

# 浙江省城镇住房发展“十四五”规划

(征求意见稿)

浙江省住房和城乡建设厅

2021年3月

# 目 录

一、住房发展基础扎实，发展环境发生深刻变化.....	1
(一) 城镇住房发展成就显著.....	1
(二) 城镇住房发展存在的问题和短板.....	4
(三) 城镇住房发展面临的形势.....	5
二、“十四五”时期城镇住房发展的总体思路.....	6
(一) 指导思想.....	6
(二) 基本原则.....	7
(三) 总体目标.....	8
(四) 具体目标.....	8
三、实施房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展.....	10
(一) 压实城市主体责任.....	10
(二) 完善住宅用地供应机制.....	10
(三) 加强房地产金融调控.....	11
(四) 发挥税费调节作用.....	11
(五) 加强监测预警机制.....	12
(六) 加强房地产市场监管.....	12
四、持续着力“住有所居”，加快完善住房保障体系.....	12
(一) 强化住房保障顶层设计.....	12
(二) 大力发展保障型租赁住房.....	13
(三) 持续强化政府基本保障.....	13
(四) 不断提高管理服务水平.....	13
五、推进租购并举，大力发展租赁住房.....	14
(一) 盘活闲置住房用于租赁.....	14
(二) 加大政策扶持力度.....	14

(三) 规范住房租赁市场.....	14
<b>六、提升住房品质，改善人居环境.....</b>	<b>15</b>
(一) 提升新建商品住房品质.....	15
(二) 稳妥实施城镇棚户区改造.....	15
(三) 全面推进城镇老旧小区改造.....	16
(四) 加强房屋使用安全管理.....	16
<b>七、创新服务方式，提升物业服务水平.....</b>	<b>16</b>
(一) 推进共建共治共享.....	17
(二) 融合线上线下服务.....	17
(三) 提升物业管理服务水平.....	18
<b>八、完善公积金制度，支持合理住房消费.....</b>	<b>18</b>
(一) 深化公积金制度改革.....	18
(二) 提高公积金综合效能.....	18
(三) 扩大制度保障覆盖面.....	19
(四) 推进服务数字化转型.....	19
<b>九、加强组织领导，建立健全规划实施的保障机制.....</b>	<b>19</b>
(一) 建立城镇住房发展规划体系.....	19
(二) 明确住房发展规划的批准程序.....	20
(三) 建立住房发展规划实施机制.....	20
(四) 建立住房发展规划评估机制.....	20

# 浙江省城镇住房发展“十四五”规划

“十四五”时期是我省全面建成小康社会、开启高水平全面建设社会主义现代化新征程的关键时期。为适应多主体多层次高品质居住需要，推动住房供给侧结构性改革，更好满足人民对“更舒适的居住条件”的向往，打造新时代全面展示中国特色社会主义制度优越性重要窗口的“百姓安居”品牌，根据《中共浙江省委关于制定浙江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的建议》、《浙江省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要草案》以及《浙江省住房和城乡建设事业发展“十四五”规划》，制定本规划。

## 一、住房发展基础扎实，发展环境发生深刻变化

### （一）城镇住房发展成就显著

“十三五”时期，全省城镇住房制度逐步完善，住房供给侧结构性改革有效推进，房地产市场平稳健康发展长效机制稳妥实施，城镇住房发展基础扎实、成就突出，为改善城镇居民居住条件、推动以人为核心的新型城镇化、推动我省“两个高水平”建设作出重要贡献。

——**城镇居民居住条件持续改善**。2019年末，全省城镇居民人均住房建筑面积达48.5平方米，比“十二五”期末增

加 8 平方米。房地产供给侧结构性改革深入推进，“十三五”时期，全省商品住宅累计销售超 3.9 亿平方米，近 400 万户家庭通过市场方式改善居住条件。棚户区改造大力推进，“十三五”时期，全省累计开工棚改安置住房（含货币安置）116.9 万套，超出规划目标 46.1%，老旧城区集中成片棚户区基本完成改造。城镇老旧小区改造加快推进，2019 年我省和宁波市分别被列为新一轮老旧小区改造试点省、市。2019—2020 年，全省共开工改造老旧小区 1015 个，涉及建筑面积 3825 万平方米。住宅加装电梯全面铺开，至 2020 年底，全省累计完成住宅加装电梯 3766 台，解决了近 15 万居民的“上楼难”问题。城镇房屋安全排查治理稳步推进，实现 2016 年底竣前竣工交付使用的城镇房屋排查全覆盖。

**——房地产长效机制加快推进。**加快落实城市主体责任，推动实施房地产长效机制方案。坚持因城施策、多策并举实施房地产调控，房价过快上涨势头得到遏制，房地产市场总体平稳。建立房地产市场运行监测评价制度，建成房屋交易信息系统“一张网”，全面落实房屋交易网签备案制度，率先实现全省网签系统与国家联网。建立月监测、季评价、年度考核制度。建立房地产市场多部门联席会议制度，每月共享数据、每季度分析研判市场形势的工作机制不断健全。发布商品房买卖合同示范文本，出台规范全装修样板房管理、商品房委托销售等政策措施，持续开展多部门联合的市场整

治，排查处置市场风险，市场秩序进一步规范，房地产领域风险总体可控。

——**城镇住房保障提质增效**。公租房保障不断加强，截至 2020 年底，通过实物配租和租赁补贴保障，累计受益住房困难家庭约 48 万户家庭、84 万人，租赁补贴发放数量从 2016 年的 2.9 万户提升至 2020 年的 18.6 万户。政府投资公租房保障范围已覆盖至当地城镇人均可支配收入线以下的住房困难家庭，并对特殊群体实施精准保障和重点保障。政策性租赁住房加快探索推进，杭州被住建部列为试点城市，已筹集政策性租赁住房 7.6 万套（间）。保障要素加快供给，“十三五”时期，全省累计争取中央和省级财政专项补助资金、棚改专项债券等 1103 亿元，获得金融机构贷款 7308 亿元，供应保障性安居工程建设用地 5370 公顷。住房公积金作用明显，用于住房消费的公积金数额从 2015 年的 1307 亿元，增加到 2020 年的 2332 亿元。全省城镇住房保障受益覆盖率达到 23.9%，超出“十三五”规划目标 0.9 个百分点。

——**住房租赁市场培育取得成效**。我省先后开展培育发展住房租赁市场试点、利用集体建设用地建设租赁住房试点以及中央财政支持住房租赁市场发展试点。试点城市建立健全租赁监管体制机制，完善政策体系，先后出台租赁合同网签备案、租赁资金监管、财政扶持专项资金使用管理等文件，统筹各级有关资金支持发展住房租赁市场。“十三五”时期，通过新建、改建、筹集闲置房源用于租赁等举措，全省累计

新增租赁房源近 60 万套（间），培育近 30 家专业化、规模化住房租赁企业（机构）。建设运行住房租赁监管服务平台，3000 多家租赁企业（机构）在平台备案，40 万套房源纳入平台管理，累计网签租赁合同超过 100 万份。杭州市在全国率先建成住房租赁智慧监管服务平台，其筹建蓝领公寓缓解外来务工人员住房难等做法在全国推广。

## **（二）城镇住房发展存在的问题和短板**

需要清醒地认识到，与党中央提出的“让全体人民住有所居”目标以及人民群众对“更舒适的居住条件”的愿望相比，我省城镇住房发展还存一些短板和不足，主要包括：

**——房地产长效机制尚需完善。**部分地区落实城市主体责任不到位，人口、土地、产业、住房等规划协同机制尚不健全，地价房价联动不够，投机炒房现象依然存在，居民杠杆率较高。商品住房供应结构不合理，中低价位、中小户型住房供应不足，房价涨幅仍然较大。房地产领域侵害群众利益的违法违规行为较多，有关法律法规尚不健全。租赁市场培育力度需要加大，长效管理机制亟待建立。

**——城镇住房保障体系有待健全。**住房保障体系顶层设计不足，保障边界需要进一步明晰。公租房保障精准度不够，人口净流入的大城市对新市民住房保障的能力需要进一步加强。住房保障基本公共服务的标准规范亟须构建，信息化管理水平有待提升。公租房运营管理、物业服务的专业化、

规范化水平有待提高，保障机制有待健全。住房公积金制度对首次购房的无房家庭支持力度需要进一步加强，住房公积金制度定位有待强化，支持住房政策体系需要改革创新。

——**居住品质和人居环境需要提升。**住房设计标准偏低，建筑质量有待提升。部分棚户区 and 老旧小区存在建筑密度大、环境脏乱差、配套设施不完善、功能不齐全等问题，需要加快改造。老旧小区改造体制机制需要理顺，融资、建设等配套政策需要进一步完善。物业管理法规制度需要进一步完善，行业服务标准化需要加快推进。

### **（三）城镇住房发展面临的形势**

“十四五”时期，经济社会发展环境日趋复杂，不确定性明显增加，我省城镇住房发展面临较大挑战。同时，新型城镇化、长三角区域一体化、“重要窗口”建设等新目标新定位给我省城镇住房发展带来了新机遇。

——**发展环境变化对住房工作提出了新要求。**“十四五”时期，人民群众对“美好居住生活”的追求更加强烈，城镇住房发展亟待转型升级。城镇常住人口持续增加，但区域分化更加显著，城镇住房发展需要更加因地制宜、因城施策。人口老龄化、二孩家庭、丁克家庭、单身群体等现象并存发展，对住房的多样化、个性化提出了更高要求。

——**“房住不炒”定位为住房工作指明了新方向。**“房住不炒”定位突出了住房的居住属性和民生属性，要求进一步完善房地产长效机制，保持市场平稳健康，防止经济发展、

财政收入过度依赖房地产，防止房地产市场过度金融化。同时，“房住不炒”定位要求充分发挥住房保障在兜底线、保基本、稳预期方面的重要作用。

——“两多一并”目标为住房工作开拓了新思路。党的十九大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为完善城镇住房保障体系、构建房地产长效机制、培育发展住房租赁市场等工作指明了方向，为推进城镇住房供给侧结构性改革提供了新思路，也为社会、企业以及利用集体建设用地等加大住房市场供应、提升住房保障提供了新路径。

——“重要窗口”建设为住房工作开启了新篇章。“重要窗口”的新目标新定位，将促使我省加快推进以人为本的城镇住房现代化建设，在实施房地产长效机制、完善“两个体系”、城镇老旧小区改造、未来社区建设等方面形成具有浙江特色、浙江优势的发展模式，打造新时代全面展示中国特色社会主义制度优越性重要窗口的“百姓安居”工程，实现更高水平的“住有所居”，为全国提供样板经验。

## 二、“十四五”时期城镇住房发展的总体思路

### （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、五中全会精神以及习近平总书记对住房城乡建设工作的重要指示批示精神，坚持党对城镇住房工作的全面领导，坚持以人民为中心，坚

持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持系统观念，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，以人的现代化需求为导向，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，忠实践行“八八战略”，奋力打造“重要窗口”，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现更高水平的住有所居、住有优居，为浙江省争创社会主义现代化先行省提供重要支撑。

## **（二）基本原则**

——**坚持民生属性**。坚持以人民为中心的发展思想，依法保障居民居住权利，重点支持合理自住需求，满足改善性住房需求，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨。

——**坚持城市主体**。落实城市主体责任，从实际出发科学制定住房发展目标，不搞“一刀切”。因地制宜实施长效机制、制定调控政策，推进住房保障、城镇老旧小区改造、未来社区建设，充分体现地方特点、特征、特色。

——**坚持需求导向**。根据人口流向和住房需求变化，合理确定住宅用地规模与空间布局，推进房地产供给侧结构性改革，重点解决大城市新市民住房问题，加快培育发展住房租赁市场。

——**坚持系统观念**。加强住房建设规划与国土空间规划的有机衔接，优化空间布局。加强省市县联动，统筹区域房地产调控。建立健全土地、住房、金融、人口、教育、社会

保障等政策有机衔接的住房发展工作机制。注重防范化解房地产市场风险，促进金融、房地产与实体经济均衡发展。

### **（三）总体目标**

完善住房市场体系和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，打造更具幸福感的“百姓安居”品牌。内容包括：

——坚持“一个主体”：压实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，保持市场运行总体平稳，防范化解房地产市场风险，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

——完善“两个体系”：以居住为主、以居民消费为主、以普通商品住房为主，完善住房市场体系。以政府为主提供基本保障，充分调动社会等各方面积极性，多渠道、多主体解决困难群体和新市民住房问题，健全住房保障体系。

——着力“三个提升”：完善房地产平稳健康发展长效机制，着力提升房地产市场调控与监管服务能力；健全保障性租赁住房政策体系，完善住房保障基本服务标准规范，加强公租房运营管理、物业服务，着力提升城镇住房保障能力水平；大力推进城镇老旧小区改造，稳妥推进城镇棚户区改造，加大城镇危房实质性解危力度，提高住宅物业综合服务水平，着力提升群众居住品质。

### **（四）具体目标**

——房地产市场总体平稳健康。住房供需基本平衡，住宅用地价格、新建商品住宅价格、二手住房价格、住房租赁

价格基本稳定，房地产信贷结构持续优化，市场预期保持稳定。

——住房供应结构持续优化。以住房需求为导向的土地配置机制不断健全，“十四五”期间，全省供应住房用地 30 万亩以上，供应住房面积 3.8 亿平方米以上，基本实现供需平衡、职住平衡。人口净流入大、住房供求矛盾突出的城市，住房供应显著增加，中小户型住房占比逐步提升，租赁住房供应比例明显提高。

——住房保障覆盖面稳步扩大。加大保障性住房建设力度，“十四五”期间，全省筹集保障性租赁住房（含新增租赁补贴保障）21 万套（户），开工城镇棚户区改造安置住房（含货币化安置）13 万套。“十四五”期末，全省城镇住房保障覆盖率达到 25% 左右。

——居住条件持续改善。城镇人均住房建筑面积稳步提升，城镇危旧房排查治理机制不断健全，实质性解危范围不断扩展。城镇老旧小区改造稳步推进，“十四五”期末，力争完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。物业管理与服务水平不断提升。“十四五”期末，全省城镇人均住房面积力争达到 49 平方米。

表 1 “十四五”时期浙江省城镇住房发展主要指标

序号	指标	单位	“十四五” 年均	“十四五” 累计	“十四五” 期末	指标类型
1	新增住房用地供应面积	亩	≥6000	≥300000	—	预期性

2	新增住房供应建筑面积	万平方米	≥7600	≥38000	—	预期性
3	筹集保障性租赁住房（含新增租赁补贴保障）	万套（户）	—	21	—	预期性
4	开工城镇棚户区改造安置住房（含货币化安置）	万套	—	13	—	预期性
5	城镇住房保障受益覆盖率	%	—	—	25左右	预期性
6	住房公积金支持住房等消费	亿元	2300	11500	—	预期性
7	城镇老旧小区改造数量	个	600	3000	—	预期性
	城镇老旧小区改造面积	万平方米	2000	10000	—	预期性
8	城镇人均住房面积	平方米	48.7	—	49	预期性

### 三、实施房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展

牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，压实城市主体责任，坚持因城施策、多策并举，健全住房与土地、金融、财税等政策联动机制，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

**（一）压实城市主体责任。**城市对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，统筹区域房地产发展。根据当地经济社会发展水平、人口规模和结构变化以及住房供求关系等因素，明确住房发展目标和年度工作任务，综合运用经济、法律和必要的行政手段，加强房地产市场供需双向调节，促进地价、房价、租金波动保持在合理区间。全面实施房地产市场运行月监测、季评价、年考核制度。

**（二）完善住宅用地供应机制。**建立以住房需求为导向

的住宅用地供应机制。落实人地挂钩机制，新增建设用地指标要向人口净流入大的城市倾斜。住房供需矛盾突出的城市要合理增加住宅用地供应规模，杭州、宁波等城市要单列租赁住房用地计划。城市要根据人口规模和结构变化等因素，合理确定住宅用地供应规模、结构、时序，向社会公开住宅用地年度供应计划，提高供应计划执行率。完善土地出让多部门联合会商机制、土地价格形成机制和地价房价联动机制，房价上涨压力大的城市可在商品住宅用地出让前，参照同地段同品质商品住房价格，确定项目建成后住房价格上限。土地出让合同中要明确容积率、土地用途、开工时间、竣工时间及违约责任等。提高存量住宅用地利用效率。加快推进诚信体系建设。

**（三）加强房地产金融调控。**保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性。落实银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，保持房地产贷款合理适度增长。落实差别化住房信贷政策，严格执行住房贷款首付比例、期限和利率规定。强化个人住房贷款管理，严格执行偿债收入比例规定。严格审查购房资金来源，严禁个人消费贷和经营性贷款资金违规用于购房。禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。

**（四）发挥税费调节作用。**贯彻落实《契税法》及相关规定，房价上涨快的城市，可依法调整住房交易契税税率。配合做好房地产税立法工作。加大闲置土地处置力度，因企业自身原因导致的闲置土地，未动工开发满1年的，按照土

地出让或者划拨价款的 20%征缴土地闲置费。未动工开发满 2 年的，无偿收回国有建设用地使用权。

**（五）加强监测预警机制。**健全房地产市场多部门联合会商机制，加强信息共享和形势研判。完善房地产风险监测系统，提升风险监测信息化、智能化水平。夯实房屋网签备案基础，全面应用全省新建商品房和存量房交易网签系统，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。

**（六）加强房地产市场监管。**建立房地产开发企业、经纪机构及从业人员信用管理体系，健全多部门联合惩戒机制。完善多部门、跨地域联合检查工作机制，持续开展“双随机、一公开”抽查，严厉查处房地产领域违法违规行为。持续整顿房地产信息网络传播乱象。逐步提高商品房预售条件，稳妥推进现房销售试点。完善商品房预售资金管理办，建立全省预售资金监管系统。严格落实全装修商品住宅项目样板房管理和商品房委托销售管理等政策措施。建立完善存量房交易资金监管制度。

#### **四、持续着力“住有所居”，加快完善住房保障体系**

落实住房保障的城市主体责任，完善与经济社会发展水平相适应的住房保障体系，加快解决城镇住房困难家庭和新市民住房问题。

**（一）强化住房保障顶层设计。**坚持因地制宜，加快构

建以保障性租赁住房为主体的住房保障体系，探索发展共有产权住房，结合推进城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供给。进一步明确保障性租赁住房发展目标、范围边界，解决好大城市住房突出问题。

**（二）大力发展保障性租赁住房。**加快完善发展保障性租赁住房的基础性制度和土地、财税、金融等方面的支持政策，支持城市通过单列租赁住房用地计划、利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地、利用存量工业用房和商业办公用房等方式建设保障性租赁住房，有效扩大保障性租赁住房供给，并充分发挥国有和民营企业功能作用。

**（三）持续强化政府基本保障。**进一步聚焦公租房精准保障，对符合条件对象及时纳入住房保障，实现低保、低收入住房困难家庭“应保尽保”。同时，根据当地经济社会发展水平和财政承受能力，稳步提高保障标准，使住房困难家庭共享改革发展成果。

**（四）不断提高管理服务水平。**系统梳理并制定完善住房保障领域的房源管理、准入管理、配给管理、配后管理等方面的业务规范、管理标准。加快推进政务服务 2.0 应用，深化公租房保障“一件事”。加大住房保障家庭收入、财产等相关信息共享力度，提升住房保障申请审核的效率与准确性。进一步完善全省住房保障统一管理系统，加大统计、分析、监测、管理等功能研发，加快实现信息化、智能化管理。

积极推广政府购买公租房运营管理服务，鼓励实施专业物业服务，提升公租房小区管理服务水平。健全住房保障领域信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

## 五、推进租购并举，大力发展租赁住房

人口净流入大、住房供需紧张的城市，要多措并举增加租赁住房有效供应，加大对住房租赁企业的政策扶持，规范轻资产租赁企业，完善市场监管机制，促进租赁市场健康发展。

**（一）盘活闲置住房用于租赁。**鼓励居民家庭将闲置住房通过政府租赁平台挂牌出租，对涉及的各项税收按规定执行。对企事业单位出租闲置住房的，增值税可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，房产税按规定税率征收。

**（二）加大政策扶持力度。**大力培育专业化、规模化、品牌化住房租赁企业，发挥行业示范引领作用。完善长租房政策，重点发展自持物业的住房租赁企业。加大金融支持力度，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下，加大对租赁住房项目贷款支持力度。拓宽直接融资渠道，支持符合条件的住房租赁企业发债融资。加快发展住房租赁房地产投资信托基金（REITs）。落实租赁企业有关降低租赁住房税费负担政策。

**（三）规范住房租赁市场。**严格落实住房租赁企业、中

中介机构、网络信息平台登记备案制度。落实网络信息平台租赁房源核验责任。全面应用全省住房租赁监管平台，加强租赁机构备案、房源挂牌与核验、租赁合同网签备案、资金监管等全流程管理。规范住房租赁活动，维护当事人合法权益，稳定住房租赁关系。规范轻资产住房租赁企业管理，严禁实施“高进低出”“长收短付”等经营行为，严禁违法开展“租金贷”业务，及时有效处置高风险企业。建立住房租赁价格指数测算和发布机制，对租金水平进行合理控制。

## **六、提升住房品质，改善人居环境**

适应人民对更美好的居住条件需要，加强新建与改造并重，有序推进棚户区改造、老旧小区改造，常态化开展房屋安全排查治理，不断提升群众居住满意度和获得感。

**（一）提升新建商品住房品质。**优化城镇居住空间布局，合理确定居住区容积率上限和绿地率下限。提升建筑外观、居住区景观设计和住房设计水平，打造和彰显浙派人居品牌。大力推进住宅产业化，促进装配化装修在商品住房项目中的应用，有序推进住宅全装修。全面落实住宅项目建设各方质量责任、建设单位主体责任和项目负责人的质量终身责任。推进分户验收和交付验房制度。完善商品房预售制度，完善住宅使用说明书制度，推进实施住宅工程质量保险制度。

**（二）稳妥实施城镇棚户区改造。**严格界定棚户区改造

范围，严把棚改项目准入关，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。到 2025 年，基本完成城镇集中成片棚户区改造。充分尊重棚户区改造区域征收家庭安置意愿，坚持阳光征迁改造，主动接受社会和群众监督。全面落实工程质量责任制，加强工程质量安全管理，提升棚改安置工程品质。积极筹集棚改资金，拓宽资金筹措渠道。

**（三）全面推进城镇老旧小区改造。**通过完善老旧小区配套设施，加快推进住宅加装电梯等举措，大力提升居住品质。建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的改造工作机制。统筹各类相关资金支持城镇老旧小区改造，引导居民共同出资，鼓励社会力量参与建设，支持实施运营主体采取市场化方式融资。完善配套政策，优化项目审批。制定改造技术规范，明确设施改造、功能配套、服务提升等建设要求。组织开展改造绩效评价，加强绩效评价结果运用。开展优秀项目评选，及时总结推广好的经验做法。加强政策解读与宣传，营造社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。到 2025 年，全省累计改造城镇老旧小区 3000 个，改造面积 1 亿平方米以上。

**（四）加强房屋使用安全管理。**深入贯彻落实《浙江省房屋使用安全管理条例》，落实房屋安全使用责任和监管责任。完善城镇房屋安全信息系统，建立和动态更新危房和在住人员清单，完善应急处置机制。通过“腾、拆、修、控”

等模式治理改造危房，加大实质性解危力度。建立网格化、常态化城镇房屋安全巡查工作机制，并纳入基层治理“四个平台”。加强白蚁防治，完善白蚁防治标准体系和产品监管体系，提高白蚁防治监测控制技术应用率，加强防治工程质量监督。加大房屋使用和白蚁防治宣传教育，营造全社会参与房屋安全管理的良好氛围。

## **七、创新服务方式，提升物业服务水平**

建立健全党建引领的物业管理体系，促进物业管理融入基层社会治理体系，推进物业管理智能化，融合线上线下服务，完善物业管理法律体系。

**（一）推进共建共治共享。**加强党建统领，构建党组织统一领导下、多方联动的“红色物业”体系，实现党建、管理、服务融合。按照“街道统领、社区当家、业主主体、企业服务、行业指导”的原则，健全物业管理体系，理顺责权利关系。完善物业服务企业参与疫情防控、城市管理、垃圾分类、治安消防等工作机制。

**（二）融合线上线下服务。**支持物业服务企业建设平台，推动设施设备、车辆、居住社区安全等管理智能化。鼓励物业服务企业拓宽物业服务领域，对接商业服务，提升公共服务效能，发展居家养老等，满足居民多样化多层次生活服务需求。建立物业行业管理平台，实现与企业、城市管理和基

层治理信息平台互联互通，提升行业管理和服务水平。

**（三）提升物业管理服务水平。**通过党建统领、改造与治理并举、完善制度、资金筹措等，加强和改进城镇老旧小区物业管理。修订完善物业管理法规政策规定。完善物业专项维修资金使用流程，提升维修资金管理效能。推进物业服务标准化，规范从业规则，提升服务质量。完善业主大会、业主委员会制度，规范业委会运行。完善物业服务企业信用管理体系，制定物业管理分级分类标准。

## **八、完善公积金制度，支持引导合理住房消费**

以引导和满足缴存职工家庭合理住房需求为导向，深化住房公积金制度改革，不断提高公积金综合效能，扩大制度保障覆盖面，发挥公积金服务数字化改革引领作用。

**（一）深化公积金制度改革。**围绕推进公积金供给侧结构性改革、助力提高居民住房消费能力、满足居民家庭合理住房需求目标，进一步推动住房公积金制度改革创新，为人人享有合适的住房、最终实现“居者有其屋”提供支持。到2025年，基本建立覆盖受益面更广、供求关系趋于平衡、不断适应时代要求、具有浙江特色的新型住房公积金制度。

**（二）提高公积金综合效能。**探索完善住房公积金贷款产品种类及分级分类标准体系，进一步改革优化住房公积金提取使用政策，逐步拓宽提取使用对象范围，积极支持住房

公积金用于培育发展住房租赁市场。保障缴存职工住房公积金账户余额正常收益。创新资金统筹、一体化发展体制机制。

**（三）扩大制度保障覆盖面。**探索自愿缴存制度，试点相对灵活的缴存比例和缴存基数，鼓励非公单位、灵活就业人员建立住房公积金制度。推进住房公积金法制建设和执法改革，发挥公积金支持住房保障和房地产调控作用。“十四五”期间，全省公积金支持住房等消费达到 11500 亿元左右。

**（四）推进服务数字化转型。**深化完善住房公积金政务服务 2.0 平台建设，提高群众体验度和获得感。研究统一全省住房公积金业务操作平台系统，提高规范化管理能力和水平。深化住房公积金“一件事”集成改革，推进数字赋能和部门协同。探索建立线上线下、事前事中事后、现场非现场等立体化监管新模式，保障资金安全、信息安全、廉政安全。

## **九、加强组织领导，建立健全规划实施的保障机制**

**（一）建立城镇住房发展规划体系。**落实中央关于编制住房发展规划的要求，建立国家、省、城市三级住房发展规划体系。浙江省城镇住房发展规划是全省经济社会发展规划的专项规划，与全省经济社会发展“十四五”规划同步编制、同步实施，并纳入同级国土空间规划统一保障落实。城市编制住房发展规划，应明确住房发展的现实基础、问题与不足、发展趋势、目标任务和政策措施等，对住宅用地及住房的总

量、结构和空间布局等做出科学测算和具体安排，并细化分解到年度计划。

**（二）明确住房发展规划的批准程序。**省、城市住房发展规划报经本级人民政府批准或备案后公布实施，城市住房发展规划要报省住房和城乡建设厅备案。杭州、宁波市住房发展规划还应报住房和城乡建设部备案。

**（三）建立住房发展规划实施机制。**城市人民政府要按照住房发展规划确定的目标任务，落实部门责任，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。城市住房发展规划和年度计划实施情况，适时向同级人民代表大会和省政府报告，向社会公开，接受监督。实施情况同时报省住房和城乡建设厅备案。

**（四）建立住房发展规划评估机制。**省、城市住房发展规划，实行年度监测、中期和期末评估机制，分析规划实施情况，对规划实施绩效进行综合评估。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。