务企业，实现物业服务企业党组织应建尽建，符合建立党组织条件的小区，实现党组织 100%覆盖。打造“四川物业服务”品牌，本省物业服务企业营业收入上亿元的达到 200 家、上市的达到 10 家；全省物业服务业营业收入达到 800 亿元；居民小区业主自治组织活动与城乡基层治理有机融合，建成 500 个全省百佳基层治理示范小区，城乡基层治理能力显著提升。

——**加大住房公积金支持力度。**预计到“十四五”期末，力争全省灵活就业人员参加住房公积金制度人数约为 10 万；全省住房公积金实缴人数达到 825 万人，年均增长约 2.7%。全省住房公积金缴存总额约 1.4 万亿元，提取总额约 8500 亿元，累计发放个贷约 250 万户，个贷总额约 7000 亿元，个贷率控制在 85%左右。

第三章 主要任务

第一节 健全住房市场体系，促进房地产市场平稳健康发展

一、落实城市主体责任制

坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，加强省级指导监督，指导城市编制和实施“一城一策”工作方案，开展“月度监测、季度评价、年度考核”。进一步规范和加强房屋交易和产权管理，建立以大数据为基础的全省房地产监测指标体系和房地产市场监管平台，接入统计、自然资源、财政、税务、金融监管等部门数据，对城市房地产市场实施动态监测、多维度评价，完善房地产风险监测预警机制，及时预警异常情况。建立全省二手住房交易平台，规范二手住房交易市场。明确房地产市场中长期发展目标和年度工作目标，采取差异化调控措施，实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

二、稳定住房供应规模，完善住宅用地机制

以城市住房发展规划为指导，稳定住房供应规模和预期。各市（州）在省级住房发展规划的基础上科学编制本地住房发展规划，明确住房供应规模，稳定市场预期，保持住房供应稳定供给，并根据第七次全国人口普查数据，适度调整刚性和改善性需求，分年度确定住房供应规模。

完善“人-地-房”挂钩的联动调节机制。建立以住房需求为

导向的住宅用地供应机制，加强自然资源、住建等多部门协作，根据住房供应计划，预测年度住房新开工面积，综合考虑闲置土地规模。住宅用地供应与人口增长挂钩，根据人口流入规模确定住宅用地供应规模、结构和时序。完善住宅用地出让方式，探索实施“限房价、控地价、竞品质”土地出让方式，在土地出让合同中明确房价和住房品质等内容。加大力度盘活存量和闲置低效建设用地上地。提高存量住房利用效率，减少空置住房。

建立科学的供应结构，引导住房供应满足多样化需求。鼓励精细化产品打造，大力发展绿色社区、智慧社区，满足住房改善和品质提升需求。完善住宅产品类型，结合消费升级和产业转型的形势，发展各类新型住宅，促进住房市场与现代服务业共同发展，满足个性化居住需求。优化住房供应结构，平衡供应和需求关系，丰富住房市场供应种类。

三、加大房地产市场监管力度

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、物业服务等领域问题线索，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。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，建立完善企业信用信息管理制度，加强信用信息评价结果应用，形成“一处违法，处处受限”。全面推进房地产领域“双随机、一公开”监管工作，对企业违法违规经营行为实施联动查处、联合惩戒。建立完善房地产信

息发布机制，及时发布房地产市场权威信息，公开实际情况和调控措施，积极释放正面信号，整顿房地产信息网络传播乱象，引导市场理性发展。

四、强化住房金融风险管控

坚决贯彻“房住不炒”。严格落实差别化住房信贷政策，严格个人住房贷款审贷管理。重点支持首套自住需求，坚决遏制投机炒房，加强购房资金来源审查，防范消费贷、经营贷资金违规流入住房交易市场。

持续抓好“问题楼盘”化解处置。在当地党委政府的统一领导下，住建部门发挥牵头作用，加强部门协作，建立上下联动、部门联动、区域联动的工作机制。以维护人民群众利益为核心，综合施策、精准发力、依法处置，对久拖不决案件实行省厅挂牌督办，强化商品房预售资金监管，进一步建立健全长效机制，减少存量，遏制增量。

五、推动川渝房地产市场战略合作

搭建促进房地产市场平稳健康发展合作平台及沟通机制，共同研究、部署和推动双方商定的重大事项，加强政策协同联动，信息共享，加大川渝房地产展示平台推广运用力度，共同推进住房信息化平台和房地产诚信体系建设，积极落实战略合作成果，共同实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

专栏1 健全住房市场体系

1.落实城市主体责任制

各地全面完成“一城一策”工作方案。建立省级评价指标体系、评价考核体系。

2.稳定住房供应规模

全省城镇新增商品住房供应 4-5 亿平方米，构建“人-地-房”挂钩的联动协调机制。

3.分类化解“问题楼盘”

减少“问题楼盘”存量，建立和完善制度机制，遏制“问题楼盘”增量。

4.川渝地区房地产市场战略合作

搭建促进房地产市场平稳健康发展合作平台及沟通机制。

第二节 完善住房保障体系，多元化增加保障性住房供应

加快推进住房保障立法，完善住房保障体系，增加保障性住房供给，大力发展保障性租赁住房，开展保障性租赁住房“十四五”行动。

一、大力发展保障性租赁住房

落实和加大政策支持，充分发挥市场机制作用，促进保障性租赁住房与市场租赁有机衔接，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给。

明确对象标准。主要面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体，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

型具体面积由各地人民政府合理确定。

丰富市场主体。引导市场主体通过租赁、购买、委托、合资等多种方式参与。支持房地产企业、租赁企业、物业服务企业等开展保障性租赁住房业务，鼓励国有平台公司率先参与保障性租赁住房建设，推动转型升级发展。加强政策支持引导，调动市场主体参与的积极性，促进要素的市场化配置。

多渠道筹集房源。坚持供需匹配，政府给予政策支持，调动企业的积极性，鼓励利用闲置房屋纳入房源清单。在符合规划、安全等条件下将闲置厂房、办公用房、仓储用房和其他商业用房等非住宅用房改建以增加租赁房源。支持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以小户型、低租金的保障性租赁住房。经城市人民政府同意，探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式筹集房源，所有保障性租赁住房均纳入房源清单管理。

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，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，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

落实政策支持。研究落实国家关于加快发展保障性租赁住房所明确的“简化审批流程、中央补助资金支持、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。在人口

净流入的大城市和省人民政府确定的城市，要特别用好“利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房，可将产业园区配套用地比例上限由 7%提高到 15%”等政策。

加强示范引领。主要在人口净流入的大城市市辖区开展示范，重点在成都等青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市发展保障性租赁住房，省级财政给予支持，分年度、分梯度扩展到其他有需求的城市发展保障性租赁住房。

二、进一步规范发展公租房

发挥基本保障作用。充分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实现应保尽保。将城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员纳入公租房保障范围。

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，因城施策确定保障方式。明确补贴保障范围，科学设置准入条件，实施分类、分层次保障，分档设置补贴标准，及时调整补贴保障标准，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，逐步打通实物配租和租赁补贴间相互转换“通道”。

健全公租房后期管理机制。推广政府购买公租房运营管理服务，逐步建立科学有效的公租房管理机制。结合城市更新，做好老旧公租房维修改造，提升公租房配置效率和服务水平。

三、稳步推进棚户区改造

摸清剩余棚户区底数，科学研究确定各年度改造计划，重点改造老城区内 50 户以上集中成片脏乱差棚户区，优先支持群众改造意愿强烈、项目成熟度高的棚改项目。落实好各项支持政策，加强棚户区改造全周期管理，推动加快风险项目建设，确保安置群众早日入住。

四、稳妥发展共有产权住房

完善制度设计，开展试点工作，鼓励各地积极发展共有产权住房，具体供应对象、范围和条件，根据国家有关规定和地方实际确定。

五、加快完善保障性住房管理机制

以“两清单、两机制”为抓手，提高管理的智慧化、精细化、法治化水平。公租房、保障性租赁住房分别建立房源清单和保障对象清单，加快建设符合四川实际的住房保障信息系统，加强电子稽查，精准掌握房源和保障对象信息，实现保障对象清晰明确，促进人-房动态精准匹配。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。完善保障对象进入退出审核监管机制，建立部门联动的保障对象收入和住房等财产情况动态核查体系，将保障对象的申请、摇号、轮候、入住、退出，纳入全链条管理，运用大数据加强“两清单”的动态核查；简化申请手续，努力实现“零证明”。加强住房保障信用体系建设。建立住房保障部门、城市管理执法部门、人民法

院联动机制，依法规范公租房保障对象退出程序，提高资源流转效率。推进住房保障立法，完善住房保障体系。加强住房保障信息公开，主动接受群众、社会和媒体监督。

六、全面推动川渝两地住房保障共建共享多级互动

重点解决符合条件的新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，提升住房保障覆盖率。与重庆加强对接，建立常态化联络机制，推进完善住房保障体系，共同推动保障信息公开，推动租住管理刚柔并济，共同争取国家层面支持。成渝地区双城经济圈的中心城区主轴城市、毗邻地区先行先试，建立与重庆公租房保障共建共享机制。

专栏 2 完善住房保障体系

1.加快完善“2+X”住房保障体系

增加保障性住房供给。进一步规范发展公租房，大力发展保障性租赁住房，在部分城市开展保障性租赁住房示范工作。鼓励发展共有产权住房。

2.完善住房保障制度设计

推进住房保障立法，推动住房保障高质量发展。

3.川渝两地住房保障共建共享

扩大公租房覆盖范围，加大租赁补贴发放力度，加大对符合条件的新市民的保障力度，落实《深化川渝住房保障合作工作方案》，建立与重庆公租房保障共建共享机制。

第三节 完善长租房政策，规范发展住房租赁市场

一、加快培育专业化市场供应主体

充分发挥市场作用，多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业的协同发展格局。进一步规范房地产经纪机构、评估机构及其从业人员执业行为，充分发挥中介机构作用，努力提高中介服务质量，规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。发展自持物业的住房租赁企业，向租户提供便捷周到的服务。

二、鼓励住房租赁消费

引导城镇居民通过租房解决居住问题，树立健康的住房消费观念。完善租赁房屋常住人口落户政策，非本地户籍承租人可凭居住证享受义务教育、医疗等基本公共服务同等权利，并享受积分入户、提取住房公积金、申领租赁补贴等公共服务。

三、多主体、多渠道扩充租赁房源

各地应结合住房供需状况等因素，将租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模。重点盘活区位好、配套全的存量住房，辅以适度新建，多渠道有效扩充租赁房源，满足租赁需求。通过税收等支持政策有效盘活闲置房源，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。增加用工单位租赁住房供应，促进职住平衡。

四、建设住房租赁管理服务平台

加强多部门信息共享，利用实名认证、电子签名等技术手段，实现网上办、马上办。强化住房租赁信用管理，建立多部门守信

联合激励和失信联合惩戒机制。加强住房租赁市场监测预警，为政府决策提供数据基础。

五、规范住房租赁市场管理

推动落实住房租赁合同网签备案制度。立足城市供需关系，分级分类做好租赁市场指导，完善租赁补贴政策，引导市场筹集房源，盘活市场存量住房。规范住房租赁活动，维护住房租赁当事人合法权益，明确租赁双方权利义务，稳定住房租赁关系。出租人应保证住房和室内设施符合居住要求，承租人应按照合同约定使用住房和室内设施。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 3 规范发展住房租赁市场

完善长租房政策。持续开展省级财政支持住房租赁市场发展示范工作，形成大、中、小住房租赁企业的协同发展格局。完善租房落户政策。

第四节 大力提升居住品质，打造高品质生活宜居地

顺应双城经济圈高品质生活宜居地建设目标，探索建立城市更新体制机制，结合城镇老旧小区改造助推实施城市更新行动，统筹规划，优化存量和做好增量。促进住宅产业转型升级，大力发展新型建造方式，不断提高建设质量，加快物业服务业向现代服务业转变，提升居住品质。

一、加快城镇老旧小区改造，助推实施城市更新行动

明确范围，把握重点。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。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。

摸清底数,编制规划。全面摸清需改造的城镇老旧小区底数,建立清单,改造量大的城市、县城城镇按城镇老旧小区改造专项规划科学申报年度改造计划,分年度有序推进改造任务。

因地制宜,分类改造。坚持“一区一策”原则,合理确定各小区基础类、完善类、提升类的改造内容,因地制宜改善城镇老旧小区基础设施和公共服务配套设施水平。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。鼓励各地因地制宜将建筑节能改造纳入完善类改造范围,积极推进建筑节能改造。

多方参与,形成合力。建立健全“政府统筹、条块协作、部门共抓”的工作机制,尊重群众主体地位,积极组织居民参与,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。

完善资金筹措机制。坚持尽力而为、量力而行的原则,切实评估地区财政承受能力,适当加大财政投入,逐步建立政府与居民、社会力量合理共担机制,在政府加大投入的基础上,引导居民合理出资,引入社会资本投资。

注重长效管理。逐步建立城镇老旧小区改造更新后维护管理的长效机制,充分发挥基层党组织在社区自治中的引领作用,创

新管理模式。建立物业管理机制。逐步建立城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、管理、使用和续筹机制，形成长效机制。

注重历史文化保护。兼顾保护利用、功能完善和文化遗产，在改善居住条件、提高环境品质的同时，注重城镇老旧小区文化内涵挖掘，进一步彰显城市特色，提升城市品质，延续历史文脉。

融入城市更新，系统化提升城市品质。将城镇老旧小区改造作为城市更新行动的重要内容，以城市更新理念推进城镇老旧小区改造。鼓励整合相邻、分散的老旧小区联动改造，立足小区及周边实际条件，积极推进社区综合服务设施以及养老、托育、助餐、便民市场等社区专项服务设施改造或建设，完善公共服务配套设施，丰富社区服务供给，提升居民生活品质。

二、全面提升住房品质

加快住房建设科技创新，大力推广“安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居”的绿色住宅。围绕提高住宅质量整体水平，加大科研投入，建立科技创新平台，促进新技术、新材料在住房建设领域中的集成与运用，形成一批示范建设项目。

提高规划设计水平。充分考虑各方面要求，合理控制建筑密度、居住区规模、容积率、绿地率等规划指标，增强居住区公共绿地空间，创造舒适的居住生活环境。严格控制建筑高度、体量、色彩和风格等因素，打造具有地区特色且与环境相融合的建筑景观。提高住宅小区规划设计评审标准，适时修订四川省住宅设计标准，围绕住宅隔声降噪、防水防潮、梯户比设置、房屋建筑安

全等影响品质的因素，提升整体规划设计质量。

加强住宅工程质量安全监管。推进全省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，强化质量责任落实。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。

三、完善居住配套

结合成渝双城经济圈高品质生活宜居地建设，强化居住区各项配套设施建设和交付使用管理。按照“一次规划、按需实施、确保基本、逐步完善、远近结合、统筹兼顾”的原则，坚持统筹规划、配套先行，加强衔接，缩短居住社区成熟周期。加大政府资金支持和补贴力度，强化部门间协作，积极引入优质资源，支持社会资本参与居住社区市政设施配套建设和运营。推动发展线上线下生活服务业，建立完善社区消费体系，逐步满足居民多样化消费需求。探索数字技术应用于居住配套，提升服务效率。

四、推动适老宜居社区建设

推动新建居住区适老化设施建设。加快推动居住区（社区）适老化建设相关技术规范地方标准制定工作。新建住宅小区严格落实居家社区养老服务设施规划建设要求，严格执行无障碍及适老化相关技术标准规范，将养老服务设施建设纳入居住区配套，

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，加强养老服务设施节能宜居改造，为老年人提供安全、便捷、舒适的生活环境。

加快推进老旧小区适老化改造。结合城市更新行动、老旧小区改造等，充分考虑老年人需求，进行设施和环境的适老化改造，增加养老服务设施供给，增加无障碍设施，积极推进加装电梯，为老年人、残疾人生活出行提供方便和安全保障。

专栏 4 大力提升居住品质

1.城镇老旧小区改造

“十四五”期间，全省计划累计实施城镇老旧小区改造约 250 万户，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造的城镇老旧小区改造任务。建立城镇老旧小区改造统计调查制度。融入城市更新理念，系统化提升城市品质。

2.居住品质提升

提高住宅小区规划设计评审标准，编制四川省住宅设计标准。完善居住配套。

3.建设适老宜居社区

加快居住区（社区）适老化建设相关技术规范地方标准制定，严格执行无障碍及适老化相关技术标准规范。

第五节 加快物业服务转型升级发展，助推城市基层治理能力提升

一、完善行业法规标准体系，加快物业服务业法治建设

完成《四川省物业管理条例》修订，制定出台物业服务相关

配套制度，建立健全四川省物业管理“1+N”法规政策体系，加大物业管理普法宣传，增强物业管理主体学法守法用法意识。推进物业服务管理标准化，加快研究制定住宅、商业、写字楼、学校、医院、公共场馆、公园等各类物业管理服务标准，形成一套涵盖各类物业类型的标准化体系。

二、提升物业服务能力助推基层治理

加强党建引领。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。推动业主委员会成员和物业项目负责人中的党员担任社区党组织兼职委员，符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

构建物业服务监管机制。落实街道属地管理职责。在街道建立健全居住社区综合治理工作制度，建立物业管理工作机制，明确工作目标。强化物业服务事中事后监管机制，完善全省物业服务企业信用信息管理平台，扩大信用结果的应用，强化动态跟踪监管。建立物业专项维修资金监管管理平台，加强智慧物业管理服务平台建设。建立业主电子投票表决系统，丰富业主自治参与方式，提升业主自治决策能力，构筑和优化业主自治监管体系。

提升物业服务公共应急能力。推动政府部门、街道及社区、物业服务企业建立公共事件应急联动机制，强化社区风险防范应对，指导物业服务企业履行应急预案编修和应急物资储备、建立

行业应急志愿队伍等，加强物业服务员工应急处理专业知识和专业能力的培训，提升物业服务企业应急处置能力。

建立物业纠纷化解处理机制。充分发挥法律手段在物业服务纠纷处理中的积极作用，构建人民调解、行政调解、司法调解及仲裁、诉讼相互衔接的物业服务纠纷调解工作新模式，建立省、市、县、街道、社区五级物业管理投拆受理制度和物业服务纠纷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。

三、夯实物业服务业发展基础

建立物业服务业统筹推进机制。推动县级以上地方人民政府加强对物业管理活动监督管理工作的领导，建立保障机制，将物业服务纳入现代服务业发展规划，推动物业服务行业向现代服务业发展。

严格执行项目招投标制度。完善物业项目招标投标制度，结合物业企业信用管理和备案管理，探索建立企业信用等级、在管物业项目规模、项目管理服务水平、专业技术人员情况与招投标制度挂钩机制，推进物业项目公开招投标，创造公开、公平、公正的物业项目招投标环境。

推行物业服务价格调整机制。加快修订和完善物业服务等级标准和收费标准，推广分级收费机制，实行收费价格与服务内容及标准的衔接和动态调整。加大对群众反应强烈、“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。

完善住宅专项维修资金制度。修订地方住宅专项维修资金管理办法。严格实施住宅专项维修资金制度作为地方政府审计的重要内容，将住宅专项维修资金管理纳入房屋全生命周期管理，分类构建老旧小区、新建住宅、非住宅的维修资金保障机制。建立维修资金应急使用制度，探索通过使用维修资金购买房屋共用部位、既有住宅电梯加装、共用设施设备维修险的方式，提升资金使用效率。

推进物业服务业智慧化。积极探索智慧物业新模式，通过试点引领、总结推广，带动全省物业服务业服务智慧化。加快推动提升管理服务系统的信息化、自动化和智能化水平，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平。

完善物业服务产业体系。充分发挥物业服务企业服务居民“最后一米”入口优势和距离优势，引导物业服务企业立足社区服务，开拓食堂配餐、幼教托管、居家养老、社区金融、社区租赁、新零售等新兴服务业态，加快形成完备的现代物业服务业产业体系。支持骨干物业服务企业通过加盟、兼并、重组等方式整合资源，发展成为连锁经营的现代服务企业。

四、强化保障增强产业发展动力

加强物业服务业人才培养。加强相关学科专业建设，深化产学研融合，培育一批复合型物业服务人才。支持在职人员技能培训，提高物业服务人才队伍保障能力。

加大物业服务业政策支持力度。着力物业服务业发展阶段重

点工作，积极研究制定财政补贴奖励、金融扶持等政策，贯彻落实相关税费优惠，增强物业服务业抗风险能力和市场竞争力。

开展物业服务业发展跟踪监测。研究制定物业服务业统计指标体系，加强统计信息平台建设，完善统计报告和信息发布制度。加快建立物业服务业发展质量评价制度，健全督查督办机制和奖惩激励机制，确保物业服务行业发展规划顺利实施。

营造物业服务业发展氛围。大力开展物业管理舆论宣传活动，提高全社会认知，引导业主合法与理性维权。引导新闻媒体坚持正确舆论导向，弘扬社会正能量，共同营造良好的发展环境。

专栏 5 加快物业服务转型升级发展

加快物业服务转型升级发展。推动物业服务专业化、标准化、智慧化、优质化，增强物业服务业服务能力和监管能力，加快物业服务业向现代服务业转变。

第六节 改革完善住房公积金制度，保障缴存职工基本住房需求

改进缴存、提取、使用和监管机制，有效帮助灵活就业人员等群体解决基本住房问题，推动实现住有所居。

一、进一步扩大受益群体覆盖面

总结推广成都新市民等灵活就业人员群体缴存住房公积金试点工作经验，支持同城化区域同步推进。不断优化完善现有住房公积金缴存机制，坚持以用促缴，努力增强制度吸引力，惠及

更多人群。

二、加强逾期管理确保资金安全

加强住房公积金个人住房贷款全流程管理，完善工作制度。建立逾期管理台账，每月进行数据分析监测，每半年通报逾期管理情况，每年开展逾期管理督导。加强贷前审查，从源头堵塞漏洞消除隐患。加强贷后管理，加强逾期催收。确保全省“十四五”末住房公积金贷款逾期率控制在 2‰ 内。

三、建设全省住房公积金管理服务平台

按照“互联网+政务服务”要求，完善和拓展省住房公积金管理服务平台功能，打造智慧公积金平台。充分发挥平台住房公积金信息共享、政务服务、业务监管功能，为全省住房公积金监督管理和服务，提供功能齐全、安全便捷的保障。实现全国住房公积金行业数据共享。实现与省政府各平台之间信息共享。研究推进平台住房公积金监管数据平台、全流程动态稽查子系统，补齐监管短板。研究推进“银政通”平台对接。强化数字赋能，努力提高线上渠道服务能力。深入对接省一体化政务服务平台，持续提升“一网通办”“跨省通办”“川渝通办”“省内通办”服务水平，方便群众业务办理。

四、研究探索建立省级层面的资金调剂机制

加强资金调剂使用研究探索，力争建立省级住房公积金资金池，建立资金调剂机制。力争 2021 年底之前，实现结余资金较多的省级、石油分中心和眉山等资金紧张的城市中心之间点对点的

资金调剂；在此基础上总结推广至川东北、川南等片区的城市中心之间；力争“十四五”末扩大至全省范围。有效解决部分地区资金大量闲置，使用率低，而部分地区资金紧张，不够用的问题，提高住房公积金资金使用效率。

五、全面提升监管水平

补齐监管短板，压实监管责任，综合利用各种手段，推动部、省监管联动，充分发挥全国监管服务平台和电子稽查工具的作用，运用信息化手段，实行精准监管、穿透式监管，提高监管效率，实现监管全覆盖。

六、提升管理服务质效

全面推进住房公积金归集、提取、贷款、资金管理、基础数据等业务标准的贯彻落实工作。简化审批流程，减少书面证明，缩短办理时限，逐步提高网办率，为缴存单位、缴存职工提供便捷周到的服务，增强群众的获得感和幸福感。

七、推进川渝住房公积金一体化发展

全面贯彻落实中央和省委省政府的决策部署，推进川渝两地住房公积金一体化发展走深走实。完善两地住房公积金领域战略合作工作机制，深入推进两地互认互贷、联动治理违规提取使用住房公积金，探索开展两地资金融通使用、研究推进跨区域住房公积金政策协同，方便群众业务办理，促进住房公积金事业发展。

专栏 6 推进住房公积金制度改革

扩大制度覆盖范围，拓展资金使用渠道。加强逾期管理确保资金安

全。研究探索建立省级层面的资金调剂机制。建设全省住房公积金管理服务平台。全面推进住房公积金监管和服务提质增效。推进川渝住房公积金一体化发展。**2021** 年底前，成都市按照住建部统一要求，出台《成都市灵活就业人员参加住房公积金制度试点方案》和《成都市灵活就业人员参加住房公积金制度管理办法》，开展试点工作。**2022** 年总结推广成都新市民等灵活就业人员群体缴存住房公积金试点工作经验，支持同城化区域内的德阳、眉山、资阳三城市同步推进。

第四章 保障措施

第一节 加强组织领导，全面落实规划任务

各市（州）人民政府对本地城镇住房发展负主体责任，并将城镇住房工作纳入政府工作目标，住房发展规划编制经费列入政府财政预算。

建立省、市、县三级住房发展规划体系，全面落实省级城镇住房发展规划的要求，编制本地住房发展规划，明确城镇住房发展的具体目标、主要任务和政策措施，并做好与其他规划的有效衔接。

各地住房发展规划经本级人民政府批准后公布实施，并报上级政府住房和城乡建设部门备案。各地要严格按规划确定的目标，建立多部门联动、协调的工作体制，明确职责分工，统筹资源配置，充分调动市场主体的积极性，有序推进规划任务落实。

建立住房发展规划中期和期末评估机制，研究分析规划实施情况，进一步明确任务要求，使规划更加符合各地住房发展实际。及时向社会公布规划和年度实施计划完成情况，主动接受监督。

建立住房发展绩效评价指标体系，确定综合绩效考核办法。定期考核各级政府和相关部门在规划实施中的工作情况，加大监督检查力度，确保全面完成规划任务。

第二节 加大财税支持力度，促进住房民生改善

加大财政资金投入。加大对保障性安居工程等方面的财政资金投入，形成稳定的财政支持机制。

深化落实住房相关税收政策。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。落实好各项税收政策，加大支持和促进住房租赁市场与居住类物业服务行业的健康发展。

第三节 完善金融支持政策，促进市场平稳发展

完善保障性住房的金融支持，积极引导保险资金、社保基金、企业年金和其他资金参与保障性住房建设与运营。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持和债券支持力度。

加强住房金融管理，提高住房金融服务水平，加强商品住房交易资金来源监管。根据市场变化适时调整相关政策，完善差别化住房信贷政策，严格限制信贷流向投资投机性购房。

加大对住房租赁企业的金融支持。鼓励银行业金融机构加大对租赁住房项目贷款支持力度，拓宽直接融资渠道，支持符合条件的租赁住房企业发债融资，探索发展住房租赁房地产投资信托基金（REITs）。

加大对城镇老旧小区改造的金融支持。鼓励银行加大产品和服务创新，在风险可控、可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

第四节 健全管理信息系统，创新行政管理方式

建立统一的房屋数据库、房地产市场监测平台，建立符合四川实际的住房保障管理服务平台，优化住房公积金信息系统，全面提高住房信息化水平。充分利用现代技术成果，推进住房市场、住房保障、房屋使用安全管理、智能建造和数字化建造，推动实现住房发展精细化、数字化和信息化。完善房地产企业信用体系，建立房地产企业信用信息系统。

名词或指标解释

1. “2+X”住房保障体系

以公租房和保障性租赁住房为主体，并结合城镇老旧小区改造、棚户区改造和共有产权住房等构建四川省住房保障体系。

2.城镇新增商品住房供应面积

达到销售条件的商品住房面积。

3.城镇居民人均住房建筑面积

以全省城镇居住人口计算的平均每人拥有的住宅建筑面积。

4.公租房保障率

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。

5.筹集保障性租赁住房

筹集住宅型保障性租赁住房、宿舍型保障性租赁住房和领取了保障性租赁住房租赁补贴租住住宅的总套（间）数。

6.住房公积金实缴人数

住房公积金实际缴纳的总人数。

7.城镇老旧小区改造规模

城镇老旧小区改造涉及的居民户数。

8.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。