

舒城县“十四五”住房发展规划

舒城县住房和城乡建设局

合肥学院房地产研究所

2021 年 11 月

目录

第一章 总则	1
一、编制目的.....	1
二、指导思想.....	1
三、基本原则.....	1
四、编制依据.....	2
五、范围和期限.....	4
第二章 “十三五”住房发展回顾	4
一、房地产开发建设规模快速提升.....	4
二、住房市场保持平稳运行.....	5
三、住房保障体系日趋完善.....	6
四、老旧小区环境整治全面展开.....	6
五、住房公积金支持效应显著.....	6
六、物业管理水平明显提升.....	7
七、房地产市场监管进一步规范.....	7
八、白蚁防治管理工作深入开展.....	7
第三章 “十四五”住房形势分析	8
一、发展基础.....	8
二、发展机遇.....	9
三、面临挑战.....	10
四、住房需求分析.....	11
第四章 “十四五”住房发展目标	12

一、总体目标.....	12
二、住房发展年度计划.....	13
三、住房发展区域安排.....	14
四、新建商品住房建设用地安排.....	14
第五章 促进住房市场平稳健康发展.....	14
一、稳定市场预期.....	14
二、合理引导不同层次住房消费.....	15
三、积极发展租赁住房消费.....	15
第六章 完善配套设施.....	15
一、促进城关镇转型升级.....	15
二、完善城关镇公共服务设施.....	16
三、提升城关镇防洪排涝供水能力.....	177
四、加强城关镇环境治理能力.....	18
五、加强杭埠镇基础设施建设.....	19
六、完善杭埠镇公共服务设施.....	19
第七章 完善住房保障体系.....	19
一、开展精准保障工作.....	19
二、优化公租房运营管理模式.....	19
三、稳步推进棚户区改造安置.....	20
四、创新住房公积金政策运用.....	20
第八章 提升住房建设质量和宜居水平.....	21
一、持续推广绿色建筑.....	21

二、加强工程建设质量安全.....	22
三、加强老旧小区改造.....	23
四、大力推进宜居社区建设.....	24
五、加强物业服务标准化建设.....	24
六、促进物业服务管理创新升级.....	25
七、适时推出智慧养老社区.....	25
第九章 加强住房市场监管和服务.....	26
一、加强商品住房预售及价格管理.....	26
二、严格商品住房网签备案管理.....	26
三、健全房地产行业信用信息体系.....	27
四、建立健全规范市场秩序的监管制度.....	27
五、加强住房市场监测分析.....	27
六、发挥舆论宣传引导作用.....	28
第十章 实施机制.....	29
一、健全实施管理机制.....	29
二、完善联动联席机制.....	29
三、建立公众参与机制.....	30
四、完善动态调整机制.....	30
第十一章 附则.....	30
一、生效日期.....	30
二、解释权限.....	30

第一章 总则

一、编制目的

为明确“十四五”时期住房发展目标、供应时序、主要任务和政策措施，实现住房发展规模、速度、质量、结构、效益、安全相统一，不断完善房地产市场调控举措，促进我县房地产市场平稳健康发展，奋力再造舒城新高地，向全省第一方阵冲刺，依据相关政策法规，结合舒城实际，制定本规划。

二、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届五中全会精神，贯彻执行习近平总书记考察安徽时的重要讲话精神。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，推动高质量发展，深化住房供给侧结构性改革，以满足人民日益增长的美好居住生活需要为根本目的。采取科学精准调控，促进舒城房地产市场平稳健康发展。为舒城县打造高质量发展领先县、改革创新活力县、全域旅游示范县和幸福民生魅力县提供重要支撑。

三、基本原则

——坚持以人民为中心。坚持保障和改善民生优先导向，满足居民合理住房需求，突出住房居住功能，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为出发点和落脚点，始终做到发展为了人民，发展成果由人民共享，促进

社会公平，增进民生福祉，不断实现人民对美好居住生活的向往。

——**坚持稳量提质。**坚持住房总量供给与住房品质提升并重，立足全县资源、人口、环境条件，科学确定全县住房建设规模和结构，提升住房功能品质。优化调整增量住房结构，盘活规范存量住房市场，多渠道并举增加住房供应量，稳步提升人居品质，实现住房可持续发展。

——**坚持住房规划与相关规划相衔接。**以国家、安徽省以及六安市住房发展规划、舒城县国民经济与社会发展规划、舒城县城市总体规划、舒城县国土空间总体规划为依据，充分落实上位规划对住房发展要求、建设标准和居住用地布局、住房发展目标、指标和分区分类指导要求，确保住房发展规划目标的实现。

——**坚持顶层设计与问计于民相结合。**加强顶层设计和坚持问计于民统一起来，鼓励广大人民群众和社会各界以各种方式为住房发展规划建言献策，提高规划的公开性和透明度，切实把社会期盼、群众智慧、专家意见、基层经验融合进规划中。提高规划的战略性和前瞻性、科学性，使得住房发展规划真正成为政府的住房发展蓝图和住房政策宣言。

四、编制依据

1、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）

2、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

3、住房和城乡建设部《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）

4、《全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）

5、安徽省住房和城乡建设厅等六厅局《关于贯彻落实整顿规范住房租赁市场秩序的意见的通知》（建房规〔2020〕22号）

6、舒城县城市总体规划（2010—2030）（舒政〔2012〕36号）

7、舒城县杭埠镇总体规划（2016-2030年）（杭政〔2019〕136号）

8、舒城县国民经济和社会发展十四五发展规划纲要和2035年远景目标纲要（舒政〔2021〕1号）

9、舒城县“十四五”城乡建设发展规划（舒政〔2021〕34号）

五、范围和期限

本规划期限：2021年至2025年，规划范围：城关镇、杭埠镇。

第二章 “十三五”住房发展回顾

一、房地产开发建设规模快速提升

“十三五”期间，全县房地产开发建设与经济社会发展保持同步增长，为促进产城融合发展、新型城镇化建设和全面建成小康社会提供了坚实的基础。与“十二五”末相比，房地产开发投资由2015年的19.3亿元提升至2020年的51.2亿元；住房施工面积由2015年的105.7万平方米上升到2020年的404.4万平方米。“十三五”期间，全县新建商品住房新开工面积累计达820.6万平方米，较“十二五”期间增长200%；其中杭埠镇自2017年以来，住房新开工面积累计达到486.4万平方米，竣工面积累计达到262.3万平方米，城关镇与杭埠镇“双核”已具雏形（见表1、表2）。

表1 舒城县住房开发建设主要指标表

指标	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房地产开发投资 (亿元)	19.3	25.4	27.5	45.5	57.2	51.2
其中：住房	12.1	20.8	23.8	40.3	51.7	43.6
房屋施工面积 (万平方米)	105.7	102.5	227.3	224.7	348.9	404.4

表2 “十三五”期间舒城县商品房新开工和竣工面积

单位：万平方米

年份	商品房新开工	其中：住房	商品房竣工	其中：住房
2016	85.52	51.33	43.22	34.56
2017	182.90	128.13	72.71	57.60
2018	170.70	136.56	116.53	104.87
2019	195.00	176.13	142.52	128.26
2020	186.43	149.14	101.44	91.29

合计	820.55	641.29	476.42	416.58
----	--------	--------	--------	--------

二、住房市场保持平稳运行

“十三五”期间，舒城县新建商品住房销售面积累计 511.8 万平方米；全县二手住房成交面积累计 99.5 万平方米（见表 3），新房二手房交易比约为 5:1。2020 年全县新建商品住房销售均价 7198 元/平方米，二手房成交均价 6200 元/平方米，住房销售价格处于相对合理区间。

表 3 “十三五”期间舒城县住房销售面积和销售均价

单位：万平方米、元/平方米

年份	全县商品住房 销售面积	全县商品住房 销售均价	全县二手住房 交易面积	全县二手住房 交易均价
2016	88.8	5160	6.4	4839
2017	72.6	6611	17.0	4748
2018	113.4	7021	41.9	5214
2019	119.5	7196	16.9	6140
2020	117.5	7198	17.3	6200
合计	511.8		99.5	

三、住房保障体系日趋完善

“十三五”期间，全县累计审核发放租赁补贴 1084.1 万元，惠及城市低收入家庭 5447 户；先后分配保障性住房 7908 套，其中廉租房 1388 套、公租房 6520 套，分配完成率达到 100%；完成农村危房改造 16134 户，拨付补助资金 22143.6 万元。陆续实施了码头街、西大街、城东新区、麻纺厂等 19

个棚户区及城中村改造项目，惠及群众 12451 户，安置房开工率 100%，其中新建安置房 8637 套，货币化安置 2028 套，购买商品住房安置 2134 套，超额完成安置计划。

四、老旧小区环境整治全面展开

针对部分老旧小区存在设施不完善、卫生环境差、社区服务设施配套不足、社区管理体系不健全等问题，持续开展老旧小区环境综合整治工作，完善老旧小区硬件配套设施，建立物业管理模式。“十三五”期间，投资约 1.3 亿元，完成广厦小区、龙津小区等 22 个老旧小区改造，改造面积约 63.89 万平方米，惠及群众 7967 户。

五、住房公积金支持效应显著

2020 年，全县归集住房公积金 4.55 亿元，比 2015 年增加 1.43 亿元，年均增长 7%。住房公积金贷款有力地支持了个人住房消费需求。“十三五”期间，全县住房公积金累计发放个人贷款约 12.61 亿元，共计 3571 户。我县鼓励支持新市民缴存和使用住房公积金，让更多的人民群众享受住房公积金制度的政策红利。

六、物业管理水平明显提升

坚持党建引领住房小区综合治理，坚持条块结合，制定政策明职责，部门协调促落实，建立组织抓统筹夯实物业行业党建工作职责，推动社区党组织和物业服务企业党组织形成合力，推动城市基层治理体系和治理能力现代化，加快建设邻

里和睦、环境美好、文明有序的和美住房小区。“十三五”末，全县开展实际经营的物业企业 53 家，行业从业人员 1600 人，物业服务覆盖率达 67.7%，新建小区 100%实行了物业管理。

七、房地产市场监管进一步加强

抓牢行业监管基础性工作不松懈，动态管控项目进展，审核合同格式条款，高质量做好报表的填报工作。坚持日常巡查不放松，高度重视信访处置工作，继续跟踪重大隐患项目，全力投入房地产开发项目疫情防控。积极开展商品房预售资金分类监管及银行保函业务。大力支持企业复工达产，减轻企业资金压力。

八、白蚁防治管理工作深入开展

加强施工队伍建设，加大防灭治设备投入，强化规范操作和施工质量管理，并定期开展防灭治效果的督查、回访与宣传，以质量求生存，以服务求效益。对来电话反映情况的当即告知如何保护现场及灭治方法；对上门咨询的群众，现场教授灭治方法及如何购置药品和使用方法；对情况严重的区域组织技术人员分组进行现场灭治。签订防灭治合同 235 份，完成房屋白蚁防治工程 815.4 万平米，房屋白蚁灭治 28500 平方米。

“十三五”时期，虽然我县住房发展成绩显著，但也存在着一些问题，主要表现为：二手住房交易波动性较大；房

地产市场信息汇集调研不及时；产业新城配套设施尤其是医疗教育没有同步跟进。

第三章 “十四五” 住房形势分析

一、发展基础

（一）社会经济基本情况

2020 年，全县实现地区年生产总值 306.5 亿元，财政收入 30.2 亿元；社会消费品零售总额 132.6 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 31400 元，农村常住居民人均可支配收入 14488 元。经省政府批复，舒城县正式退出贫困县序列。2018—2020 年连续三年被中国社科院财经战略研究院评定为“全国县域经济投资潜力百强县”。

（二）投资发展情况

高度重视工业和民营经济发展，全县 36 个 5000 万元以上落地工业项目竣工或加快推进。突出重大项目支撑，着力扩大有效投资。招商引资成果丰硕，全县在建亿元以上招商项目 72 个，总投资 264.2 亿元，实际到位资金 88.2 亿元，实际利用外资 1.03 亿美元。成功引进总投资 560 亿元的恒大文旅城、总投资 135 亿元的 AMOLED 柔性显示触控模组与 5G 智能终端研发制造基地、总投资 30 亿元的万达城市综合体等项目。总投资 35 亿元的合安高铁舒城段、总投资 7.9 亿元的高铁站配套项目进展顺利，舒城东站已于 2020 年 12

月份正式开始运营；总投资 6 亿元的县体育中心、总投资 1.8 亿元的县客运总站等项目已正式开始运营；总投资 15 亿元的环万佛湖旅游扶贫公路全线贯通。

二、发展机遇

（一）区位优势带来的机遇

舒城县地处皖中腹地，合肥近郊，是合肥的“后花园”，杭埠镇离省政府只有 20 多公里，具有不可多得的区位优势。依托在“环合肥都市圈”绝佳的地理位置，舒城积极对接合肥主城区，“合肥往南走，舒城是风口”日益成为共识，舒城已然成为合肥外溢首选地，将带动舒城房地产的崛起。

（二）产业迁移和创新驱动的机遇

近年来，舒城县坚持创新驱动、开放发展，大力发展新型显示、电子信息、新能源（汽车）、高端装备制造四个新兴产业，打通产业链，构建大循环，重点打造千亿级工业园区和产业新城。战略性新兴产业不断在舒城涌现，产业配套逐步完善，将聚集大量产业工人，同时居民的收入将大幅提高，为舒城县房地产注入新的力量。

（三）新型城镇化带来的机遇

“十三五”末，我县常住人口城镇化率达 50%，较“十二五”末增加了九个百分点，达到“十三五”规划预期目标。随着我县产业升级、经济向好，大量外出务工人员返乡置业，“十四五”期间，我县的城镇化率将不断提高，为我县新型

城镇化建设提供诸多条件，新型城镇化建设要求住房发展协调推进。

（四）撤县设市试点带来的机遇

2017 年，六安市《政府工作报告》明确提出：支持舒城县创造条件争取县改市。《舒城县 2017 年上半年项目建设进度》已提出舒城县列入“县改市”试点，同时杭埠镇、万佛湖镇列入“镇级市”试点。随着撤县设市试点工作不断推进，配套日趋完善、交通四通八达、产业不断升级，人口不断聚集，为舒城房地产市场稳定健康发展带来诸多契机。

三、面临挑战

（一）经济发展的不确定因素

世界正经历百年未有之大变局，新冠肺炎疫情全球大流行使这个大变局加速演进，国际贸易摩擦常态化。我国经济面临着结构性、体制性、周期性问题相互交织所带来的困难和挑战。我县部分企业为科技企业配套生成，也有部分企业做出口贸易，同时我县还有大量进城务工人员在外贸、科技企业就业，复杂的经济形势将影响我县经济的发展和外出务工人员的收入，进而影响到我县房地产市场的健康发展。

（二）产业新城配套设施建设相对滞后

在杭埠镇大力发展舒城产业新城，该区域建设了大量商品住房和经营性用房，但相应的公交路网、医疗教育等城市基础设施和公共服务设施建设相对滞后，直接导致了部分住

房小区住户入住率偏低、商业气息不浓、商用物业销售或招商不理想等现象。

（三）农业人口进城落户意愿不强

“十三五”期间，我县取消了农业户口与非农业户口之分，统一登记为居民户口，延续半个多世纪的“农转非”彻底退出历史舞台。户口迁移政策虽然全面放开放宽，但农业转移人口和落户城市都缺乏积极性。考虑到新一轮土地承包即将来临，多数农民还是选择在保留户籍的情况下，通过居住证获得城市基本公共服务。

四、住房需求分析

“十四五”期间，舒城县约新增 5.8 万常住城镇人口。根据现有常住人口、新增人口住房需求和“十三五”期间保障性安居工程建设情况，预计“十四五”期间，全县新建商品住房需求 5 万套、新增市场租房需求约 0.2 万套、新增保障性安居工程约 0.8 万套，合计新增住房需求 6.0 万套。

第四章 “十四五” 住房发展目标

一、总体目标

按照“稳地价、稳房价、稳预期”的住房发展要求，实现全县住房供需总量基本平衡、区域分布基本合理，供应结构和时序基本吻合。到 2025 年基本建立多主体供给、多渠道保障、体制机制健全、租购并举的住房制度，实现房地产

市场平稳健康发展充分满足人民群众对美好安居生活的向往。

1、规划期内，累计新增住房 6.0 万套，其中新建商品住房 5 万套；新增租赁住房 0.2 万套；新增保障性安居工程建设 0.8 万套。

2、规划期内，将新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体纳入住房保障范围，保障人民群众基本住房需求。

3、规划期末，完成 2000 年以前建成的城镇老旧小区（含部分 2005 年以前建成的小区）改造；大力完成主城区现有棚户区 and “城中村”改造；加快老旧小区加装电梯的步伐。

4、规划期末，新建住房中绿色建筑达到 100%，新开工装配式建筑达到不低于 30%。

5、规划期末，城镇居民人均住房建筑面积达 45 平方米。

6、规划期内，城市新建住房小区物业管理覆盖率达 100%。

二、住房发展年度计划

2021 年新增住房 11500 套，其中新建商品住房 9500 套、新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 1600 套。

2022 年新增住房 11500 套，其中新建商品住房 9500 套、新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 1600 套。

2023 年新增住房 12000 套，其中新建商品住房 10000 套、

新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 1600 套。

2024 年新增住房 12500 套,其中新建商品住房 10500 套、新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 1600 套。

2025 年新增住房 12500 套,其中新建商品住房 10500 套、新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 1600 套。

表 “十四五”期间舒城县住房发展年度计划（单位：套）

年度	合计	商品住房	租赁住房	保障性住房
合计	60000	50000	2000	8000
2021 年	11500	9500	400	1600
2022 年	11500	9500	400	1600
2023 年	12000	10000	400	1600
2024 年	12500	10500	400	1600
2025 年	12500	10500	400	1600

三、住房发展区域安排

城关镇计划新增住房 30100 套,其中新建商品住房 22500 套、新增租赁住房 1600 套、新增保障性安居工程 6000 套。

杭埠镇计划新增住房 29900 套,其中新建商品住房 27500 套、新增租赁住房 400 套、新增保障性安居工程 2000 套。

表 “十四五”期间舒城县新增住房区域安排（单位：套）

年度	合计	商品住房	租赁住房	保障性住房
合计	60000	50000	2000	8000
城关	30100	22500	1600	6000
杭埠	29900	27500	400	2000

四、新建商品住房建设用地安排

未来 5 年，新建商品住房建设用地累计供应（包括已出让土地）总量 4800 亩。计划 2021 年 915 亩、2022 年 915 亩、2023 年 960 亩、2024 年 1005 亩、2025 年 1005 亩；计划供应土地：城关镇 1940 亩、杭埠镇 2370 亩，其他乡镇合计 490 亩（注：其他乡镇新建商品房 6000 套，分村民自建房、单位集资建房及部分商品房等，详细情况不在本规划范围之内）。

第五章 促进住房市场平稳健康发展

一、稳定市场预期

落实房地产长效机制方案，管控房地产融资规模，保持地价、房价年度涨幅在合理范围，商品住房库存去化周期在合理范围，稳定市场预期。健全房地产市场调控政策协同机制，将城市主体责任落实到位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，因地制宜、多策并举，确保住房供求总量和供求结构基本平衡，促进住房消费健康发展。

二、合理引导不同层次住房消费

加强对刚需和改善性住房需求的支持力度，培育健康的房地产市场。构建一手房市场、二手房市场与住房租赁市场的联动体系，合理引导住房梯度消费，形成购房消费的良性循环，满足多元化住房需求，鼓励先租房，后买房，先买小

房，后逐步改善消费模式。

三、积极发展租赁住房消费

积极盘活存量闲置房源，支持满足基本居住条件的商办厂房改建租赁住房，多渠道增加租赁住房有效供应。加快完善长租房政策，构建长期稳定的住房租赁关系，逐步使租购房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。支持提取住房公积金用于支付住房房租。

第六章 完善配套设施

一、促进城关镇转型升级

建设现代化县级中等城市和六安市副中心城市，建设宜居宜业宜游的“舒服之城”、“幸福之城”。至 2025 年，城区建成区面积扩大到 36 平方公里。促进城区多中心发展格局形成，提升改善老城区，打造全县行政中心、文化科技中心和商贸中心，加速舒东新区、南溪新区建设。

促进城市转型升级发展，加强城市治理能力建设。积极响应国家“两新一重”行动，加强城市更新，实施“城市双修”，推进“海绵城市”建设。“十四五”期间，新建建筑小区硬地率不低于 30%，海绵城市达标面积比例达到 30%，水体生态岸线率不低于 70%。探索“韧性城市”建设，至 2025 年，防灾救灾预警覆盖率达到 90%，急救通讯体系建设完备率达到 100%，市政消防栓覆盖率 95%，院前医疗急救实施

率达 90%。

二、完善城关镇公共服务设施

“十四五”期间，达成建成区平均路网密度不低于每平方公里 7 公里，建成区道路面积率不低于 13%，建成区绿地率不低于 33%，公共供水普及率不低于 95%，城镇生活污水集中处理率不低于 95%，生活垃圾无害化处理率 98%。

城镇常住人口基本公共就业服务全覆盖，体育健身设施实现社区全覆盖。高中阶段毛入学率不低于 90%，社区综合服务设施覆盖率不低于 90%。每千常住人口医疗卫生机构床位数不低于 3.5 张，每千常住人口执业(助理)医师数不低于 1.8 人，每千名老人拥有养老床位数不低于 30 张。建有符合国家标准的公共图书馆、文化馆，乡、镇、街道综合文化站全覆盖。

优化完善供气系统，发展多气源供应。建设输配管网、门站、调压站等供气设施，完善 LNG 储备站建设；规划新建流量 5.35 万 Nm^3/h 的供气站，稳步提高城乡居民气化率。至 2025 年，城区燃气气化率达 70%。

建设园林绿化景观类项目 19 处，其中公园类项目 7 处 32.66 万平方米（龙眠公园、六连游园、席地园社区公园、周瑜公园、陈三堰公园、沙埂公园、司法所东街头游园），生态停车场 4 处 6.27 万平方米（桃溪路生态综合停车场、龙梅综合停车场、六连游园综合停车场、席地园社区公园）。

提升开发区设施承载力。完善路网、管网、电力、通讯、污水处理等配套设施。开发区（城关园区）计划总投资 65.5 亿元，新建道路 20 条 35.6 公里，改造道路 16 条 26.1 公里。改造 4 条河道全长 10.7 公里，提标升级绿化 3.5 万 m³。对开发区污水厂进行扩容，实施三沟片区污水收集管网建设。

三、提升城关镇防洪排涝供水能力

深入梳理城区水系，实施华盖路水系连通工程，大方塘水系连通工程。实施城东、城西和城南城市综合内涝治理工程，实现内水和外水联动治理。提升城镇和工业园区等重要区域防洪排洪能力。

至 2025 年，实现总供水能力 2800 万立方米，最高日供水量 12 万立方米/天，管网水质合格率 100%。实施二水厂改造工程，完成管道系统、电气设备、水泵、加药系统、消毒系统等设备自动化改造。实施城区老旧管道改造工程，改造水泥管道总长度 10 公里。实施供水管网信息化系统建设工程，搭建智慧水务综合管理平台，新建城市供水管网信息化监测点 200 个。

四、加强城关镇环境治理能力

推进生活垃圾分类，逐步建立分类投放、分类收集、分类运输、分类无害化资源化处理的生活垃圾处理系统。开展土壤环境质量评估和污染源排查，实行土壤污染分类防治。严厉打击非法采砂采石，修复治理矿山地质环境。加强工业

固废、建筑垃圾等大宗废弃物资源化利用，加快建设城市餐厨废弃物资源化利用和无害化处理系统。新建垃圾焚烧发电项目一处，到 2025 年，一般工业固体废物综合利用率达到 95%以上。

规划新建城南污水处理厂，扩建县经济开发区污水处理厂。推进污水管网与市政路网同步建设，推进管网“雨污分流”，提高污水收集率和处理率。根治护城河、玉带河、高沟支渠等黑臭水体。深化控源截污、全面深化排水达标区建设。促进污水处理稳定达标，持续抓好长效运行与养护，加大水环境治理监管力度。

五、加强杭埠镇基础设施建设

推动杭埠镇水电路气网等城乡公共服务一体化要素建设。完成杭城水厂二期扩建项目、有序推进城区老旧管网升级改造项目、建立健全供水信息系统。启动园区和城东污水处理厂建设项目，同步配套污水管网建设，实现老镇区生活污水截流处理。完成杭埠镇防洪排涝工程建设，启动老杭埠河及杭北干渠全域治理，实现内水和外水联动治理。完成杭埠、胜利变电站扩建和六丛变电站一期建设项目。稳步推进村庄天然气管道建设，提高居民气化率。

六、完善杭埠镇公共服务设施

完成县医院杭埠分院、文体中心建设。新建幼儿园 7 所、中小学 5 所、消防站 1 座、公共停车位 2000 个、公厕 15 座、

环卫设施 2 处。完成启明路片区、上湖片区等 4 个商业服务业片区建设，提升城镇商业服务整体承载和保障能力。完成上湖公园、新民主河游园建设，系统提升城镇园林绿化水平。

第七章 完善住房保障体系

一、开展精准保障工作

完善公租房分配制度，发挥公租房保障性效益，实现对低保、低收入住房困难家庭应保尽保。加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。加快构建以保障性租赁住房为主体的住房保障体系。保障低收入家庭住房，加强城市公（廉）租房运营管理，坚持实物配租和租赁补贴并举，实施分类保障；建立农村住房安全预警监测机制，加强农村住房技术导则推广，健全农村住房质量安全建管机制。

二、优化公租房运营管理模式

严格把控公租房申请条件，按章操作公租房申请程序，试点采用人脸识别、指纹识别等门禁信息技术，核实公租房居住人的身份，及时清退不具备承租资格的人员，提高公租房利用效率。保障低收入家庭住房，加强城市公（廉）租房运营管理，坚持实物配租和租赁补贴并举，实施分类保障。不断提高公租房运营管理专业化、社会化、规范化水平，开展政府购买服务方式试点。将公租房运营管理纳入社区建设

和社区治理体系，推进共建共治共享。

三、稳步推进棚户区改造安置

继续实行保障性安居工程巡查督查、定期通报、专项检查 and 督办等制度。严格落实保障性安居工程资金管理各项要求，加强保障性安居工程资金的筹集、管理、分配、核算、监督和检查等工作。加快续建项目建设，落实棚改安置房原则上开工三年内要达到竣工使用条件的要求，防止出现工期延误，引发难以及时回迁安置的社会矛盾。注重质量监管，全面推行“双公开、一随机”检查方式和“互联网+监管”模式，严格执行法定建设程序和技术标准规范，规范建设行为，全面落实工程质量安全各方主体责任。扎实推进棚户区改造。坚持因地制宜、量力而行的原则，严格落实“四个重点”、“六个严禁”工作要求，稳妥做好棚改专项债申报，实施好城区花桥路周边棚户区和城南城中村改造项目。稳妥推进城市棚户区改造，严格落实棚户区改造的范围和标准，严格控制棚户区改造成本，不断丰富和灵活棚户区改造安置政策。

四、创新住房公积金政策运用

全面推行和不断完善住房公积金制度，依法重点建立城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、民办非企业单位、社会团体及其从业人员的住房公积金制度。落实长三角住房公积金一体化战略，加快推进与合肥市

及周边城市住房公积金异地结转政策，提高公积金购房住房的支付能力。异地缴存住房公积金在我县购买住房的，符合现行住房公积金贷款其他条件的，可在我县申请住房公积金贷款。在我县无自有住房而支付自住住房房租的，均可按照相关规定提取住房公积金。

第八章 提升住房建设质量和宜居水平

一、持续推广绿色建筑

大力推广绿色建筑标准，将绿色建筑标准融合在规划设计、施工生产、材料应用等环节。积极发展钢结构、混凝土等装配式建筑，促使住房产业结构调整升级，发展节能环保新产业，推广低能耗高舒适住房建设，提高住房建筑舒适性。推动智能建造与建筑工业化协同发展，加快大数据、云计算、物联网、区块链、人工智能、5G 通信等新一代信息技术在住房发展领域的推广应用，建设健康、适用、高效的住房。

推广适用于绿色发展的新技术、新材料、新标准，建立与之相适应的建设和监管机制，在提高效率、提升品质的同时，最大限度节约资源、保护环境，实现城乡建设绿色发展。

二、加强工程建设质量安全

开发企业开发建设的房地产项目，应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。开发企业应当对其开

发的房地产项目的质量承担责任，住宅工程全面实行质量安全标准化管理，规模以上住宅工程质量安全创建率 100%。加化住宅工程分户验收管理，全面实行竣工验收前“业主开放日”制度。

开发企业应当建立工程质量安全管理体系，制定质量安全保证制度，设立项目管理机构，明确项目负责人，配备与工程项目规模和技术难度相适应的施工现场管理人员，落实质量安全责任。在项目建设过程中，开发企业应当加大项目施工现场质量安全管理工作监督检查力度，督促施工单位和监理单位落实质量安全管理工作，确保工程质量安全。

开发企业应当依法履行建设程序，在项目开工前按照国家有关规定办理工程质量、安全监督手续和施工许可手续。认真做好项目招投标、合同、工期、材料采购和委托检测试验、验收以及工程交付保修等管理工作，不得明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设标准，降低工程建设质量。

三、加强老旧小区改造

全面排查出 58 个成片老旧小区改造项目（含部分 2005 年以前建成的小区）改造建筑面积 264 万平米，惠及居民 2 万余住户，需投入改造资金 5-6 亿元“十四五”老旧小区改造规划，与棚户区分区相重复冲减老旧小区改造项目。并积极探索老旧小区加装电梯实施方案。城镇老旧小区改造内容可分

为基础类、完善类、提升类 3 类。

基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

四、大力推进宜居社区建设

从城区、片区、社区、小区等四个层面出发，以公共空间、公共服务为核心，合理确定社区人口规模，科学划分社区边界范围，完善社区公共服务配置，自然、稳妥推进社区的调整和优化。大力推动水电路气网等基础服务向村镇延伸。改善农村人民环境和公共服务，不断增强村镇综合承载力，促进农业转移人口就近城镇化。着力建设生态宜居城市。大力实施城市更新行动，推动城市更加宜居宜业宜游。畅通城市“血管”，重点打通影响群众出行的学校、小区、车站、菜市场等周边支路或断头路，保障市民最基本的出行需求；抓好城市“双修”，新建城南污水处理厂，扩建县经济开发区污水处理厂。推进“厂网河”水环境一体化治理，同步配套污水管网建设。构建源头减排、雨水蓄排、排涝除险的排水防涝系统；提升城市“颜值”。按照“300米见绿、500米见园”目标，建成龙眠公园、七星公园、飞龙湖公园、周瑜公园。依托市政道路绿带、高压走廊绿带、沿河绿带和现有水体，实施道路绿廊和街头“口袋”公园。

五、加强物业服务标准化建设

立法先行，理顺体制，建立健全物业管理工作机制，相关职能部门各司其职，业主委员会、物业企业和物业协会主动参与，上下整体联动、社会齐抓共管，共同推进物业管理工作。依法施政，规范程序，加强对业主大会、业主委员会

的指导和监督工作，进一步规范业主大会成立、召开及业主委员会的日常活动，统一全县业主大会、业主委员会的选举、表决、公告等工作文书和程序。规范业主大会选聘和解聘物业管理企业的操作程序。

六、促进物业服务管理创新升级

探索党建引领推进“红色物业”建设的新思路、新模式，通过行业党组织应建尽建，加大物业企业党员人才队伍的建设，鼓励小区党员业主以共产党员身份参与社居委、业主委员会、物业企业“三位一体”小区议事协调、物业管理联席会议等机制。鼓励和帮助物业企业创优，树立行业标杆，推动整体物业服务水平的提升，指导物业管理标准化、规范化建设，不定期开展业主大会、设施设备巡查等相关业务培训。

七、适时推出智慧养老社区

开展集中建设智慧养老社区试点工作。依托舒城县风景秀丽、空气清新的自然环境优势，在万佛湖、汤池、杭埠等乡镇试点建设主要面向合肥等周边城市居民消费的智慧养老社区。

新建住房全面执行适老性设计标准。依托医疗机构、大型医养结合健康养老中心、社区基层居家智慧养老中心等相关企业，建设健康养老服务集聚区。鼓励创建智慧养老示范街道、社区和企业。鼓励对既有住房实施适老化改造，支持既有住房加装电梯，探索物业专项维修基金、住房公积金用

于适老化改造的适用模式，拓宽适老化改造资金的来源渠道，争取适老化改造项目的金融税收优惠政策。

第九章 加强住房市场监管和服务

一、加强商品住房预售及价格管理

严格执行新建商品住房价格备案制度和预售许可证制度，以高度的政治责任感落实长效调控目标。督促房地产开发经营企业严格按照备案价格销售商品房。商品房销售价格一经备案不得随意调整，确需调整的，按照相关规定履行调价备案手续。进一步加强房地产市场监管，加大“双随机、一公开”等巡查力度，加强商品房预售资金管理，规范净化房地产市场发展环境。房地产开发企业进行商品房预售，需向住房和城乡建设局申请预售许可，取得《商品房预售许可证》，未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

二、严格商品住房网签备案管理

严格执行合同网上签约和登记备案的管理制度，完善网签备案信息的互联互通、共用共享，优化各部门各环节的工作路径，切实节约行政成本、提高办事效率，促进业务数据与统计数据的一致性，实时真实反映市场交易动态。以“数据多跑路、群众少跑腿”为目标，为网签备案的经办、使用提供快捷便利服务。

三、健全房地产行业信用信息体系

健全市场主体准入前信用承诺和容缺受理承诺制度，分类制定信用承诺书示范样本，鼓励和引导失信主体按照规定格式作出书面信用承诺。根据企业信用等级，建立房地产开发企业、房产中介机构、物业服务企业、住房租赁行业分级分类监管清单。定期发布诚信企业“红名单”，认真落实房产中介机构“黑名单”认定制度，及时将“黑名单”认定企业通过信用信息网公开发布。

四、建立健全规范市场秩序的监管制度

依法从严查处扰乱房地产市场的行为和群众反映强烈的突出问题。以互联网、大数据等信息技术为依托，各部门各单位联合行动，人民群众广泛参与，新闻媒体跟踪报道，聚焦房地产市场的重点问题、主要矛盾，共商共议、齐抓共管，严厉整顿房地产市场违法违规行为。加大“双随机、一公开”等巡查检查力度，加强商品房预售资金监管，规范净化房地产市场发展环境。深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，落实住房租赁中介机构备案制度。

五、加强住房市场监测分析

建立房地产市场监测指标体系，新建商品住房销售价格、新建商品住房销售面积、二手住房交易价格、住房用地价格为核心指标的房地产市场运行监测指标体系，对房地产市场进行日常监测，并实现与统计、公安、市场监管、金融、

税收等部门信息共享。加强与高校、专业研究机构合作，定期发布分析报告和风险提示，为房地产企业决策和房地产政策制定提供依据。

六、发挥舆论宣传引导作用

依法主动公开房地产项目行政许可、竣工验收等信息。依法办理相对人信息公开申请，加强信息公开保密审查，除尚未掌握的、需要进一步加工制作的、涉及商业秘密建设单位不同意公开的，以及行政机关内部办理信息以外，原则上均予以公开。建立常态房地产市场季度分析报告制度和信息发布机制，准确解读房地产市场形势和调控政策措施，及时澄清涉及房地产市场的不实传言，严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价、散布虚假信息等行为。

第十章 实施机制

一、健全实施管理机制

强化规划在全县住房建设中的统筹和指引作用，深化计划的安排和控制作用。根据住房市场发展状况、住房保障发展要求、各年度住房需求变化、土地供应状况和全县可支配财力等因素，建立住房年度实施计划的调整机制，科学合理地安排各年度、各区域住房发展计划。制定实施方案，明确工作分工，完善工作机制，保证住房建设规划与年度实施计划的有效执行。

二、完善联动联席机制

根据落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的要求，在房地产市场调控联动联席机制下，按照县委县政府统一部署，各相关部门紧密配合，加强工作衔接，并完善各项措施，细化工作举措，扎实做好“稳地价、稳房价、稳预期、防风险”工作，维护市场稳定大局，努力完成住房发展规划目标任务。

三、建立公众参与机制

以“政府主导、社会参与”为原则，通过专题展示、考察调研、企业座谈、成果公示、征求意见等公众参与方式，将公共参与贯穿于住房发展规划及年度实施计划的编制和实施全过程，形成多方互动、上下结合、双向运行的工作机制，增加决策的科学性，增强依规施策的公信力。

四、完善动态调整机制

强化规划执行和落实的监督工作，完善规划督察，实行定期检查，督促落实。定期召开多部门联席会议，通报规划计划实施情况，分析存在的问题，制定解决问题的办法和措施。建立部门执行通报管理机制，各相关部门依据职能进行定期总结，作为规划计划执行跟踪和监督的依据。加强规划效能监察，对落实规划不力及违反规划的行为，启动问责机制，并依法追究相关责任。

第十一章 附则

一、生效日期

二、解释权限