



安徽发布“十四五”城市住房发展规划

规划期内全省拟供应新房360万套



近日,《安徽省“十四五”城市住房发展规划》(下称《规划》)正式发布,明确“十四五”时期安徽城镇住房发展目标、主要任务和政策措施。《规划》明确,“十四五”期间,我省将进一步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,推动房地产同实体经济均衡发展,促进房地产市场平稳健康发展。

■记者 唐朝



“十三五”期间: 我省房地产市场运行总体平稳

数据显示,“十三五”时期,安徽省房地产开发投资年平均增长9.8%,其中住宅开发投资年平均增长14.6%,比“十二五”时期提高2.5个百分点。全省累计新开工商品房53737.8万平方米,其中新开工住宅41012.1万平方米,比“十二五”时期增长34.3%。

“十三五”时期,我省推进房地产长效机制建设,房地产市场运行总体平稳。在此期间,全省累计销售商品房46502.3万平方米,其中销售商品住宅41376.7万平方米,比“十二五”时期增长68.6%;累计二手住宅成交12319.6万平方米。二手住宅与新建商品住宅成交套数的比值,由“十二五”时期1:6.5提高到“十三五”时期1:2.7。

“十三五”时期,安徽省多渠道筹集住房租赁房源,积极培育专业化、规模化住房租赁机构。全省供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系逐步建立。5年间,全省公租房新增竣工25.4万套、新增分配32.9万套;全省棚户区改造累计开工135.8万套,竣工交付131.5万套,约390多万居民“出棚进楼”。

截至2020年末,全省已累计建设公租房94.7万套,总量位居全国第四;实物配租78.1万套、租赁补贴在保家庭21.1万户,惠及群众111.7万多户。此外,截至2020年底,全省住房公积金缴存总额达6240.5亿元、提取总额4148.5亿元、累计发放个人住房贷款3565.8亿元,帮助缴存职工实现了住有所居。

到“十三五”末,全省城镇常住居民人均住房建筑面积达到42.1平方米,比“十二五”末增加了7.4平方米。全省累计改造城镇老旧小区3024个,房屋建筑面积9851.6万平方米,惠及居民110.8万户。

房地产市场: “十四五”计划供应新房360万套

《规划》指出,“十四五”期间,我省将以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的,扎实推进以人为核心的新型城镇化。深化住房供给侧结构性改革,推动住房高质量发展,让全体人民住有所居,为建设现代化美好安徽提供重要支撑。

“十四五”期间,我省拟进一步建立和完善房地产长效机制,计划供应新建商品住宅360万套,供应新建商品住宅用地2万公顷,保持住房市场供求基本平衡、产品结构基本合理,实现稳地价、稳房价、稳预期。

根据《规划》,我省将完善住房供应结构,加强住宅用地供应管理,健全房地联动机制,促进新建商品住宅供应规模、结构、时序、区域布局基本合理。根据不同区域、家庭不同阶段住房需求,优化各类商品住房套型比例,满足居民刚性和改善性需求。促进住房市场与住房保障、住房买卖与住房租赁、一手住宅与二手住

宅、高档住宅与普通住宅的协调发展。保持居住用地价格、新建商品住宅价格、二手住宅价格和住房租赁价格变动幅度在合理区间。

此外,我省还将探索建立区域住房市场和住房建设协调机制,将新增建设用地指标向人口流入多的城市倾斜,实现中心城市与周边城市公共基础设施互联互通,疏解中心城区人口、产业和住房压力。逐步优化城市基本公共服务设施布局,提高城市新区、中心城市周边中小城市和重点城镇交通、教育、医疗、养老等公共服务水平,促进职住平衡,推动产城融合。

《规划》预计,到2035年,我省住房供求总量和结构将实现动态平衡,多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度全面建立,房地产市场调控机制更加成熟,房地产市场发展平稳健康。覆盖面广、保障适度、运营高效、可持续的城镇住房保障体系更加完善。“住有优居”实现新跨越,住宅产品更加绿色低碳,居住环境更加健康宜居,配套设施更加安全智能,生活服务更加便捷高效,美好居住生活取得实质性进展。

住房租赁: 支持在租房所在地社区集体户落户

《规划》明确,我省将稳步发展住房租赁市场,完善长租房政策,规范住房租赁行为,加快培育专业化规模化住房租赁企业,建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。以盘活闲置存量住房为主,激活个人、社会机构将产权明晰、功能完善、居住安全的存量住房对外出租。结合城市更新,在满足结构、消防和治安管理等安全底线前提下,支持商业办公等非居住类房屋,按相关规定和程序改建为租赁住房。

支持国有住房租赁企业通过新建、改建、盘活等方式,筹集租赁房源,提高市场占有率,发挥带头和引领作用。支持品牌住房租赁企业做强做优,提升住房租赁企业的专业化水平。

全面建立住房租赁交易服务监管平台,提高住房租赁合同备案率。完善长租房政策,鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同,构建相对稳定的住房租赁关系,保护租赁利益相关方,特别是承租人的合法权益。对租金水平进行合理调控,引导新市民通过租赁解决阶段性居住问题。支持在城市稳定就业、按规定参加城镇社会保险的承租人及其共同居住生活的配偶、未成年子女等,可自愿选择在租赁住房所在地社区集体户落户。

住房保障: 计划新增保障性租赁住房不少于30万套

“十四五”期间,我省将加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,计划改造城镇棚户区50万套,新增保障性租赁住房

30万套(间)。规划期末,城镇住房保障覆盖率达28%以上。

在公租房方面,我省将坚持实物配租与发放租赁补贴并举,根据城镇住房、收入困难家庭需求,结合财政承受能力,合理确定实物公租房的保有量。提高新建公租房规划建设水平,着力解决供需失衡、区域错配问题。完善公租房准入和退出机制,建立健全公租房运营管理机制,推行政府购买公租房运营管理服务方式,提升公租房运营管理水平。

保障性租赁住房则坚持小户型、低租金,主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。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、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

“十四五”时期,我省计划新增保障性租赁住房不少于30万套(间),新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上。

《规划》还提到,支持有条件的城市探索发展共有产权住房,供应范围主要面向城镇户籍人口,逐步扩大到常住人口。

老旧小区改造: 2000年底前建成的小区应改尽改

规划期内,我省拟完成城镇老旧小区改造提升项目5600个,房屋建筑面积12500万平方米,惠及130多万户。规划期末,2000年底前建成的城镇老旧小区应改尽改,有条件的市、县(区)力争完成2005年底前建成的城镇老旧小区改造任务。

在此期间,全省将重点改造建成于2000年底前、基础设施和公共服务设施老旧缺失、居民改造意愿强烈的城镇住宅小区(包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区)。

已按照地方有关规定实施基础类改造的小区,可在改造内容不重复的前提下,对房屋、小区环境和配套设施等进行改造完善和提升,提高品质。鼓励有条件的地方在重点改造小区应改尽改前提下,适当放宽改造年限,提前对2005年底前建成的老旧小区进行改造。严禁借城镇老旧小区改造之名变相进行房地产开发。

实施基础设施应改尽改,完善和提升小区功能。改造市政基础设施,修缮小区建筑物公共部位,提升人居环境及配套设施建设水平。挖掘小区、片区内空间资源,整合周边零星碎片化土地,利用包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源,在老旧小区内及周边健全社区养老、医疗、体育健身、文化、应急救援站、警务室等公共服务设施和周界防护等智能感知设施,完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施。