

附件：

山西省“十四五”城镇住房发展规划

山西省住房和城乡建设厅

2023年1月

目 录

一、城镇住房发展整体回顾.....	1
(一) “十三五”期间取得的成就.....	1
(二) 存在的问题.....	4
(三) “十四五”时期面临的形势.....	5
二、总体要求.....	6
(一) 指导思想.....	6
(二) 基本原则.....	7
(三) 发展目标.....	8
三、不断健全住房市场体系，稳步落实房地产长效机制.....	12
(一) 落实城市主体责任制.....	12
(二) 稳定房地产市场供应.....	12
(三) 完善住宅用地供应机制.....	13
(四) 强化住房资金风险管控.....	14
(五) 防范化解房地产企业风险.....	15
(六) 发挥财税调节作用.....	15
(七) 推进商品住房相关制度改革.....	16
四、持续完善住房保障体系，推动居民家庭“住有所居”	16
(一) 规范发展公共租赁住房.....	16
(二) 加快发展保障性租赁住房.....	17

(三) 因地制宜发展共有产权住房.....	18
(四) 强化人才住房保障.....	18
(五) 稳步推进棚户区住房改造.....	20
(六) 实施动态监管、精准保障.....	20
五、完善住房租赁相关政策，建立租购并举住房制度.....	20
(一) 培育壮大住房租赁市场.....	20
(二) 建立租赁市场政策支持体系.....	21
(三) 保障租赁双方的合法权益.....	21
(四) 健全租赁市场联合监管机制.....	22
六、推进高品质居住社区建设，提供多样化居住生活服务.....	22
(一) 全方位推动房地产业转型升级.....	22
(二) 扎实推进老旧小区更新改造.....	24
(三) 提升居住区环境品质.....	26
(四) 推进完整居住社区建设.....	28
(五) 提供高质量多样化居住服务.....	30
七、创新物业管理模式，推动物业服务高质量发展.....	32
(一) 推行“三下沉、两融合”物业管理新模式.....	32
(二) 健全协调联动的组织体系.....	32
(三) 提升物业管理服务水平.....	33
(四) 强化维修资金管理.....	33
(五) 发展社区生活服务业.....	34

八、改革完善住房公积金制度，支持引导合理住房消费.....	35
（一）扩大住房公积金制度覆盖范围.....	35
（二）优化住房公积金使用政策.....	35
（三）进一步提升住房公积金服务效能.....	35
（四）强化住房公积金省级监管功能.....	36
九、整治规范市场秩序，健全房地产市场监测监管体系.....	36
（一）整治规范市场秩序.....	36
（二）加快“数字房产”平台建设.....	37
（三）推动房地产企业诚信体系建设.....	38
（四）加强房地产协会建设和专业人才培养.....	38
十、引导住房因城施策，建立区域协调发展机制.....	38
（一）太原市、晋中市.....	38
（二）其他城市.....	40
十一、加强组织领导，统筹规划保障措施.....	42
（一）完善住房规划体系.....	42
（二）加强规划组织实施.....	42
（三）加强市场预期管理.....	43
十二、“十四五”时期指标含义.....	43

山西省“十四五”城镇住房发展规划

“十四五”时期是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。住房问题，既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。科学编制住房发展规划，对于推动经济发展取得新成效、民生福祉达到新水平、治理效能得到新提升具有十分重要的意义。为推动全省高品质住房发展，提升居住服务水平，更好地满足人民群众日益增长的美好生活需要，按照立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的要求，根据《“十四五”国家城镇住房发展规划》《山西省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》编制本规划，作为“十四五”时期山西省城镇住房发展的战略性、综合性、指导性文件。

一、城镇住房发展整体回顾

（一）“十三五”期间取得的成就

“十三五”以来，全省上下认真贯彻落实党中央、国务院关于住房和城乡建设工作的决策部署，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，城镇住房事业取得了巨大的发展成绩，住房保障能

力大幅提升，房地产市场持续健康发展，居民家庭居住生活水平显著提高，城市人居环境明显改善。

城镇住房保障能力大幅提升。保障性安居工程建设持续推进，“十三五”期间，全省累计新开工建设城镇保障性安居工程51.76万套，完成“十三五”规划任务的139.5%；其中，棚户区住房开工改造51.2万套，公共租赁住房开工0.46万套。截至“十三五”期末，全省累计开工建设各类保障性安居工程272.21万套，基本建成243.78万套，完成投资5420.96亿元，发放租赁补贴40.42万户，政府投资公租房分配率保持90%以上，700多万城镇中低收入住房困难群众和棚户区居民的住房条件得到改善。

房地产市场持续健康发展。房地产业相关运行指标稳步增长，对经济发展贡献作用明显。“十三五”期间，全省累计完成房地产开发投资7627.2亿元，商品住宅新开工面积16262.8万平方米，商品住宅竣工面积7667.5万平方米，分别为“十二五”期间的127%、118%和97.8%；商品住宅销售面积11062.2万平方米，销售额6805.7亿元，分别为“十二五”期间的1.59倍和2.38倍。截至“十三五”期末，房地产开发投资占固定资产投资总额的25%，房地产业增加值占地区生产总值（GDP）的6.7%。

住房租赁市场发展取得新进展。“十三五”期间，全省累计培育住房租赁专营或兼营企业65家，累计开展新建、改建（购租）租赁住房项目试点49个；建成省、市两级住房租赁综合服务平台并顺利投运，进驻住房租赁企业77家；印发《山西省发

展住房租赁市场实施意见》，率先出台《山西省租赁住房建设标准》、《山西省租赁住房改建导则（试行）》；印发《山西省住房租赁中介机构乱象专项整治工作方案》《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》，建立了住房租赁市场联合监管长效机制；太原市成功入选第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市（2020-2022 年度）。

住房公积金支持住房消费的作用更加突显。住房公积金归集、提取、贷款各项业务有序推进，资金使用率持续提升。“十三五”期间，全省新增住房公积金缴存职工 128.13 万人，缴存额 1866.79 亿元，提取额 1004.65 亿元，发放个人住房公积金贷款 1195.25 亿元。截至“十三五”期末，全省住房公积金缴存总额 3606.48 亿元，住房公积金缴存职工人数 343.18 万人，个贷率 77.86%。11 个设区市住房公积金综合服务平台建成并运行良好，住房公积金业务“无纸化办理”和“最多跑一次”走在全国前列。

住宅建设品质逐步提升。截至“十三五”期末，全省新建商品住宅供应中全装修住宅覆盖率 35.3%；新建居住建筑中执行绿色建筑标准建筑面积比例达到 58.3%，22 个县（区、市）划定了绿色建筑集中示范区，总面积 96.7 平方公里；新建居住建筑节能标准执行率 100%，累计完成既有居住建筑节能改造 2442 万平方米；装配式建筑开工面积 986.9 万平方米，认定省级装配式建筑产业基地 21 个、示范项目 8 个，全省住宅设计和建筑产业化

进程进一步加快。

城镇居民家庭居住水平显著提高。截至“十三五”期末，全省城镇共有各类住房约 748 万套、7.07 亿平方米，城镇户均住房超过 1 套，住房短缺问题总体得到解决；城镇居民家庭人均住房建筑面积由“十二五”期末的 31.96 平方米增加至“十三五”期末的 34.66 平方米；城镇住宅小区物业管理覆盖率超过 75%，比“十二五”期末提高 5 个百分点以上。

住房领域信息化建设初见成效。“十三五”期间，建成全省住房公积金数据互联共享平台和省、市两级住房租赁综合服务平台，完成了 11 个市住房公积金管理机构与省公安、市场监管、19 家商业银行等部门的数据互联共享；利用“互联网+监管”平台，开展房地产市场违法违规行为“双随机一公开”执法检查，加强跨部门、跨区域、跨层级的信息共享，加快构建新型的房地产市场数字化监管体系。

（二）存在的问题

在城镇住房快速发展的同时，必须清醒地看到，住房发展还面临着一些突出问题和薄弱环节。主要表现在：商品住房区域性、结构性供需不平衡现象仍然存在；房地产长效机制还需健全，市场调控精准性和时效性有待提升；住房保障体系不够完善，对住房保障对象的动态管理和保障性住房的退租、退购等机制有待完善，人才住房保障工作还需加强；住房租赁市场发展不充分、秩

序不规范、租赁双方权益缺乏保障；城镇住房总体发展水平与人民群众对高品质生活的需要存在一定差距，住宅小区建设品质、环境品质及服务品质均有待提升；物业服务意识薄弱，群众满意度较低，服务质量亟需提升；住房需求与土地、金融等资源供应之间仍然存在不匹配现象；住房信息化建设仍然不足，各系统和行业平台缺乏统一规范标准，信息数据共享和数字化监管水平不高，等等。

（三）“十四五”时期面临的形势

“十四五”是我省“全方位推动高质量发展”的关键时期，内部和外部的环境发展经历着深刻复杂的变化，人民群众对美好生活的需要更加强烈，这对全省城镇住房发展提出了新要求。

1. 国内发展进入新阶段。“十四五”时期，我国将加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，在鼓励房地产实体经济均衡发展的同时，继续加快生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、物业等服务业；将实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，提升城市品质，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量和城市竞争力。随着新冠肺炎疫情出现，使政府和民众对城市卫生健康和公共安全问题的关注越发关注，建设“韧性城市”逐步成为城市规划

建设与治理的新方向。在此背景下，结合高质量发展要求，势必会引导住房产品由满足基本居住功能要求向注重住宅小区“建设品质、环境品质、服务品质”转型。

2. 区域发展迎来新变化。“十四五”时期，我省从区域发展新思路上，将按照省委“一群两区三圈”城乡区域发展新布局，推进山西中部城市群建设，打造太原国家区域中心城市，带动山西中部晋中、忻州、阳泉和吕梁等城市协同发展；建设太忻一体化经济区，打造山西中部城市群发展的北引擎，高质量建设山西转型综改示范区，强化山西中部城市群发展的南引擎；在晋北、晋南、晋东南建设高质量城镇圈，推进以人为核心的新型城镇化。全新的省域发展战略，对人口流动和住房需求将产生新的、巨大影响。

3. 住房发展面临新转型。住房建设领域是推动经济社会高质量发展的重要载体和重要战场，对城镇住房发展提出了新的要求：一是住房市场体系由购买为主向租购并举转型，租赁住房需求进一步释放，将存量闲置房屋盘活作为租赁住房大有可为；二是住房保障工作重心由大力推进保障性安居工程建设分配逐步向强化保障性住房运营管理转变；三是住房由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重；四是“数字经济”迅猛发展的大背景下，加快构建住房信息化系统“一张网”，实现房屋全生命周期管理和房地产市场数字化监管势在必行。

二、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入学习贯彻党的二十大精神，全面落实中共山西省委第十二次党代会精神，把握新发展阶段，完整准确全面贯彻新发展理念，抢抓构建新发展格局战略机遇，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“全方位推动高质量发展”目标要求和工作矩阵，以解决群众住房问题为出发点，以推动住房高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以满足人民日益增长的高品质生活需要为目的，进一步完善住房市场体系和住房保障体系，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，加快打造面向社会主义现代化的城镇住房发展战略新蓝图，逐步实现全省人民“住有宜居”美好愿景。

（二）基本原则

——坚持以人民为中心。以最广大人民根本利益作为改革发展的出发点和落脚点，突出住房民生属性，着力满足城镇居民基本住房需求和合理的改善需求。

——坚持新发展理念。秉承房屋全生命周期绿色发展理念，推动绿色发展方式和生活方式，提升住房建设品质，创新住房消费模式，促进住房市场转型升级，推动住房开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展。

——坚持系统观念。加强前瞻性思考、全局性谋划、区域联动，统筹房地产调控；统筹生产、生活、生态三大布局，加强与国土空间规划有机衔接，科学合理确定住宅用地规模与空间布局。

——坚持因城施策。聚焦“一群两区三圈”城乡区域发展新格局，充分考虑各地经济社会发展水平、人口流向和住房需求变化、住房供求关系等因素，引导各地因地制宜、因城施策解决城镇住房发展方面的突出矛盾和问题。

（三）发展目标

1. 2035 年远景目标

展望 2035 年，在基本实现社会主义现代化的宏伟目标指引下，我省将基本建成“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的现代化城镇住房制度，基本完善“覆盖广泛、保障适度、运营高效、健康可持续”的住房保障体系，基本达到“住房舒适、住区智慧、绿色健康、宜幼适老、服务均好”的总体要求，基本实现住房供给体系与经济社会协调高质量发展、美好人居环境与高品质生活共同缔造、吸引集聚人才与城市发展新格局一体推进的发展目标。

2. “十四五”时期主要目标

到“十四五”期末，城镇居民居住水平显著提高，人均住房面积稳步增长，住房品质明显提升，配套设施更加完善，居住区环境品质和公共服务水平不断提高，全省人民实现更高水平的

“住有所居”。

——住房供应两大体系更加完善。形成符合山西实际、适应不同收入水平居民家庭支付能力的住房市场和住房保障两个体系，租购并举、分类指引，满足居民多层次居住需求。

——房地产市场平稳健康发展。灵活运用土地、金融、财税等工具，支持发展普通商品住房，规范发展住房租赁市场，坚决遏制投机炒房，努力使地价、房价、房租水平保持在合理区间。

“十四五”期间，全省新建商品住房供应115万套，约11120万平方米，住房租赁市场筹集供应25万套（间），约2000万平方米。

——住房保障能力稳步提升。规范公共租赁住房发展，基本保障城镇户籍人口中的“双困”家庭住房需求；探索保障性租赁住房 and 共有产权住房建设，初步缓解城镇住房困难户籍人口和无房新市民的住房问题；稳步推进棚户区住房改造，持续改善棚户区居民居住条件。“十四五”期间，全省城镇公共租赁住房筹集0.5万套，保障性租赁住房筹集5.5万套（间），棚户区住房改造开工5万套。

——人才住房机制逐步建立。加快推进人才住房工作，加强人才住房的规划、设计、建设和管理，基本形成租赁型和出售型并重、与人才政策和创新政策相衔接的人才住房保障机制。“十四五”期间，全省人才住房新增供应7.2万套（间），约680万平方米。

——住房基础性制度不断健全。住房开发、租赁、销售、物业管理服务和住房保障等法律法规体系基本形成。住房相关制度不断健全，住房公积金制度进一步改革完善，缴存、使用、管理和运行机制更加顺畅。

——住房品质“三提升”初见成效。按照“一控二降三提升”原则，新建住宅全面执行绿色建筑标准，积极推行住宅全装修和装配式建筑，着力提升住宅建设品质，推动住房建设和使用绿色低碳发展；引导住房项目开发强度下降，打造绿色健康社区，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，设区城市完整居住社区覆盖率显著提升；引导房地产企业转型升级，加强物业服务，推进居家社区养老，探索“物业服务+生活服务”模式，着力提升公共服务品质，满足人民多样化的居住生活需求。

——住房公积金覆盖面显著提高。住房公积金制度惠及人群更加广泛，解决基本住房问题作用增强，管理服务水平进一步提升，公积金监管部门职责更加强化，互联网+监管模式有序实现。

——住房数字化管理平台更加优化。完善“山西数字房产”平台，房屋交易合同网签备案、房地产企业信用评价、城市房屋安全管理、住房租赁管理服务等系统使用得到巩固，智慧物业、房地产开发项目电子手册、房地产市场监测分析等系统功能得到拓展，房地产市场数字化监管水平进一步提高，房屋全生命周期

管理逐步实现。

3. 指标体系

山西省“十四五”城镇住房发展目标指标体系表			
指标名称		指标数值	指标属性
城镇住房建设总量指标	城镇新增住房供应总面积	13900 万平方米	预期性
	城镇新增住房供应总套数	148 万套	预期性
住房市场指标	新建商品住房供应套数	115 万套	预期性
	新建商品住房供应面积	11120 万平方米	
	住房租赁市场筹集供应套数	25 万套（间）	预期性
	住房租赁市场筹集供应面积	2000 万平方米	
保障性住房指标	公共租赁住房筹集供应套数	0.5 万套	预期性
	保障性租赁住房筹集供应套数	5.5 万套（间）	预期性
	城镇棚户区住房改造开工套数	5 万套	预期性
人才住房指标	人才住房供应套数	7.2 万套（间）	预期性
	人才住房供应面积	680 万平方米	预期性
住房品质指标	新建住宅中绿色建筑占比	100%	约束性
	新开工商品住宅中装配式建筑占比	不低于 20%	预期性
	新开工商品住宅小区绿地率	不低于 30%	约束性
	住宅小区物业管理覆盖率	95%以上	预期性
	2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区改造任务	7701 个	预期性
关联资源配置指标	城镇新增住宅用地需求	5400 公顷	预期性
	城镇新增老年人日间照料中心、社区食堂	230 个	预期性
	城镇新增社区卫生服务站、幼儿园、托儿所	560 个	预期性
	城镇新增社区综合服务站、文化活动站、老年服务站	930 个	预期性
	城镇保障性住房小区建设公共服务设施比例	10%	预期性

三、不断健全住房市场体系，稳步落实房地产长效机制

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，夯实城市主体责任，健全政策协同、调控联动、监测预警、评价考核、舆情引导、市场监管等房地产长效机制，因城施策促进房地产市场平稳健康发展，着力实现稳地价、稳房价、稳预期。

（一）落实城市主体责任制

城市落实房地产市场平稳健康发展主体责任，党委统一领导，政府具体负责，健全工作机制，细化职责分工，明确工作任务，加强分析调度，落实联动调控，避免将房地产作为短期刺激经济增长的工具；城市结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况等因素，明确住房发展目标和年度工作任务，加强房地产市场供需双向调节，促进地价、房价、房租保持在合理区间，实现房地产市场平稳运行。

省直有关部门完善房地产基础性制度和政策工具箱，做好对城市的监控指导，为房地产市场健康发展创造良好政策环境；加强房地产市场监测评价，实施房地产市场运行月监测、季评价和年度考核机制。

（二）稳定房地产市场供应

结合各地商品住房库存情况及消化周期，合理安排住房供应规模、结构、时序，科学调整住房建设指标，稳定商品房供应。科学引导住房建设和上市节奏，积极推行“拿地即开工”“房证同交”模式，压缩住宅建设周期，加快市场有效供应。

优化住房供应结构，满足居民购买普通商品住房的刚性需求，支持居民购买绿色、健康、安全、宜居的改善性住房，推动住房消费升级。支持发展中小套型普通住房，对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业对不适应市场需求的住房套型、户型比例及户型设计进行调整。

（三）完善住宅用地供应机制

城市根据国土空间规划和住房发展规划，统筹安排住房建设用地，科学编制并公布住宅用地年度供应计划。建立“人-地-房”挂钩的住宅用地供应机制，新增建设用地指标要向人口净流入大的城市倾斜。研究建立“以需定供、房地联动”机制，商品房库存压力较大的片区，减少或阶段性暂停住宅用地供应，以盘活存量闲置土地为主；市场需求过热、土地供不应求的片区，适当增加土地供应量，稳定房地产投资规模。消化周期在36个月以上的，停止供地；36~18个月的，适当减少供地；18~12个月的，维持供地持平；12~6个月的，增加供地；6个月以下的，显著增加并加快供地。

完善土地出让收入分配机制，探索对租赁住房建设项目给予返还一定比例土地出让金等政策倾斜。加快建立房价地价联动机制，根据拟供应地块周边商品住宅价格，合理确定宗地起拍价、最高限价，改进出让定价方式，探索“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“限地价、竞配建保障房、竞自持租赁住房、竞建

高标准住房（绿色建筑、装配式建筑等）”等多种方式，合理控制出让土地溢价率，严禁购地加杠杆行为。盘活各类闲置和低效建设用地，推进建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场建设，提高存量住宅用地的利用效率。

（四）强化住房资金风险管控

加强房地产金融审慎管理，落实国家房地产企业融资管理规则，防范化解房地产金融风险。落实差别化住房信贷政策，合理确定房贷首付比例和贷款利率，加大对居民家庭购买刚性和改善性住房的支持力度。落实房地产贷款集中度管理要求，强化个人住房贷款管理，严格执行偿债收入比例规定，严格管控购房加杠杆行为。太原市开展中央财政支持住房租赁市场发展试点，提升财政补助资金使用效能。规范住房租赁金融业务管理，严禁住房租赁企业、金融机构以隐瞒、欺骗、强迫、诱导等方式要求承租人使用住房租金贷款。

加强房地产交易资金监管，实现县级城市商品房预售资金、存量房交易资金监管全覆盖。完善资金风险监测预警体系，加强商品房预售收存管理，未设立预售资金监管账户的项目不得预售，强化监管银行职责，确保所有商品房项目的预售资金全部直接进入监管账户。规范预售资金使用管理，严格按照工程进度和拨付节点审核房地产企业资金使用申请，确保预售资金全部用于本项目建设。

（五）防范化解房地产企业风险

坚持“保民生、保交楼、保稳定”目标不动摇，坚持市场化法治化原则，聚焦关键少数企业，依法分类化解房地产项目的逾期烂尾风险。加强风险研判和跟踪监测，重点排查企业突破“三条红线”、违规拿地、各类资金违规用于缴纳土地出让金、非法集资、违规挪用“经营贷”“消费贷”等信贷资金购房等行为。全面摸底排查，准确掌握项目基本信息和资产负债等情况，对已销售未交付项目逐一进行分析研判，按照“项目资金平衡、市域资金平衡、跨市省级统筹”三级平衡的总体思路，制定本辖区风险项目处置方案，用足用好国家房地产金融政策工具，推动已售逾期未交付的住宅项目尽快建设交付。

（六）发挥财税调节作用

建立稳定的财政支持长效机制，坚持以保障和改善民生为导向，结合城市更新，加大对保障性住房、老旧小区改造、节能改造及既有居住社区补短板等工作的资金支持力度。深化落实保障性住房税收优惠和差别化住房税收政策，合理降低租赁住房税费负担，支持居民家庭通过以小换大、以旧换新方式改善居住条件。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。引导加大绿色智慧住区建设资金投入，各级财政列支专项补助资金，对绿色智慧住区试点示范进行奖补。依法处置闲置土地

问题，未动工开发满1年的，按照土地出让或者划拨价款的20%征收土地闲置费。未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

（七）推进商品住房相关制度改革

推进房地产领域“放管服效”改革，规范和加强房屋网签备案工作，提升房屋交易管理服务效能。全面采集楼盘信息，按照统一数据标准，建立健全楼盘数据，优化流程精简材料，动态更新楼盘表信息；以房屋网签备案系统为基础，整合资质许可、房屋面积管理、房屋预售、交易资金监管、住房专项维修资金监管、房屋征收、信用管理等系统，构建房屋管理平台，优化网签备案服务，实现网签即时备案。完善商品房预售资金监管制度，坚持“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”原则，有效防范资金挪用风险。

四、持续完善住房保障体系，推动居民家庭“住有所居”

因地制宜推进城镇保障性安居工程建设，强化政府保障作用，积极运用市场化手段，以发展公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主，适度增加保障性住房供应，积极发展人才住房，因地制宜推进城镇棚户区住房改造，构建符合山西实际的城镇住房保障体系。

（一）规范发展公共租赁住房

继续执行公共租赁住房现行政策规定，坚持实物住房和货币补贴相结合，主要面向城镇住房、收入困难家庭供应，对低保低

收入住房困难家庭应保尽保，保持政府投资公租房分配率在 90% 以上。各地应根据城镇住房、收入困难家庭需求，结合财政承受能力，按照一定的轮候期，合理确定公租房保有量。

（二）加快发展保障性租赁住房

明确保障性租赁住房对象标准。各设区城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源，从实际出发，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设筹集目标，制定年度建设计划，并向社会公布。太原、大同 2 个人口净流入的城市，重点发展保障性租赁住房，其他城市可根据自身需求发展保障性租赁住房。住宅型保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，宿舍型保障性租赁住房以建筑面积 20-45 平方米的户型为主，租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金，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。

强化保障性租赁住房政策支持。探索建立保障性租赁住房规范标准和运行机制，完善土地、财税、金融等支持政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给。可利用农村经营性集体建设用地建设保障性租赁住房；允许利用企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款；支持产业园区配建保障性租赁住房，可将配套用地面积占比上限由 7% 提高至 15%，建筑面积占比上限相应提高，最高不得超过 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面

积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房；经各市人民政府同意，可利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

引导多方参与，加强监督管理。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”。支持房地产开发企业、专业化规模化的住房租赁企业等各类主体建设和运营管理保障性租赁住房，注重发挥国有企业带动引领作用。建立科学合理的保障性租赁住房租金定价机制，按照“租户收入可负担、租赁经营可持续”的原则，低于同地段同品质市场租赁住房租金，对租金水平进行合理调控。加快住房租赁管理服务平台建设，将保障性租赁住房纳入平台统一管理，加强建设、出租和运营管理的全程监督。加强运营管理，不得将保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（三）因地制宜发展共有产权住房

太原市可结合地区实际，探索发展共有产权住房，供应范围以面向户籍人口为主，逐步扩大到常住人口。

（四）强化人才住房保障

健全人才住房保障机制。积极出台人才住房支持政策，坚持“政府主导、社会参与、以需定建、优化配置”原则，加强人才住房规划建设和管理，加快建立产权型和租赁型并举、人才政策

和创新政策相衔接的人才住房保障机制，拓宽人才住房筹集渠道，合理确定租赁型、出售型人才住房供应比例，租金、销售价格按照低于市场价格一定比例。

专栏 1：人才安居工程

人才住房保障模式：包括产权型、租赁型两类。产权型人才住房包括完全产权和共有产权。完全产权型人才住房的土地通过限价（按照基准地价）招拍挂方式取得，可优惠价一次性购买，也可先购买部分产权再逐步过渡完全产权，还可先租后买，在全职工作满一定期限后购买完全产权；建筑面积根据引进人才需求确定，价格采用成本价加 3% 微利。共有产权型人才住房的土地通过划拨方式取得，可一次性购买，也可先租后买，政府持有土地产权，个人持有住房产权，建筑面积控制在 90-120 平方米之间，价格按成本价确定。租赁型人才住房的土地通过划拨方式取得，只租不售，长期周转使用；建筑面积不超过 90 平方米，租金采用政府指导价。

对于高层次人才，以产权型人才住房为主、租赁型人才住房为辅方式给予保障。对于一般型人才，以租赁型人才住房为主，产权型人才住房为辅方式给予保障。

人才住房筹集渠道：以新建为主，配建、改建和购租为辅。人才住房可政府集中规划新建，也可用人单位盘活存量用地自建。新建人才住房项目的布局需符合国土空间规划，与产业发展规划衔接，促进产城融合、职住平衡；需按照完整居住社区标准建设，同步配套基本公共服务设施、便民商业服务设施和开放公共活动空间，实施全装修交付，更好满足人才居住品质需求；可适用保障性住房各项优惠政策，免收基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，纳入城市建设重点工程，建立审批绿色通道。商品住房项目中配建的人才住房，可将配建比例、房源性质、产权归属和交付标准、方式、时间等内容，纳入土地使用权出让方案。清理整合机关事业单位自有住房，支持将闲置房屋依法改建为人才住房，纳入人才住房保障体系进行规范管理。商品房库存量较大的城市，也可从市场上集中购买或长期租赁一批库存商品住房用作人才周转用房。

人才住房用地供应：自然资源部门应将人才住房建设用地优先纳入土地供应年度计划，政府集中规划新建人才住房项目所需新增建设用地实行计划单列。企事业单位、高等院校和科研机构，利用自有存量土地建设人才住房，可变更土地用途。

人才住房资金使用：探索使用公租房异地配建缴纳资金、住房公积金增值收益、产权型人才住房售房款和租赁型人才住房租金收入、以及配套商业项目开发收益补充等，多渠道解决人才住房建设资金问题。

人才住房流转制度：产权型人才住房一定年限内实行封闭流转。完全产权型人才住房购房人，累计全职工作 5 年以上，其所购人才住房经当地政府批准后可以进入商品房市场流转；共有产权型人才住房购房人，需要转让人才住房时，原则上由政府按照转让时的成本价格进行回购，面向其他符合条件的人才购租。租赁型人才住房按照政府指导价面向符合条件的人才出租。

（五）稳步推进棚户区住房改造

坚持尽力而为、量力而行，严格把握棚改界定范围和标准，以老城区内脏乱差的棚户区为重点，稳步推进棚户区住房改造，持续改善棚户区居民住房条件。因地制宜调整棚改货币化安置政策，合理加大房源储备，逐步实现先建设安置住房后征收原有住房，确保工程质量安全的前提下，力争早建成、早安置。

（六）实施动态监管、精准保障

完善公共租赁住房、保障性租赁住房等建设和管理办法，认真解决各类保障性住房申请、轮候、准入、退出等工作中出现的问题，加强部门之间互联互通，鼓励采用人脸识别、大数据等相关技术手段动态化跟踪收入状况、居住状况。逐步推广政府购买公租房运营管理服务，完善公租房退出程序及缓冲机制，加快公租房信息系统建设，不断提高公租房管理服务水平。

五、完善住房租赁相关政策，建立租购并举住房制度

规范发展住房租赁市场，多措并举增加租赁住房供应，重点支持自持物业租赁业务，规范轻资产租赁企业监管，健全住房租赁管理服务平台，促进住房租赁市场供需平衡、租金稳定。

（一）培育壮大住房租赁市场

培育多元化供应主体，鼓励房地产开发企业、金融机构和物业企业开展住房租赁业务，支持住房租赁企业向专业化规模化发展，培育自持租赁房源的重资产企业。多渠道筹集租赁房源，改建为主、新建为辅，太原市利用中央财政奖补资金调动企业积极

性，采用集中式或分散式改建方式，增加租赁房源供应。支持住房租赁企业通过长租、购买等途径，筹集闲置和低效利用的存量房源。支持企业或机构将库存商业办公用房等非住宅及商品住房改建为租赁住房。鼓励在商业商务集聚区、轨道交通站点、科研、产业园区等生产生活便利、租赁住房需求集中的区域新建商品住房中配建租赁住房。

（二）建立租赁市场政策支持体系

加大租赁住房金融支持力度，鼓励金融机构投资建设租赁住房，鼓励银行提供长息、低息贷款，鼓励住房租赁企业通过发行REITs来进行租赁住房建设融资。支持商业银行创新发展个人住房租赁贷款业务，为居民提供完善的金融服务。从2021年10月1日起，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税。加大租赁住房用地保障力度，结合国土空间规划，在安排住宅用地年度供应时单列计划，适度加大租赁住房建设用地保障，对市场化租赁住房建设项目给予返还一定比例土地出让金等政策倾斜。

（三）保障租赁双方的合法权益

完善住房租赁管理法规，增强租赁当事人法律意识，维护租赁当事人合法权益。提升房屋租赁合同网签备案率，鼓励租赁双方签订租赁期限3年以上长期住房租赁合同，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。完善租赁住房标准体系，科学确定符合实际的单间租住人数和人均租住面积等。明确出租承租要

求，出租人应为承租人提供必要的居住空间，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间，不得出租用于居住。

（四）健全租赁市场联合监管机制

建立租赁住房多部门联合监管机制，持续规范住房租赁市场秩序。利用“山西数字房产”平台，完善住房租赁交易资金监管制度，规范轻资产企业经营行为。住房租赁企业应将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理，实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。强化日常监督管理，督促住房租赁企业和商业银行落实责任，确保资金监管到位。禁止套取使用住房租赁消费贷款，严禁“租金贷”“高进低出”“长收短付”等高风险经营模式。加强住房租赁行业信用管理，依法依规建立失信惩戒制度，对租赁企业及从业人员严重违法违规行为给予公示曝光。建立住房租金监测制度，引导租赁双方合理确定租金，稳定租金水平。

六、推进高品质居住社区建设，提供多样化居住生活服务

以创新住房消费模式为抓手，结合碳达峰碳中和行动，逐步提升新建住宅品质，降低住宅建筑全生命周期能耗，扎实推进完整居住社区建设，补齐社区公共服务设施短板，提供高品质多样化的居住生活服务。

（一）全方位推动房地产业转型升级

加快绿色住宅发展。全面执行绿色建筑标准，城镇新建住宅全部按照绿色建筑标准进行设计，至少达到基本级，鼓励按照高

星级绿色建筑标准进行建设。各市出让“标准地”内新建住宅建筑，应执行绿色建筑一星级及以上标准。加快推进装配式住宅建设，鼓励开展钢结构装配式住宅试点，鼓励混凝土结构住宅项目采用预制水平构件、非承重竖向构件和装配式全装修，不断提高装配率水平。探索建立绿色住宅使用者监督机制，培育一批住宅健康性能示范项目。

推行住宅全装修交付。完善全装修住宅工程建设地方标准体系，细化设计、施工、验收等标准要求，规范全装修住宅发展。设区城市结合本市住房发展规划，合理确定全装修住宅年度发展目标、项目和比例，新开工建设的装配式住宅和保障性租赁住房项目应推广使用全装修交付。加强全装修住宅质量管控，开发建设单位对全装修住宅项目质量负主体责任，对全装修住宅项目的装饰装修工程应委托具有相应资质的检测机构进行质量检测，工程完工后应组织参建方对装饰装修工程验收；施工总承包企业就全装修住宅整体建设质量向开发建设单位负责，加强成品住宅土建工程及装修工程的施工组织协调管理和工程质量控制；推行分户验收和交付验房制度。

鼓励健康住宅开发建设。构建健康住宅空间体系、功能体系、服务体系，创新健康住宅技术，建设功能复合、持续利用、和谐健康的新型住宅，满足安全、卫生等要求，适应居民生活规律和生活习惯。通过空间布局、功能设施预留或安装，设置无障碍设施，小区人行入口、非机动车入口、单元入口、地下车库单元入

口宜采用非接触式门禁系统。电梯梯控宜采用非接触设施。住宅空间应充分利用自然通风，外窗设置应有助于套内功能空间的通风顺畅。搭建医疗健康信息平台，为居住者提供健康档案管理、健康资讯、健康信息查询、健康评估、健康咨询等服务。

加强住房质量安全监管。稳步推进城镇房屋安全隐患排查整治行动，加快构建房屋安全监管长效机制。各市、县对辖区内房屋信息安全进行全面摸底排查，重点是建筑年代长、建设标准较低、失修失养和受地质灾害影响的房屋；建立房屋档案安全信息库，建成城乡房屋数据平台，实现全省房屋数据化管理；对存在重大安全隐患的住房用3年左右时间基本完成维修、加固和整治，落实属地管理责任和行业监管责任，及时消除住房重大安全风险隐患，确保人民群众住房安全和品质保障。

引导房地产企业转型升级。支持房地产企业兼并重组、发展壮大，探索发展新型地产，推动房地产市场与城市现代服务业共同发展。鼓励房地产企业积极参与保障性住房建设和老旧小区改造，引导房地产企业由传统开发商向高品质生活的城市运营商、服务商转型，在房地产开发过程中优化整合教育、医疗、旅游、养老、休闲娱乐等社会资源，提升城市综合服务功能，让城市更加宜居宜业宜游，让居民生活更加舒适幸福。

（二）扎实推进老旧小区更新改造

分类推进老旧小区改造工程。坚持摸清底数、分类改造，全面实施城镇老旧小区改造五年攻坚行动，建立老旧小区信息库，

科学编制与各地经济社会发展相协调的老旧小区改造专项规划和计划。因地制宜采取不同的更新改造方式，按照基础类、完善类、提升类要求，分类推进实施。鼓励相近或相连的老旧小区通过拆除围墙等障碍物，打破空间分割，拓展公共空间，整合共享公共资源，结合实际集中连片整体改造。到2025年底，基本全部改造完成2000年前建成的7701个城镇老旧小区。

建立居民参与项目改造机制。加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设，推动设计师、工程师进社区，帮助居民有效参与改造，共同参与社区微更新项目。建立激励机制，对居民改造意愿强、积极性高的小区可优先改造。

完善改造项目落地推进机制。精简老旧小区改造工程审批事项和环节，探索将工程建设许可和施工许可手续合并为一，优化审批流程，提高审批效率。鼓励有关部门实施联合审查改造方案，科学组织施工，统筹安排改造内容建设，加强施工现场管理，强化施工工程质量和安全责任。

优化老旧小区长效管理机制。基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会和物业服务企业参与；暂不具备专业化物业管理条件的，可由街道通过社区居民委员会托管，或鼓励通过小区自管会等模式推进老旧小区管理可持续，维护老旧小区改造成果。

创新老旧小区改造投融资机制。统筹各类相关资金支持城镇老旧小区改造，积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方

式，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造。按照“谁受益、谁出资”的原则，探索建立居民出资机制，鼓励居民通过专项维修资金、小区公共收益、产权人据实分摊等出资方式参与改造。

专栏 2：老旧小区改造行动工程

分类推进改造实施：按照基础类、完善类和提升类三种类型，统筹老旧小区改造。基础类改造以满足居民居住安全需要和基本生活需求的改造为主要内容，完善类改造以满足居民改善性生活需求的改造为主要内容，提升类改造以丰富社区服务供给、提升居民生活品质、推进完整居住社区建设的改造为主要内容。

提高设施保障水平：老旧小区通过建筑节能改造、住宅加装电梯、拆除违法建设等手段，以水电路气更新、生活垃圾分类、架空管线入地、建筑物维修等为重点，与城市道路、管线、停车、绿化等基础设施建设相融合，将行业改造计划与老旧小区改造计划有效对接。

提升生活服务品质：开展社区服务、养老、托幼、便民市场、家政快递等设施建设改造，开展亮化绿化美化，满足居民生活便利需要。

明确改造施工要求：整治房屋修缮，严禁擅自改变房屋主体结构和使用功能。涉及历史文化街区、历史建筑、古树名木的，要严格落实相关保护措施。统筹安排各专业管线等改造内容的建设，尽可能避免或减小对居民生活的影响，严禁随意乱剪、乱挖等破坏管线的行为。

塑造小区特色风貌：突出文化特色，精心打造特色住区，老旧小区改造应注重维护城市传统风貌、地域特征和传统街巷肌理，整体色彩和色调应与城镇保持协调。

（三）提升居住区环境品质

优化居住空间布局。稳妥实施城市更新行动，逐步提高建筑外观、居住区景观设计和住宅建筑设计建造水平，着力打造设施完备、环境优美、生活便利的居住生活环境。合理控制新建商品住宅高度，一般不超过 18 层，项目容积率原则上不大于 2.5，绿地率不低于 30%。综合考虑交通、服务设施承载力和居住环境舒适性要求，合理布局和建设各类社区绿地，增加荫下公共活动场所、小型运动场地和健身设施；合理配建停车及充电设施，新建停车场（库）具备充电条件的停车位数量应不小于停车位总数

的 15%，规范房地产开发项目车位车库租售管理，优化居住区停车管理。强化历史文化保护、景观风貌保护，严格管控新建建筑，不拆除历史建筑、不拆传统民居、不破坏地形地貌、不砍老树，塑造城市风貌。

打造绿色健康社区。推动居住社区基础设施绿色化发展，增加公共卫生监测与应急用途设施，提升小区空间冗余能力。综合治理社区道路，消除路面坑洼破损等安全隐患，畅通消防、救护等生命通道。完善公共生态空间，社区商业医疗配套服务等设施建设，多方协作提升社区治理水平，强化社区的“体检-造血-守门人”作用。编制发布社区绿色生活行为公约，倡导居民选择绿色消费、绿色出行方式，建成 50 个绿色智慧小区。

倡导“TOD”模式居住区建设。充分发挥“TOD”公共交通导向作用，倡导高效、混合的土地利用模式，在站点 400 至 800 米范围内，科学配置居住、工作、购物、休闲、娱乐等功能，每一功能类型最小面积不低于项目总面积的 5%，形成高效、集约、舒适的居住空间。通过步行和自行车+公交系统和轨道系统的互联互通，实现多种交通方式的零换乘，鼓励倡导综合开发，构建多功能混合住区。

加快新区住宅建设。城市新区应积极引导住宅传统承建商由单一房建施工向投资建设运营一体化、多元化经营新模式转变，引领带动会议、会展、金融、商务等产业发展，科学布局商业休闲、医疗康养、文创教育等新业态，提升交通、医疗、教育、住

房等公共服务均衡化供给，全面深化产城人相互融合，形成功能合理、生活便捷、生产高效的特色片区，塑造宜居宜业城区“新样板”。城市新区土地征收依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%，省级以上开发区为主的成片开发范围内公益性用地比例不得低于25%。

（四）推进完整居住社区建设

因地制宜补齐既有居住社区建设短板。各设区城市组织编制相关配套设施建设补短板五年行动计划，明确各年度目标任务，设区城市完整居住社区覆盖率显著提升。结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间；统筹利用存量房屋资源，完善社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心、嵌入式社区居家养老服务站、社区卫生服务站、社区商业网点等配套设施；鼓励引导社会力量通过多种途径，参与公共文化服务配套建设。

推动新建住宅同步配建设施。新建住宅项目，将基本公共服务、便民商业服务等设施、健身设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%，明确规模、位置、产权和移交等规定，不得挪用和侵占，将公示后的建设工程设计方案总平面图作为《商品房买卖合同》附件，确保与住宅同步规划、同步建设、同

步验收和同步交付。属于业主共有或共享的配套公共服务设施，不得变更为经营性配套设施。

促进社区生活设施改造升级。开展社区生活设施智能化改造，普及推广公共区域视频采集等智能设施，提高水电气热等传统基础设施智能化水平，逐步实现智能抄表、负荷控制等智慧化运营。

专栏 3：完整居住社区建设工程

提升居住区公共服务能力：以政府引导为主，市场化为辅，细化完善居住社区基本公共服务设施。建设内容应包括一个社区综合服务站（建筑面积 800 平方米左右）、幼儿园（不小于 6 班，建筑面积不小于 2200 平方米）、托儿所（建筑面积不小于 200 平方米）、老年服务站（可与社区综合服务站统筹建设）、社区卫生服务站（建筑面积不小于 120 平方米）。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。

健全便民商业服务设施：以市场主体需求为导向，宜将商业服务性用房总建筑面积的 20% 以上作为综合性生活服务设施，提供必需的生活服务，包括综合超市（建筑面积不小于 300 平方米或 2-3 个便利店）、快件寄递服务设施（新建居住社区建设使用面积不小于 15 平方米）和其他便民商业网点，根据具体情况可适当增加或调整部分业态内容。

完整配备市政配套基础设施：建设供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施，达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。合理配备停车及充电设施，新建居住社区按照不低于 1 车位/户配建机动车停车位，100% 停车位建设充电设施或者预留建设安装条件，同时配备建设电动车集中停放和充电场所。实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于 120 平方米的生活垃圾收集站。建设一个建筑面积不小于 30 平方米的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以采用集成箱体式公共厕所。

拓展公共活动场地：落实政府主体责任，新建居住社区至少建设一个不小于 4000 平方米的社区游园，设置 10%—15% 的体育活动场地。既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。

加强公共绿建设：居住小区至少配备一片用地面积不小于 150 平方米的公共活动场地（含室外综合健身场地），设置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。新建居住社区建设一片不小于 800 平方米的多功能运动场地，配置 5 人制足球、篮球、排球、兵乓球、门球等球类场地。

（五）提供高质量多样化居住服务

加快儿童友好社区建设。设区市、县级市应将儿童友好社区建设纳入当地经济社会发展规划，纳入当地社区建设工作考核指标，在社区规划、社区环境改造、社区微更新中充分考虑各年龄段儿童的空间需求，统筹布局与营造社区儿童活动空间，具体包括户外游戏空间、室内公共空间和街道空间；在布局时充分考虑各年龄段、各行为能力儿童活动特征，确保所有儿童的便捷可达性和安全性。

构建 15 分钟社区养老生活圈。加强社区养老服务设施布局，加快建设多功能、专业化的社区养老服务设施，打造 15 分钟的养老宜居生活圈。设区城市、县结合自身情况，由住建部门主导编制养老设施专项规划，提出养老服务设施用地规模、标准、布局原则及配套要求。对养老服务设施总量不足或规划滞后的，应在市、县、乡镇国土空间规划和控制性详细规划编制时予以完善，严格按照人均用地不少于 0.1 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。

加强社区养老设施建设。新建居住区要执行国家标准规范，按照每 100 户不低于 30 平方米的标准配套建设社区养老服务设施，实现养老服务设施与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，到 2022 年，配建设施达标率达到 100%。对存在配套养老服务设施缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前建设单位不得组织竣工验收。已建成城区养老服

务设施不足的，应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，补齐居家社区养老服务设施短板，盘活居住小区和开发企业自持的各类闲置和低效使用的公共房屋和设施，改造用于居家社区养老服务，保证老年人就近养老需求。

加快老年宜居环境设施建设。通过政府补贴、产业引导、业主众筹等方式，加快推进老旧小区和老年人家庭的无障碍设施改造，对所有纳入特困供养、建档立卡范围的高龄、失能、残疾老年人家庭，按照相关标准实施适老化改造，到“十四五”期末，完成5万户特殊困难家庭适老化改造。

推进智慧居家社区养老服务。在现有养老服务机构的基础上，支持家政服务、物业等相关企业主体建设智慧养老信息平台，将社区老年人生活情况、健康状况、养老需求、就医诊疗等数据信息纳入统一的数据平台管理；开辟家政预约、购物购药、健康管理、就医挂号、绿色转诊等多项网上服务功能。

专栏 4：社区养老服务改造工程

小区养老设施改造：城镇老旧小区改造中应增加改造用房150-500平方米，用作建立“养老陪护中心”、“社区养老医疗护理站”等康复护理机构，并在养老设施规划建设中，安排充足的健身空间。

社区适老化改造：按照“一户一设计”方式，确定地面、门、卧室、如厕洗浴、厨房设备、物理环境等方面改造项目，配置手杖、轮椅、防走失装置、安全监控装置等老年用品。公共空间进行增设无障碍通道、加装电梯等设施适老化改造，提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等居家社区适老化改造。

智慧养老服务设施：支持利用物联网、移动互联网和云计算、大数据等信息技术，开发应用智能终端和居家社区养老服务智慧平台、信息系统、APP应用等。重点拓展远程提醒、控制、自动报警处置、动态监测和记录等功能，配置健康管理、人身安全监护、家用电器监控、楼寓对讲和应急响应等智能设施，提高突发事件应对能力，降低老年人意外风险。

七、创新物业管理模式，推动物业服务高质量发展

（一）推行“三下沉、两融合”物业管理新模式

稳步实施加强和改进住宅物业管理工作推动物业服务高质量发展三年行动，推动物业管理监督权、服务质量评价权、资金使用审核权下沉，实现物业管理与基层党建、社区治理深度融合。构建以街道社区党组织为核心，社区居委会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业和政府相关职能部门共同参与的工作架构，将物业管理纳入社区治理体系，构建共建共治共享格局。

（二）健全协调联动的组织体系

加强业委会（物管会）建设。规范党建引领下业委会（物管会）组建、换届工作，提高业委会（物管会）的党员比例，原则上不少于50%。至“十四五”期末，符合组建业委会（物管会）的住宅小区组建率达到100%。明确业委会（物管会）职责，规范业委会（物管会）运行，在决定物业管理有关事项前，需公开征求业主意见，公布共有部分经营收益、维修资金使用、经费开支等信息，提高小区自治能力。

健全物业行业党建工作领导体制。成立省级、市级物业行业党委党组织，指导辖区物业服务企业和下级物业行业党组织加强党建工作，督促物业服务企业提升专业能力和服务水平。物业行业党组织设在同级住建部门，党组织书记一般由住建部门党员负责同志担任，成员由行政主管部门、行业协会、企业代表负责人组成。物业行业党组织要注重强化政治功能，抓好党的路线、方

针、政策在物业行业中的贯彻执行，确保物业管理服务工作始终沿着正确方向健康发展。

（三）提升物业管理服务水平

扩大物业服务覆盖范围。组织业委会（物管会）选取物业服务企业，推动专业化物业管理。结合城镇老旧小区改造，同步鼓励物业服务企业接管，打破小区地域限制，通过共享水电维修，秩序维护、绿化等方式来降低物业企业整体的运营成本；暂不具备专业化物业管理条件的，通过社区居委会托管、社会组织代管、业委会（物管会）自管等方式，推进住宅小区物业管理全覆盖。

健全服务质量保障体系。建立服务投诉快速处理机制，推动智能安防系统建设，打造优秀物业服务项目。完善物业服务标准，制定物业行业自律公约和从业行为规范，建立物业服务企业星级评价体系，完善物业服务价格形成机制。

（四）强化维修资金管理

构建涵盖省、市、县的住宅专项维修资金监管平台。加大住宅专项维修资金归集管理力度，采用公开招标方式确定专户管理银行并严格控制数量，提高资金收益水平。加强住宅专项维修资金监管，严肃查处侵占挪用资金等违法违规行为。优化专项维修资金使用流程，建立应急维修事项清单，提升维修资金使用效能，支持维修资金用于老旧小区改造；探索维修资金购买电梯安全责任保险。

（五）发展社区生活服务业

推动物业服务企业大力发展线上、线下社区服务。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，探索建立“物业服务+生活服务”模式，打造物业管理、政务服务、公共服务和生活服务应用，提供定制化产品和个性化服务，构建居住社区生活服务生态；推动物业服务企业转型升级，鼓励物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、电子商务、快递收发等全方位服务领域延伸。长治市潞州区、晋城市城区作为全省试点，先行建立多维度、全方位的智慧物业管理服务平台，为居民提供数字化、智能化、精细化、个性化的智慧物业服务，引导各市县参照试点经验积极推广应用。

专栏 5：改进住宅物业管理工作三年行动

提升物业服务质量：健全服务质量保障体系，联合有关行政管理部门建立服务投诉快速处理机制；及时查处违章搭建、违规饲养动物、消防设施器材故障或损坏短缺、电动自行车违规停放充电、占用消防通道及消防车道、擅自侵占小区共有部门经营等违法违规行爲。

推动智能安防系统建设：完善小区周界、出入口、停车场（库）智能化设施设备，为居民提供安全、快捷服务。加强对高空抛物、私搭乱建、侵占绿地等危害公共环境和扰乱公共秩序的行为监控，及时报告有关部门，履行安防管理职责。

制定物业服务企业星级评价：街道（乡镇）党委牵头组织制定业主满意度调查办法，对属地物业服务企业提出评价意见，物业行政主管部门根据合同履行、投诉处理、日常检查和街道意见等情况，开展企业信用等级评价，实施信用星级认定，实现信用分级分类管理。

建立物业服务标准与价格标准的动态联动机制：推动建立物业服务价格市场形成机制，由业主和物业服务企业约定，可根据服务标准和物价指数等因素进行动态调整。前期物业和保障性住房物业服务收费，由设区市政府根据当地情况制定并公布基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。

八、改革完善住房公积金制度，支持引导合理住房消费

以满足缴存人合理的住房消费和租赁需求为导向，改革完善住房公积金制度，提高公积金综合效能，充分发挥住房公积金制度的社会保障作用。

（一）扩大住房公积金制度覆盖范围

加大住房公积金法制宣传教育和执法力度，发挥地方政府对缴存扩面的统筹推动作用，改进住房公积金缴存机制，使更多就业群体纳入住房公积金制度。鼓励灵活就业人员参加住房公积金制度，科学制定灵活就业人员放贷政策和风控机制。“十四五”时期，每年新开户人数 22 万人，新开户职工缴存金额 7 亿元，灵活就业人员新开户人数 1.5 万人。

（二）优化住房公积金使用政策

探索住房公积金支持租赁住房 and 城镇老旧小区改造运行机制，支持老旧小区公积金缴存职工提取住房公积金用于加装电梯。因地制宜实施差别化住房公积金个人住房贷款政策，探索资金跨市统筹使用，支持资金使用率低的城市跨区域发放公积金贷款，均衡使用资金。“十四五”时期每年住房公积金个人住房贷款发放额 280 亿元，支持购房家庭 10 万户，支持租赁住房 25 万户，支持老旧小区改造加装电梯 1.84 亿元。

（三）进一步提升住房公积金服务效能

推进住房公积金线下服务规范便利，线上服务渠道多元，提升各地综合服务平台效能。严格执行住房公积金基础数据、归集、

提取、资金管理业务标准和个人住房贷款业务规范，进一步优化服务流程要件，压缩办理时限。优化企业缴存服务，实现企业缴存登记与企业开办在线“一表填报、一网通办”，进一步发挥全国住房公积金异地转移接续平台作用，更好实现“账随人走、钱随账走”。实现高频服务事项“跨省通办”，实现电子印章、电子档案，切实满足缴存职工的异地办事需求。

（四）强化住房公积金省级监管功能

健全监管制度和协调机制，做好部门间的监管协同，出台我省《住房公积金行政监管实施细则》。建立省市联动的监管工作机制，研究建立住房公积金管理中心体检评估机制，利用全国住房公积金监管服务平台和电子稽查工具等，加强对政策、业务、资金、管理的全面监管，重点加强对个贷率低、逾期率高等问题的专项监督。

九、整治规范市场秩序，健全房地产市场监测监管体系

坚持创新发展与防范风险并重，加强信息共享和监测预警，提升监管服务效能，维护房地产市场秩序，稳定市场预期。

（一）整治规范市场秩序

深入开展整治规范房地产市场秩序三年行动，以重点问题整治为突破口，以长效机制建立为着力点，切实规范房地产开发、交易、租赁、物业服务等行为，营造良好市场环境。严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。完善统一指

挥、反应灵敏、协调有序、运转高效的房地产领域风险处置机制，基本解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题。

（二）加快“数字房产”平台建设

完善“山西数字房产”平台功能。在数字山西理念指引下，山西数字房产围绕“房”字、上下延伸，横向贯通，集成新建商品房交易网签、存量房交易、住房租赁综合、房地产市场监测、城市房屋安全排查、智慧物业管理、房屋交易资金监管、房地产企业信用评价、房地产开发项目电子手册、房地产舆情监测、房屋征收项目等业务系统，形成全省房地产市场数据库，实现从房地产开发、房屋交易、物业服务到房屋征收的全流程、全方位、全领域、全生命周期闭环管理。

强化部门间信息数据互联共享。推动数字房产与公积金查询、公安、民政、税款征收、自然资源、法院等部门和单位相关信息系统联网，通过信息共享等方式，形成全省统一、纵向到底、横向到边、省市县通用的住建信息化体系。

专栏 6：住房信息“一张网”建设工程

房屋全生命周期管理信息平台建设：利用 5G、大数据、区块链等新技术，建成从房地产开发、房屋交易、物业服务到房屋征收的信息化系统建设，整合市、县（区）的房屋转让、抵押、租赁等房屋交易基础数据信息，提高房地产市场监测、分析水平，提升市场监管和调控质量。

数字化服务：用大数据引导住房短期和中长期市场需求，提高供给能力；运用数字化技术，优化住宅供给结构，通过构建健康安全监测和防控管理信息技术平台，打造高质量的智慧社区，绿色社区、健康社区。

推进住房公积金信息化建设：推进公积金缴存职工信用评价管理，进一步优化我省住房公积金数据互联共享平台功能。率先完成全国住房公积金小程序的应用，实现与全国住房公积金数据平台的连接。建立健全与省数字房产、社保数据、人行征信等的信息共享。

（三）推动房地产企业诚信体系建设

完善房地产企业信用评价指标体系，依托“数字房产”平台，采用动态评定和定期评定相结合的办法，开展房地产企业信用评价工作，落实多部门联合守信激励和失信惩戒机制，按照信用等级，对房地产企业分类实施差异化管理。

（四）加强房地产协会建设和专业人才培养

发挥协会规范引领作用。加强房地产行业自律体系建设，引导规范房地产企业经营行为，提升行业整体服务质量和水准，促进行业内相互交流、取长补短，引导全省房地产企业逐步向发展规模化、服务优质化方向转型。

提升从业人员服务水平。通过组织培训、继续教育等手段，增强从业人员整体素质，重点提升房地产中介机构、物业服务企业从业人员服务水平，建立信用档案，推行实名服务制度。

十、引导住房因城施策，建立区域协调发展机制

太原市和晋中市，经济规模、人口规模、住房市场规模占比大，对全省住房发展起引领带动作用，其他城市住房规模、发展阶段等方面呈现更多的共性，住房开发建设水平急需提升。

（一）太原市、晋中市

住房发展重点是发挥太原都市区的引领带动作用，合理加大供给规模，优化供给结构和布局，稳定普通商品住房供给，重点培育发展租赁住房市场，积极探索保障性租赁住房和人才住房保障制度，主动推进老旧小区改造更新，起到山西省老旧小区改造

的示范性作用，加强适老化住宅改造力度，提升居住区品质和设施配套水平。

建立“四元”住房供应模式。加快完善以满足新市民住房需求为主的住房供应结构，形成由商品住房、市场化租赁住房、保障性租赁住房和人才住房为主的“四元”供应模式。满足新就业职工、当地农业转移人口、外来务工人员等新市民住房需求和当地城镇居民改善性住房需求。

抑制投机投资性消费。实行差别化的住房信贷、税收政策和必要的行政措施管控，支持合理自住需求；建立住房需求和土地供应联动机制，以实际需求和商品住房库存消化周期为基础，合理安排土地供应规模、结构与时序；通过盘活闲置土地，增加住宅供应渠道。

培育发展住房租赁市场。租赁需求缺口较大的太原市开展中央财政支持住房租赁市场发展试点，培育多元化租赁住房供应主体，发挥国有住房租赁企业示范带动作用，鼓励房地产开发企业、金融机构、物业服务企业开展规模化住房租赁经营工作；确定和扶持一批开展住房租赁的试点企业，在住房租赁房源取得、项目运营、金融支持等方面先行先试。

全力推进老旧小区改造。按照“整体规划、分步实施”原则，重点更新完善水电气热路、消防、安防、便民市场、环卫设施等配套设施改造；鼓励停车设施、体育健身等服务设施提升改造，新建小区；支持有条件的小区加装电梯，实施既有居住建筑节能

改造。到 2025 年底，太原市累计改造城镇老旧小区 2983 个，改造建筑面积 4121.92 平方米以上；晋中市累计改造城镇老旧小区 844 个，改造建筑面积 494.83 平方米以上。

提高居住品质。探索建立品质考核验收机制，新建小区严格执行城市居住区规范标准。严格执行各类配套设施配套要求，积极开展居家养老服务标准化试点示范建设，规范居住小区配建停车位租售行为，实现新建住宅小区物业管理全覆盖。太原市积极探索 TOD（以公共交通为导向）开发模式，在轨道车站和大容量公共交通廊道节点周边，布局混合性居住生活空间，促进职住平衡。

（二）其他城市

其他城市为大同市、临汾市、长治市、运城市、晋城市、阳泉市、朔州市、忻州市和吕梁市。住房发展重点在稳定住房供给规模基础上，鼓励发展租赁住房，因地制宜推进老旧小区改造，提高住房品质。

构建“三元”住房供应模式。进一步完善以商品住房、市场化租赁住房及公租房为主的“三元”供应模式，重点满足本地常住居民的住房需求。房价收入比较高的长治、晋城等市应落实主体责任，抑制投机投资性消费。

稳定商品住房供应规模。优化供给侧管理，根据人口净流入规模和商品住房库存消化周期，科学制定住房供应计划，适时调整住房供应规模，及时公开市场信息，稳定市场预期。

稳步推进老旧小区改造。全面开展存量摸底调研，完善老旧

小区改造计划，细化确定改造内容清单、标准和支持政策。发挥居民在老旧小区改造过程中的主体作用，引入物业公司辅助进行改造成果的有效管理，健全服务监督、反馈机制。

“十四五”期间山西省各设区城市城镇老旧小区改造任务

序号	城市	小区总数（个）	建筑面积（万平方米）
1	大同市	183	195.83
2	长治市	689	536.16
3	临汾市	324	288.86
4	朔州市	155	220.00
5	忻州市	513	230.91
6	吕梁市	562	369.50
7	阳泉市	508	353.27
8	晋城市	434	372.33
9	运城市	506	456.73

积极发展租赁住房。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务，鼓励各设区城市培育1~3家专业租赁经营企业，引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，规范租赁经营工作。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，拓展房源，充分发挥中介机构作用，提供规范的居间服务。人口流动较强的临汾、忻州、运城及长治等市应加强住房租赁市场发展。

提升开发品质和设施配套水平。进一步完善容积率、建筑密度、绿地密度、停车位、配套设施以及绿色建筑、海绵城市等居住区规划指标体系，精心设计品牌载体；加大资金投入力度，补

齐老旧小区服务用房和基础设施等短板；新建小区重点满足居民对绿地及其他公共服务设施配套的需求。住房需求旺盛的运城、临汾、晋城等市可适当增加改善性住房供给。

十一、加强组织领导，统筹规划保障措施

（一）完善住房规划体系

设区城市科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置，建立健全省、市、县三级城镇住房发展规划体系。各级规划应与上位住房发展规划、国土空间规划等相关规划衔接。健全住房相关法律法规和标准规范，修订《山西省物业管理条例》《山西省商品房预售资金监管办法》，制定《山西省高品质住宅建设指南》等。

（二）加强规划的组织实施

规范住房发展规划的审查、批准和备案程序，各设区城市、县（市）住房发展规划经本级人民政府批准后，报上一级住房和城乡建设主管部门备案，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。太原市住房发展规划同时报住房和城乡建设部备案。加强对规划实施工作的监督检查，确保规划目标和各项任务的实现。组织开展住房发展规划实施情况中期评估工作，对保障性租赁住房 and 人才住房需结合人口与经济发展状况进行动态调整。建立住房发展监督和考核机制，科学确定住房发展绩效评价指标体系。

(三) 加强市场预期管理

加强房地产市场监测分析，针对新形势、新问题，适时出台调控政策细则。加强政策解读宣贯和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。坚持线上与线下相结合，加强涉房舆情监测与突发情况处置，严厉打击利用微信、微博、自媒体等新媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息的行为，规范房地产信息传播秩序，营造良好氛围，稳定市场预期。

十二、“十四五”时期指标含义

1. 公租房分配率：是指具有城镇户籍的低保和低收入家庭申请公租房的保障率。对申请审核通过的城镇户籍低保、低收入家庭，在6个月内实现应保尽保。

2. 城镇商品住房供应面积：是指达到销售条件的商品住房建筑面积。

3. 城镇商品住房供应套数：是指达到销售条件的商品住房套数。

4. 城镇老旧小区改造任务：是指城镇老旧小区改造涉及的数量。预计到2025年，山西省基本完成7701个城镇老旧小区的改造任务，约93.8万户。

5. 绿色建筑占比：是指城镇当年新建建筑中达到绿色建筑标准的建筑面积占新建建筑面积的比例。预计到“十四五”期末，新建住宅绿色建筑占比达到100%。

6. 新开工商品住宅中装配式建筑占比：是指新开工商品住宅

装配式建筑面积占新建建筑面积的比例。“十四五”时期，将积极推进装配式建筑发展，预计 2025 年，新开工商品住宅装配式建筑占比不低于 20%。

7. 物业管理覆盖率：是指实施物业管理的住宅小区建筑面积占城镇住房建筑面积的比例。2020 年末达到 75%，预计到 2025 年，物业管理覆盖率达到 95%以上。

8. 三下沉、两融合：即物业管理监督权、服务质量评价权、维修资金管理权向街道下沉，物业管理与基层党建、社区治理密切融合。

9. 一控二降三提升：合理控制住宅高度，引导降低建筑密度和容积率，提升住宅建设品质、住区环境品质和公共服务品质。

10. 一群两区三圈：一群为山西中部城市群，两区分别为太原经济区和山西转型综改示范区，三圈分别为晋北、晋南、晋东南高质量城镇圈。