

丽水市城镇住房保障“十四五”规划

(2021-2025 年)



丽水市住房和城乡建设局

2021 年 6 月

前言

“十四五”时期，是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，也是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，更是全面开启社会主义现代化强国建设新征程的重要机遇期。住房保障对于确保公民基本居住条件、维护社会和谐稳定、促进经济发展具有重要意义。在城镇常住人口规模持续扩张的形势下，为更好解决群众住房困难问题，加快推进以改善民生为重点的社会建设及努力实现使全体人民“住有所居”的目标，根据《丽水市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》和浙江省住房和城乡建设厅《关于开展城镇住房保障“十四五”规划编制工作的通知》等要求特编制本规划。规划主要阐明“十四五”时期丽水市城镇住房发展的规划思路、发展目标、工作重点和保障措施，是指导丽水市城镇住房高质量发展的纲领性、指导性规划。

目 录

一、现实基础和面临形势	1
(一) 现实基础.....	1
(二) 面临形势.....	7
二、“十四五”时期丽水市城镇住房保障规划思路及发展目标	11
(一) 编制依据.....	11
(二) 保障对象.....	12
(三) 规划范围和规划期限.....	13
(四) 指导思想.....	13
(五) 基本原则.....	13
(六) 发展总目标.....	15
(七) “十四五”丽水市城镇住房保障具体目标.....	15
(八) 年度实施计划.....	17
(九) 用地和资金测算.....	18
三、重点工作	20
(一) 着力住房保障顶层设计，加快完善住房保障体系.....	20
(二) 大力发展保障性租赁住房.....	20
(三) 稳妥实施城镇棚户区改造.....	23
四、保障措施	27
(一) 加强组织领导.....	27
(二) 加强保障性住房管理服务队伍建设.....	27
(三) 抓好政策宣传和信息公开.....	27
(四) 强化评估监督.....	28
(五) 拓宽资金筹集渠道.....	28
(六) 确保保障性住房的供应比例.....	28
(七) 住区品味提升，打造高品质居住环境.....	28
(八) 推进装配式建筑和绿色建筑，不断提高建设标准.....	29
(九) 强化全程监督检查.....	29

一、现实基础和面临形势

(一) 现实基础

1. 城市发展现状

面对极其复杂严峻的国内外形势特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，全市上下认真贯彻国家和省市各项决策部署，坚定厉行“丽水之干”，统筹推进“两手硬、两战赢”，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全市经济运行逐季回升向好。2020年，全年地区生产总值(GDP)1540.02亿元%，财政总收入240.15亿元，一般公共预算收入143.86亿元，居民人均可支配收入37744元，比上年分别增长3.4%，5.3%，2.9%和6.5%。根据第七次全国人口普查，丽水市常住人口250.74万人，城镇化率61.82%，城镇常住人口约155万人，与2010年第六次全国人口普查相比，常住人口增加39.04万人，城镇人口比重上升13.42个百分点，城镇人口增加52.55万人。丽水市快速高质量发展为开启高水平全面建设社会主义现代化国家新征程、努力成为全面展示浙江高水平生态文明建设和高质量绿色发展两方面成果和经验的重要窗口奠定了坚实基础。

2. 丽水市城镇住房“十三五”规划评估

《丽水市城镇住房“十三五”规划》主要规划指标包含：一是公共租赁住房开工建筑面积、套数以及新增保障人数；二是棚户区拆除建筑面积，安置房开工建筑面积、套数以及新增保障人数；三是至“十三五”期末保障覆盖率要达到25%。根据实际情况分析，三年棚户区改造计划的实施使棚户区改

造指标超额完成；“十三五”期间因为公共租赁住房政策的调整，其实际开工建筑面积及开工套数少于“十三五”规划指标，同时由于“十三五”前期公租房准入门槛的限制，使公租房新增保障人数少于“十三五”规划指标，导致覆盖受益率未达到 25%。

3. 住房保障事业发展成就

（1）不断完善住房保障制度，基本建立符合丽水实际的住房保障体系

公租房管理：为进一步完善住房保障政策，推进住房保障“最多跑一次”改革，“十三五”期间，丽水各县市先后颁布各自的《公共租赁住房管理办法》和《公共租赁住房保障标准》，健全的住房保障政策体系，有力地保证住房保障工作的规范有序。

棚户区改造：“十三五”期间，丽水市根据省建设厅等七部门的部署关于做好全省棚户区改造的调查摸底和（2018-2020）年棚户区改造计划工作，2017年4月，由丽水市建设局编制的《丽水市2018-2020年棚户区改造计划》通过市政府审批。“十三五”期间丽水部分县市分别对集体所有土地和国有土地上房屋征收房屋补偿管理办法作了规定，有效推进了棚户区改造进程。

（2）保障受益人数增速显著

“十三五”期间，新增各类保障对象约 3.1 万户，7.25 万人；其中公共租赁住房 1.07 万户（实物配租 0.72 万户，租赁补贴 0.35 万户）；棚户区改造 1.96 万户（实物安置 0.87

万户，货币安置 1.09 万户)，经济适用住房 0.071 万户。截止 2020 年底，保障受益覆盖率从“十二五”期末的 17.54% 提高到 18.13%。

(3) 公租房保障规模不断扩大

全市现有公共租赁住房 1.09 万套，建筑面积 63.6 万平方米。“十三五”期间，新开工建设公共租赁住房 0.085 万套，建筑面积 4.05 万平方米，竣工 0.52 万套，交付 0.57 万套。

(4) 降低公租房准入门槛，实行公租房扩面保障

丽水各县市公租房保障覆盖面逐步扩大。按照“积极稳妥、先易后难、先大后小、先低门槛进入后逐步到位”的原则，全市各县（市、区）普遍扩大了公共租赁住房的保障覆盖面。保障对象从城镇低保低收入住房困难家庭，逐步扩大到城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工以及稳定就业的外来务工群体。

(5) 公租房保障水平稳步提升，居住条件明显改善

丽水各县市公租房保障水平逐步提高。以丽水市本级为例，低收入家庭经济条件从 2011 年为低保对象的 2.5 倍，2016 年调整为上一年度城镇居民可支配收入的 60%（约为低保的 3 倍左右）；中等偏下收入家庭的认定标准从城镇居民平均可支配收入分别经三次调整为 60% 以下、80% 以下调整到 100% 以下。与此同时，调高了住房保障面积，从 2010 年的人均 15 平方米调高至人均 18 平方米保障；提高了租赁补贴的额度，根据保障家庭现住房建筑面积与保障建筑面积标准

的差额，从 2010 年的低保家庭人均每月每平方米 12 元、低收入家庭每月每平方米 7.5 元；2016 年的低保家庭人均每月每平方米 13 元、低收入家庭每月每平方米 7.8 元；2019 年调整到低保家庭人均每月每平方米 14 元、低收入家庭每月每平方米 8.4 元，中等偏下收入家庭每月每平方米 5 元；2020 年调整到低保家庭人均每月每平方米 15 元，低收入家庭每月每平方米 9 元，中等偏下收入家庭每月每平方米 6 元。同时，新建的公租房小区的配套和建筑标准均有较大的提升。

（6）管理水平及办事效率不断提高

“十三五”期间，丽水各县市信息化管理水平进一步提高，并纳入浙江省住房保障统一管理系统，完成了住房保障历史成效数据补录工作，与浙里办 APP 实现数据共享，达成线上受理率不低于 80% 的目标。此外，根据住房保障“最多跑一次改革”要求，公租房各相关职能部门均缩短了受理审核时限，将集中受理调整为常态化受理、集中分配。

为积极响应《浙江省住房和城乡建设厅关于做好住房困难群众探访关爱实施精准保障的通知》，丽水市各县市公共租赁住房管理部门主动对接当地民政部门，各县市对现有保障范围内的社会救助家庭住房情况进行全面细致排摸，积极主动保障社会救助群体。

积极完善公租房“进出”管理机制，对申请条件中有关车辆、工商、申请人员婚姻、住房等细节内容进行进一步完善优化，加大个人申报的审核审查力度，强化个人收入、财产等信息把关，并将享受公共租赁住房住户公布到网上，接

受广大群众监督，同时及时将一批不符合条件的租户清退。

(7) 棚户区改造工作持续进行

“十三五”期间，丽水市积极推动棚户区改造工作，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，提升了丽水市整体形象，共拆除建筑面积 344.39 万平方米，涉及拆迁户数 1.96 万户，5.05 万人，其中实物安置 0.87 万户，货币安置 1.09 万户。通过棚户区改造，大大改善了丽水市的城市环境，大量群众受益。

(8) 棚改安置住房建设力度加大

“十二五”时期，全市安置住房共计开工 0.943 万套，竣工 0.458 万套。“十三五”期间，全市安置住房共计开工 2.53 万套，竣工安置住房 1.14 万套。安置房建设力度明显加大，安置工作满足了居民意愿，与征收（拆迁）工作配合到位，群众满意度高。

(9) 改善了城市面貌

大面积棚户区的存在，不仅造成了城市环境脏乱差，且城市基础设施不配套，与城市整体形象、文明档次极不协调，导致城市的面貌难有大的改观。“十三五”期间，丽水市通过棚户区改造，优化了居住环境，并推动了城市基础设施的完善，城市环境大有改观，城市功能得到了完善，城市品位显著提升。

4. 住房保障事业存在问题

(1) 各地住房保障实施发展不均衡、多县市住房保障覆盖率偏低，保障力度仍需提高

“十三五”期间全市住房保障覆盖率由 2015 年末的 17.54% 提高到了 18.13%，与全省目标相比仍处低位，且各县市发展很不均衡，多数县市保障水平仍旧不高，个别县市受益率一直在低位徘徊不前。

(2) 保障水平有待进一步提高，保障体系尚未成熟

尽管政府投资建设的保障性住房在解决住房困难方面发挥了不可或缺的作用，但其定位是兜底线、保基本，面对新市民住房困难群体，以及人民群众对美好住房需求的向往，还需要完善政策体系、加强顶层设计、加大保障资金投入的同时还需充分调动市场主体、用人单位等社会力量积极性，多主体、多渠道解决住房困难。同时，政策性租赁住房作为一个新时期的保障性住房类型，目前还处于摸索阶段，其保障体系有待进一步完善。

(3) 公租房退出管理、后期管理难等问题愈加突出

随着公共租赁住房保障人数的不断提高，“住得进来，退不出去”的问题也越来越突出，主要为承租人群较为复杂，存在瞒报、虚报现象。有些保障家庭经年审或续租审核不再符合保障条件的，却不愿退出；有些公租房家庭自己不住，而出租给他人，加上目前惩罚性退出监管机制不够完善，不仅造成日常管理难度大，而且审核清退难度更大，管理机构很难做到一年一清算。

④日益增长的心理预期加大了拆迁难度

一是认识存在偏差，导致拆迁难度加大。政府不断提高补偿标准，但无法满足拆迁户利益需求。拆迁户希望通过拆迁使原有财产增值，采取过激行为阻挠政府工作人员依法执行公务。二是舆论引导不当，放大“强拆”问题的严重性。部分媒体在拆迁工作中对整个事件的了解不够深入，大局观念和责任意识缺乏，受利益驱使，失去了理性判断。三是存在故土情节严重，导致拆迁难度加重。

（二）面临形势

当今世界正经历百年未有之大变局，国际环境日趋复杂，国内环境也在发生深刻调整，经济下行压力加大，不稳定性和不确定性明显增加，经济发展正朝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转变，“六稳”

“六保”任务的重要性凸显，丽水市城镇住房保障将面临挑战。同时，“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，丽水市全域“一带三区”新格局的确定以及作为浙江大花园最美核心区的主战场建设将为丽水市的住房保障带来新机遇。

1. 挑战

（1）经济发展形势的不确定性带来的挑战

从国际环境看，新冠肺炎疫情对世界经济的影响仍将持续较长时间，复杂多变的外部形势和经济下行压力使“十四

五”时期经济增长面临巨大挑战。

以住宅为主的房地产业，在房地产市场体系逐步建立，群众消费热情高涨的环境下，近年来保持了持续快速的发展势头，已经成为国民经济的支柱产业，但随着房地产市场消费的日趋理性化以及国际经济环境不稳定性，使房地产市场的风险增加。

住房保障不是单一的政府行为，与房地产市场、宏观经济的发展息息相关，房地产市场积累的风险和不确定性必将会给今后城镇住房保障带来许多不确定因素。

（2）传统保障路径正面临新的挑战

一是住房保障手段和路径正面临挑战。比如棚户区改造方面，许多未改造的地块位于一些改造难度较大的老城区，或者说对政府来说土地“收益”不大的地方。二是传统以政府为主的单一保障途径正面临多元化保障需求的挑战。未来城乡二元化结构正式破冰，城镇租赁市场发展受农业人口转移影响加剧，以市场为主的多元化市场发展必然取代目前传统路径。三是当前户籍制度改革的背景下，原有保障体系如何与新的城镇户籍管理体系兼容，如何将大量扩容的新进城入户的居民纳入现有保障体系，建立一个新形势下的科学合理的保障边界认定政策体系，是一个全新的命题，全新的挑战。

（3）保障资金筹措压力进一步加大

住房保障资金投入目前以政府为主导，特别是棚改项目投资量大，主要依靠发行政府专项债券进行融资，但是政府

专项债券政策延续性不强、额度不高，申请难度大，无法满足项目实际需求。随着保障力度的加大，需要较大的资金投入推动，加大对政府的财政压力。

2. 机遇

(1) 住房保障是政府的重要民生工程，各级政府高度重视住房保障工作

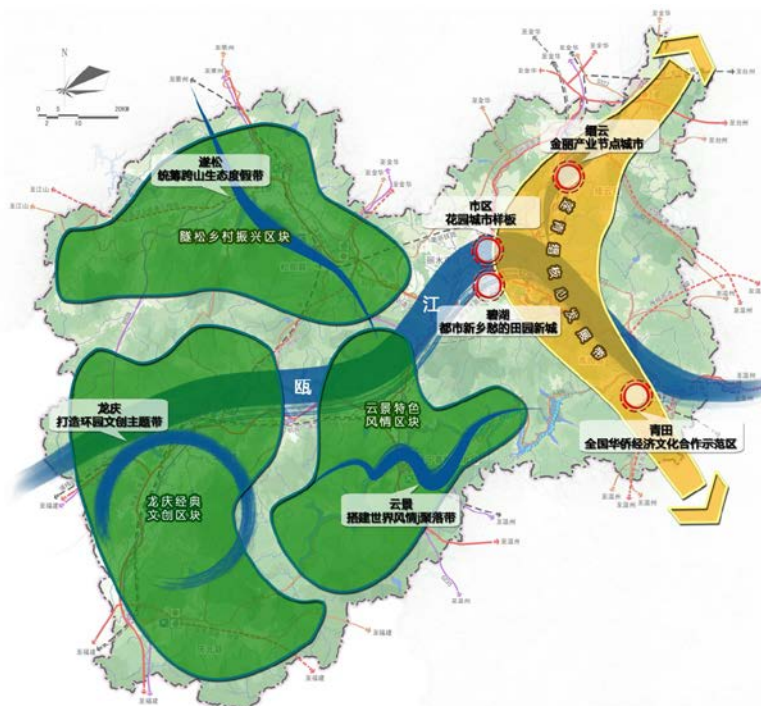
中央、省、市层面等各级政府都高度重视住房保障工作，党的十九大报告强调：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”2019年国务院政府工作报告指出：“继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。”各部委先后出台下发了有关住房保障的各项政策法规条例，不断从土地、财政、金融等手段加大扶持保障。可以预见今后一个时期仍会加快完善住房保障法立法的步伐，为住房保障事业发展提供强有力的法律支撑。

(2) 浙江大花园最美核心区打造带来机遇

丽水市委四届四次全体（扩大）会议强调，要聚焦聚力“丽水之干”，以“丽水之赞”为引领和动力，把创建浙江（丽水）绿色发展综合改革创新区、打造诗画浙江大花园最美核心区作为主战场，以“人一之我十之，人十之我百之”的奋斗姿态，高质量谱写“八八战略”丽水新篇章。“大花园”建设应是宜居、宜业、宜学、宜游之地，是一个富有生机、极具活力、让人向往之地。最终要让丽水发展更有温度，让人民幸福更有质感，打造人民生活幸福的大花园。

浙江大花园最美核心区打造对居民的居住环境提出了更高的要求，城镇棚户区改造作为改善城市面貌的重要举措，在资金、政策方面得到极大便利。

（3）丽水市“一带三区”发展新格局的构建为丽水的“十四五”发展提供重大历史机遇



“一带三区”空间结构图

《丽水市“一带三区”发展规划》以诗画浙江大花园最美核心区、长三角知名的健康养生福地、全国高质量绿色发展引领区、世界一流的生态旅游目的地的“两区两地”为定位，提出到 2025 年，“一带三区”发展格局基本确立，市域一体化发展水平明显提升，完备有效的区域协调发展新机制基本成型，“一带”发展量质突破，“三区”发展特色彰显。随着“一带三区”空间重构，将进一步提升市政基础设施、交通设施建设速度，保障性安居工程项目规划选址、建设模式、运营管理 etc 发展空间进一步增大。

二、“十四五”时期丽水市城镇住房保障规划思路及发展目标

（一）编制依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007）；
2. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
3. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
4. 《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）；
5. 《公共租赁住房运行管理标准》（JGJ/T433-2018）；
6. 《棚户区改造工作激励措施实施办法（试行）》建办保〔2016〕69号；
7. 《浙江省人民政府关于加快解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（浙政发〔2007〕57号）；
8. 《浙江省城乡规划条例》（2010）；
9. 《关于推进棚户区改造货币安置的指导意见》（浙建保〔2015〕107号）；
10. 《关于开展城镇住房保障“十四五”规划编制工作的通知》（浙建保发〔2019〕174号）；
11. 《关于印发2020年度浙江省城镇住房工作要点的通知》（浙建保函〔2020〕105号）；
12. 《丽水市城市总体规划（2013-2030）》；
13. 《丽水市城镇住房保障“十三五”规划（2016-2020）》；

14. 《丽水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》；
15. 《丽水市本级城中村改造实施方案（2018年-2020年）》；
16. 《丽水市人口发展“十四五”规划》（征求意见稿）；
17. 《丽水市“一带三区”发展规划》；
18. 《丽水统计年鉴》。

（二）保障对象

“十四五”规划涉及的保障类型主要为保障性租赁住房 and 棚户区改造两类，其中保障性租赁住房包括公共租赁住房和政策性租赁住房。

棚户区保障对象：符合棚改标准的规划范围内城中村、城镇危房和旧住宅区被拆迁对象。

公租房保障对象：符合规定条件的城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。“十四五”时期重点加大对环卫工人、公交司机、专业技术工人等特殊外来务工群体的保障力度。

政策性租赁住房保障对象：城镇无房常住人口，主要是非户籍常住人口和新就业大学生等新市民群体。（政策性租赁住房保障：2019年12月23日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开，此次会议首次提出政策性租赁住房，会议亦明确，重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。政策性租赁住房目前未有明确定义，根据试点城市实施情况看，指政府给予政策支持、企业和其他

机构投资建设，小户型、低租金，面向城镇无房常住人口供应，主要是非户籍常住人口和新落户的新就业大学生等新市民群体。丽水市各县市政策性租赁住房尚处于摸索阶段。）

（三）规划范围和规划期限

本次规划范围丽水市下辖九县市城（市）区建设用地范围。

规划期限：2021-2025年。

（四）指导思想

“十四五”期间，丽水市城镇住房保障工作要深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，以习近平总书记加快完善住房保障体系重要批示精神为指引，进一步健全完善公租房保障，探索研究政策性租赁住房体系，鼓励有条件的县市推进保障性租赁住房建设，稳妥推进棚户区改造，促进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。

（五）基本原则

1. 因地制宜、保障适度

编制城镇住房保障“十四五”规划，要综合考虑新型城镇化推进、户籍制度改革、城乡公共服务均等化、新市民纳入城镇住房保障等因素带来的新需求新变化，认真分析和科学预测“十四五”期间城镇住房保障需求状况。坚持以满足基本住房需要为原则，统筹考虑当地经济社会发展水平、居

民结构、居住条件、资源禀赋以及当地财政承受能力，尽力而为、量力而行，合理确定城镇住房保障发展目标、保障水平和具体指标，合理确定城镇棚户区改造规模、改造方式和改造时序。

2. 统筹兼顾、突出重点

既要充分考虑中低收入家庭、新市民对公共租赁住房的保障需要，稳步扩大住房保障受益覆盖面，又要兼顾棚户区改造，加快改善棚户区家庭住房条件。既要充分尊重部分困难群众的实物保障意愿，尽量满足他们的合理要求，又要重点推进货币化保障，促进职住平衡。既要加大对环卫工人、公交司机、专业技术人员等特殊外来务工群体的政府保障力度，又要积极引导和鼓励支持企业等社会力量投资建设和营运公共租赁住房（集体宿舍），努力满足其他外来务工人员的住房需求。要统筹兼顾政府保障和市场供应，根据房地产市场、租赁市场情况，因地制宜确定公租房保障方式和棚改实施方式，促进房地产市场和租赁市场平衡健康发展。

3. 创新手段、强化管理

要深入推进住房保障“最多跑一次”改革，切实提升住房保障家庭的获得感和幸福感。要加强住房保障统一管理体系的建设使用，实现住房保障数字化转型。要大力推进政府购买公共租赁住房运营管理服务，提升管理服务水平。要进一步健全完善保障性住房分配管理制度，加快建立住房保障

领域信用管理体系，积极推进保障性住房小区信息化、智能化和社区化管理。要加大住房保障政务信息公开，切实保障社会各界的知情权、参与权和监督权。

（六）发展总目标

到“十四五”末，全市城镇住房保障总体上要实现“三个基本”，即：基本形成以保障性租赁住房为主体、其他保障形式为补充的城镇住房保障体系；基本满足当地城镇人均可支配收入线以下城镇住房困难家庭、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；基本构建进退有序、规范科学、公开透明的分配管理机制。全市城镇住房保障受益覆盖率达到 25% 左右。通过提高住房保障水平，减少收入差距，为高质量发展建设共同富裕示范区打下坚实基础。

（七）“十四五”丽水市城镇住房保障具体目标

1. 城镇常住人口与城镇化率

根据《丽水市人口发展“十四五”规划》（征求意见稿）和《丽水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》，到 2025 年底，常住人口约 260 万人左右（年均增长 2 万人左右），城镇化率将达 70%，通过测算，“十四五”期末城镇常住人口约 182 万人。

2. “十四五”丽水市规划新增保障数据

“十四五”期间，全市新增保障受益 11.83 万户，18.48 万人，保障受益覆盖率较“十三五”期末提高近 6.87 个百分点，

达到 25% 左右。

(1) 保障性租赁住房受益情况

“十四五”期间，全市预计保障性租赁住房新增受益 9.532 万户，11.93 万人；其中公共租赁住房新增保障 9.13 万户，11.13 万人（实物配租新增保障 0.72 万户，租赁补贴新增保障 8.41 万户）；政策性租赁住房新增保障 0.4 万户，0.8 万人（新就业无房职工 0.04 万户，稳定就业外来务工人员 0.36 万户）。

(2) 经济适用住房受益情况

“十四五”时期，全市计划分配经济适用住房约 472 套（位于丽水市区联城街道 472 套剩余未分配经济适用住房房源），预计新增受益 472 户，0.12 万人。

(3) 棚户区改造受益情况

严格界定棚户区改造范围，严把棚改项目准入关，优先改造集中成片、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目。到 2025 年，基本完成城镇集中成片棚户区改造。

“十四五”期间，全市计划棚户区改造拆除建筑面积约 335.6 万平方米，涉及拆迁户数约 2.26 万户，6.39 万人；其中实物安置 1.36 万户，货币安置 0.89 万户。

(4) 保障性安居工程计划建设量

棚户区改造安置住房建设情况：根据不同县市不同补助标准，“十四五”期间安置房需求量共需 2.01 万套。结合各地实际情况，“十四五”期间，全市计划新建安置住房 2.0 万套，建筑面积 246.88 万平方米；续建安置住房 1.66 万套，

建筑面积约 279.73 万平方米，能满足安置需求。

保障性租赁住房建设（筹集）情况：“十四五”期间，全市新开工（筹集）保障性租赁住房 0.395 万套，建筑面积约 20.08 万平方米，预计“十四五”期间可交付使用 0.38 万套。

表 1 丽水市城镇住房保障“十四五”时期主要指标

序号	要点		2025 年	属性	
1	保障性租赁住房	公共租赁住房	开工建筑面积（万平方米）	9.82	预期性
			开工套数（万套）	0.13	预期性
			新增保障户数（万户）	11.83	预期性
			新增保障人数（万人）	18.44	预期性
	政策性租赁住房	筹集建筑面积（万平方米）	10.26	预期性	
		筹集套数（万套）	0.27	预期性	
		新增保障户数（万户）	0.4	预期性	
		新增保障人数（万人）	0.8	预期性	
2	棚户区改造	拆除建筑面积（万平方米）	335.6	预期性	
		征收户数（万户）	2.26	预期性	
		征收人数（万人）	6.39	预期性	
		安置房开工建筑面积（万平方米）	246.88	预期性	
		安置房开工套数（万套）	2.0	预期性	
3	保障覆盖率（%）		25	预期性	

（八）年度实施计划

2021 年，全市规划新增城镇住房保障受益约 0.49 万户，1.28 万人，其中保障性租赁住房 0.23 万户；经济适用住房 0.047 万户；棚户区征收改造 0.21 万户（实物安置 0.12 万户，货币安置 0.09 万户）。新建棚户区安置住房 0.44 万套，建筑面积 54.48 万平方米；新建（筹集）保障性租赁住房 0.07 万套，建筑面积 6.58 万平方米。

2022 年，全市规划新增城镇住房保障受益约 2.41 万户，3.04 万人，其中保障性租赁住房 1.96 万户；棚户区征收改造

0.45 万户（实物安置 0.32 万户，货币安置 0.13 万户）。新建棚户区安置住房 0.12 万套，建筑面积 13.35 万平方米；新建（筹集）保障性租赁住房 0.13 万套，建筑面积 5.66 万平方米。

2023 年，全市规划新增城镇住房保障受益约 0.87 万户，2.17 万人，其中保障性租赁住房 0.49 万户；棚户区征收改造 0.38 万户（实物安置 0.18 万户，货币安置 0.12 万户）。新建棚户区安置住房 0.41 万套，建筑面积 53.45 万平方米；新建（筹集）保障性租赁住房 0.09 万套，建筑面积 3.4 万平方米。

2024 年，全市规划新增城镇住房保障受益约 3.06 万户，4.06 万人，其中保障性租赁住房 2.46 万户；棚户区征收改造 0.6 万户（实物安置 0.32 万户，货币安置 0.28 万户）。新建棚户区安置住房 0.16 万套，建筑面积 19.56 万平方米；新建（筹集）保障性租赁住房 0.07 万套，建筑面积 3 万平方米。

2025 年，全市规划新增城镇住房保障受益约 3.07 万户，4.81 万人，其中保障性租赁住房 2.44 万户；棚户区征收改造 0.63 万户（实物安置 0.42 万户，货币安置 0.21 万户）。新建棚户区安置住房 0.88 万套，建筑面积 16.04 万平方米；新建（筹集）保障性租赁住房 0.035 万套，建筑面积 1.44 万平方米。

（九）用地和资金测算

保障性租赁住房资金测算：根据丽水市各县市公共租赁住房保障标准结合规划期间各年度货币补贴保障户数以及

住房建设改造成本进行计算，“十四五”期间，全市保障性租赁住房资金需求约为 10.38 亿元，其中租赁补贴需求资金约为 4.61 亿元，政府投资公共租赁住房建设资金需求约 3.82 亿元，企业等社会力量投资公共租赁住房建设资金需求约为 1.23 亿元；全市政策性租赁住房改造资金约为 0.72 亿元。

保障性租赁住房用地测算：“十四五”期间，新开工（筹集）公租房 1254 套（含人才公寓），建筑面积 9.82 万平方米，用地需求量约 4.29 万平方米。

棚改资金测算：“十四五”期间，棚户区改造按货币安置与实物安置每个县市不同的比例进行估算；实物安置资金根据实施产权调换后的建筑面积结合当前建筑安装工程费单价计算；货币安置资金根据所属区块的拆迁评估单价确定，并给予一定的补偿，资金粗略估算如下：

规划期内共拆除建筑面积约 335.6 万平方米，预计投入资金 350 亿元，其中货币安置补偿约 112 亿元，实物安置补偿预计投资 209 亿元，其他投资 29 亿元。

棚户区改造安置住房用地面积测算：根据各县市初步数据统计，“十四五”期间安置住房计划开工 2.0 万套，建筑面积 246.88 万平方米，以容积率为 2.2~2.5 测算依据，新开工棚户区改造安置住房建设用地面积约 113.69 万平方米。

三、重点工作

（一）着力住房保障顶层设计，加快完善住房保障体系

1. 完善保障性租赁住房体系构建

积极研究保障性租赁住房体系构建，探索政策性租赁住房的准入条件、保障标准、租金标准、配租要求、资格退出等方面的规范标准，督促有条件的县（市、区）推进保障性租赁住房建设，加大保障性租赁住房项目筹集力度。

2. 加快住房保障数字化转型

继续深入实施住房保障“最多跑一次”改革，深化公租房保障“一件事”，进一步提升服务效率。加快推进政务服务 2.0 应用，加大住房保障家庭收入、财产等相关信息共享力度，提升住房保障申请审核的效率与准确性。

（二）大力发展保障性租赁住房

1. 关注社会救助群体，抓好主动保障

加大对社会救助家庭探访关爱力度，及时、主动将符合条件社会救助家庭纳入公租房保障，落实相关优惠政策。

结合本轮“低保低边”等社会救助群体家庭住房情况摸排结果，建立动态监测机制，对后续新增社会救助家庭住房情况进行及时摸排，主动识别住房困难家庭，相关信息建档立卡、及时更新。

同时，要积极配合街道办事处、社区居委会，通过上门走访、电话问询等方式，主动了解社会救助家庭的居住状况。

2. 关注一线困难职工，进一步聚焦精准保障

加强部门协调推进。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。

3. 关注阶段保障需求，抓好扩面保障

加强与人力社保、公安、统计等相关部门的沟通对接，做好新就业大学生、稳定就业外来务工人员等新市民的住房状况摸底，并根据摸底情况及时调整完善住房保障相关政策，放开户籍限制，降低准入门槛。

4. 坚持实物配租和租赁补贴并举

坚持实物配租和租赁补贴并举，尊重保障家庭意愿，实施分类保障。抓好住房保障政策的细化落实，及时足额发放公租房租赁补贴，加快公共租赁住房分配入住，进一步加大租赁补贴发放力度，基本满足城镇低收入及中等偏下收入住房困难家庭，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，在轮候期内给予货币保障。

5. 加强住房保障工作信息化建设，建立大数据管理系统

加强住房保障工作信息化建设，充分利用“大数据”等现代化信息技术手段，统一数据标准，加强数据归集，推进数据共享，努力实现住房保障数据“及时、精准、全覆盖”，进一步优化申请审核流程，减少材料报送，缩短审核时限，让数据多跑路，群众少跑腿。

加强信息公开，优化便民服务，实现房源信息、保障条件、申请流程、租金标准等网上查询，申请审核公示一网通办。

加强住房保障领域信用信息归集、共享、应用和管理，构建守信激励和失信惩戒机制，促进住房保障工作持续健康发展。

6. 加强准入退出管理

进一步完善公共租赁住房保障政策，科学设置住房和收入审核条件，适当放宽户籍、财产、收入限制等前置准入条件。进一步加强保障家庭财产、收入信息共享，大力推进保障家庭年审和动态审核工作，及时清退不再符合保障条件对象。加快推进住房保障诚信体系建设，积极探索建立社会救助部门联合惩戒机制，对发现的违规享受住房保障待遇行为实施“零容忍”，确保住房保障资源公平善用。

7. 积极推广实施购买服务

转变政府角色，积极推广政府购买公租房运营管理服务，明确购买主体，合理确定购买内容，明晰服务标准，公开择优确定承接主体，全面实施绩效管理，建立绩效奖惩机制，切实提升公租房运营管理、物业服务的专业化、规范化水平。加强公租房后续维修养护，多渠道提供资金保障，为保障对象提供更舒适的居住环境和更便利的公共服务设施。

8. 加大对保障性租赁住房政策支持力度

积极探索研究保障性租赁住房的体系构建、标准规范、加大保障性租赁住房项目筹集力度。

研究落实保障性租赁住房的土地、财政、金融等方面的支持政策，努力降低政策性租赁住房的筹集和运营管理成本，走出一条财政可承受、企业有盈利、群众有保障、政策

可持续的路子。

（三）稳妥实施城镇棚户区改造

1. 坚持阳光征迁改造

充分尊重棚户区改造区域征收家庭安置意愿，全面公开项目征收红线、征收补偿方案、征收决定、评估结果、签约情况等信息，主动接受社会监督。加强统筹安置，在做好补偿安置的同时，努力解决好棚改家庭的其他实际困难。

2. 坚持规划先行，分步推进棚户区改造

根据丽水市经济社会发展水平和财政能力，结合国土空间规划，坚持规划先行、合理布局、节约用地、综合开发、配套建设，合理确定棚户区改造目标任务，先急后缓，优先安排集中连片、居住条件差、安全隐患重、改造意愿强的项目，按计划、分步骤统筹推进。

3. 加快棚改资金投入，推进安置房开工、续建进度

一是加大棚改资金投入。继续加大地方财政资金投入的同时，积极争取上级财政补助资金、中央预算内投资、棚改专项债券等各类资金。鼓励社会资金参与安置房建设，多渠道解决棚改资金缺口，缓解棚改拆迁及安置房建设资金压力，为棚改项目顺利推进提供稳定的资金来源。

二是加强安置品质管理。通过搭建政企合作平台、实行项目代建等途径，鼓励实力雄厚、品牌优质、社会责任感强的企业参与棚户区改造，提升棚改安置品质。全面落实工程质量责任制，加强工程质量安全管理，加快棚改项目建设进度，确保棚改家庭及时入户安置。

三是加快工程建设进度。根据年度安置目标计划，及时部署分解任务，建立项目跟踪机制，紧扣安置房建设项目开工、竣工时间节点，强化工作责任。

4. 加强安置住房管理，完善基础设施配套

一是科学合理选址。棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合，优先考虑就近安置；异地安置，要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，在城市总体规划确定的建设用地范围内，安排在交通便利、配套设施齐全的地段。

二是完善新建安置房的配套设施。新建安置房建设要按照有关规定规划建设相应的商业和综合服务设施，加快配套基础设施和公共服务设施的规划、建设和竣工交付进度。同步规划安置住房小区的城市道路及公共交通、供水、供电、供气、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施建设。安置住房小区商业、教育、医疗卫生等公共服务设施，配建水平必须与居住人口规模相适应，具体配建项目和建设标准，应遵循《城市居住区规划设计标准》要求，并符合当地棚户区改造公共服务设施配套标准的具体规定。加强安置住房管理，完善社区公共服务，确保居民安居乐业。

5. 促进规范化管理，强化棚改工作依法推进

棚户区改造应按照建设管理、依法拆迁（征收）、合理安置补偿、保证资金投入、落实土地、税费优惠政策、确保棚户区工程质量安全等方面顺利进行。

一是加强组织管理与协调配合。政府要加强对棚户区规划和计划编制与实施的领导协调工作，相关职能部门要互相

配合，通力合作，按照各自的职能、各司其职、互相协调，共同完成棚户区改造规划的实施工作，维护社会稳定，促进当地社会和谐稳定。

二是健全考评机制。健全工作交办、通报、调度、督查、考评机制，严格问责问效，推动各项工作真正落底见效；加强督查调度，督促各地抓进度，促竣工，确保质量安全，全面完成棚改任务。

三是规范资金管理。按照资金规模和征收任务，分年度、分项目安排棚改资金使用计划，加强项目审核和资金拨付；细化经费管理。坚持总额控制、合同管理、资金申请、经费审批的原则。

四是规范项目管理。严格执行项目建设基本建设程序和工程建设法人制、招投标制、监理制、合同管理制，强化全过程质量安全工期、造价控制，确保项目建设品质和干部廉洁。

五是严明工作纪律。征迁过程中，坚持“一把尺子量到底”，坚守政策底线，确保公平公正。对在棚户区改造中违规操作、损害被征收人合法权益的行为，依规追究责任。

六是完善信息公开。要加大宣传力度，完善信息公开，深入细致做好被征收人工作，营造良好社会氛围。要建立社会稳定风险评估机制，完善廉政风险防控措施，公开透明，规范操作，严格履行程序，主动接受社会监督。

6. 多渠道保障房源

通过多种保障方式满足不同的保障需求。多渠道筹集保

障住房房源，优化社会住房资源的配置。“十四五”期间，应采取多种方式筹集保障房源，特别是挖掘社会上存量房源的潜力，打通商品房与保障房之间的联系，使得既可以实现住房保障需求，又能使社会住房资源得到优化配置。

7. 加强棚户区拆迁安置工作的全流程管理

进一步完善棚户区拆迁安置工作的全流程管理体系，实现拆迁、安置房建设、回迁安置的无缝对接，健全长效管理机制。

四、保障措施

（一）加强组织领导

政府需充分发挥对城镇住房保障的统筹规划、政策制定与组织协调等职能，重视城镇住房保障规划的引领作用，加大规划的实施与执行力度。各单位按照职责分工，加强协作配合，齐心协力搞好规划和计划实施工作。发改委要对保障性安居工程项目优先立项，自然资源局要做好土地整理、征用和出让等工作，财政局要加大保障性安居工程资金投入，确保改造资金落实到位，加大资金使用监管力度，积极争取上级专项补助资金。

（二）加强保障性住房管理服务队伍建设

住房保障部门要切实承担起住房保障工作的主体责任，深化对新时代住房保障工作特点规律的认识，适应形势任务的发展变化，坚持改革创新，更新工作理念，改进工作方式，努力解决住房保障工作中存在的突出问题。加强住房保障干部队伍建设，注重培养适应新时代要求的专业能力和专业精神，不断提高工作能力和水平，在自身建设上走在前列。持续强化作风纪律建设，在全程服务、精准服务、联动服务方面再发力，确保“十四五”目标任务高质量完成。

（三）抓好政策宣传和信息公开

抓好住房保障的有关政策文件精神 and 特色亮点做法的宣传，发挥保障的社会管理作用；及时公开住房保障规划计划、项目建设、房源分配、后续管理等方面信息，主动回应社会关切。抓好住房保障工作成效宣传，发挥发挥凝心聚力

作用。

（四）强化评估监督

在市政府的统一领导下，各级政府和有关部门共同实施本规划。以本规划为依据，制订和实施相关年度计划。规划的发展目标、主要工作、重大政策实施政务公开，接受社会 and 群众的监督。在“十四五”期中和期末，积极引入第三方机构，对规划的实施情况进行考核评估，及时发现和解决规划执行过程中存在的问题。

（五）拓宽资金筹集渠道

争取各级政府保障性资金投入，特别是保障性租赁住房中央预算内投资专项资金，继续引导金融机构加大对保障性安居工程项目的支持，鼓励有实力的社会资本参与保障性安居工程项目。

（六）确保保障性住房的供应比例

商品房建设中建议保持保障性住房的一定供应比例；土地供地计划中优先安排保障性住房供地并确保保障性住房建设的土地供应。

（七）住区品味提升，打造高品质居住环境

鼓励统一开发与引进品牌开发商建设保障性住房，建设绿色、智慧、低碳以及品质化住区，提升住房供给品质。全面普及物业管理，做好房屋管理、维修养护、环卫保洁等工作，保障消防安全。

（八）推进装配式建筑和绿色建筑，不断提高建设标准

加强建筑科技创新与应用，在保障性安居工程住房建设中推广绿色建筑与装配式建筑，推进建筑装修一体化，不断提高建设标准。在建筑形式、细部构造、室内外装饰等方面开展传承与创新，建设体现地域特征。

（九）强化全程监督检查

各级政府要加强监督检查，实施全方位监管，及时发现并解决各种问题，坚决制止保障性安居工程中损害居民合法权益的行为。