

永康市发展和改革委员会 永康市住房和城乡建设局 文 件

永发改〔2021〕37 号

关于印发永康市城镇住房保障“十四五” 规划的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各部门：

现将《永康市城镇住房保障“十四五”规划》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。



永康市城镇住房保障“十四五”规划

根据《浙江省住房和城乡建设“十四五”规划》和《永康市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》，为更好地促进“十四五”时期城镇住房保障健康发展，特编制本规划。

一、总则

保障性住房的规划与发展在城市规划建设中具有举足轻重的地位和影响，它不仅关系到我国城市化建设水平的高低，也关系到在经济持续发展的今天，城市为解决住房问题所作出的努力程度，同时也体现了政府对民生问题的重视程度和对住房政策调整的灵活程度。本规划阐述了建设保障性住房的重要性和有效途径，以期能够为相关实践提供理论依据。住房保障是关系国计民生的大事，是一项重要的民生工程，亦是城市可持续发展的主题，更是持久的难题。开展住房保障规划，有利于研究在新的房产政策下，适当调整本地住房保障供应结构，加强住房保障指导和统筹。

（一）指导思想

在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，以全面建设小康社会、实现全体人民“住有所居”为宗旨，适应国民经济和社会发展的客观需要，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，建立健全基本住房保障制度，逐步扩大保障范围，加快保障性住房

建设，积极推进棚户区改造，切实解决中低收入家庭住房困难，逐步改善城镇居民基本居住条件。全面贯彻党的十九大，十九届二中、三中、四中、五中全会和中央、省委城市工作会议精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，厘清“十四五”期间我市住房保障思路。“十四五”期间，永康市要完善公共租赁住房、城中村改造安置房、人才公寓相互补充的住房供应保障体系。利用永康资源优势，重点保障城市中低收入家庭住宅，进一步健全完善公共租赁住房保障，积极稳妥推进棚户区改造，城镇居民居住条件得到进一步改善，城镇住房保障水平得到进一步提高，为普通百姓精心营造居住乐园。

（二）基本原则

1. 目标合理，标准适度。

要坚持以满足基本住房需要为原则，统筹考虑社会经济发展水平、城镇化进程、家庭人口结构、住房支付能力以及土地资源禀赋等约束条件，综合平衡政府财力和各项公共支出，尽力而为，科学制定住房保障目标，合理确定住房保障方式和保障标准。

2. 因地制宜，统筹协调。

要统筹兼顾城乡差别，区别对待区域差异，着力解决住房保障突出矛盾和问题。要针对不同收入群体，采取不同措施，实行分层次住房保障。统筹考虑各类保障性住房、各类保障群体之间的关系，做好目标任务、投资安排和政策手段的有机衔接，充分体现规划的可操作性。

3. 突出重点，分步实施。

要统筹考虑改善危旧住房群众的居住条件和解决新增家庭的住房困难，加快各类棚户区改造（和老旧小区改造），常住人口住房问题突出的，要结合实际，有重点地加以解决。要区分轻重缓急，区别建设和发展时序，优先安排群众需求迫切的项目，优先解决群众反映强烈的问题，有计划有步骤地组织实施。

4. 政府主导，创新机制。

要着眼于体制和机制创新，落实好土地、金融与财税等支持政策，加强住房保障组织机构、技术支撑体系建设。要充分发挥政府支持和引导作用，建立以政府为主导、社会力量广泛参与的长效机制。

（三）规划目的

围绕“全面奔小康，永康新腾飞”的中心目标，到“十四五”末，建成有永康特色、体系完整、模式多样、管理有序，以公租房保障为主体、其他保障形式为补充的城镇住房保障体系。申请审核环节要大力简化申请材料，优化申请流程，缩短审批时间，实现“一窗受理”、“一证通办”、“一户一档”的要求；进一步扩大公租房保障范围，放宽准入条件，满足我市城镇人均可支配收入线以下住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员基本住房需求，增加受益家庭数量；构建进退有序、规范科学、公开透明的分配管理机制，完善建立轮候制度、抽签配租和年审退房机制，科学合理确定轮候排序和实物配租规则等，遵循“依

法、准确、及时、公正、便民”五大的原则，推进公租房信息公开，提高公益类特定工种人群保障标准，确保最需要保障的城镇居民优先得到保障；全市城镇住房保障受益覆盖率达到 25%以上；按照“成熟一个，改造一个”原则，积极推进我市棚户区（城中村）改造工作。

（四）规划背景

2017 年党的十九大报告中指出“要提高保障和改善民生水平，加强社会保障体系建设。全面建成覆盖全民、城乡统筹、权责清晰、保障适度、可持续的多层次社会保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。住房和城乡建设部也发表了《努力实现让全体人民住有所居——我国住房保障成就综述》，文章指出：新中国成立以来，尤其是改革开放以来，我国住房保障工作取得了历史性成就。特别是党的十八大以来，保障性住房建设稳步推进，住房保障体系不断完善，住房保障能力持续增强，为促进实现全体人民住有所居的目标发挥了重要作用。未来一段时间，住房保障工作依然需要应对一些挑战：政策体系有待进一步完善；一些人口净流入量大的城市公租房还需要加大供应；保障性住房后续管理需要进一步加强和规范，住房保障工作依然是“十四五”期间重点民生工程之一。

浙江省委省政府认真贯彻落实中央精神，高度重视城镇住房保障工作，2019 年 6 月，浙江省住房和城乡建设厅《关于开展城镇住房保障“十四五”规划编制工作通知》（浙建保发〔2019〕174

号)，要求各地应立足地方实际情况，开展城镇住房保障“十四五”规划。

永康市人民政府积极响应、迅速行动，组织编制永康市住房保障“十四五”规划。本次规划通过对永康市住房保障现状分析和需求预测，提出未来五年相应的发展思路、目标和保障计划，并明确土地和资金的需求，作为指导永康市住房保障工作的主要依据，促进永康市住房保障事业的健康有序发展。

（五）规划范围和期限

规划范围为永康全市，重点规划在城区北苑、一园二区（即长城工业园、城西工业园区及龙山工业区）、江南山水新城及各村外来人口密集区块。

规划期限为 2021 年 - 2025 年。

（六）规划对象

1. 公共租赁住房：永康市域内低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在市域稳定就业的外来务工人员、本市农村转移人员、随军军属、从事公益服务类特定工种人员。

2. 棚户区改造：永康市域范围规划的旧住宅区、城镇危旧房、城中村。

3. 高层次人才用房：永康市域为人才就业的生活配套租赁的用房。

4. 本次规划适用范围：本次规划重点对象为市域保障住房。一般情况下，住房保障指为永康市域住房保障对象安排的公共租

赁住房；棚户区、危旧房改造安置房、人才公寓等。

5. 住房保障数统计口径：结合省系统平台和地方住房保障政策，本次将规划期内的人才公寓保障人数，纳入到公共租赁住房中（企业投资的公共租赁住房）统计。

（七）编制重点

1. 客观地分析保障性住房现状，合理全面预测 2021-2025 年的保障性住房需求。

2. 客观提出规划期内的保障住房建设量与用地供应量，着力解决低收入家庭住房困难问题。

3. 合理规划保障性住房的空间布局和规模，积极推进各类棚户区和老旧小区改造。

4. 根据实际情况提出符合永康市现状的住房保障建议，确保规划的顺利落地。

（八）技术路线

在对永康市现场踏勘和基础资料深入分析的基础上，结合《永康市域总体规划（2017-2035）》（深圳市城市规划设计研究院编制，因国土空间规划体系调整未报批，以下简称 2017 版总规）所确定的城市功能结构，本次规划从住房保障发展规模和空间布局两个方面入手，提出了永康市住房保障规划定位和空间布局建议。

1. 分析到位，目标明确：分析研究永康市实际区域保障性住房发展情况和经济条件，按照国家相关政策的指引，针对性地

确定永康市住房保障规划目标。

2. 规划合理，因地制宜：重视地方的规划特点，分析城市的住房结构、需求和未来发展趋势，因地制宜，事半功倍发展保障性住房项目。

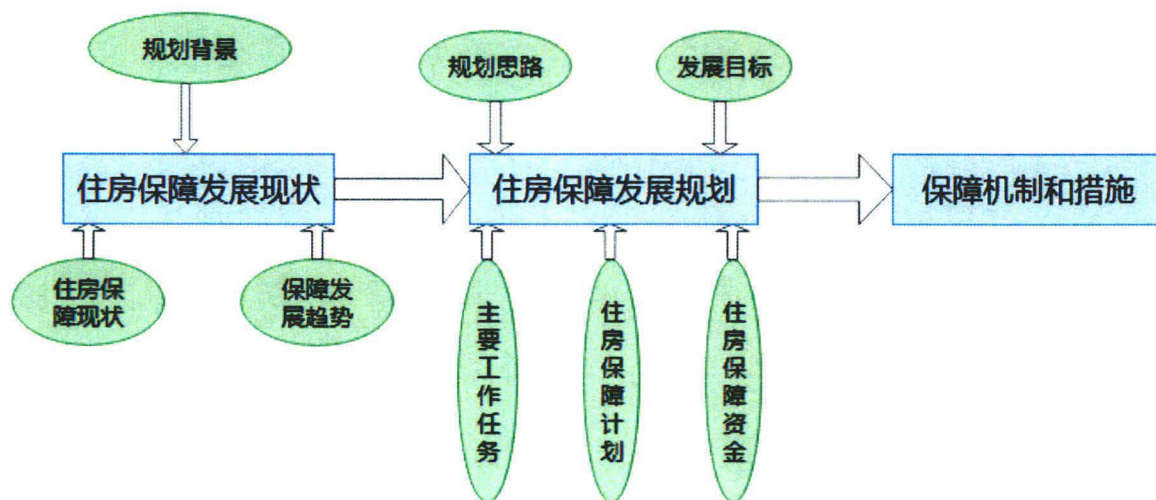
3. 政府主导，多方协调：结合永康市域总体规划和政府近期重点建设工程安排，逐步推动规划的实施，重点落实居住用地的安排，促进住房保障规划稳步发展。

（九）规划依据

1. 《中华人民共和国房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城乡规划法》
4. 《浙江省城乡规划条例》
5. 住房和城乡建设部财政部国家发展改革委《关于公共租赁住房住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）
6. 《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）
7. 《关于推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行实施意见》（浙建保〔2014〕82号）
8. 《关于开展城镇住房保障“十四五”规划编制工作通知》（浙建保发〔2019〕174号）
9. 《永康市公共租赁住房保障管理办法实施细则》（永政办发〔2019〕74号）

10. 《永康市域总体规划》（2006-2020 年）》
11. 《永康市域总体规划（2016-2035 年）》
12. 永康市统计年鉴（2015-2018）
13. 永康市历年统计公报
14. 《永康市公共租赁住房保障管理实施细则》
15. 《经济适用房管理办法》
16. 《永康市城中村改造实施办法》
17. 《永康市廉租住房和公共租赁住房并轨运行实施办法》
18. 《永康市城中村改造专项规划（报批稿）》
19. 《关于印发浙江省城镇棚户区改造界定范围和标准的通知》（建保发[2018]292 号）
20. 国家、省、市其他的相关指导性法规和文件
21. 其它相关规划

本规划主要工作技术路线如下：



二、永康市发展概况

（一）基本概况

永康市隶属浙江省金华市，金华市代管市级市，位于浙江省中部的低山丘陵地区。区位优势明显。金丽温高速公路、330国道、44省道穿境而过；市内公路纵横交错，四通八达。永康，古称丽州，位于浙江省中部，面积1049平方公里，人口53.1万。相传，三国吴赤乌八年（公元245年）孙权之母因病到此进香，祈求“永葆安康”。吴国太病愈，孙权大喜，遂赐名为“永康”，并单立为市。唐时曾擢升为州。1992年经国务院批准，撤县设市。永康历史悠久，山川秀丽。有黄帝铸鼎的美丽传说有春秋铸剑，汉造弩机，唐铸铜铤的传统技艺，有山青水秀的田园风光和古朴纯正的乡风民俗，是闻名海内外的“五金之乡”和旅游胜地。

（二）城市经济发展

2019年，面对错综复杂的外部环境和宏观经济下行压力，永康全市上下认真贯彻落实国家和省市的各项决策部署，坚持稳中求进的工作基调，坚持新发展理念，主动对标高质量发展要求，全力做好“六稳”工作，产业结构进一步优化，发展活力不断激发，民生福祉持续增进，经济运行呈现总体平稳、稳中有质的发展态势，为高水平全面建成小康社会奠定了坚实基础。初步核算，2019年全市实现地区生产总值（GDP）629.56亿元，按可比价计算增长6.2%。第一产业实现增加值8.23亿元，可比价增长1.6%；第

二产业实现增加值 341.96 亿元，可比价增长 6.7%，其中工业实现增加值 319.35 亿元，可比价增长 7.1%；第三产业实现增加值 279.37 亿元，可比价增长 5.5%，其中，交通运输、仓储及邮政业实现增加值 21.69 亿元，可比价增长 6.6%；批发零售业实现增加值 75.18 亿元，可比价增长 3.8%；住宿餐饮业实现增加值 14.93 亿元，可比价增长 3.5%；金融业实现增加值 29.96 亿元，可比价增长 6.8%；房地产业实现增加值 39.37 亿元，可比价增长 3.1%。营利性服务业实现增加值 36.93 亿元，可比价增长 4.4%；非营利性服务业实现增加值 60.89 亿元，可比价增长 9.5%。

2019 年全体居民人均可支配收入 47210 元，比 2018 年增长 8.5%。按常住地划分，城镇常住居民人均可支配收入 58877 元，比 2018 年增长 7.9%；农村常住居民人均可支配收入 30831 元，比 2018 年增长 8.8%。

（三）城市人口发展

2019 年末，全市户籍总户数 24.41 万户，户籍总人口 61.92 万人，较 2018 年 11 月 30 日增加 3999 人。户籍总人口按性别分，男性人口 31.49 万人，女性人口 30.43 万人。按地域分，城镇人口 27.87 万人，乡村人口 34.06 万人，乡村人口占总人口的比重为 55%。全市出生人口 7484 人，出生率 12.13‰；死亡人口 3571 人，死亡率 5.79‰；自然增长人口 3913 人，自然增长率 6.34‰。

三、“十三五”发展现状

（一）住房保障现状

近年来，随着我市住房保障工作的有序推进，基本形成覆盖城乡的社会保障体系，使城乡居民居住条件得到一定改善。截至“十三五”末，保障性住房累计保户数 41553 户，从保障类型来看，租赁补贴在保户数 95 户，政府投资公租房在保户数 906 户，企业投资公租房在保户数 21790 户，经济适用房等在保户数 1798 户。按人员类型看低保家庭 93 户，低收入家庭 84 户，中等偏下收入家庭 2622 户，稳定就业外来务工人员 21808 户。

1. 公共租赁住房

我市公共租赁住房积极推进以租赁补贴为主，实物配租为辅的保障模式。其中实物配租依托现状存量公共租赁住房进行保障。2020 年度为止，我市共有公租房 602 套。

公共租赁住房实物配租现状

实物配租安置小区	项目类别	共有套数
北苑	公租房	165 套
三马路	公租房	304 套
城南路	公租房	133 套
合计		602 套

数据来源：部门提供

2. 棚户区改造

到“十三五”期间开工建设的棚户区改造包括永康市溪心 D 地块（南区）旧城改造安置自建房、永康市后姚畈地块旧城改造安置自建房、溪心 E 地块拆迁安置自建房、永康市古山镇古山三村农房改造立改套建设项目、西城街道西山头村城中村改造工程、东城街道车头、塔海城中村改造工程等。共建设安置住宅 3844 套，建筑面积 96.7 万平方米。

2019 年城镇老旧小区改造计划有三个，江南街道白云小区一通五化工程，西城街道应店村一通五化工程，东城街道高镇社区一通五化工程。共涉及户数 2260 户，建筑面积 34 万平方米，截止 10 月底，已 100%全部开工。

3. 人才住房保障情况

“十三五”期间我市人才用房总共套数 155 套，目前在保 78 户，累计保障户数 135 户。结合我市各类人才数量对比分析，我市人才公寓租用数量趋于平衡，现有高层次人才用房基本能满足需求。

4. 住房保障制度不断完善

我市逐步出台了《永康市城镇廉租住房保障办法（试行）》、《永康市公共租赁住房建设和租赁管理办法》、《永康市首批公共租赁住房租赁管理实施细则》、《永康市经济适用住房销售管理办法》、《永康市高层次人才用房租赁管理办法（试行）》等

相关住房保障政策。这类政策范围涵盖经济适用住房、公共租赁住房、人才公寓等，建立以公共租赁住房为主的住房保障体系。

5. 住房保障机制日益健全

一是优先保障住房的用地供给。我市政府优先落实保障性安居工程建设用地，并严格执行保障性住房建设计划，做到应保尽保。

二是积极落位保障资金。积极争取省设立的保障性住房专项资金支持以及企事业单位资金的投入。

三是落实相关税费优惠政策。对涉及保障性住房建设、管理等各种行政事业性收费，对于大中型企事业单位、行业系统等社会力量投资建设公共租赁住房，继续实施相关优惠政策。

6. 住房保障项目综合效益成果显著

一是显著改善住房贫困现象，住房面积明显扩大，小区环境更加优美，配套设施相对齐全。二是推动城市化进程，城中村区域面貌迅速改善。三是提高土地集约节约利用水平，棚户区改造有效地整合了土地资源。

7. 住房保障阳光工程进一步实施

我市在保障性住房阳光工程建设、保障性住房配租配售和住房保障后续管理等各个阶段、各个环节大力推行信息公开和透明运行。城镇住房保障规划、年度保障性安居工程建设计划及进展情况、申请对象信息、安置及清退情况等，均在政府网站上公开。

通过实施住房保障阳光工程建设，切实保障人民群众的知情权、参与权、监督权，不断提升市区住房保障建设和管理规范化水平。

（二）存在问题

一是虽然住房保障标准不断提高，保障范围不断扩大，保障方式不断增多，但与保障对象的需求相比仍有一定距离，特别是些新就业的大中专毕业生及一些外来务工人员，住房保障还未完全到位，保障水平仍有较大提升空间。

二是经济收入审定难，一定程度上影响了享受对象资格确定的公正性，由于个人信息制度不健全、收入多元化、透明度低，加上银行等金融部门在个人存款信息查询方面存在困难，影响了住房保障对象资格的审核、年审和退出工作。尽管审核严格，设立了多道关卡，且多次公示，但仍无法全面消除骗购骗租行为，一定程度上影响了政策执行的公正性。

三是某些政策未完全执行到位，如商品房建设土地出让项目中配建一定比例公租房的政策。

四、“十四五”期间面临形势和趋势

（一）住房保障面临形势

1. 社会主要矛盾的转变，对住房保障提出了更高的要求

十九大报告提出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。住房条件是衡量居民美好生活需要重要标

志之一。未来我国将继续完善住房保障体系，扩大住房保障范围，提高保障质量，让困难群众住有所居的同时，更加稳定、幸福。

2. 新型城镇化的深入推进，住房保障压力进一步加大

2019年3月李克强总理在政府工作报告中指出，要深入推进新型城镇化，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

“十四五”时期，是我国由全面建设小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，新型城镇化的深入推进，为决胜全面建成小康社会提供有力保障。为此，“十四五”期间，更加全面将新就业大学生、外来务工人员纳入到城镇住房保障，将进一步加大住房保障的压力。

3. 住房保障立法的推动，有利于保障工作有序开展

住建部将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障准入使用和推出提供法律依据。住房保障立法工作的推进，有助于形成更为全面的工作机制，也为保障性住房后续管理提供法律依据。

（二）住房保障发展趋势

1. 保障方式从实物保障为主向重点推进货币化补贴方向转变

随着“以人为本”的新型城镇化的推进、住房保障改革的深入、住房市场供需的变化和空间资源限制等因素影响，大规模建设保障住房时代已经结束，大力推进货币化的保障方式，一方面有利于完善住房保障体系，多渠道满足困难群体的基本住房需求；另一方面，有利于加强住房保障和住房市场的有效衔接，发挥市场配置资源作用，加快转变政府职能，形成梯度、灵活的保障机制，切实解决后期管理难问题，促进职住平衡和住房保障可持续发展。

2. 住房保障重心由建设为主向管理为主的方向转变

目前，各地保障性住房的管理工作大多由当地住房保障部门承担，随着大量保障性住房建成和交付使用，专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显，难以满足群众需要。采取政府购买运营管理服务是解决当前保障性住房管理涉及到的一些问题、难题的有效手段。通过购买服务，保障性住房的运营管理机制进一步完善，保障性住房的运营也将变得更加顺畅，从而切实提升住房保障家庭的获得感和幸福感。

3. 住房保障主体更加多元化的方向转变

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”。“多渠道保障”表明在推进住房保障建设过程中，不仅各级政府有主体责任，要通过财政和公共资源来提

供托底性质的住房保障，也要充分动员和科学有效合理利用社会资源、民间力量来提供各种形式各种性质的住房保障与住房扶助，参与住房保障的主体将更加多元化。

4. 住房保障工作向更为精准的方向转变

在住建部召开的“全国住房保障工作座谈会”中，“精准”成为贯穿了住房保障工作中一个关键字眼。其传递出来的住房保障工作要求为“明确改造重点，严格项目准入，提高改造质量，控制改造成本”，因此在落实永康“十四五”住房保障工作中，各个部门单位应当认真落实精准住房保障工作。“精准调研供需，确认改造重点”，确保住房保障资金与力量精准落地于保障工作中首要、迫切的工作项目。“精准审批程序，保证项目质量”，精准项目审批、建设、竣工等环节的控制和管理，加大对工程质量和施工安全的监督检查力度，进一步提高新建住宅的综合性能。“精准投放宣传，确保对象知晓”通过互联网，全市公告栏网平台发布公告，精准宣传公共租赁住房租赁补贴政策、公租房分配政策，确保对象知晓政策、享受政策，尽量做到知晓“全覆盖”。“精准人员审查，确保保障到位”在申请程序上按规定严格执行，严格资格审查，为满足条件的社会救助家庭及时提供住房保障或住房补贴。

5. 特定工种住房保障向更加全面的方向转变

完善落实永康市环卫工人、公交司机等特定工种的住房保

障，我市住房保障部门要加强与环卫、公交等行业主管部门的沟通衔接，摸清住房困难职工数量、住房现状、保障需求，重点解决一线职工的住房困难问题。要会同环卫、公交等行业主管部门，面向用人单位、职工开展住房保障政策宣讲，提高政策知晓率，确保住房困难职工能及时享受住房保障政策。建立协调推进机制，住房保障部门在做好政策指导、房源筹集、申请复核、配租备案等工作的同时，协调职工所在单位和行业主管部门配合做好申请初审、摇号选房、签订合同、办理入住、日常巡查、退出管理等工作。扩大住房保障管理信息系统应用范围，对配合住房保障部门开展相关工作的单位或行业主管部门，可根据工作需要开放相应的系统使用管理权限，协同高效推进住房保障工作。根据特殊工种工作人员的工作特点和实际情况，实物配租房源要多点布局，尽量临近其工作地点，减少其通勤成本，满足其工作方面的特殊作息要求。要在新的实施规划当中，也应该根据实际情况来审查新的特殊工种人员，如此次疫情中处于抗击一线，面临重大危险的医护人员。在未来的住房保障中，全面审查，严格核实，确保特定工种审核到位，保障补贴精准全面。

五、规划目标和具体指标

（一）规划目标

1. 总体规划目标

依据国家和浙江省有关住房政策，结合永康实际情况，采用

实物与发放补贴相结合的方式，形成分层次多形式的保障住房供应体系。完善保障性住房的社会监督制度与退出机制，扩大住房可采取单独建设的方式。保障性住房建设应充分考虑居住人群的就业和公共服务需求，并配套便捷的公共交通。规划引导公共租赁住房等保障性住房。结合存量住房，通过政府购买公共租赁住房等保障性住房。

2. 分项规划目标

棚户区(城中村)改造目标: 力争 2025 年底前完成对我市主棚户区(城中村)改造目标。力争 2025 年底前完成对我市主城区内影响城市功能布局 and 整体形象的成片旧住宅区整治或改造，切实改善群众居住条件，完善生活配套设施，保障生命和财产安全。重点针对城区内三个街道及江南山水新城的 19 个村进行整治改造。

城中村改造目标: 坚持可持续发展原则，坚持拆除改造和城中村改造原则，坚持通过政府引导和市场化运作相结合开展，政府给予政策扶持并鼓励社会资金参与，优先安排连片规模大、住房条件困难、安全隐患严重、基础设施不配套、群众要求迫切的项目实施改造。

城镇老旧小区发展目标一: 到“十四五”末期，确定永康市城乡建设（老旧小区改造）发展目标为：围绕打造“提升城市宜居品味，打造优雅城市品牌，提升居民的获得感、幸福感”的城市目标，以稳步推进、区域实施为发展要求，促进我市老旧小区改

造项目的平稳健康发展，加强宏观指导，完善发展规划，落实实施保障措施，确保有效的提高老旧小区居民住房环境、服务环境，使城市的整体品位得到进一步提升。发展目标二：到“十四五”末期，我市城镇老旧小区改造总体上实现“三个基本”，即：基本形成以区域改造为主体、其他改造形式为补充的改造体系；基本满足本市老旧小区内居民基本生活的保障服务体系；基本构建进退有序、规范科学、公开透明的老旧小区管理机制。

（二）具体指标

根据永康经济发展的实际情况，确定 2021-2025 年城中村改造项目计划启动 2216 户，建筑占地 20.15 万平方米，建筑面积 59.37 万平方米；计划开工 7750 套，开工面积 77.5 万平方米。完成五个围合区域的老旧小区改造：完成丽州南路以东、城南路以北、南苑东路以南围合区块；完成城南路以北、丽州南路以西、永康江以南围合区块；完成龙川东路以北、丽州中路以西、华溪以南、城东路以西围合区块；完成九铃路以北、三马路以西、330 国道以南、永拖路以东围合区块；完成龙川西路以北、紫微中路以西、飞凤路以东、九铃西路以南围合区块。完成部分独立式城镇老旧小区和沿街改造。独立式城镇老旧小区改造范围：北至老 330 国道、东至 330 国道溪心路、西至飞凤路、南至城南路范围内的分散的老旧小区（主要包括站前东区、江城小区、卫星路公安集资楼、小营盘、丝厂宿舍、木雕厂宿舍、西山花苑等）。丽

州路（城南路——华溪北路）：长 1800 米，宽 32 米。城南路、城东路（丽州路——金城路）：长 2200 米，宽 36 米。华丰路、望春路（丽州路——金城路）：长 1300 米，宽 42 米。紫薇路（城南路——九铃路）：长 2400 米，宽度 36 米。

六、保障计划和资金安排

（一）保障计划

城市住房建设的安排，需遵循城市自身发展的客观规律，满足城市发展要求，同时与国家、省市重点项目建设和重点工程相结合，实现政府投资效益的最大化。根据《浙江省未来社区建设试点工作方案》的建设要求，未来两年永康市要推进建设一个省级未来社区和一个市级未来社区试点。结合省发改委对未来社区建设的具体要求，未来社区建设分为改造和新建项目，用地规模在 50~100 公顷。同时为加快培育和发展住房租赁市场，扎实推进外来务工人员临时租赁住房筹集建设工作，有效缓解外来务工人员租房难问题。

因此，城市住房保障的开发建设可以与未来社区、人才公寓相结合。人才公寓可以与新建类未来社区相结合，棚户区改造可以与改造类未来社区建设相结合，城市公共租赁住房可以与人才公寓建设相结合。

1. 公共租赁住房保障计划

“十四五”期间，我市将加大对新就业无房职工、稳定就业外来

务工人员的公共租赁住房保障。保障方式继续推进以租赁补贴为主，实物配租为辅的模式。

2. 棚户区改造保障计划

在“十四五”期间永康市棚户区改造将与未来社区建设、城中村改造相结合期间。遵循“政府主导、镇村联动、规划引领、阳光改造”的基本原则，继续推进城中村改造工作制定城镇老旧小区改造三年行动方案（2020-2022年）和年度实施方案，合理确定改造区块和改造内容，优先解决供水、供电、供气、道路、通信、停车等基础设施建设及环境整治问题，在有条件的区块开展既有住宅加装电梯工作。对未列入城中村改造范围的危旧房，积极试点、规范引导存量土地使用权人开展自主更新、自主改造。

3. 人才公寓保障计划

“十四五”期间，我市人才公寓租用数量趋于平衡，现有高层次人才用房基本能满足，我市将进一步完善对工业园区企业员工的住房保障力度，解决企业人才实际问题。鼓励企业、园区配建和改善员工公寓。另一方面，立足满足新市民住房需求的保障理念，遵循“政府主导、政策扶持、市场运作、租金适度”的原则，从而有效的解决外来务工人员的住房困难问题。

4. 老旧小区保障计划

结合我市实际的经济水平和住房发展状况，按照国家相关政策的指引，针对性地确定我市城乡建设（老旧小区改造）标准。

提出规划期内的城镇老旧小区改造区域范围和数量，进行分批实施。还应合理引导城镇老旧小区改造的内容和规模，并制定年度建设计划。重视各区域的住房特点，分析居民的住房需求和未来发展趋势，兼顾多数居民的意见、统筹实施。引入“围合空间”的概念，把原来“点”的改造扩展到“面域”的改造，以区域改造来提升整体辐射效果。要扩展“老旧小区”的概念，对一些建成年份不久，但在区域范围内，且影响整体效果的应进行统一改造。研究城镇老旧小区改造的机制，引入市场机制，完善实施的主体。利用社会资本进行参与城镇老旧小区改造。

（二）资金安排

“十四五”期间，我市保障性住房资金需求 81652.8 万元，其中公共租赁住房建设资金需求为 6500 万元（2021-2025 每年约为 1300 万元），租赁补贴资金 250 万（2021-2025 每年约为 50 万元），棚户区资金为 74902.8 万元（其中 2021 年 10290.7 万元，2022 年 10594.36 万元，2023 年 23381.82 万元，2024 年 12028.31 万元，2025 年 18607.61 万元）。

（三）土地安排

十四五期间，我市保障性住房建设用地需求 21.11 公顷，其中公共租赁住房建设用地需求为 1.81 公顷（2021-2025 每年约为 0.36 公顷），棚户区安置建设用地需求为 19.30 公顷（其中 2021 年 2.65 公顷，2022 年 2.73 公顷，2023 年 6.03 公顷，2024 年 3.10

公顷，2025 年 4.80 公顷），棚户区改造主要包含城中村建设，老旧小区建设。2020 年已开工建设的城中村有应家，田宅，大塘沿，黄棠。

七、保障措施

（一）住房建筑保障措施

1. 建筑质量保障措施

引导推动建设企业部门学习新型安全高效建筑模式，加强企业部门社会责任感，落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制；加强项目审批、建设、竣工等环节的控制和管理，加大对工程质量和施工安全的监督检查力度，严格履行项目建设法定程序，规范招投标行为，建立健全经济、适用、环保、节约资源、安全的住房标准体系，进一步提高新建住宅的综合性能。

2. 建筑资金保障措施

拓宽融资渠道，通过公积金增值收益、土地出让收益以及财政公共预算安排资金等渠道筹集保障性住房建设资金，同时积极争取国家和省的保障性住房建设专项基金支持用于保障性住房建设，鼓励社会力量投资建设公共租赁住房，引导鼓励企业、村级集体经济组织投资建设公共租赁住房，建立了“政府主导、社会参与”的公共租赁住房建设运营机制。同时，对企业、村集体等社会力量投资建设的公共租赁住房项目，经市政府批准，纳入保障性安居工程年度计划的，要兑现项目审批、土地政策、资金

扶持和税收减免等方面的政策。

（二）住房政策保障措施

1. 成立永康市住房保障工作领导小组

为加强市政府牵头，市府办、建设、自然资源和规划、发改、公安、人力社保、民政、税务、统计、市场监管、各街道办事处等部门、单位参与成立工作领导小组，下设永康市住房保障工作领导小组办公室(设在建设局)，负责保障性住房政策的完善、制定、考核监督等相关工作。要根据住房保障工作实际需要，充实永康市住房保障工作领导小组办公室工作人员，保障工作经费。

2. 完善住房保障管理制度及考核评价机制

按照国务院、省政府对城市低收入家庭住房保障有关政策，结合永康实际，进一步完善永康市低收入家庭申报、审核、公示办法及退出制度，加大社会力量投资建设公共租赁住房建设的扶持力度，规范公共租赁住房的建设和管理。完善住房保障工作体制、构建坚强有力的组织管理体系、构造健全的住房保障组织和事务管理网络。建立居民收入审核体系，加强申请住房保障的资格审查，探索制定保障性住房尤其是公共租赁住房的退出机制。

完善网上办公平台，提高住房保障工作信息化水平；进一步健全信息比对渠道，完善住房保障准入条件的核对系统，提高受理审核的效率。加强基层住房保障机构和队伍建设，强化业务培训制度，规范窗口服务，提高工作人员业务能力和服务水平。加

快建立各部门住房保障工作目标责任制，建立健全住房保障工作绩效评价和考核机制。

3. 加强住房保障工作的社会监督

增加住房保障工作的透明度，促进群众对住房保障的理解，建立起住房保障工作公开查询制度，确保各项政策得以公开、公平、公正执行。

八、附件

“十三五”末保障性住房保障情况统计表

设区市:							单位: 户	
分类	合计	截至 2020 年底已保障户数	截至 2020 年底在保户数					截至 2020 年底待保障户数
			小计	租赁补贴在保户数	政府投资公租房在保户数	企业投资公租房在保户数	经适房、限价房等在保户数	
按人员类型分:	26096	26096	26096	1568	940	21790	1798	
低保家庭	153	153	153	80	73	0	0	
低收入家庭	145	145	145	40	105	0	0	
中等偏下收入家庭	2996	2996	2996	497	701	0	1798	
新就业无房职工	107	107	107	85	22	0	0	
稳定就业外来务工人员	22695	22695	22695	866	39	21790	0	
按保障群体分:	24318	24318	24318	1568	283	21790	677	
60 岁以上老人	868	868	868	286	189	0	393	
残疾人	264	264	264	155	54	0	55	
青年医生	124	124	124	45	8	0	71	
青年教师	156	156	156	30	5	0	121	
农民工	21873	21873	21873	65	18	21790	0	
环卫工人	931	931	931	912	2	0	17	
公交司机	102	102	102	75	7	0	20	
注: 人员类型和保障群体可交叉统计数据, 人员类型、保障群体内部类型不可交叉统计数据。								

“十四五”保障性住房保障规划情况表

分类	合计	租赁补贴		政府投资公共租赁 住房		企业投资公共租赁 住房		经适房等保障性 住房		截至 2025 年 底待保 障户数
		新增保 障户数	期末在 保户数	新增保障 户数	期末在保 户数	新增保障 户数	期末在保 户数	新增保 障户数	期末在 保户数	
按人员类型 分:	26665	450	1555	400	940	500	22290	84	1880	
低保家庭	152	20	79	30	73	0	0	0	0	
低收入家庭	145	10	40	45	105	0	0	0	0	
中等偏下收入 家庭	3073	150	492	295	701	0	0	84	1880	
新就业无房 职工	106	30	84	10	22	0	0	0	0	
稳定就业外来 务工人员	23189	240	860	20	39	500	22290	0	0	
按保障群体 分:	24852	450	1555	120	283	500	22290	47	724	
60 岁以上老人	892	90	290	80	189	0	0	20	413	
残疾人	267	35	155	21	54	0	0	3	58	
青年医生	128	25	45	5	8	0	0	4	75	
青年教师	163	10	30	2	5	0	0	7	128	
农民工	22343	5	35	8	18	500	22290	0	0	
环卫工人	944	260	920	1	2	0	0	5	22	
公交司机	115	25	80	3	7	0	0	8	28	

注：1.人员类型和保障群体可交叉统计数据，人员类型、保障群体内部类型不可交叉统计数据。

2.上述新增保障户数指的是“十四五”期间新增保障户数，期末在保户数指的是截至 2025 年底在保户数，且上述按人员类型分的合计数据要与附件 2 中的相关合计数据保持一致。

“十四五”保障性住房建设分配规划表

设区市：

单位：户、套、万平方米

年份	租赁补贴		政府投资公共租赁住房				企业投资公共租赁住房				经适房等保障性住房			
	新增保障 户数	期末在保 户数	开工(筹集)		新增保障 户数	期末在保 户数	开工		新增保障 户数	期末在保 户数	开工		新增 保障 户数	期末 在保 户数
			套数	建筑面 积			套数	建筑面 积			套数	建筑面 积		
合计	450	1555	0	0	400	940	500	3.25	500	21790	0	0	84	1880
2021 年	50	1524	0	0	80	940	100	0.65	100	21890	0	0	84	1880
2022 年	100	1532	0	0	80	940	100	0.65	100	21990	0	0	0	1880
2023 年	100	1541	0	0	80	940	100	0.65	100	22090	0	0	0	1880
2024 年	100	1548	0	0	80	940	100	0.65	100	22190	0	0	0	1880
2025 年	100	1555	0	0	80	940	100	0.65	100	22290	0	0	0	1880

“十四五”土地、资金需求测算表

设区市：

单位：公顷、万元

年份	建设用地需求				保障资金需求					财力是 否可承 受
	小计	公共租赁 住房	经适房等保 障性住房	棚户区改造 安置住房	小计	租赁补贴 资金	公共租赁住房建 设（筹集）资金	经适房等保 障性住房建 设资金	棚户区 改造资 金	
合计	0.00	0	0	0	250.00	250.00	0	0	0	
2021 年	0.00	0	0	0	50.00	50.00	0	0	0	
2022 年	0.00	0	0	0	50.00	50.00	0	0	0	
2023 年	0.00	0	0	0	50.00	50.00	0	0	0	
2024 年	0.00	0	0	0	50.00	50.00	0	0	0	
2025 年	0.00	0	0	0	50.00	50.00	0	0	0	

“十四五”棚户区改造规划情况表

设区市：

单位：户、套、万平方米

市县	截至 2020 年末待征收改造家庭		截至 2020 年待开工安置住房		“十四五”计划征收改造家庭				“十四五”计划开工安置住房		截至 2025 年末待征收改造家庭		截至 2025 年末待开工安置住房	
	户数	建筑面积	套数	建筑面积	实物安置		货币安置		套数	建筑面积	户数	建筑面积	套数	建筑面积
					户数	建筑面积	户数	建筑面积						
合计	968	20.13	0	0	774	16.104	194	4.026	0	0	968	20.13	0	0
2021 年	267	4.41	0	0	214	3.528	53	0.882	0	0	267	4.41	0	0
2022 年	267	4.41	0	0	214	3.528	53	0.882	0	0	267	4.41	0	0
2023 年	156	5.01	0	0	125	4.008	31	1.002	0	0	156	5.01	0	0
2024 年	139	3.15	0	0	111	2.52	28	0.63	0	0	139	3.15	0	0
2025 年	139	3.15	0	0	111	2.52	28	0.63	0	0	139	3.15	0	0

抄送：市府办，金华市发展和改革委员会、金华市住房和城乡建设局。
永康市发展和改革局

2021 年 7 月 7 日印发