

# 河北省城镇住房发展“十四五”规划

河北省住房和城乡建设厅

2021年9月

# 目 录

<b>一、发展回顾和面临形势分析</b> .....	<b>1</b>
(一) 发展基础.....	1
(二) 面临形势分析.....	- 4 -
<b>二、指导思想与发展目标</b> .....	<b>- 6 -</b>
(一) 指导思想.....	- 6 -
(二) 基本原则.....	- 6 -
(三) 发展目标.....	- 7 -
<b>三、主要任务</b> .....	<b>- 11 -</b>
(一) 健全城镇住房供应体系.....	- 11 -
(二) 完善住房保障体系.....	- 11 -1
(三) 促进房地产市场平稳健康发展.....	- 13 -
(四) 积极培育发展住房租赁市场.....	- 15 -
(五) 高标准实施老旧小区改造.....	- 17 -
(六) 积极推进城中村改造.....	- 20 -
(七) 全面提升住房品质和服务.....	- 22 -
(八) 推进住房数字化监管与服务.....	- 25 -
(九) 推进住宅产业绿色化发展.....	- 27 -7
<b>四、保障措施</b> .....	<b>- 28 -8</b>
(一) 落实城市政府主体责任.....	- 28 -8
(二) 完善相关配套政策.....	- 29 -
(三) 健全住房规划体系.....	- 30 -
(四) 强化规划实施管理.....	- 30 -

根据《河北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纲要》《河北省住房和城乡建设“十四五”规划》，编制《河北省城镇住房发展“十四五”规划》，主要明确“十四五”期间全省城镇住房发展有关重点工作，引导规范市场主体行为，是实现更高水平、更高质量住有所居的行动指南。规划期限为2021-2025年。

## 一、发展回顾和面临形势分析

### （一）发展回顾。

1.住房体系不断健全。“十三五”期间，通过规范发展公租房，有序发展住房租赁市场，加大中小套型商品住房供应，基本形成了以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。全面推进棚户区改造、老旧小区改造、城中村改造，推动城镇居民住房条件显著改善。

2.住房保障工作成效显著。经过多年努力，全省保障性住房已基本达到供需平衡，保障工作重心由规模建设向规范管理转变、由满足基本需求向提升品质转变、由保障低保和低收入家庭向新市民转变。“十三五”末，全省累计建设保障性安居工程住房约307.9万套，其中，公租房46.7万套、经济适用房63.1万套、限价房14.5万套、棚户区183.6万套（城市棚户区166.4万套、工矿棚户区3万套、林区棚户区1.3万套、垦区棚户区4.4万套、煤矿棚户区8.5

万套)。“十三五”期间，全省棚户区改造累计新开工 80.7 万套，超额完成河北省全面建成小康社会确定的 75 万套棚改目标任务，全省累计争取中央各类补助资金 271 亿元，累计争取棚改政策性贷款 1888 亿元，累计发行棚改专项债券 466 亿元，落实省级补助资金 51 亿元。通过配租公租房和发放租赁补贴，解决了 45.6 万户、150 多万人困难家庭住房问题，城镇低保、低收入住房困难家庭实现应保尽保。

**3.房地产业健康稳定发展。**“十三五”期间，我省全面落实国家房地产市场调控政策，房地产市场运行保持总体平稳，产业规模稳步提升。“十三五”期间全省累计完成房地产开发投资 22944.1 亿元，较“十二五”期间增加 4997.6 亿元，增加值 1.09 万亿元，占全省 GDP 的 6.7%，商品住宅新开工面积 3.46 亿平方米，商品住宅竣工面积 1.19 亿平方米，商品住宅销售面积 2.65 亿平方米。

**4.住房公积金管理制度不断完善。**2017 年印发《河北省住房公积金失信行为惩戒管理办法》，在全国率先建立省级住房公积金失信行为惩戒制度。全省各级住房公积金管理机构贯彻实施“降成本”政策，开展“风险防范年”活动，保障基本住房消费能力显著增强。全省住房公积金缴存 2993.66 亿元，提取 1856.69 亿元，发放个人住房贷款 41.98 万笔、1585.15 亿元，支持购房 3207.74 万平方米，为稳定房地产市场、健全住房保障体系、解决城镇中低收入缴存职工家庭住房问题发挥了积极作用。

**5.城镇居民住房条件明显改善。**全省城镇人均拥有房屋面积由“十二五”末 35.87 平方米增长至 2018 年底 37.68 平方米，城镇住房套户比超过 1.0，居民住房条件稳步提高。老旧小区改造工作取得重点突破，实施三年行动计划（2018-2020 年），全省累计投资 189 亿元，改造老旧小区 6311 个，帮助 141 万户居民改善了居住条件。2018-2020 年累计启动城中村改造项目 882 个，推动 26 万户、86 万人就地城镇化，为推动城市更新、改善住房条件发挥了重要作用。

**6.社区环境持续改善。**开展全省绿色社区创建三年行动，为进一步完善社区基础设施、营造宜居环境、提高社区信息化服务水平奠定了基础。新建住宅小区设计更加注重以人为本的理念，住房功能和配套设施更加完善，住房品质显著提升。住宅小区物业管理服务水平得到进一步提升，全省城镇物业管理覆盖率达到 44.9%（按小区个数计算），不断规范物业服务企业日常经营行为，强化对物业服务企业事中和事后监管，加强物业服务行业信用体系建设，行业诚信度全面提升。

**7.住房管理信息化水平稳步提升。**有效提升房地产行业监管和住房保障管理信息化水平，房地产市场秩序不断规范，住房保障管理水平不断提高，基本建成住房租赁市场服务系统、房地产交易监管与市场监测系统、物业管理系统、房地产项目管理系统、房屋交易网签备案联网系统、棚户区改造项目信息平台 and 公租房信息管理系统。

**8.房地产行业执法力度不断加大。**大力推进房地产开发项目清理规范，历史遗留问题得到及时解决，有效维护了人民群众合法权益。不断完善监管政策体系，加强房地产开发项目全过程监管，建立房地产市场主体严重失信名单管理制度，构建房地产开发领域违法建设治理长效机制，全省房地产市场秩序实现明显好转。

## **（二）面临形势分析。**

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是我省开启全面建设社会主义现代化经济强省、美丽河北新征程的关键时期。全省住房事业发展也面临着新形势，新时代城镇居民对住房需求提出了新要求，科学确定住房发展结构，适应当前住房消费市场、住房保障领域工作的新变化，促进我省房地产市场平稳健康发展成为今后工作的中心任务。

——**新型城镇化提出新的发展要求。**2020年，全省常住人口城镇化率60.07%，比全国低3.82个百分点，较2015年提高8.74个百分点，年均提高1.75个百分点，我省正处于城镇化发展的关键阶段，对城镇住房供应体系提出了更高要求，解决好新市民等群体住房问题已成为新型城镇化发展的重要支撑。

——**老龄化催生社区养老需求增加。**2020年，全省65岁以上老年人口为1038.79万人，占常住人口的13.92%，与2010年

相比提高 5.68 个百分点。目前，我省养老模式以居家为主、社区为依托、机构为补充，老年群体对社区养老需求和适老化改造需求增加。“十四五”期间，适老化改造和新建住房中的养老需要、养老服务和养老住宅将成为新增长点。

——**家庭规模结构变化带动住房需求多样**。全省家庭规模更趋小型化和简单化，2020 年平均家庭户规模为 2.75 人，比 2015 年减少 0.5 人，比 2010 年减少 0.61 人。随着二胎政策的放开，家庭规模结构小型化趋势将放缓，购房需求转向“三房”“四房”，将有效增加改善性住房需求。

——**高品质住房已成为居民追求美好生活的支撑**。我省城镇人均住房已超过 1.0 套，房地产市场将开始逐步向存量市场转变，住房市场主要矛盾变为住房现状与居民日益增长的高品质居住需求之间的矛盾，发展重点将从解决数量不足转向提升整体品质，提供使用功能更加合理、建筑质量更加优良、人居环境更加舒适、居住生活更加智能的住房产品。

——**数字化发展引领智能化社区管理与生活服务**。随着大数据、第五代移动通信（5G）、人工智能、云计算、区块链等数字经济发展，推进智能化、信息化在住房发展中应用，将进一步提升住宅小区和保障性住房管理、监管监测和服务智能化水平，提高生活服务效率和品质。

——**生态文明建设促使住房建设模式转变**。推进生态文明建设，是经济社会发展和新时代高质量发展的必然要求。目前，城

市发展已进入转型和高质量发展的重要时期，大力发展节地、节能绿色建筑，推广应用绿色建材，推进高效率的装配式、近零能耗建筑、集成化住宅产业，将成为未来住房建设的发展方向。

## **二、指导思想与发展目标**

### **（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，认真贯彻党的十九大和十九届三中、四中、五中全会精神，全面落实省委、省政府决策部署，紧扣新发展阶段，坚定不移走生态优先、绿色发展之路，以新发展理念引领高质量发展。坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房住不炒”定位，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”目标导向，全面落实城市主体责任，保持调控政策的连续性和稳定性，不将房地产作为短期刺激经济的手段。进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快实施城市更新，提升城镇居民居住品质，实现更高水平、更高质量的住有所居，满足人民群众对美好生活的向往，为全面建设现代化经济强省、美丽河北营造良好环境。

### **（二）基本原则。**

**1.坚持房住不炒，突出居住属性。**坚持“房住不炒”定位，全面落实城市主体责任，支持刚性和改善性需求，坚决抑制投机炒作，有效增加保障性住房供给，做到住房发展为了人民、住房发展成果由人民共享，实现全体人民住有所居。

**2.坚持以需定建，突出有效供给。**全面落实京津冀协同发展

重大战略部署和国家有关政策要求，立足产、城、人、地、房资源匹配，统筹供需双向调节，坚持多措并举，分类精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。

**3.坚持规划衔接，突出科学规划。**全面落实《河北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纲要》，加强与上位规划衔接，加强住房发展前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局，科学确定住房发展工作目标。

**4.坚持政府指导，突出市场配置。**处理好政府和市场关系，发挥市场在资源配置中的决定性作用。处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。

**5.坚持品质提升，突出需求多样。**坚持绿色低碳发展，实施城市更新行动，加强存量住房改造，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，注重历史文化遗产保护，防止大拆大建，不断满足人民群众对美好生活的需要。

### （三）发展目标。

#### 1.总体目标。

进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，以政府为主提供基本住房保障、以市场为主满足多元化住房需求，积极稳妥实施城市更新行动，推动住房事业高质量发展，基本实现住房性能安全、设施配套完备、居住环境优良、社区治理有效，实现更高水平、更高质量住有所居，更好服务新时代全面

建设现代化经济强省、美丽河北。

## 2.分项目标。

——规模目标：增加城镇住房建设总量，房地产业增加值占GDP的比重为5%左右，全省新建城镇住房面积3.2亿平方米左右。

——城镇住房发展目标：进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应制度。住房市场体系更加优化，重点发展普通商品住房，支持首套和改善性居住需求，培育和发展住房租赁市场。住房保障体系更加完善，在做好公租房实物保障的基础上，每年发放租赁补贴1.5万户左右，加快发展保障性租赁住房。到2025年，城镇居民人均拥有房屋面积达到41平方米左右。

——房地产市场调控目标：坚持“房住不炒”定位，全面落实因城施策和稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。按照省管市、市管县分级管理模式，压实城市主体责任，发挥省级监控指导作用，房地产市场进一步形成价格合理、供求平衡、风险可控、预期平稳的健康发展状态。

——房地产市场监管目标：加大房地产市场监管力度，进一步规范市场秩序，2021年实现涉房违法违规存量问题基本清零，坚决遏制新增违法违规问题。

——住房公积金目标：全省归集住房公积金3000亿元，发放个人住房贷款1200亿元，首套个人住房贷款发放笔数占比 $\geq$ 85%，住房公积金业务网上办理率达到80%以上。

——老旧小区改造目标：改造2000年底前建成的城镇老旧

小区 6755 个，完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，鼓励各地对 2000 年以后建成的城镇老旧小区实施改造，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——棚户区改造目标：稳步推进城镇棚户区改造，严格把握棚户区改造范围和标准，严格评估财政承受能力，“十四五”期间棚户区改造计划开工 31 万套，进一步改善城镇居民住房条件，切实增强群众获得感、幸福感、安全感。

——城中村改造目标：2021 年底前，全省城市建成区尚未改造的 459 个城中村全部启动改造，“十四五”期末，完成城市建成区内所有城中村改造任务。

——物业服务提升目标：提升物业服务水平，全省城镇住宅小区物业管理覆盖率达到 70% 以上（按小区个数计算），新建商品住宅小区物业管理覆盖率达到 100%。

——数字住房发展目标：推动数字智能化在住房领域的应用，重点利用大数据、5G、人工智能、云计算、区块链等先进技术，不断提升住宅小区智能化水平。提升房地产行业监管信息化水平，完善数字住房系统功能，提高系统应用普及率，助力规范房地产市场秩序。

——住房安全管理目标：建立健全房屋使用安全常态化监管机制，落实城市房屋安全排查和危险处置责任。

——绿色住宅发展目标：城镇新建绿色建筑占当年新建建筑比例达到 100%。新建装配式建筑占当年新建建筑比例达到 30%，

在新建住房中的比例稳步提升。近零能耗建筑累计建设 1340 万平方米以上,保持全国领先水平,近零能耗住宅规模进一步扩大。住宅能耗和碳排放强度逐步降低,建筑节能标准全面提升。

表 1: 河北省“十四五”时期城镇住房事业发展主要指标

	指标名称	“十四五”末	指标属性
住房建设规模指标	新建商品住宅面积(亿平方米)	3.2 左右	预期性
	房地产业增加值占 GDP 的比重(%)	5 左右	预期性
城镇住房发展与保障指标	年发放租赁补贴(万户)	1.5	预期性
	城镇居民人均拥有房屋面积(平方米)	41 左右	预期性
住房公积金指标	住房公积金归集总额(亿元)	3000	预期性
	住房公积金贷款发放总额(亿元)	1200	预期性
	住房公积金业务网上办理率	≥80%	约束性
	首套个人住房贷款发放笔数占比	≥85%	预期性
老旧小区改造指标	完成 2000 年底前建成老旧小区改造(个)	6755	约束性
	完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务(%)	100	约束性
城中村和棚户区改造指标	新启动城中村改造项目规模(个)	459	预期性
	棚户区改造计划开工(万套)	31	预期性
物业服务指标	住宅小区物业管理覆盖率(%)	≥70	预期性
	新建商品住宅小区物业管理覆盖率(%)	100	预期性
房地产市场监管目标	2021 年涉房违法违规存量问题处置	基本解决	预期性
	有效遏制新增违法违规问题	及时有效	预期性
数字住房发展指标	住房租赁市场服务系统	全面升级	预期性
	房地产交易监管与市场监测系统	全面升级	预期性
	物业管理系统	全面升级	预期性
	住房维修资金监管系统	全面升级	预期性
	房地产项目管理系统	全面升级	预期性
	房屋交易网签备案联网系统	全面升级	预期性
绿色建筑发展指标	城镇新建装配式建筑占当年新建建筑比例(%)	30	约束性
	城镇新建绿色建筑占当年新建建筑比例(%)	100	约束性

### 三、主要任务

#### （一）健全城镇住房供应体系。

1.完善租购并举的城镇住房供应体系。以商品住房为主满足多层次、多样化需求，以市场租赁住房满足新市民住房需求，以政府为主提供基本住房保障。建立健全“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的差异化住房供应体系，适度发展非普通商品住房，重点发展中低价位、中小套型的普通商品房。对具备购房能力的常住人口，支持其购买商品住房；对尚不具备购房能力或没有购房意愿的常住人口，支持其通过住房租赁市场租房居住；对符合条件的住房困难家庭，通过提供公租房、保障性租赁住房、发放租赁补贴等方式保障其基本住房需求。紧抓疏解北京非首都功能“牛鼻子”，不断优化政策举措，合理、有效满足北京非首都功能疏解项目随迁人员住房需求。

2.优化住房市场供应结构。坚持住房市场化改革方向，强化市场满足多层次住房需求的职能，发挥好市场机制在住房资源配置中的决定性作用。调整优化商品住房供应结构，均衡发展商品住房，增加中低价位普通商品住房供应比例，鼓励开发建设144平方米以下面向刚需和改善性购房群体的普通商品住房。积极培育发展住房租赁市场，增加中小户型、一居室供应比例，满足多层次住房租赁需求。

#### （二）完善住房保障体系。

加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合棚户区改造，有效增加保障性租赁住房，多渠道满足住房困难群众基本住房需求。

**1.规范发展公租房。**做好公租房实物筹集，支持石家庄、秦皇岛、唐山和雄安新区增加公租房实物供应，加大公租房实物和租赁补贴发放力度，并按政策规定给予中央和省级资金补助；其他有需求的城市可自行筹集公租房，对不再符合条件的保障对象，加大清退力度。加大城镇住房保障家庭租赁补贴发放力度。完善公租房准入退出、后期管理机制，推行政府购买公租房运营管理服务，推进公租房信息系统、智能化管理小区建设，推动服务管理能力现代化。完善公租房配套设施建设，改善公租房小区环境，切实增强群众获得感、幸福感。

**2.加快发展保障性租赁住房。**以解决新市民、青年人住房困难问题为出发点，坚持“谁投资、谁所有”，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。人口净流入的大城市和省政府确定的城市可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有空闲土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。其他城市可利用存量闲置房屋改建。坚持从实际出发，因城施策，按照职住平衡的原则，切实增强保障性租赁住房供给。

**3.因地制宜发展共有产权住房。**雄安新区探索发展共有产权

房，满足北京非首都功能疏解转移人员住房需求；其他人口净流入量大的地区，以及房价较高、住房困难群体数量较多的城市，按照自愿原则，探索发展共有产权房。

**4.稳步推进棚户区改造。**充分利用国家棚改利好政策的“窗口期”，助推雄安新区、廊坊临空经济区建设和城市危旧房改造，“十四五”期间新开工31万套。严格把握棚户区改造范围和标准，严格评估财政承受能力，坚持因城施策、因地制宜、量力而行，科学确定棚改计划规模和改造时序。加大配套基础设施建设力度，改善周边环境和服务条件，实现与棚改安置住房同步规划建设、同步交付使用。

### **（三）促进房地产市场平稳健康发展。**

**1.全面落实城市主体责任。**城市政府有效履行促进房地产市场平稳健康发展主体责任，因地制宜、因城施策，根据市场变化情况，实施分类精准调控。完善差别化住房信贷政策，优化调整住房公积金政策，支持刚需和改善性住房需求。根据城市定位、产业发展、人口规模等因素综合研判，做好住房供需双向调节，科学测算住房需求，合理安排住房供应规模、结构和时序，稳定市场预期。加强本地房地产市场运行监测，科学分析研判，对发现的问题及时采取措施、妥善处置，确保市场运行平稳。城市政府建立二手房交易价格信息发布机制，引导市场理性交易。

**2.加强省级监控指导。**充分发挥省房地产市场平稳健康发展

联席会议作用，加强部门间政策研究会商，建立信息共享机制，及时交换价格、交易、土地、信贷、税收等信息，从土地供应、住房保障、市场管理、金融财税等方面，按照职能分工做好对城市的监督指导。加强对各市（含定州、辛集市，下同）主城区和环首都、环雄安新区重点区域房地产市场运行监测、分析和研判，完善预警机制，对市场出现异动，及时进行指导、提示和预警，指导其制定针对性政策措施，确保市场运行平稳。

**3.完善土地供应机制。**实施土地供应分类调控，科学分析以住房为主的房地产市场用地需求，根据存量住房状况和常住人口总量、结构变化趋势，合理制定年度住房用地供应计划，并及时向社会公开，有效引导市场预期。探索建立房价地价联动，灵活确定土地出让竞价方式，严防高价地扰乱市场预期。加强土地巡查，依法依规盘活闲置和低效建设用地，及时转化为住房有效供应。

**4.实施房地产金融审慎管理。**保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，严格落实差别化的信贷政策。加强对个人购房贷款监管，积极满足居民家庭购买首套和改善性住房贷款。高度关注房地产企业流动性风险，落实银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，稳住存量、严控增量，加强对房地产企业不良贷款等金融风险超前防范，严防风险传导。加强金融资金用途审查和流向监测，严肃查处挪用房抵经营贷、消费贷、信用贷等

进行投机炒房行为，严禁各类机构开展购房“首付贷”性质的业务，防止各类资金违规流入房地产市场。

**5.加强信息发布舆论引导。**全面、准确、及时发布房地产市场权威信息，准确解读市场形势和调控政策措施，积极引导市场理性发展和市场预期。切实做好市场舆情监测应对机制，对新闻媒体报道、网络舆情及时回应，妥善处置，严厉打击以各种形式制造、传播虚假信息误导消费的行为。督导各类新闻媒体、网络平台正面宣传和舆论引导，客观公正报道房地产市场情况。

**6.加强房地产市场监管。**建立健全监管联动机制，加强对房地产开发等全过程监管，加强信用约束监管，依法严厉查处违法违规行。开展整治规范房地产市场秩序专项行动，进一步净化市场环境。规范以房地产经纪机构为主体的二手房市场秩序，推广落实房地产经纪实名登记、实名服务制度。加强与北京、天津市有关部门对接沟通，完善信息共享机制，不断规范环京津重点区域房地产市场秩序。加强对房地产企业资金链断裂等金融风险超前防范和积极稳妥处置，严防风险传导。鼓励房地产企业合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力。

#### **（四）积极培育发展住房租赁市场。**

结合国家发展住房租赁市场政策要求和我省实际情况，按照分区、分类、分步原则，重点在符合条件的人口净流入的大城市和廊坊市发展培育住房租赁市场。

**1.积极培育租赁市场主体。**鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业拓展住房租赁业务，增加机构化租赁企业，不断提升规模化、集约化、专业化水平。支持房地产开发企业利用已建成住房开展租赁业务，向租售并举模式转变。鼓励个人依法出租自有住房。

**2.多渠道筹集租赁房源。**鼓励既有住房租赁企业盘活现有社会空置房屋，多渠道筹集房源，增加中小户型、一居室供应比例，满足多层次住房租赁需求。多渠道增加租赁住房有效供给，鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。充分考虑城市存量住房、土地供应等实际情况，对空置率较高的，以盘活社会闲置房源为主，减少新建。对空置率适度的，适当新建，多渠道筹集房源；对建设用地供应紧张的，探索利用集体土地、企事业单位自有闲置土地进行新建。

**3.加大租赁住房政策支持。**对各类市场主体，落实相应税收优惠政策。支持各地在符合建筑、消防等方面要求的前提下，制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策，增加租赁住房市场供给。探索完善住房租赁公共服务政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加大对住房租赁的金融支持，鼓励保险、基金、信托等金融机构投资租赁住房，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，创新金

融产品和服务，向住房租赁企业提供融资支持。

**4. 坚持试点先行。**加快推进石家庄国家住房租赁市场发展试点工作，用好用足国家补助资金，充分发挥国有企业引领作用，有效撬动社会资本参与，大力发展住房租赁市场。廊坊市继续做好省级试点工作，进一步活跃住房租赁市场。通过试点工作，探索在市场主体培育、房源筹集、市场监管等方面可复制的经验做法，适时在其他城市进行推广，分步有序发展住房租赁市场。

**5. 加大住房租赁市场监管力度。**严格落实住房租赁企业、中介机构、网络信息平台登记备案制度。完善住房租赁监管服务平台功能，为住房租赁企业、出租人、承租人提供网上“一站式”服务。加强住房租赁合同备案管理，推广《河北省房屋租赁合同示范文本（试行）》。规范企业经营管理，严禁“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为。持续开展住房租赁市场整顿，严厉打击发布虚假房源信息、恶意克扣押金租金、违规使用住房租金贷款、强制驱逐承租人等违法违规行为。加强租赁市场信用监管，做好部门信息共享，对市场主体严重失信行为，采取联动查处、联合惩戒。

#### （五）高标准实施老旧小区改造。

**1. 大力推进城镇老旧小区改造。**“十四五”时期，改造2000年底前建成的城镇老旧小区6755个，涉及居民125万户、房屋建筑面积1.04亿平方米，预计总投资260亿元，2000年底前建

成需改造的城镇老旧小区全部完成改造。年度计划安排：2021年改造 3057 个，2022 年改造 3698 个。

专栏 1 各地“十四五”期间老旧小区改造计划			单位：个	
地市	时序	2021 年	2022 年	合 计
	石家庄	645	1235	1880
	承 德	169	154	323
	张家口	176	200	376
	秦皇岛	98	129	227
	唐 山	184	113	297
	廊 坊	152	237	389
	保 定	327	254	581
	沧 州	130	445	575
	衡 水	312	191	503
	邢 台	327	256	583
	邯 郸	465	383	848
	定 州	41	0	41
	辛 集	8	25	33
	雄安新区	23	76	99
	全 省	3057	3698	6755

**2.明确老旧小区改造范围。**重点改造城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。国有企事业单位、移交政府安置的军队离退休干部住宅小区、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入当地城镇老旧小区改造范

围。重点改造 2000 年底前建成的城镇老旧小区，2000 年以后建成的城镇老旧小区，80%以上居民同意且居民和社会出资比例达到本小区改造总投资 20%以上的，也可纳入改造范围。

已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和城中村等，不属于城镇老旧小区改造范围。

**3.科学编制改造规划和年度计划。**全面摸清城镇老旧小区、市政配套基础设施和周边公共服务设施底数，建立项目储备库，编制 2021-2025 年城镇老旧小区改造规划。区分轻重缓急，评估财政承受能力，确定年度改造计划，小区 80%以上居民同意方可纳入改造计划。小区列入改造计划前，引导居民协商确定物业管理模式，补建（续筹）住宅专项维修资金，推动建立后续长效管理机制。各地城镇老旧小区改造主管部门会同公共服务设施主管部门和市政配套基础设施专营单位编制专项改造计划和管线改造计划。

**4.科学制定老旧小区改造方案。**落实“美好环境与幸福生活共同缔造”行动要求，坚持与共建共治共享社区治理相结合，发动居民全过程参与城镇老旧小区改造。在征求小区 80%以上居民改造意见基础上，科学确定改造方案。鼓励采取有偿或志愿服务方式，推动设计师、规划师、工程师进小区，参与改造方案制定。严格落实改造方案公示和市级会审报备、工程项目招标、建设手续办理等有关要求，科学有序组织施工和联合竣工验收。鼓励选

用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品等用于老旧小区改造。涉及历史文化街区、历史建筑的改造项目，严格落实相关保护修缮要求。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区维护更新进入良性轨道。

**5.加强适老化改造和设施建设。**积极推进以居家养老为基础、社区养老为依托、机构养老为补充的养老模式，发展以居家为基础的多样化养老服务符合传统养老习惯。根据我省老龄化社会发展趋势，结合老旧小区改造，增加社区养老、托育、医疗、助餐、保洁等服务设施和便民设施，切实改善和提升人民群众居住条件和生活环境。结合城市更新和老旧小区改造，有序推进公共区域无障碍改造，为老年人提供安全、舒适、便利的居住环境。完善老旧小区加装电梯支持政策，推进既有多层住宅加装电梯工作。

**6.加强老旧小区改造的组织实施。**发挥政府主导作用，强化各部门间工作统筹协调指挥能力，建立部门定期会商机制，研究解决改造中存在的问题，合力攻坚推动工作。构建以街道办为实施主体的老旧小区改造运行机制，形成“政府统筹组织、部门协调指导、街道具体实施、社区协同推进、居民全程参与”的老旧小区改造工作运行机制，做到决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。推行EPC（设计+施工）改造模式，推进老旧小区整体设计、整体施工，确保设计理念和设计蓝图落地。

**（六）积极推进城中村改造。**

1.有序推进城中村改造。调动社会各方积极性，加快改善和提高城中村村民居住环境质量，改善城市容貌和形象。2021 年底前，全省城市建成区尚未改造的 459 个城中村全部启动改造，“十四五”期末，完成城市建成区内所有城中村改造任务。鼓励各市借鉴学习保定城中村改造经验，加强与有实力的大企业联合，协调好群众利益，在既保证质量，也保证速度的情况下，统一实施城区连片、打捆改造。

专栏2 各市“十四五”时期城中村改造计划 单位：个	
地 市	城中村改造数量
石 家 庄	73
承 德	26
张 家 口	6
秦 皇 岛	5
唐 山	53
廊 坊	15
保 定	67
沧 州	47
衡 水	38
邢 台	67
邯 郸	44
定 州	13
辛 集	5
全 省	459

2.多措并举推进城中村改造。压实各市、县政府责任，加强

组织领导，按节点要求，推进城中村改造各项工作落实。认真执行城中村安置房工程项目清单管理制度，确保安置房工程建设顺利推进，列入年度计划的确保按时开工，开工后3年内完工。鼓励和支持各地积极申请棚改专项债券资金，加快债券资金发放进度，积极探索城中村改造筹资新模式，鼓励银行业金融机构创新金融产品，搭建银企合作平台，拓宽筹资渠道，破解资金难题。合理确定补偿标准，科学制定补偿方案，及时发布征收公告，依法有序组织拆迁，维护群众合法权益。

**3.高标准实施城中村改造。**坚持高起点规划、高标准设计、高质量实施，注重品质和品位，严格控制容积率，建设优质工程、放心工程，使新建成的居住区与城市整体风貌相协调。注重历史文化街区、历史建筑以及古树名木保护，延续和传承地域文化。充分考虑群众生产生活需要，优化项目规划布局和选址，严格按照设计合理、配套齐全、功能完善的要求进行建设，确保公共服务设施、市政设施与城中村同步规划、同步建设、同步交付。

#### **（七）全面提升住房品质和服务。**

**1.优化居住社区空间布局。**增强住房空间布局合理性，结合城市更新、存量土地再开发，建设相配套的住房，促进职住平衡发展。推进以公共交通和轨道交通为导向的综合开发模式，提高居民的出行效率。合理确定居住社区规模，鼓励街区式开发，严格控制建筑高度、建筑密度和容积率，优化社区生活设施布局。

**2.推进新建住宅项目配套设施建设。**落实新建住宅项目

5-10分钟生活圈要求和完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付使用，为居民提供良好的商业、娱乐、交通、教育、医疗、养老保障等服务，满足居民对舒适、健康、智慧等高品质美好生活的居住需要。

**3.提升环境品质和风貌特色。**加大住宅小区规划设计审查力度，优化住宅和景观环境设计，传承历史文化，彰显地域和时代特色，严把住宅建筑设计方案审查关，中小城市严格控制新建超高层建筑，县城住宅以多层为主。加强历史文化遗存、景观风貌保护，严格管控新建建筑，不随意拆除历史建筑、不拆传统民居、不破坏地形地貌、不砍老树。根据不同层级生活圈，按照社区活动路径、公共服务设施空间组织和功能提升、文化基因和公共艺术植入、老旧社区空间“微更新”等方面的要求，合理布置和建设社区小绿地、公共活动场地，合理配建停车设施和充电设施，建设安全健康、设施完善、环境优美、生活便利、管理有序的整体居住社区。

**4.完善建筑工程质量安全管理制**度。完善以强制性标准规范为核心、推荐性标准和团体标准为补充的新型工程标准体系。探索推行工程质量担保和保险制度，进一步完善工程质量追偿机制。推进住宅工程业主预验房制度试点工作，完善建筑产品售后服务和质量维修保障体系。建立完善数字工程信息化管理系统，

强化省、市、县三级层级监督，促进质量安全管理信息化水平整体提升。持续深化建筑施工安全风险防范，强化建设单位安全生产首要责任，加强“双控”机制常态化建设，对重点环节、重点部位、重点施工工序、重点设备，加强监督检查，着力消除和化解重大事故隐患。

**5.推动住宅智能化建设。**立足居民居住消费升级新特点，积极推广智能家居建设，加强住宅建筑智能化设计，以及智能建造有关技术攻关，推进大数据、云计算、物联网、人工智能等技术在智能家居中应用，构建兼备建筑、网络通信、信息家电、设备自动化，集系统、结构、服务、管理为一体的高效、舒适、安全、便利、环保的居住环境，提升住宅建筑的便捷性和舒适度。

**6.加强物业服务标准化管理。**健全物业服务行业信用体系，开展物业服务企业信用评价，加强对物业服务企业的信用约束。理顺物业管理体制机制，落实前期物业管理招投标制度、物业服务合同备案制度。加快推进老旧小区实施组团式物业管理，严格新建住宅小区物业管理标准。将保障房小区管理与社区管理相结合，推行社会化物业管理。

突出党建引领，提升党建联建水平，把物业管理全面纳入社区治理体系，基本形成党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科学支撑的工作格局。

健全住宅专项维修资金和保修金制度，提高资金使用效率。创新物业服务内容，使物业服务企业向技术型、服务创新型转变，

全面提升物业服务的精细化水平。推动物业服务企业管理运营向智慧化转型，逐步实现智能感知、智慧管理。加快探索移动互联网与社区服务的深度融合途径，围绕物联网、云计算、大数据等新一代信息技术的集成应用，推动物业服务企业发展线上线下服务，实现物业服务向生活服务转型，从以“物”为重点到以“人”为核心。

#### （八）推进住房数字化监管与服务。

**1.加快房地产业务监管服务系统改造升级。**加快完善住房租赁市场服务系统、房地产交易监管与市场监测系统、物业管理系统、住房维修资金监管系统、房地产项目管理系统、房屋交易网签备案联网系统等功能，健全监测机制，加强房地产全流程动态监管。纵向连接住房城乡建设部和省、市、县（市、区）四级住房城乡建设信息资源，实现行业数据共享交换；横向对接政务信息资源共享平台，实现与其他部门信息系统连通，让“数据多跑路，群众少跑腿”，提升我省房地产行业监管服务信息化水平，规范房地产市场秩序。

推进住宅小区数字化服务，加快推进信息化、网络化和智能化技术应用，运用人脸识别、智能门禁等技术，建设智慧社区、和谐社区。积极推广智能化技术在保障房小区的运用，在方便群众的同时，提高保障房小区管理水平。

**2.完善住房公积金监管体系。**改进和完善强制与自愿相结合的缴存机制，扩大住房公积金实际缴存面。优化资金使用政策，

由仅支持需求端转向从供需两侧双向发力，更好地促进解决住房问题。深入贯彻“放管服”改革，加强住房公积金与相关部门和单位的信息共享，完善住房公积金综合服务平台功能，推进住房公积金服务“跨省通办”，提升服务民生水平。全面强化管理监督，建立健全住房公积金管理内审、稽核制度，构建线上与线下相结合的监管网络，开展住房公积金电子化稽查，及时防控各类风险。

**3.健全城市房屋安全管理制度。**建立健全房屋使用安全常态监管机制，建立城市房屋定期普查、动态监测、周期性维修等制度。加强房屋使用全生命周期管理，建立老旧小区数据库，提升信息化管理水平。

加强房屋使用安全日常监督管理。由地方政府落实财政保障，通过政府购买服务等方式，每年对城市房屋进行一次安全普查，建立危房管理台账，采取维修加固、停止使用、整体拆除、“技防”设施等措施进行整治，对暂时无法拆除的D级危房要腾空，并专人盯控、设置警戒标识。

开展城市危险房屋处置工作。落实城市危险房屋使用安全各方责任，按照《城市危险房屋管理规定》《危险房屋鉴定标准》相关规定，加强对老旧住房的检查、检测、鉴定和修缮。

开展重点区域建筑外保温系统安全隐患、空调外机等建筑外立面附加设施专项整治。制定房屋安全预警和消险处置方案，落实房屋安全突发事件应急处理机制，增强突发事件第一时间处置

应对能力。

### （九）推进住宅产业绿色化发展。

**1.促进建筑节能与绿色建筑高质量发展。**实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。按照安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居的标准要求，规范星级绿色建筑设计、施工、运行、管理，到2025年全省新建星级绿色建筑占当年新建绿色建筑面积50%以上。全面实行绿色建筑统一标识制度。扩大近零能耗建筑建设规模，推进既有建筑绿色化改造。建立城市建筑用水、用电、用气、用热等数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。鼓励可再生能源与绿色建筑融合。探索符合河北省情住宅建设模式，逐步降低住宅全生命周期能耗和碳排放强度，促进住房高质量发展。

**2.积极发展近零能耗建筑工程。**注重规模化、标准化、品质化发展，推进全领域、全生命周期产业协同配套，各市、县全部开展近零能耗建筑示范项目建设，以点带面，形成规模化推广格局。培育雄安新区近零能耗建筑核心示范区和石家庄、保定、唐山市近零能耗建筑产业示范基地，2021年，石家庄、保定、唐山市新开工建设20万平方米，其他设区的市新开工建设12万平方米，定州、辛集市2021年新开工建设2万平方米。2022-2025年每年以不低于10%的速度递增。到“十四五”末，全省累计建设近零能耗建筑面积约1340万平方米，基本形成布局合理、产业集聚、技术领先、品质优良、特色鲜明的近零能耗建筑全产业

链体系。

**3.推进住房绿色建造、数字建造。**发展安全耐久、节能环保、施工便利的绿色建材。促进“互联网+”在建筑业的融合发展。建立完善建筑工程设计、施工、验收、运维全生命期的信息化标准体系，加强自主建筑信息模型（BIM）技术研究和应用，实现工程信息的有效管理和共享。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。发展装配式建筑，重点推动钢结构装配式住宅建设，完善技术支撑体系，抓好装配式建筑建设示范市（县），培育和规范装配式建筑产业基地，提高覆盖率和发展质量。加大绿色建材推广应用，加强绿色材料循环利用，促进建筑垃圾减量化。

**4.培养新型建筑人才。**改革建筑劳动用工制度，大力发展专业作业企业，培训职业化、专业化、技能化建筑产业工人队伍。鼓励龙头企业培养一定数量的自有产业工人。落实终身职业技能培训制度，推进产学研用深度融合，鼓励各地打造高技能人才实训基地，加大培训力度，提升建筑人才职业素养和技能水平，培养新时代建筑人才队伍。大力推广“互联网+建筑职业培训”，鼓励各地构建建筑业职业网络培训平台。弘扬工匠精神，持续开展全省建设行业职业技能竞赛活动，培养发现拔尖人才，发挥示范带动引领作用。

#### **四、保障措施**

**（一）落实城市政府主体责任。**

按照省管市、市管县的分级管理模式落实城市主体责任，把保障基本住房、稳定住房市场纳入各地经济社会发展工作目标。按照“政府主导、部门协作”原则，明确各级住房城乡建设、自然资源、财政、税收、金融等部门的职责分工和相关任务，健全信息沟通、政策协调和工作协同机制，形成工作合力。加强住房政策制定和协调配合，推动住房政策措施和改革举措形成合力，有序推进规划任务落实。

## （二）完善相关配套政策。

强化财税支持力度。积极争取中央对保障性安居工程建设补助资金，以及对城镇中低收入住房困难家庭租金补贴。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供相应服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税、城市基础设施配套费、不动产登记费、土地闲置费等。

加强金融长效扶持力度。鼓励省内银行业金融机构对符合住宅产业化发展政策的开发建设项目给予信贷支持。拓宽保障性住房融资渠道，利用住房公积金收益、金融贷款、企业投资、社会

融资等多种渠道筹措保障性安居工程建设资金，吸收民间资本以PPP方式参与棚户区改造，探索建立棚改融资长效机制。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；国家开发银行、农业发展银行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度；商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，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。积极探索城中村改造筹资新模式，创新金融产品，搭建银企合作平台，拓宽筹资渠道。

### （三）健全住房规划体系。

建立健全省、市两级住房发展规划体系，作为国民经济和社会发展的专项规划，规划期限为5年。全省住房发展规划由省住房城乡建设厅负责组织编制并指导实施，各市房地产主管部门负责编制本级住房发展规划并组织实施，强化住房发展规划与国民经济和社会“十四五”规划、国土空间规划的衔接协调。加强对各市住房发展规划的督导检查，建立涵盖备案、定期评估、动态调整、绩效考核的督查检查机制，确保本规划确定的各项目标任务取得成效。

### （四）强化规划实施管理。

加大规划宣传力度，倡导科学合理的住房消费理念，稳定社会预期。充分发挥各级政府、社会各界的积极性、主动性和创造性，凝聚各方力量积极参与规划实施。加强对规划实施的监督评

估，建立各级住房发展规划中期和期末评估机制，分析规划实施情况，对规划实施效果做出综合评价。根据评估情况和住房发展新情况、新问题，做到及时调整，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合各地住房发展实际。