

# 成都市住房保障五年规划(2017—2021年)

## 第一章 指导思想和基本原则

### 第一节 指导思想

全面贯彻党的十九大精神,认真落实省第十一次党代会、市第十三次党代会部署,坚持以人民为中心的发展思想,紧紧围绕全面建成小康社会和建设全面体现新发展理念的国家中心城市目标,贯彻创新、协调、绿色、开放、共享发展理念,统筹推进“五位一体”总体布局,协调推进“四个全面”战略布局,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,实现住有所居。践行“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针,推进“五中心一枢纽”建设,按照高标准全面建成小康社会要求,推动商品住房市场平稳健康发展,强化基本住房保障,创建人才安居服务体系,加快棚户区改造和老旧院落改造,切实提高物业管理服务水平,优化城市人口结构,全面改善人居环境和城市品质,建设高品质和谐宜居生活城市。

### 第二节 基本原则

坚持以民生为根本,实现基本住房保障应保尽保。对照人民群众对美好生活的向往,坚持把改善民生作为住房保障工作的根本,合理确定住房发展制度和住房保障方式,提高住房保障工作服务水平,全面提升市民的获得感和幸福度,打造人才向往、市民热爱的幸福城市。

坚持以大局为导向,全面落实城市发展战略。紧紧围绕构建“创新、改革、开放、人才”四轮驱动新动力体系,进一步强化基本住房保障公共服务,加快全市棚户区 and 老旧院落改造,加速全市人才安居工作,服从和服务于成都建设全面体现新发展理念的国家中心城市战略。

坚持以法治为保障,建立健全政策法规制度体系。加快构建“租售补”并举的住房保障制度顶层设计,逐步完善人才安居政策。坚持制度先行,合理运用行政手段和市场调节,处理好政府与市场、长期与短期、公平与效率的关系,确保住房保障工作在法治轨道上有序运行。

坚持以政府为主导,强化住房保障发展统筹规划。站高谋远,围绕多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度做好顶层设计。构建市、区(市)县两级权责明确、运行有序的管理体系。优化住房供给,发挥国有企业积极作用,把握好市场供给与政府保障的动态平衡。

### 第三节 总体目标

以建设全面体现新发展理念的国家中心城市为统揽,贯彻“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针,按照构建符合成都实际适应市场规律的房地产基础性制度、建立房地产业持续稳定健康发展长效机制的要求,进一步健全由市场提供的商品住房体系和由政府主导的保障住房体系,完善租赁型房屋、产权型房屋、货币化补贴相结合的“租售补”住房保障方式,不断优化商品住房市场供给、基本住房保障、人才安居服务、棚户区 and 老旧院落改造等路径,探索共有产权住房供给方式,优化住房供给,实现基本住房保障“应保尽保”,棚户区改造和老旧院落改造“应改尽改”,人才安居体系逐步健全,物业管理提质扩面,住房租赁市场快速发展,实现住有所居,让市民生活更幸福,让成都未来更美好。

## 第二章 住房供应

### 第一节 工作思路和目标

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,回归住房居住属性,立足于建立多主体供给、多渠道保障,租购并举的住房制度,根据城市空间结构和经济地理条件,以市场配置为主、充分发挥政府保障和市场机制的协调作用,建立与城市承载能力和区域

发展目标相适应的住房供应体系。多渠道筹集政府统筹房源,构建供需基本平衡、结构更加合理、布局更加优化、品质明显提升的住房供应格局,促进城市永续发展。

根据城市总体规划、棚户区改造规划等,科学测算住房需求总量及结构,合理确定开发建设规模、产品结构。2017—2021年,全市新建住房17005万平方米,其中:商品住房(含人才公寓和产业园区配套住房)11929万平方米、保障性住房及拆迁安置房5076万平方米。

## 第二节 主要任务

### 一、精细供应管理,促进人口有序疏解

根据城市总体规划确定的人口规模,建立与之相适宜的住房总体规模和住房产品体系,发挥好房地产基础产业功能作用。按照“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针和“双核联动、多中心支撑”网络化功能体系,建立与区域发展规划相适应的住房供应结构和供应节奏,引导人口的合理分布和有序疏解。[责任单位:市规划局、市国土局、市建委、市房管局,各区(市)县政府(含成都高新区、成都天府新区管委会,下同)]

### 二、强化需求引导,满足合理住房需求

按照“保障刚需、支持改善、控制投资”思路,满足居民多层次

的住房消费需求,积极配合国家财政、税收、金融政策,实行差别化的住房信贷和税收政策,着重运用市场化手段,在保证房地产市场交易活跃度的前提下,引导住房市场回归居住属性,降低市场风险。[责任单位:市房管局、市财政局、市地税局,人行成都分行营管部,各区(市)县政府]

### 三、实施动态调整,实现保障有效供给

依据经济社会和市场发展形势,建立住房保障动态调整机制。住房市场供应充分、房价较为平稳的阶段,政府保障和棚户区改造以货币补贴为主、实物配置为辅;住房市场供不应求、房价上涨较快的阶段,可以适当增加保障性住房和棚户区改造实物供应量,从而促进政府保障和住房市场有机结合、动态互补,实现政府保障有效供给。[责任单位:市房管局、市规划局、市国土局、市建委,市属国有企业,各区(市)县政府]

## 第三节 落实措施

### 一、优化住房供给

1. 科学制定住房供应计划。商品住房供应计划根据城市总体规划 and 人口规划以及经济社会发展、房地产市场变动趋势等合理确定,在商品住房供应中适量配建租赁住房(责任单位:市房管局、市规划局、市国土局)。保障性住房供应计划根据我市保障范

围、保障方式调整、保障对象分布等合理确定(责任单位:市房管局、市规划局、市国土局)。人才公寓供应计划根据我市人才引进情况、人才区域分布、人才住房需求等合理确定(责任单位:市委组织部、市人社局、市规划局、市国土局)。产业园区配套住房根据我市产业布局、园区入驻企业规模和类型、员工数量和特点等合理确定(责任单位:市经信委、市发改委、市规划局、市国土局)。拆迁安置房按照城市有机更新要求、重大项目建设计划、城市区域布局等合理确定[责任单位:市房管局、市规划局、市国土局,各区(市)县政府]。

2. 合理确定住房供应规模和供应节奏。根据与人口发展相适应的商品住房供应规模和销售、库存情况,合理调整商品住房用地供应面积和供应结构,积极建设筹集各类住房,完善建设运营模式,平衡供求关系,稳定市场预期。[责任单位:市房管局、市规划局、市国土局、市建委,各区(市)县政府]

3. 优化住房供给模式。整合市属国企资源组建市属国有房地产投资运营公司,负责各类保障性住房(含拆迁安置房)、人才公寓和产业园区配套住房建设,保障中低收入家庭基本住房需求和人才安居需求,适度调剂市场供需,促进房地产市场平稳健康发展。[责任单位:市国资委,市属国有企业,各区(市)县政府]

4. 形成与区域发展目标相适应的住房市场供应。重点按照

“中优”和“东进”战略，逐步疏解中心城区非核心功能，持续实施棚户区 and 城中村改造，留白增绿，实现“三降两提”[责任单位：市规划局、市建委、市房管局，相关区(市)县政府]。结合产业园区规模和人口，布局商品住房、人才住房、员工公寓，引导人口合理分布，促进产城融合、职住平衡[责任单位：市发改委、市经信委、市规划局、市国土局、市建委、市房管局，各区(市)县政府]。

## 二、多渠道建设筹集保障性住房房源

1. 新增用地建设。安排新增建设用地建设保障性住房、人才房、安置房，保证各类房源供应。[责任单位：市国土局、市规划局、市房管局，各区(市)县政府]

2. 商品住房项目配建。在招拍挂出让的商品住房项目中可配建一定比例的保障性住房和人才房，无偿交付市房地产投资运营公司用于住房保障和人才安居，并纳入土地出让方案一并公告。(责任单位：市国土局、市规划局，市属国有企业)

3. 产业园区配建。政府投资在产业园区建设保障性住房和人才房，新建或扩建的各类产业园区应当就地配建或就近集中建设。[责任单位：市规划局、市国土局，市属国有企业，各区(市)县政府]

4. 清理整合存量房源。清理整合国有企业和机关事业单位的存量住房，纳入保障性住房和人才安居统一管理。[责任单位：市国资委，市属国有企业，各区(市)县政府]

5. 公共设施配建。在地铁、公交场站等公用设施上盖物业中

适量配建保障性住房和人才房,面向保障对象和人才租赁。[责任单位:市规划局、市国土局,市属国有企业,各区(市)县政府]

### 三、优化保障性住房选址

1. 优化选址布局。对接我市城市总体规划分布,针对“东进、南拓、西控、北改、中优”城市发展战略和城市功能区定位,分类布点各类保障性住房;全面配合轨道交通建设,选址轨道交通沿线建设保障性住房;结合产业园区建设,统筹考虑居住与就业平衡,布局人才住房和员工公寓,推进实现产城融合、职住平衡。[责任单位:市规划局、市国土局、市房管局、市国资委、市经信委,市属国有企业,各区(市)县政府]

2. 强化公共设施配套。按照同步规划、优先建设、优先交付要求,落实周边配套设施和公共服务体系,加强统筹规划,提升人居环境。在产业和人口密集区域,增加医院、学校、农贸市场等公共服务配套,形成和谐宜居的良好人居环境。[责任单位:市建委、市规划局、市交委,各区(市)县政府]

## 第三章 基本住房保障

### 第一节 工作思路和目标

贯彻五大发展理念,围绕住有所居要求,完善“租售补”并举住房保障体系,进一步强化住房保障的公平和效率,着力解决城市中低收入群体住房困难,大力提升住房保障服务水平和质量。实施



农村危旧房改造,建立农村住房保障体系。努力提高民生福祉,持续增强市民认同感、获得感和幸福感。

基本住房保障实现应保尽保。通过货币化保障与实物保障相结合的方式,解决新增 13.6 万户家庭住房困难问题。到 2021 年底,解决全市 45 万户家庭住房困难问题。

## 第二节 主要任务

### 一、完善“租售补”住房保障体系

结合我市经济发展水平和保障能力,满足基本住房需要,完善“租售补”并举政策体系,采取实物配租与租赁补贴相结合的方式,逐步转向以租赁补贴为主,有效解决中低收入家庭住房困难。(责任单位:市房管局)

### 二、强化租售公平和效率

以“诚信申报、信息公开”为原则,依托大数据信息平台,进一步优化基本住房保障申请对象的资格审核流程,提高工作效率,缩短租售周期,强化信息公开,实现保障性住房租售便捷、高效、公平。[责任单位:市民政局、市房管局,各区(市)县政府]

### 三、提升保障性住房管理水平

完善保障性住房准入程序和退出机制,实现住房保障“进得来、出得去”。以保障性住房小区“互联网+”建设为抓手,以落实保障性住房小区属地化管理为依托,强化属地管理职责,创新优化便民功能,延伸社会公共服务,推进精准社会帮扶机制,不断提升

管理水平。〔责任单位：市房管局，各区（市）县政府〕

#### 四、深化住房制度改革

完善住房补贴政策，支持机关事业单位职工通过市场租购解决居住问题。优化住房公积金制度设计，强化公积金住房保障和住房金融支持功能，增强公积金制度普惠性、公平性。（责任单位：市房管局、市机关事务局、成都公积金中心）

#### 五、建立农村住房保障系统

消除农村困难群众危房，确保居住安全。有计划分步骤组织实施农村 C、D 级危房改造，对农村住房保障主要对象住房安全现状进行调查，全面完成影响居住安全的农村 C、D 级危房改造。完成易地搬迁项目建设，全面完成脱贫攻坚任务。推进 2017 年全面完成脱贫攻坚易地搬迁项目建设，让符合条件的建档立卡贫困户按时住进新居，实现贫困村贫困户全面退出。建立灾害应急机制和社会救助机制，确保受灾群众居者有其屋。因地震、洪灾等自然灾害造成房屋倒塌破损的及时开展灾后住房重建，同时保障因病（残）、失独等原因致贫的农村困难群众有房住。〔责任单位：市农委、市国土局、市建委、市民政局、市发改委，各区（市）县政府〕

### 第三节 落实措施

#### 一、完善住房保障制度体系

1. 实施租赁补贴扩面提标。根据我市经济社会发展水平，合理确定住房保障租赁补贴年收入和人均住房面积标准，降低准入门槛。结合我市户籍制度改革，将新市民纳入保障范围并与居住

证积分挂钩,扩大对新市民的住房保障覆盖。提高补贴标准,建立补贴标准与市场租金水平挂钩机制,引导保障对象通过市场租赁住房解决居住问题。[责任单位:市房管局、市民政局、市财政局,各区(市)县政府]

2. 继续实施实物配租配售。通过新建、配建、改建等方式继续适量筹集公共租赁住房房源,缓解实物配租供需矛盾,缩短轮候周期,加快推进在建项目建设交付,尽快实现保障对象配租入住。落实公共租赁住房6年居住期满腾退规定,加快已配租公共租赁住房腾退流转,提高腾退住房动态配租效率,促进公共租赁住房高效利用。[责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府]

## 二、优化住房保障工作机制和审核租售流程

1. 实施统一政策、统筹规划、属地管理的工作机制。市房产行政主管部门负责住房保障市级统筹管理,包括统一住房保障政策,优化工作流程,出台政策规范以及保障性住房统一规划。中心城区房产行政主管部门负责辖区住房保障资格认定、补贴发放、房源租售、后期管理等具体实施工作。郊区新城按照全市住房保障政策,结合当地实际组织实施。[责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府]

2. 进一步优化审核租售流程,提升住房保障服务水平。强化过程公开,实现住房保障系统和微信同步反馈功能,方便监督查询。探索线上受理申请方式,促进高效便民。强化配租配售管理,坚持配租配售方案、房源信息和待保障对象信息全公开,实行动态配租配售,实现租售各环节公开透明、租售结果长期公示、保障对

象线上线下同步查询,促进租售公平高效。〔责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府〕

### 三、创建“有序、和谐、智慧”保障性住房居住小区

1. 按照国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号)精神,通过购买服务的方式,完善保障性住房委托管理模式。建立全面、实时的使用巡查监督体系,进一步提高租金收缴率、规范房屋使用;推动入住资料移交、物业服务巡查、协商委员会等相关配套制度的出台实施,推动保障对象纳入属地网格化社会管理和服务体系,落实属地化管理。〔责任单位:市房管局、市民政局、市公安局,各区(市)县政府〕

2. 加大保障性住房监测管理平台功能开发和综合利用力度。依托互联网、物联网、大数据等技术,构建“现场情况实时掌握、管理数据即时分析、处理方案立刻实施”的动态监管模式。全面推进小区业主委员会、管理委员会建设,探索建立“两会”并行机制。持续深化与社会公益和公共服务组织的合作,推行“精准”社会帮扶,推动敬老、扶幼、助残、扶贫等社会公共服务向保障性住房小区延伸。〔责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府〕

### 四、建立住房保障信用体系,完善退出机制

1. 健全保障对象复审、保障性住房巡查抽查、举报投诉和违规查处机制,畅通司法诉讼途径,严肃查处骗租骗购和违规使用行为。探索将拖欠租金、违规使用等失信行为纳入社会信用范畴。建立住房保障不良信用档案,并与其他相关征信系统实现信息互享,确保住房保障资源公平善用。〔责任单位:市房管局、市经信

委、市发改委、市工商局、市大数据和电子政务办,人行成都分行营管部,各区(市)县政府]

2. 探索完善公共租赁住房退出机制,加强公共租赁住房保障对象动态监管,及时清退不符合保障条件的保障对象,合理调整保障性住房准入条件,扩大保障范围,加大住房保障信息公开,主动接受群众、社会和媒体的监督。[责任单位:市房管局,各区(市)县政府]

### 五、完善住房补贴和公积金政策

1. 加大住房补贴力度,探索完善住房补贴政策,支持职工通过市场租购住房解决居住问题。(责任单位:市房管局、市机关事务局、市财政局)

2. 积极探索推动以新市民为主体的多形式从业人员自愿缴存住房公积金,合理扩大住房消费提取,有序开放自住房物业管理费提取使用。坚持应贷尽贷,科学控制公积金流动性风险。完成成都公积金中心城东、城西、城南服务大厅建设,优化设置服务网点。(责任单位:成都公积金中心)

### 六、加快农村住房保障体系建设

1. 与新型城镇化结合,在培育特色镇过程中实现保障。建立小城镇富余住房的收储机制,对小城镇闲置公共房源进行登记收储并实施管理,同时通过公共房源的合理利用,保障特色镇不同对象的住房供应。对符合保障条件的农村居民宅基地进行评估,按照农村集体建设用地相关政策,提前由集体经济组织储存,开通保障对象自主建房的资金主渠道,其农村集体经济组织关系不变。自愿放弃原有住房和宅基地的,其农村宅基地、原有房屋可作等价

补偿,补充购房或建房资金。[责任单位:市农委、市建委、市国土局,各区(市)县政府]

2. 与农村土地综合整治结合,优先保障困难群众进入新村聚居点。[责任单位:市国土局,各区(市)县政府]

3. 与农村危房改造结合,优先安排农村困难群众实施改造。农村困难群众自住的 C、D 级危房,可以申请国家、省农村危房改造补助资金,在原有宅基地上自主新建或改造原有住房。[责任单位:市建委,各区(市)县政府]

4. 与脱贫攻坚结合,解决符合条件的建档立卡贫困户住房问题。简阳市完成年度易地搬迁项目建设,使符合条件的建档立卡贫困户按时住进新房,顺利通过贫困户、贫困村退出验收。(责任单位:市发改委、市建委,简阳市政府)

5. 与社会救助结合,让受灾、因病、特殊困难家庭得到住房重建或改造的支持。启动应急预案,对地震、洪灾等自然灾害造成倒塌破损的房屋及时开展灾后住房重建,确保居者有其屋。发动社会慈善救助行动,确保因病因残失独等困难群众得到社会关爱,住房改造建设得到支持。[责任单位:市民政局、市建委,各区(市)县政府]

#### 第四节 五年工作计划

2017—2021 年住房保障计划。通过货币化保障与实物保障相结合的方式,解决新增 13.6 万户家庭住房困难问题。到 2021 年底,解决全市 45 万户家庭住房困难问题,实现应保尽保。

## 2017-2021 年住房保障计划

(单位: 万户)

全市	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	新增合计	至 2021 年底共 保障
	1.5	2.4	2.7	3.2	3.8	13.6	45

## 2017 年—2021 年农村危房改造计划

(单位: 户)

序号	区域	C 级危房		D 级危房		小计	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
		纳入农村 危房改造 (含藏区 新居、彝家 新寨)实施	纳入其 他农房 建设补 助政策 实施	纳入农村 危房改造 (含藏区 新居、彝家 新寨)实施	纳入其 他农房 建设补 助政策 实施						
1	成都高 新区	25	21	244	417	707	283	106	106	106	106
2	成都天 府新区	16	89	10	15	130	53	20	20	20	17
3	新都区	2	0	0	1	3	3	0	0	0	0
4	简阳市	556	186	3089	2402	6233	2494	935	935	935	934
5	彭州市	23	0	0	0	23	10	4	4	4	1
6	邛崃市	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0
7	崇州市	6	2	2	0	10	4	2	2	2	0
合计		628	298	3346	2835	7107	2848	1067	1067	1067	1058

## 第四章 人才安居

### 第一节 工作思路和目标

坚持“聚天下英才而用之”，坚持把人才资源作为第一资源，牢固树立“不唯地域、不求所有、不拘一格”的新人才观，实行更加积极、更加开放、更加有效的人才政策，服务我市城市发展战略和目标。通过大力实施人才公寓和产业园区配套住房建设，吸引更多知识型、技能型、创新型人才汇聚成都，夯实现代产业支撑，推动经济社会发展，催生更强的城市创新力、聚集力和辐射力。

人才安居体系逐步健全。通过人才购房支持、人才公寓租赁和购买，产业新城(工业园区)配套住房租赁、自建人才公寓或倒班房租赁等方式，对符合条件的各类人才实施人才安居。筹集人才住房 2771 万平方米。基本健全人才安居服务体系，形成人才安居政策比较优势。

### 第二节 主要任务

#### 一、构建统一的人才安居政策体系

完善人才安居服务顶层设计，创新安居实施方式，扩大人才安居实施范围，加大人才安居实施力度，多措并举形成合力，解决人才的后顾之忧，切实改善人才居住条件，逐渐形成人才政策比较优势。(责任单位：市委组织部，市人社局、市房管局)

#### 二、确立人才安居长效工作机制



建立全市统筹、属地负责、企业分担的人才安居责任机制,各部门分工协同的人才安居服务体系,形成人才安居工作长效机制。市本级负责统筹全市人才安居工作,各区(市)县政府负责本辖区人才安居的实施,以及人才住房和补贴资金的筹集、租售、管理。鼓励用工单位做好本单位人才安居工作。组织、人社、房管、新经济、教育等部门按照职责分工,协同配合做好人才安居工作。〔责任单位:市委组织部,市人社局、市经信委、市房管局、市教育局、市新经济委、市文广新局,市社科联、市科协,各区(市)县政府〕

### 第三节 落实措施

#### 一、科学确定人才安居范围

人才安居服务我市发展战略,对产业急需紧缺人才和产业基础人才分层分类实施人才安居。结合我市支持发展的支柱产业、优势产业、未来产业等产业和“高精尖缺”人才、创新创业人才及其他人才需求情况,确定适用人才安居政策的产业企业(单位)目录和分级人才目录。(责任单位:市委组织部,市经信委、市人社局、市新经济委)

#### 二、优化人才住房供给

建设各类人才公寓和产业园区配套住房,服务产业园区项目建设,吸引优秀人才和企业汇聚成都,推动经济社会发展。采取新增用地建设以及在新建商品房项目中配建租赁住房等方式多渠道筹集房源。新建项目主要由政府组建全资开发公司组织实施,市

场化运作。项目选址在交通便捷、配套设施完善的区域,规划建设各项功能配套和公共服务设施,精心组织确保项目品质。[责任单位:市委组织部,市经信委、市发改委、市规划局、市建委、市国土局、市房管局、市财政局、市国资委、市审计局,各区(市)县政府]

### 三、实施多样化人才安居方案

通过向高端人才和产业人才实施5年租住人才公寓、5年后可按照原市场价格购买,租住产业园区配套住房、人才驿站等方式实施人才安居;对于重大招商引资项目和机关企事业单位引进的高端人才等,经所在区(市)县政府认定后,其购房可不受户籍、社保缴纳时限的限制,但所购商品住房自合同备案之日起、二手住房自载入不动产登记簿之日起5年内不得上市转让。[责任单位:市委组织部,市人社局、市经信委、市房管局,各区(市)县政府]

### 四、多措并举鼓励人才育留

打通人才晋级安居递进通道,鼓励人才留在我市长期工作发展。对为我市发展做出长期特殊贡献的高端人才实行特殊支持政策。试点建设国际高端社区,吸引和聚焦一批世界一流的科学家和工程师、创新创业领军人才。针对各级各类人才特点,通过搭建平台,引进社会团体或非盈利性组织及孵化器等,为人才提供各种文化、社交、培训、创业孵化等服务,形成人才创新创业载体和产学研合作载体,打造人才汇聚之地。多措并举引导人才与成都携手发展、共建共享。[责任单位:市委组织部,市人社局、市经信委、市科技局、团市委,各区(市)县政府]

#### 第四节 五年工作计划

### 2017-2021 年人才安居五年计划

(单位:万平方米)

项目	合计	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
人才公寓	2230	331	376	431	511	581
产业园区配套住房	541	50	78	127	144	142
合计	2771	381	454	558	655	723

## 第五章 住房租赁市场

### 第一节 工作思路和目标

以满足新市民住房需求为出发点,建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。按照市政府办公厅《关于印发成都市开展住房租赁试点工作实施方案的通知》(成办发〔2017〕21号),积极开展住房租赁试点工作。培育住房租赁市场主体,扩大住房租赁市场规模,增加租赁房源供应渠道,建设住房租赁交易服务平台,创新住房租赁规范管理和 Service 机制。到 2021 年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系,建立规则明晰、监管有力、保障充分的住房租赁制度体系,实现全市住房租赁市场健康发展。

住房租赁市场培育发展。到 2021 年,全市办理房屋租赁登记备案 50 万件,总面积 3800 万平方米,培育和发展住房租赁企业达到 55 家。规范有序的租赁市场初步形成,规模化、专业化租赁企业逐渐培育发展。

## 第二节 主要任务

### 一、培育市场供应主体

组建国有住房租赁公司,发挥国有企业的引领和带动作用;发展壮大住房租赁企业,不断提升住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平;支持房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业开展住房租赁业务;鼓励农村集体经济组织开展住房租赁业务;落实个人出租住房的优惠政策,鼓励个人依法出租自有住房。(责任单位:市国资委、市国土局、市房管局)

### 二、拓宽租赁房源供应渠道

合理配置新建租赁住房,结合住房供需状况,在新出让用地中新建、配建租赁住房;努力盘活存量租赁房源,支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集存量房源,支持个人将闲置住房委托给住房租赁企业长期经营,督促国有住房租赁公司将存量国有租赁住房装修并达到入住条件后向社会出租;开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作,结合实施乡村振兴战略,利用集体建设用地建设租赁住房,增加租赁住房来源渠道。(责任单位:市房管局、市建委、市国土局、市规划局、市国资委)

### 三、加强住房租赁市场监管

明确租赁双方权利义务,推行《成都市房屋租赁合同》指导文本,引导建立稳定的租赁关系;引导中介机构提供优质居间服务,促进机构依法经营、诚实守信、公平交易;完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度,全面建立租赁市场主体信用记录,对严重失信主体实施联合惩戒。(责任单位:市房管局、市工商局)

### 四、健全法规制度和管理体系

修订《成都市房屋租赁管理办法》,明确市政府各部门职责和当事人的责任义务,规范租赁双方当事人的行为。理顺住房租赁管理体系,构建市、区(市)县政府、街道办事处(乡、镇政府)和社区(居、村民委员会)四级管理模式,建立全市统一的住房租赁交易服务平台。[责任单位:市房管局、市政府法制办,各区(市)县政府]

## 第三节 落实措施

### 一、鼓励租赁房源自持、培育规模化专业化租赁企业

在商品住房项目中配建一定比例的租赁住房,鼓励开发企业筹集建设租赁房源。市场租赁住房配建比例根据宗地状况具体确定,土地溢价率较高的宗地可适当提高租赁住房配建比例。配建租赁住房只租不售,由开发企业自持面向市场租赁。支持房地产开发企业利用已竣工且已具备使用条件的自持住房,开展住房租赁业务。支持住房租赁企业与开发企业深度合作,购买或租赁库存房源开展专业化住房租赁业务。鼓励政府机关、企事业单位及

开发企业将闲置的商业、办公用房以优惠的价格出租,用于医疗、养老、健康、体育、文化等公共服务。(责任单位:市国土局、市规划局、市房管局,相关行业主管部门)

## 二、鼓励住房租赁消费,引导居民住房租赁

扩大基本住房保障租赁补贴覆盖面和补贴标准,切实支持保障对象和各级人才在市场租赁住房。落实住房租赁支持政策,引导城镇居民通过租房解决居住问题,公安、教育、公积金、医疗卫生等部门为符合条件的租房城镇居民提供居住证办理、子女入学、公积金提取以及医疗卫生等基本公共服务。(责任单位:市公安局、市教育局、成都公积金中心、市卫计委、市房管局)

## 三、规范市场租赁行为,保障租赁各方权益

完善房屋租金发布规则,定期公布市场租金水平,增强房屋租金的透明度,引导租赁双方建立稳定的长期租赁关系。健全投诉处理机制,充分利用成都住房租赁交易服务平台和网格化管理服务队伍,按照发现、核实、整改和处罚的流程及时处理违规行为。不断完善住房租赁交易服务平台,为承租人享受公共服务提供便利,发挥交易服务、行业监管和市场监测作用,通过智能化信息平台完成核验房源、发布房源、网上签约、网上备案等一系列租赁业务。加强信用信息体系建设,建设成都市房地产行业信用信息平台。(责任单位:市房管局)

# 第六章 棚户区改造

## 第一节 工作思路和目标

按照市第十三次党代会关于“建设和谐宜居生活城市,推进城市有机更新,营造高品质生活环境,促进人与城和谐共生”要求和“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针,以改善群众住房条件为出发点和落脚点,加快配套基础设施建设,推动社会和谐发展。

2017年—2021年完成城中村及棚户区改造8.69万户,其中改造城中村3.5万户,棚户区改造5.19万户。计划至2021年底基本消除棚户区,实现棚户区应改尽改,居民住房条件进一步改善,城市品质进一步提升。

## 第二节 主要任务

### 一、建立可持续发展的搬迁补偿体系

完善棚户区改造搬迁补偿政策体系,保持补偿标准的科学、稳定和持续性;加强内部审查和市场监管,规范实施单位和劳务公司管理,确保政策执行无偏差;强化统筹协调力度,完善信息化管理机制。(责任单位:市房管局)

### 二、加大棚改资金筹措力度

加大棚改融资力度,保障重大项目建设;引导区(市)县充分利用国家金融政策,通过政府购买棚改服务自行融资,加快推进改造力度;对用于棚户区改造的企业债券,优先办理预审手续,鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、参股等多种方式参与棚户区改造;鼓励棚户区企业和职工出资改造,企业参与棚户区改造

的,对企业用于符合规定条件的支出,准予在企业所得税前扣除。  
[责任单位:市发改委、市金融工作局、市建委、市房管局、市地税局,各区(市)县政府]

### 三、坚持统筹兼顾有序推进棚改

按照“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针,坚持统筹兼顾、综合平衡,有序推进棚户区改造,加快城市有机更新。推进北部城区棚户区改造工作,建设提升北部地区生态屏障。加大龙泉驿区、简阳市等东部区域棚户区改造力度,开辟城市永续发展新空间,打造创新驱动发展新引擎。[责任单位:市规划局、市建委、市房管局,各区(市)县政府]

### 四、有效疏解中心城区人口密度

从城市更新的视野,通过棚户区改造实现城市人口的均衡分布,促进城市的可持续发展。合理确定规划条件,优化补偿方案,发挥棚改的资源整合和政策导向作用,鼓励居民选择货币化安置,引导居民在中心城区以外区域购房,努力降低中心城区的人口密度。[责任单位:市规划局、市建委、市房管局,各区(市)县政府]

## 第三节 落实措施

### 一、加大市级统筹监管力度

中心城区棚改项目严格执行补偿方案审查、评估报告备案制度,郊区新城实行补偿政策执行情况抽查制度。推动棚改工作信息化管理,规范棚改实施单位和劳务公司管理,保障棚改工作有序



推进。〔责任单位：市房管局，各区（市）县政府〕

## 二、研究破解棚改收尾难题

将模拟搬迁、居民自治改造模式与房屋征收程序有机结合，通过群众力量来推动棚改，通过司法强制执行来保障收尾。市政府各部门加强指导，各区（市）县政府主动创新，加强与司法机关的沟通协调，规范征收程序、减少行政风险，建立破解棚改收尾难题的长效机制。〔责任单位：市法院，市房管局，各区（市）县政府〕

## 三、优化规划布局

棚户区改造在规划设计方面要确保优先使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。中心城区改造地块的规划要充分体现“中优”战略，进一步提高公建用地比例，为城市留白增绿。已经规划为公建用地项目的，要确保建设到位，不得随意调整为其他用途。引入市场开发改造的项目，合理确定容积率等规划指标，不以牺牲城市品质为代价，不盲目追求投入产出平衡提高地块容积率。（责任单位：市建委、市规划局、市国土局、市房管局）

## 四、加快公建配套地块建设

做好规划为绿地、公建配套的棚户区地块交接工作。加快规划为绿地、公建配套的棚户区项目建设，已经规划为公建用地项目的，确保建设到位，不得随意调整为其他用途。（责任单位：市规划局、市建委、市国土局、市房管局）

## 五、加大安置房源储备力度

按照“东进、南拓、西控、北改、中优”十字方针，引导棚改居民

合理迁移,实施“三降两提”,减少中心城区增量住宅规模。(责任单位:市规划局、市建委、市国土局、市房管局)

#### 第四节 五年工作计划

### 2017-2021年棚户区改造五年计划

(单位:户)

序号	区域	名称	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	中心城区	成都高新区	200	129	103	337	200
2		成都天府新区	200	200	200	200	200
3		锦江区	800	762	535	707	400
4		青羊区	1100	728	41	70	400
5		金牛区	2700	164	1341	282	400
6		武侯区	1000	748	3873	784	400
7		成华区	2427	742	2533	1073	496
8		龙泉驿区	450	732	1105	752	400
9		青白江区	800	600	1308	514	200
10		新都区	150	289	662	467	300
11		温江区	150	0	0	0	50
12		双流区	0	0	0	0	100
13		郫都区	350	300	207	259	100
14	郊区新城	简阳市	500	903	560	0	300
15		都江堰市	973	307	354	200	100
16		彭州市	200	0	0	0	50
17		邛崃市	500	0	210	200	200
18		崇州市	350	450	608	384	300
19		金堂县	650	463	161	190	50
20		新津县	740	455	1606	365	200
21		大邑县	50	97	56	66	150
22		蒲江县	700	526	608	208	200
合计			14990	8595	16071	7058	5196

备注:改造计划表中未含城中村改造户数。2017-2020年,我市计划改造城中村35057户。其中,2017年改造5558户;2018年改造10328户;2019年改造9463户;2020年改造9708户。

## 第七章 老旧院落改造

### 第一节 工作思路和目标

紧紧围绕加快建设全面体现新发展理念的国家中心城市的总体部署,坚持以人为本、以改促管的基本原则,充分结合棚户区改造、历史建筑保护等城市治理举措,以服务城市人居环境有机更新、提升城市宜居品质、增强群众获得感为着力点,高标准、高质量推进我市老旧院落改造工作,全力服务城市社区发展治理。

继续改造全市老旧院落 2120 个,基本实现应改尽改,大力提升功能配套和人居环境改善。

### 第二节 主要任务

#### 一、完善功能设施配套

坚持“因地制宜,一院一策”工作原则,优化改造实施方案,加大改造资金投入,推进安防设施完善、环境整治、共用设施设备改善、房屋共用部位整治、配置管理用房等系统改造,完善院落居民电力户表、自来水户表、燃气管道更新、雨污分流等功能,着力提升院落功能配套,满足群众生活需求,改善院落人居环境。[责任单位:市房管局、市财政局、市经信委、市水务局、市发改委、市城管委、市公安局、市建委、市规划局,各区(市)县政府]

#### 二、建立长效机制

坚持“先自治后整治”工作原则,建立院委会、住委会、家委会等形式的院落自治组织,助推社区发展治理;推进文化示范院落建

设,提高老旧院落人文感知度;加强生态环境建设,注重留白增绿,优化老旧院落宜人休闲空间;引入专业化物业服务企业、物业服务其他管理人或业主自我管理的方式实施物业管理,建立老旧院落物业管理机制;建立老旧院落房屋专项维修资金归集、管理、使用和续筹机制,拓宽渠道引导将院落公共收益补充到维修资金,推动院落的自我维护、自我发展。〔责任单位:市房管局、市民政局、市文广新局、市林业园林局,各区(市)县政府〕

### 第三节 落实措施

#### 一、调整政策范围,扩大政策覆盖面

坚持“统筹规划,分类实施”工作思路,将老旧院落改造政策适用范围调整为“2004年12月31日前建成的,未由具备物管资质的企业实施专业化物业管理,未按照《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》规定足额缴存房屋专项维修资金”的老旧院落,更大范围惠及城市居民,更大程度改善城市人居环境。(责任单位:市房管局)

#### 二、规范机制建设,加强统筹实施

落实老旧院落改造市、区(市)县两级责任机制,指导各区(市)县规范推进“社区物业服务指导中心”建设,实现院落智慧管理和长效发展。因院施策,着力实施“拆院并院”等策略。注重“拆、改”结合,将老旧院落改造与城市棚户区改造、历史建筑保护规划充分结合。对纳入棚户区改造规划但部分建筑具备历史文化特色的,以老旧院落改造方式予以保留;对未纳入棚户区改造规划的,根据

群众意愿全面实施老旧院落改造。〔责任单位：市房管局、市发改委、市建委、市规划局、市民政局，各区（市）县政府〕

#### 第四节 五年工作计划

### 2017—2021 年老旧院落改造计划

(单位：个)

序号	区域	名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	中心城区	成都高新区	40	5	5	5	4
2		成都天府新区	25	12	11	11	11
3		锦江区	105	41	37	39	40
4		青羊区	100	39	40	38	39
5		金牛区	105	38	41	39	40
6		武侯区	104	40	37	40	39
7		成华区	96	37	40	39	38
8		龙泉驿区	30	10	10	10	10
9		青白江区	18	4	5	6	5
10		新都区	50	10	10	11	11
11		温江区	20	10	10	10	10
12		双流区	15	8	7	7	7
13		郫都区	20	5	6	6	6
14		郊区新城	简阳市	18	4	4	4
15	都江堰市		12	4	4	3	3
16	彭州市		25	10	8	7	7
17	邛崃市		20	3	3	3	3
18	崇州市		55	6	6	6	6
19	金堂县		30	6	6	6	6
20	新津县		20	5	5	5	6
21	大邑县		12	3	5	5	5
22	蒲江县		0	0	0	0	0
合计			920	300	300	300	300

## 第八章 物业服务管理

### 第一节 工作思路和目标

深入贯彻落实市委、市政府《关于深入推进城乡社区发展治理建设高品质和谐宜居生活社区的意见》(成委发〔2017〕27号),以基层党组织建设为统揽,以满足人民日益增长的美好生活需要为导向,以推进城乡社区发展治理建设高品质和谐宜居生活社区为目标,深入实施“党建引领共治、美好家园共建、品质提升共享、创新发展共进、失信惩戒共鉴”五大行动,提高物业服务管理社会化、法治化、智能化、专业化水平,加快构建体现新发展理念、符合特大城市治理规律、适应国家中心城市建设需要的物业服务管理科学发展体系。

到2021年,建立健全基层党组织领导、多方共同建设、共同治理、共同享有的“一核多元”物业管理区域基层治理机制;物业服务市场主体更加多元,专业化物业服务中介机构达到5至10家;物业服务能级进一步强化,年营业收入1亿元以上物业服务企业达25家;物业服务链条进一步延伸,部分龙头物业服务企业开展住房租赁服务;业主依法民主管理进一步增强,物业服务管理中重特大矛盾纠纷发生率下降,人民群众幸福感、获得感、安全感进一步提高。

### 第二节 主要任务

### 一、逐步做实属地物业服务管理职责职能

逐步完善街道办事处(乡镇政府)和社区的物业服务管理工作机构,落实街道、社区对小区物业服务管理和业主自治组织的监督、指导职责。建立社区物业服务管理工作专人专职专责制度,鼓励符合条件的社区居民委员会和业主委员会成员“交叉任职”。

[责任单位:市房管局,各区(市)县政府]

### 二、稳步健全小区综合治理和社区自治机制

落实多方共同建设、共同治理、共同享有的“一核多元”物业管理区域综合治理机制,建立由社区党组织领导,社区居民委员会牵头,环境和物业管理委员会组织,业主委员会、物业服务机构等共同参与的社区定期议事协商会议制度。[责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府]

### 三、持续推进城乡物业服务管理提质扩面

按照“高有专、低有保”思路,建立老旧院落、棚户区、城中村整治改造后的长效管理机制。大力弘扬“工匠精神”,实施物业服务精细化管理。鼓励物业服务企业通过代理、租赁、购买等方式,依法开展住房租赁服务。加快推进互联网等高新技术与物业服务管理相关领域的有机融合。[责任单位:市房管局,各区(市)县政府]

## 第三节 落实措施

### 一、以属地化为抓手,抓好小区综合治理

充分发挥街道办事处(乡镇政府)属地化职责和网格化工作力

量,大力推进社区环境和物业管理委员会建设。建立健全物业管理矛盾纠纷基层人民调解制度、矛盾纠纷台账及销账制度、物业管理区域日常巡查通报制度,力争到2021年,实现各项制度建立全覆盖。坚持依法治理、系统治理,充分发挥街道物业服务管理联席会议制度的议事协调职能,构建属地基层政府为主,相关部门和小区自治组织共同参与、上下联动、部门协同的小区综合治理工作机制,严肃查处物业服务管理活动中的违法违纪行为。[责任单位:市房管局、市民政局,各区(市)县政府]

## 二、以社区“两委”为龙头,抓好小区基层自治建设

大力推进物业服务管理区域和物业服务机构党组织建设,发挥基层党组织的组织、领导、协调作用,全面推动业主大会“应建尽建”。鼓励“交叉任职”,强化社区对小区自治的指导、监督职能,促进物业服务管理小区与社区的融合发展。强化业主委员会委员的培训,综合运用信用激励惩戒措施,规范物业服务企业的服务行为、业委会的履职行为,倡导业主小区生活的文明行为。[责任单位:市房管局、市委组织部、市民政局,各区(市)县政府]

## 三、以示范项目为引领,抓好物业服务管理提质扩面

创新开展星级住宅区创建活动,进一步完善星级住宅创建标准和考评机制;下大力气培育一批老旧院落、农民集中居住区等物业类型的标准化建设示范项目,打造一批物业服务管理标准化建设示范基地;全面推进行业“互联网+”建设,建设功能齐全的智慧物业管理服务平台,为社会提供优质高效便捷的政务服务和行业



监管;引导物业服务机构依托互联网技术提高管理效率和服务能力水平,全面提升物业服务质量和水平,持续提升业主的满意度、获得感、幸福感和安全感,为构建高品质和谐宜居生活城市提供良好的物业服务管理市场环境。[责任单位:市房管局,各区(市)县政府]

## 第九章 保障措施

### 第一节 健全工作机制

明确部门职责分工。各相关部门要根据职责分工,按照规划目标和任务,研究制定规划实施的配套细则或操作办法。要加强住房保障规划与城市总体规划、土地利用规划等的统筹协调和衔接。

全面落实属地政府责任。各区(市)县政府为住房保障工作的责任主体和实施主体。各区(市)县政府要调动资源和力量,明确住房保障建设目标、土地供应目标、人才安居目标、棚户区 and 老旧院落改造目标、住房租赁和物业管理目标等,积极落实各类保障性住房建设、筹集、供应,强化准入审查和后期管理,确保目标落实到位。

### 第二节 落实要素保障

落实资金和土地投入。坚持政府主导、市场参与,通过统筹财

政性资金和社会资金,优先安排供地计划,切实落实基本住房保障、人才安居和棚户区及老旧院落改造的资金投入和土地投入。

落实支持政策。落实保障性住房和人才房在土地供应、税费减免、金融支持等方面优惠政策。建立保障性住房、人才房项目审批绿色通道,加快项目审批进度,扩大有效供给,多方满足需求。对纳入本规划的重大项目,简化审批核准程序,优先保障规划选址、土地供应和融资安排。

### 第三节 强化监督管理

细化目标任务。分年度细化本规划确定的发展目标、主要任务、工作指标、实施进度和推进措施,明确牵头单位、责任部门和工作责任。完善规划评估体系,根据目标要求结合工作实际及时审慎调整目标。

建立考核机制。规划实施情况纳入市政府对各区(市)县政府和相关部门的考核内容,推动各区(市)县政府和相关部门严格执行落实好规划。充分发挥督查部门的监督作用,强化规划执行的监督检查,保障规划严格实施。

健全信息平台。按照“互联网+”和大数据管理要求,通过大数据平台实现部门间互联互通、数据共享。完善“智慧房产”功能,建设智慧和谐、高效便民、公开公平的住房保障管理系统。

注重宣传引导。加大对住房保障政策的解读宣传工作,强化舆论引导,提高宣传实效,营造良好的舆论氛围。充分发挥新闻媒

体宣传监督作用,积极邀请人大代表、政协委员以及社会各界人士广泛参与住房保障有关工作的监管,切实做到依法合规、公开透明。

**信息公开属性：主动公开**

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市委组织部、市委宣传部。

成都市人民政府办公厅

2017年11月15日印发

