

黑 龙 江 省  
“十四五”城镇住房发展规划

黑龙江省住房和城乡建设厅

2021年9月

## 前 言

“十四五”时期是黑龙江省全面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，深入贯彻落实习近平总书记在深入推进东北振兴座谈会上的重要讲话和对我省重要讲话重要指示批示精神，贯彻落实省委第十二次党代会和省委十二届八次全会精神，促进房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给，推动龙江振兴发展的重要时期；也是坚持“房住不炒”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的重要时期。现结合黑龙江省住房发展的实际需要，编制《黑龙江省“十四五”城镇住房发展规划》（以下简称《规划》）。本规划主要阐明我省“十四五”期间城镇住房发展的指导思想、基本原则和发展目标，明确城镇住房发展的主要任务与实施措施，是指导“十四五”时期我省城镇住房全面升级，引导相关资源合理配置、实现高质量发展的重要依据。本规划基期为 2020 年，规划期为 2021 年至 2025 年。本规划与国家“十四五”城镇住房发展规划一并执行，除本规划中指标高于国家规划中指标按本规划执行外，其他与国家不一致的指标按国家规划执行。

# 目 录

一、“十三五”城镇住房发展回顾.....	4 -
二、“十四五”城镇住房发展面临的新形势.....	6 -
(一) 发展机遇.....	6 -
(二) 需求形势.....	7 -
三、“十四五”规划总体要求.....	9 -
(一) 指导思想.....	9 -
(二) 基本原则.....	10 -
(三) 发展目标.....	11 -
四、“十四五”期间主要任务.....	15 -
(一) 促进房地产市场平稳健康发展.....	15 -
1. 构建房地产市场发展长效机制.....	15 -
2. 加强房地产市场供需双向调节.....	16 -
3. 加大住房租赁市场培育力度.....	17 -
(二) 有效增加保障性住房供给.....	18 -
1. 发挥公租房保障的主体作用.....	18 -
2. 稳步推进城镇棚户区改造.....	20 -
3. 发展保障性租赁住房.....	21 -
4. 探索发展共有产权住房.....	21 -
(三) 全面提升城镇住房品质和服务.....	22 -
1. 提高住宅小区规划设计水平.....	22 -
2. 提升住宅工程建造品质.....	23 -
3. 全面推进城镇老旧小区改造.....	24 -
4. 加强城镇既有住房结构安全使用管理.....	25 -
5. 推动城镇住房绿色发展.....	26 -
(四) 全面提高物业管理服务水平.....	27 -
1. 发挥党建引领作用.....	27 -
2. 依法规范物业服务市场.....	28 -
3. 提高物业服务覆盖率.....	28 -

4. 推动物业服务多元化.....	29 -
5. 加强住宅专项维修资金管理.....	29 -
(五) 推进住房公积金更好支持住房发展.....	29 -
1. 推进住房公积金制度改革.....	29 -
2. 拓宽住房公积金使用渠道.....	29 -
3. 提高住房公积金管理服务效能.....	30 -
4. 强化住房公积金风险防控.....	30 -
5. 建设智慧住房公积金.....	31 -
(六) 加快构建住房领域诚信体系.....	31 -
1. 健全住房领域诚信评价机制.....	31 -
2. 构建守信激励和失信惩戒机制.....	31 -
(七) 提高住房领域信息化建设管理水平.....	32 -
1. 建设物业服务综合管理等信息系统.....	32 -
2. 健全完善现有业务管理信息系统.....	32 -
3. 推动互联互通数据共享.....	33 -
(八) 大幅度化解住房逾期未回迁问题.....	33 -
1. 防范化解棚改逾期未回迁安置问题.....	33 -
2. 防范解决商品房逾期未进户问题.....	34 -
<b>五、保障机制与政策措施.....</b>	<b>34 -</b>
(一) 建立住房领域法规政策支撑体系.....	34 -
(二) 强化城镇住房建设用地供给保障.....	35 -
(三) 健全城镇住房发展财税支持政策.....	35 -
(四) 建立多元化融合的金融支持机制.....	36 -
<b>六、“十四五”规划组织实施.....</b>	<b>36 -</b>
(一) 加强领导强化责任.....	36 -
(二) 完善住房规划体系.....	37 -
(三) 建立考核评价机制.....	37 -
(四) 广泛宣传合力实施.....	37 -
<b>七、因城施策，分类推进.....</b>	<b>38 -</b>

## 一、“十三五”城镇住房发展回顾

“十三五”期间，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记在深入推进东北振兴座谈会上的重要讲话和考察黑龙江的重要指示精神，坚决贯彻中央的宏观调控政策和省委、省政府决策部署，把住房发展作为推进我省经济发展和改善民生的重点，加强房地产市场调控、积极改善城镇居民居住条件，较好地完成了“十三五”期间确定的各项住房发展目标和任务。

——**房地产市场平稳发展**。房地产开发投资规模持续增长，累计完成 4566.3 亿元，占固定资产投资的比重为 8.3%。全省新建商品住房销售面积累计 8141 万平方米。房地产业增加值逐步提高，累计完成 3160 亿元，较“十二五”期间增长 15.2%，占地区生产总值的比重为 4.2%。房地产对财政收入形成有力支撑，房地产业税收累计 1150 亿元，占地方税收的 17%。住房租赁市场逐步发展，成立专业住房租赁企业 6 家，经营房源 2800 余套。城镇居民人均住房建筑面积稳步增长，由 2015 年的 31.6 平方米提高至 2020 年的 34.8 平方米。

——**住房保障持续惠民**。住房保障政策不断完善，构建了以城镇棚户区改造为重要支撑，以公共租赁住房（以下简称公租房）保障为主体的住房保障体系。全省棚户区改造累计开工 62.7 万套，累计完成投资 1062 亿元，受益居民近 180

万人；全省累计为 30 万户住房困难家庭发放了公租房租赁补贴，提供 37.74 万套公租房实物配租房源，对 39.70 万户家庭予以保障。

——**公积金制度运行良好**。完成住房公积金“双贯标”和“综合服务平台”建设，进一步优化了住房公积金服务，有效提升了住房公积金监管能力。健全完善住房公积金提取、贷款政策措施，充分发挥住房公积金制度效能。开展灵活就业人员自愿缴存住房公积金试点，积极推进扩大住房公积金制度覆盖面。“十三五”期末，全省住房公积金缴存总额为 4155.38 亿元，提取总额 2495.71 亿元，缴存余额 1659.67 亿元，累计为 97.96 万户居民发放住房公积金贷款 2256.99 亿元。较“十二五”期末缴存额、提取额、发放贷款笔数和金额分别增长 96.95%、129.82%、50.45%和 99.85%。

——**城镇人居环境持续改善**。全省城镇老旧小区改造开工 1583 个项目、8003 栋、4244 万平方米，惠及 51.9 万户群众，显著提升居住环境品质。物业服务水平进一步提升，全省城镇住宅物业管理覆盖率达到 85%。

——**管理体系逐步完善**。出台了《黑龙江省住宅物业管理条例》《关于进一步完善棚户区改造工作的意见》《关于全省房地产去库存的指导意见》《加快培育和发展住房租赁市场实施意见》《住房公积金个人住房贷款管理办法》等住房领域法规政策。建成全省房地产市场运行监测分析系统、公租房管理系统、住房公积金综合服务平台、棚户区改造以及老旧小区改造管理系统，信息化管理水平不断提升。

“十三五”期间，我省住房发展在取得成效的同时，还存在房地产市场区域发展不均衡、老旧小区存量较大、住房租赁市场亟待规范、城镇住房保障体系不健全、个别城市住房公积金流动性不足、住房领域管理制度建设不完善、信息化建设水平有待提升、城镇居民人均住房建筑面积低于全国平均水平等问题，在“十四五”期间应予以高度重视，有效解决。

## 二、“十四五”城镇住房发展面临的新形势

### （一）发展机遇

——**战略机遇**。国家进一步支持东北地区全面振兴全方位振兴，“一带一路”倡议持续推进，我国与俄罗斯等东北亚国家多领域合作进一步密切，兴边富民行动积极开展，新型城镇化稳步推进，哈长城市群加快发展，为我省住房发展带来战略新机遇。

——**政策机遇**。多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度加快建立，“因城施策”等系列宏观调控政策深入落实，全面放开“三孩”政策的逐步实施，为我省住房发展带来政策新机遇。

——**产业机遇**。中国（黑龙江）自由贸易试验区、哈尔滨新区持续开发，哈大绥一体化发展，六个强省、百大项目、百千万工程等全省重点工作加快推进，为我省住房发展带来产业新机遇。

——**创新机遇**。节能环保、绿色发展理念深入人心，新的设计理念、建造技术、建筑材料广泛运用，人工智能、5G等信息化技术推广应用，为我省住房绿色化、标准化、科技

化发展带来新机遇。

## **（二）需求形势**

### **1.商品住房需求日益多元化**

**（1）新市民住房需求稳步增长。**根据 2020 年第七次人口普查数据，我省居住在城镇的人口占总人口比重为 65.61%，与 2010 年第六次人口普查相比，城镇人口比重上升 9.95 个百分点。随着我省城镇化稳步推进，在充分提升城镇吸引力、承载力的基础上，未来我省人口向城镇聚集、尤其向大中城市聚集的趋势仍将延续，在鼓励农民进城购房安居政策、人才引进政策等支持下，新市民对住房的需求仍将稳步增长。

**（2）城镇居民改善性住房需求占主导。**随着人民对美好生活需要的日益增长，我省城镇居民改善住房条件的愿望日益强烈，在全面放开“三孩”生育政策的叠加影响下，市场主导将由“刚性需求”向“改善性需求”转移，“三房”和“小四房”日益受到购房者青睐，90-144 平方米住宅需求将呈现较快增长趋势。根据第七次人口普查数据，我省 60 岁及以上人口占总人口比重达到 23.22%，平均每个家庭户的人口 2.22 人，与 2010 年第六次人口普查相比分别上升了 10.19 个百分点和减少 0.62 人，我省人口老龄化、家庭小型化的趋势越发明显，对中小套型适老化住房以及配套康养设施地产产品的需求也将不断增加。

**（3）省外群众住房消费新需求不断增长。**“十四五”期间，我国将加快推动形成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，推动住房消费持续健康发展，这将深刻影响我省住房市场发展。依托我省得天独厚的气候、区位、自然环境等优势资源禀赋的深度开发，南方省份人群来我省夏季避暑养生、冬季赏冰乐雪的愿望不断增强，商品住房供给重点也将部分转向省外新需求，以满足省外群众对我省旅游、养老地产等产品购买意愿。

## **2.住房保障需求仍然较大**

**(1) 棚户区改造存量仍然较大。**截至 2020 年底，全省棚户区存量 48.02 万户，其中地级及以上城市主城区棚户区存量 4.09 万户，非主城区棚户区存量 43.93 万户，棚户区群众住房条件亟需改善。

**(2) 保障性住房需求持续增加。**党中央、国务院提出要加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。各地低保、低保边缘和中等偏下收入住房困难家庭对公租房需求仍然较大。虽然我省基本没有人口净流入城市，但哈尔滨等城市的一些大企业、高等学校、产业园区对保障性租赁住房还有一定需求。

## **3.住房公积金资金供给充足**

“十三五”期末，全省住房公积金结余资金 554 亿元。随着住房公积金不断扩面，“十四五”期间，全省将新增缴存职工约 34 万人，预计累计缴存住房公积金 2502 亿元，能够满足 36 万职工申请 883 亿元住房公积金贷款需求。

## **4.住房租赁需求逐步增加**

随着我省城镇化稳步推进以及各城市产业转型升级，形

成了一定数量的农业转移人口和在城镇间转移的就业人口，城市暂住人口规模始终保持在 110 万人左右。在租赁住房市场稳定、租住权益进一步保障的基础上，部分大中城市租赁住房需求群体将逐步扩大，住房租赁市场发展空间较大。

## **5.人居环境品质需求不断提升**

**(1)老旧小区改造需求迫切。**截至 2020 年底，全省 2000 年底前建成、尚需改造的城镇老旧小区约 7400 余个，涉及 156.6 万户、24538 栋、1.24 亿平方米。居民对于设施改造、配套服务、环境优化的意愿强烈。

**(2)亟需高质量物业服务。**随着居民生活水平的提高，对物业服务质量的要求也越来越高。移动互联网技术、云平台、大数据等技术推广应用，极大促进了“智慧物业”发展。居家养老、家政、医疗、教育等领域的新需求日益增强，业主对多元化的增值服务需求不断增加。

**(3)高品质住房需求突出。**住房总量的提升和新型用能设备的不断增加以及建筑碳排放压力，为推广超低能耗、近零能耗住宅提供了空间。同时随着经济社会发展和住房刚需得到解决，人们对交通便捷、配套完善、自然景观资源、施工工艺精湛、精细化设计、高标准装修、公共区域高品位、高科技含量、智能化数字化的高品质住宅需求不断增加。

## **三、“十四五”规划总体要求**

### **(一) 指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精

神，持续贯彻落实习近平总书记在深入推进东北振兴座谈会上的重要讲话和对我省重要讲话重要指示批示精神，贯彻落实省委第十二次党代会和省委十二届八次全会精神，全面准确完整贯彻新发展理念、构建新发展格局，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，以推动住房高质量发展为主题，以深化住房供给侧结构性改革为主线，以保障和改善民生为出发点，健全以市场为主满足多层次需求的住房市场供应体系和以政府为主提供基本保障的住房保障体系，建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，落实城市主体责任，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现我省人民住有所居。

## **（二）基本原则**

——**党的领导，统领全局。**坚持党的领导，完善住房建设领域的各项制度，不断提高贯彻新发展理念、构建新发展格局能力和水平，为实现全省城镇住房事业高质量发展提供根本保证。

——**以人为本，促进发展。**坚持以人民为中心的发展理念和房子是“用来住的、不是用来炒的”定位，始终把改善群众基本居住条件作为住房发展的首要目标，突出住房的居住属性和改善民生的社会功能，优化配置住房资源，完善住房配套服务，更好地发挥房地产业在保障改善民生、促进经济发展的重要作用。

——**市场配置，政府保障。**正确处理政府保障与市场供应关系，统筹推进保障性安居工程、商品住房开发建设和住

房租赁市场的培育与发展，积极创新政策措施和推进机制，有序扩大住房供应，满足城镇居民多层次住房需求。

——**分类指导，因城施策。**坚持住房发展与省情相适应，结合各城市特点，实施符合区域实际的住房调控、住房供给结构、住房保障政策。统筹保障性住房、商品住房、租赁住房与各类社会群体之间的关系，针对不同收入群体，采取不同措施，实行分层次保障，满足差异化住房需求。

——**科技引领，绿色发展。**推动科技与住房建设紧密结合，加快转变住房发展模式。大力发展绿色建筑，着力建设节能省地环保型住宅，新建住房严格执行建筑节能强制性标准，加快推动 BIM 的推广和应用，不断加大可再生能源在住宅建设中的规模化应用，加快住宅产业化发展。

### **（三）发展目标**

“十四五”时期，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以创新为动力，推动“实现两个转变、完善三大体系、促进五大提升”，促进我省房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给，推动以人为核心的新型城镇化，实现“十四五”时期全省城镇住房建设高质量发展。

**实现两个转变：**

——**住有所居由购买为主向租购并举转变。**加大住房租赁市场培育力度，推动实现房屋租赁市场专业化和规范管理，逐步提高住房租赁消费在住房消费中的比重。

——**城镇住房供给由重数量向重质量转变。**更加注重住宅小区规划设计品位，提高住宅绿色建筑、装配式建筑和全

装修比重，结合城市更新行动加快推进城镇老旧小区改造，不断提升住宅居住品质。不断提高物业服务的覆盖率和满意率。

### **完善三个体系：**

——**健全政策保障体系。**坚持“房住不炒”的定位，积极适应人口结构变化和居住生活方式转变的新趋势，满足居民合理的居住需求，科学制定土地、金融、财税等支撑保障政策，并确保相关政策的连续性和稳定性，以稳地价、稳房价、稳市场、稳预期推动住房事业健康发展。

——**完善协调供给体系。**坚持多渠道保障的基本要求，持续提升多种类型保障性住房供给能力；坚持以市场需求为导向，调整优化商品住房市场产品供应比例、结构；适度增加住房租赁市场产品供应总量，合理选址，丰富类型；积极深化住房制度改革，建立完善租购并举的住房制度，逐步形成适应不同收入主体、满足多种住房需求的供应体系，促进住房事业平稳健康发展。

——**完善服务治理体系。**坚持以信息化建设为抓手，促进房地产市场监管、国有土地上房屋征收、工程质量安全、物业管理、既有房屋结构使用安全等领域的管理水平；提升为民为企业办事、物业服务、公积金等领域的服务水平，促进房地产规范健康发展。

### **促进五大提升：**

**促进住房保障能力提升，**加快健全完善住房保障和住房市场两个体系，为实现全省人民住有所居的目标打下坚实基

基础；促进房地产市场宏观调控能力提升，发挥房地产业在全省经济社会发展中的积极作用，促进全省房地产市场平稳健康发展；促进住房品质与服务水平提升，着力改善提升城镇人居环境质量，建设“完整社区”；促进住房领域诚信体系建设质量提升，完善守信激励和失信惩戒机制，进一步优化房地产市场营商环境；促进住房领域信息化建设水平提升，实现住房领域业务信息管理系统平台互联互通、数据共享，提高动态分析监管能力，优化服务效能。

### 黑龙江省“十四五”城镇住房发展指标体系

指标名称		“十三五”完成	“十四五”目标	增幅	指标属性
住房 市场	房地产开发投资	4566.3 亿元	5000 亿元	9.5%	预期性
	商品住房竣工面积	5941 万平方米	6960 万平方米	17.2%	预期性
	城镇人均住房面积	34.8 平方米	38.5 平方米	12%	预期性
住房 保障	城镇棚户区改造开工套数	62.7 万套	8 万套	-87.2%	预期性
	公租房租赁补贴保障户数	30 万户	23 万户	-23.3%	预期性
	城镇老旧小区改造户数	51.9 万	140 万户	169%	预期性
住房 品质	新建住宅绿色建筑占比	——	在国家指标以上	——	预期性
	新建住宅装配式占比	——	在国家指标以上	——	预期性
	新建住宅全装修占比	——	在国家指标以上	——	预期性
物业 服务	城镇新建住宅物业管理覆盖率	——	100%	——	预期性
	城镇住宅物业管理覆盖率	85%	90%	5%	预期性
	业委会（物管委）组建率	——	60%	——	预期性

#### 部分指标释义：

1.新建住宅装配式占比:城镇新建住宅装配式建筑面积占新建住宅建筑面积比例。

2.新建住宅全装修占比:城镇新建住宅全装修建筑面积占新建住宅建筑面积比例。

3.城镇新建住宅物业管理覆盖率:城镇实有物业服务新建住宅建筑面积占城镇新建住宅建筑总面积比例。

4.城镇住宅物业管理覆盖率:城镇实有物业服务住宅建筑面积占城镇实有住宅建筑面积比例。

5.业委会(物管委)组建率:成立业委会或物管委的小区占小区总数的比例。

### 重点领域年度计划任务

项目	年份	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	商品住房竣工面积 (万平方米)		1300	1450	1500	1400	1310
公租房租赁补贴 (万户次)		21	21.5	22	22.5	23	--
城镇棚户区改造(万套)		5	1	0.75	0.75	0.5	8
城镇老旧小区改造(万户)		40	35	30	25	10	140

## 四、“十四五”期间主要任务

### （一）促进房地产市场平稳健康发展

#### 1.构建房地产市场发展长效机制

（1）**落实城市主体责任制。**坚持因城施策，差别化分类调控，各城市政府组织编制实施“一城一策”工作方案，明确房地产市场中长期发展目标和年度工作目标，从实际出发不断完善政策工具箱，综合运用土地、规划、金融、税收等手段精准调控，确保实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。

（2）**加强房地产市场监管。**持续整顿规范房地产市场秩序，完善房地产开发、销售代理、中介服务各类市场主体信用监管体系，对违法违规行为实施联动查处、联合惩戒。规范房屋交易行为，不断强化合同管理，加快构建以网签备案制度为基础的房屋交易监管体系，实现新建商品住房和存量住房销售合同网签备案全覆盖，重点将存量住房交易资金纳入监管范围，保护房屋交易双方合法权益。

（3）**防范化解房地产市场风险。**省级建立全省房地产市场监测指标体系，落实房地产市场调控评价考核问责措施。各城市加强房地产市场监测预警，建立健全网上舆情监测和常态化信息发布机制，合理引导市场预期。建立住房供给与土地供应、金融投放的联动机制，保持商品住宅去化周期在合理区间。严格落实开发企业利用自有资金购地要求，落实开发项目资本金制度，加大对重点企业的事中监管，防



范企业资金链断裂产生项目“烂尾”风险。逐步提高商品房预售条件标准，加强预售资金监管，有条件的地区可探索现房销售。

## **2.加强房地产市场供需双向调节**

**（1）强化省内外商品住房需求供给。**适应人口老龄化趋势，结合消费升级和产业转型的要求，着力发展旅游度假型、康养型等新型住宅，促进住房市场与城市现代服务业共同发展，满足省内外群众个性化居住需求。发挥住房对新型城镇化、吸引人才的引导和支撑作用，鼓励地方政府出台人才、农民进城购房的优惠政策，满足各类人才和农业转移人口在城镇购买住房、安居就业的需要。

**（2）合理调节住房供应规模和结构。**建立土地供应与商品住房库存协调机制，根据去化周期变化及时调整优化住宅用地供应规模，对商品住房去化周期在36个月以上的，停止新增住宅用地供应；36-18个月的，适当减少供地；18-12个月的，稳定供地；12-6个月的，增加供地；6个月以下的，显著增加并加快住宅供地。根据居民住房需求的变化情况，综合考虑刚性和改善性需求、本地和外来人口购房需求，合理确定大、中、小户型商品住房比例、供应规模和开发节奏。

**（3）引导住房消费健康发展。**落实国家相关政策，综合运用土地、税收、金融以及行政等措施，发挥政策的协同作用，构建新建商品房市场、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，鼓励先租、后买，先买

小房、后逐步改善的消费模式，形成住房消费良性循环。顺应住房消费升级趋势，以打造质量品牌、扩大服务消费为重点，引导住房消费向绿色、健康、智能、安全方向转变。

### **3.加大住房租赁市场培育力度**

**（1）多渠道增加租赁房源供给。**鼓励哈尔滨等大中城市健全租赁住房土地供应机制，增加租赁住房用地供应，推动住房租赁企业通过租赁、购买、集中新建等方式多渠道筹集房源，实施规模化、集约化、专业化运营。开展住房公积金支持租赁住房发展试点。依法落实国家关于个人出租住房相关税收优惠政策，支持个人和企业依法出租住房，鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同。通过税收支持政策激活闲置房源。支持对符合“商改租”“工改租”条件的非住宅改建为租赁住房。以满足新市民，尤其是外来务工人员和新就业大学生居住需求为着力点，多主体、多渠道增加中小户型租赁住房。

**（2）培育发展住房租赁企业。**加大对自持类住房租赁企业的支持力度，进一步发挥国有住房租赁企业对市场的引领示范作用。加大住房租赁信贷支持力度，支持符合条件的房地产开发企业和住房租赁企业发行债券、租赁资产证券化产品，引导企业探索房地产投资信托基金，进一步拓展住房租赁企业融资渠道，降低企业债务负担和杠杆率。

**（3）推动基本公共服务均等化。**各地教育主管部门结合实际，对具有当地户籍、在城区无住房、能提供经登记备

案长期租赁证明的承租家庭，探索实行义务教育适龄子女就近入学的政策措施。对非本地户籍承租人按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、卫生计生等国家规定的基本公共服务。

**（4）加强住房租赁市场管理。**规范发展长租房市场，稳定租赁关系。强化租赁住房房源核验及合同网签备案监管，将租赁合同备案与提取住房公积金、享受相关公共服务挂钩，依托住房租赁信息平台，实现住房租赁合同“一键式”线上登记备案。完善住房租赁企业经营行为监管机制，加强信息发布管理，加大对违规行为整治力度，建立资金监管机制，严格限制通过租金贷开展转租类住房租赁业务。规范住房租赁中介机构，提升从业人员素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。

## **（二）有效增加保障性住房供给**

### **1.发挥公租房保障的主体作用**

**（1）加大公租房保障力度。**各地根据经济社会发展水平变化，及时调整公租房保障标准。积极将城镇中等偏下收入住房困难家庭、符合条件新就业无房职工和在城镇稳定就业的无房外来务工人员纳入公租房保障范围，逐步扩大公租房保障范围。建立年度公租房实物配租和租赁补贴保障任务清单，明确保障措施。对住房租赁市场租赁房源不足且有实物配租保障需求的城市，鼓励通过新建、配建和购买等方式，合理增加公租房房源，缩短轮候期限。

**（2）因地制宜合理确定保障方式。**公租房保障采取租赁补贴为主和实物配租为辅相结合的方式，结合本地公租房保障房源和住房租赁市场实际，合理确定保障方式。对城镇低保、低保边缘住房困难家庭和分散供养特困人员主要以实物配租方式实施保障，实物配租保障在满足上述基本保障的基础上，可向环卫、公交等重点公共服务行业及单位定向解决符合条件的青年职工和外来务工人员住房保障需求倾斜；对其他中等偏下收入住房困难保障对象，主要以租赁补贴方式实施保障，并加大租赁补贴保障力度，满足公租房扩面保障需求，努力做到应保尽保。

**（3）实施动态监管精准保障。**落实部门动态联审机制，及时对申请人的收入、房产、车辆、户籍等情况进行审核复核，提升动态联审质效，实现精准保障。建立完善动态退出监管机制，当保障对象收入水平超过保障门槛线或存在违法违规使用公租房等行为需要退出时，采取劝退、提高租金和依法强制退出等方式，强化退出管理。建立住房保障信用档案，将拖欠租金、违规使用公租房等失信行为计入档案，纳入社会信用范畴，实施联合惩戒，确保住房保障资源公平善用。

**（4）共治共享提升运营管理水平。**制定公租房运营管理政策规定，规范公租房资产管理、装修维修、使用、租金收缴等工作。推行公租房运营管理政府购买服务模式，引入企业或其他机构参与公租房管理服务，逐步建立“政府主导、

社会参与、监督有力、服务规范”的公租房运营管理机制。充分发挥街道社区在公租房管理基层治理中的作用，形成运营管理方、社区、物业、居民多方共商、共管、共管的良好共治机制。

## **2.稳步推进城镇棚户区改造**

**（1）合理安排改造时序。**采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式实施改造，加大地级及以上城市主城区棚改力度，确保到 2021 年底地级及以上城市主城区棚户区改造项目全部开工；各地结合实际，区分轻重缓急，有序推进非主城区棚改；将符合条件的城市 D 级危险住宅楼优先纳入年度改造计划。

**（2）因城施策推进改造。**结合城市更新行动，做好棚改项目与城市基础设施及其他城建项目衔接；合理确定棚改安置方式，商品住宅去化周期较短、房价相对较高的城市，应加大新建安置房源比例；商品住房供给充足、房价平稳的城市，应采取货币化和实物相结合的方式安置；收缩型城市和商品住宅去化周期较长的城市，应提高货币化安置比例，促进住房保障和房地产市场有机结合、动态互补。

**（3）积极拓宽融资渠道。**建立棚改项目储备机制，探索“专项债券+市场化”融资，实行棚改贷款“财政贴息”支持政策，鼓励各地加大市场化融资力度，吸引有实力、信誉好的企业参与棚改项目建设。

**（4）不断优化建设管理模式。**符合条件的棚户区改造

项目，全面实行工程总承包和全过程咨询服务模式。强化工程质量和施工安全监管。实行棚改项目全生命周期管理模式，对项目征收拆迁、手续办理、工程建设、分配入住、资金使用等全过程、多维度进行跟踪监管，及时发现并解决影响项目推进的突出问题，进一步提升全省棚改工作质效。

### **3.发展保障性租赁住房**

鼓励哈尔滨及省政府确定的其他城市发展保障性租赁住房。落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》精神，经省政府批准符合发展保障性租赁住房条件的城市在本级“十四五”城镇住房发展规划中完善相应的篇章和内容。明确年度任务计划，研究出台管理办法和支持政策，建立健全工作机制，加强事中事后监管。支持企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定建设或提供保障性租赁住房。结合实际采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式供给，向符合条件的对象出租，坚决避免“一哄而上”。

### **4.探索发展共有产权住房**

鼓励哈尔滨市探索发展共有产权住房，可重点在为引进人才提供住房保障方面先行先试。研究制定共有产权住房供应计划、保障面积标准、建设规模和时序安排。按照“产权清晰、封闭运行、动态管理、规范运营”的原则，建立健全管理机制和管理制度。

### (三) 全面提升城镇住房品质和服务

#### 1. 提高住宅小区规划设计水平

(1) 加强住宅小区规划设计。充分考虑北方寒冷地区城市特点，合理确定住宅小区规模、日照间距、容积率、建筑密度、建筑高度等规划指标。合理确定5分钟、10分钟和15分钟生活圈的规划建设内容；综合确定公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间的配套要求、形式、规模和移交规程，创建“完整社区”。鼓励开展新建住宅小区方案设计竞赛，通过多方案比选，优化建筑形态、建筑间距、平面布局形式和交通组织形式，提升住宅小区的宜居性。

#### 完整社区建设标准

- 一、基本公共服务设施完善。建设一个社区综合服务站、一个幼儿园、一个托儿所、一个老年服务站、一个社区卫生服务站。
- 二、便民商业服务设施健全。建设一个综合超市、多个邮件和快件寄递服务设施、其他便民商业网点。
- 三、市政配套基础设施完备。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。建设停车及充电设施、慢行系统、无障碍设施、环境卫生设施。
- 四、公共活动空间充足。建设公共活动场地、公共绿地。
- 五、物业管理全覆盖。配齐物业服务，建立物业管理服务平台。
- 六、社区管理机制健全。建立居住社区管理机制，加强综合管理服务，营造富有特色的社区文化。

(2) 提升住宅设计质量。适应人口老龄化、家庭小型化、结构多样化等发展趋势，优化户型结构，围绕住宅采光、隔声降噪、防水防潮、电梯配置、房屋安全、智能家居等影响品质的要素，提升住宅设计质量。推广建筑空间灵活可变性，适应未来家庭结构变化需求。推进住宅建筑设计和装修

设计一体化。住宅整体建筑风格要与周边建筑风貌相协调，结合本地区实际和住宅项目定位科学设计单元户数、户型，尽可能减少居民住房公摊面积，灵活选择屋面设计形式，鼓励低层住宅采用坡屋面的设计形式。

## 2. 提升住宅工程建造品质

**（1）明确工程质量目标。**新建城镇住宅工程质量监督覆盖率、竣工验收合格率达到 100%，《质量终身负责制承诺书》和《法定代表人授权书》签订率、永久性质量责任标牌设置率达到 100%；常见问题明显减少，质量投诉率同比下降 20%，全省工程质量总体受控，稳中有升。

**（2）强化监管保障住宅品质提升。**持续加强住宅工程质量监督管理，参建各方落实主体责任和质量终身制，贯彻落实《工程质量安全手册（试行）》和《黑龙江省工程质量安全手册实施细则》，加大常见问题防控治理力度，完善施工现场质量管理标准化创建考评工作，强化住宅工程地基基础和主体结构、工程装饰装修、机电安装质量和主要使用功能的监督检查；逐步推行住宅工程质量潜在缺陷保险，建立完善工程质量风险保障机制，提升工程建设质量管理水平，督促责任主体落实质量回访制度，履行质量保修责任，大幅降低投诉率。

**（3）以品质工程营造居住条件提升。**将住宅工程建造品质水平提升作为落实新发展理念的切入点，持续强化住宅工程质量监督和专项检查，参建单位落实主体责任，



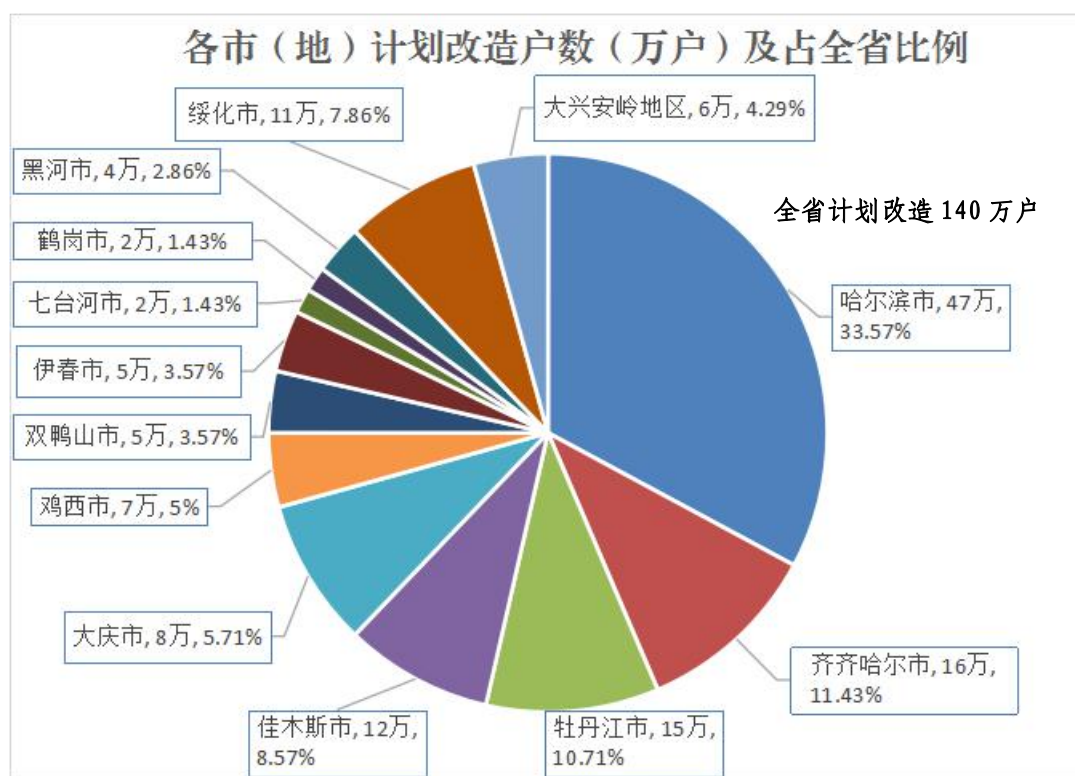
强化小区基础设施配套工程、康养健身设施建设、楼宇智控系统、住宅全装修等工程的验收管理；严格落实分户验收制度，鼓励组织业主开放日、邀请业主代表和物业单位参加分户验收；住宅工程交付使用前，公开质量承诺书、工程竣工验收报告、质量保修负责人及联系方式等信息；扎实开展联合验收监督，严把工程质量竣工验收关，确保主体结构安全和主要使用功能完善。

### 3. 全面推进城镇老旧小区改造

**（1）加强政策体系建设。**深入贯彻落实《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》要求，制定出台我省实施意见、工作导则、技术导则、质量安全手册等相关制度和标准，形成较为完善的城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。

**（2）合理确定改造计划。**摸清城镇老旧小区底数，合理确定改造内容，建立项目储备库。坚持“尽力而为、量力而行”的原则，整合各方资源，区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，有序组织实施。基础类改造发挥财政资金引导作用，做到应改尽改；完善类改造在充分尊重居民意愿的前提下，力争做到宜改即改；提升类改造按照政府引导、市场化运作的模式，力争做到能改则改。力争到“十四五”期末基本完成改造范围内的老旧小区改造任务。

**(3) 健全组织实施机制。**建立“省级统筹，市县落实，街道办事处（城关镇政府）、产权单位、管线专营单位、小区居民等全程共同参与”的工作协调机制。全面推行工程总承包、全过程工程咨询服务等工程建设组织新模式。结合城镇老旧小区改造，因地制宜补齐既有居住社区建设短板，完善社区配套公共服务功能，创建“完整社区”。建立完善政府引导、金融支持、居民出资、社会力量参与的多渠道资金筹措机制。创新物业承接管理模式，完善长效管理机制，提升老旧小区改造质效。



#### 4. 加强城镇既有住房结构安全管理

**(1) 完善制度体系。**健全完善城镇既有住房结构安全

使用常态化管理机制，落实管理部门、房屋所有权人、房屋管理人、房屋使用人及房屋建设单位等各方具体责任，建立应急处理制度，形成省级指导、属地管理、主体负责的管理体系。

**（2）加强排查鉴定。**对全省城镇既有结构危险住房进行全面排查，建立疑似危险住房台账。及时对疑似危险住房进行安全等级鉴定，对鉴定为 C、D 级的危险住房，逐栋建立信息档案。建立“黑龙江省城乡危险房屋信息（地图）系统”，提升危险住房管理能力。加强房屋安全鉴定机构管理，建立企业诚信档案。制定既有住房结构安全隐患排查鉴定相关技术文件，提高安全排查鉴定专业化、规范化水平。

**（3）有效进行整治。**对鉴定为 C 级的危险住宅楼，要在确保安全使用的前提下，有序纳入城镇老旧小区改造。对鉴定为 D 级的危险住宅楼，有序纳入棚户区改造。加强危险住房远程监控设施设备应用及监测系统开发建设，精准高效进行监测预警，有效防范安全事故发生。严格规范装饰装修行为，防范因装饰装修、拆改房屋承重结构等引发的住房结构安全问题。

## 5. 推动城镇住房绿色发展

**（1）加快发展绿色居住建筑。**贯彻落实《黑龙江省绿色建筑创建行动实施方案》，推动城镇新建居住建筑全面实施绿色设计。鼓励各地提高政府投资居住类项目的绿色建筑

等级，建设高品质绿色居住建筑。强化“层级监管”，严把施工图审查关和工程项目全过程管控措施。加强目标考核评价，严格落实各方主体责任，推动绿色居住建筑规模化发展。

**（2）促进居住建筑能效提升。**加强新建居住建筑节能监管，严格执行建筑节能标准，促进节能工程质量提升。完善适合我省气候特点的节能设计规范和技术标准，提高居住建筑门窗等关键部位部品节能性能指标。结合老旧小区改造，有计划、分步骤地推进既有居住建筑保温节能改造，降低既有居住建筑能耗。

**（3）推行装配式和全装修住宅。**贯彻落实《黑龙江省人民政府办公厅关于推进装配式建筑发展的实施意见》，加快提高装配式建造方式在新建居住建筑的应用比例。扩大居住建筑装配式构件产能。打造示范项目，培训推广试点项目成熟技术，倡导政府投资或主导的居住类项目采用装配式建造方式，加大装配式住宅工程质量监督指导力度，建立驻场监理制度，确保装配式建筑工程质量。鼓励各地基于节约资源、减少污染、减轻购房者负担的原则，在新建开发项目中逐年增加全装修住宅建造比例，加强全装修住宅工程质量分户验收管理，通过推行全装修样板间标准化管理模式、加强全装修建材进场验收管理和室内环境检测等监管措施，明显提升住宅工程建造品质。

#### **（四）全面提高物业管理服务水平**

##### **1. 发挥党建引领作用**

推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中成立党组织，纳入街道党（工）委统一管理。扩大基层党组织覆盖面，推动“双向进入、交叉任职”，健全小区联席会议制度等措施，构建由社区党组织引领，居民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主及物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制。

## **2. 依法规范物业服务市场**

深入贯彻落实《黑龙江省住宅物业管理条例》，制定《黑龙江省住宅物业服务基础服务标准》《黑龙江省物业服务企业信用信息管理办法》等配套文件和示范文本，健全完善物业管理政策法规体系。建立物业服务公示、招投标、应急物业服务救济、维修资金应急使用、物业承接查验等制度，形成物业管理议事协调、物业服务纠纷快速处理、物业服务费动态调价、物业服务诚信评价等机制。建立小区执法联动工作机制，形成“街乡吹哨，部门报到”的工作格局。

## **3. 提高物业服务覆盖率**

推进新建住宅小区物业服务全覆盖，进一步扩大既有住宅物业服务覆盖面。结合老旧小区改造工作，推动改造后的住宅小区全面实施物业管理，推动业主大会、业主委员会成立，物业管理委员会组建，促进业主自治制度加快建立，通过业主选聘物业服务企业，推动既有住宅实施专业化物业管理。

#### **4. 推动物业服务多元化**

通过“互联网+线下”深化拓展物业服务范围，鼓励物业服务企业开展居家养老、家政等多元化服务，积极推进智慧物业服务，补齐社区服务短板，切实增加居家社区服务有效供给，满足居民多样化生活服务需求。

#### **5. 加强住宅专项维修资金管理**

规范住宅专项维修资金归集、续筹管理，优化交存方式，畅通补交续筹渠道。提高资金使用效能，创新征求意见方式，简化应急使用流程，建立维修计划制度，完善使用、审核和资金划拨制度。加强资金监管，完善会计核算规章制度，建立受托银行竞争机制，依法查处不按规定缴纳、代收、侵占、挪用维修资金等违法违规行为，确保住宅专项维修资金安全有效使用。

### **（五）推进住房公积金更好支持住房发展**

#### **1. 推进住房公积金制度改革**

扩大住房公积金制度覆盖面，不断提高城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、民办非企业单位和社会团体等非公有单位和职工缴存占比，并将新市民纳入制度覆盖范围；全面推进灵活就业人员缴存使用住房公积金制度，建立住房公积金区域统筹使用、区域政策协同和跨区域协作，合理调度住房公积金跨区流动。

#### **2. 拓宽住房公积金使用渠道**

适应租购并举住房制度改革需要，结合《住房公积金管理条例》修订，研究畅通和拓宽住房公积金使用渠道的措施，满足缴存职工多方面使用需求，提升职工住房消费能力，发挥住房公积金制度优势。各公积金管委会制定出台实施细则，支持缴存职工提取住房公积金用于支付城镇老旧小区改造和加装电梯居民出资费用。

### **3.提高住房公积金管理服务效能**

健全法规政策标准体系，强化标准执行，提升管理效能。全面落实国家“放管服”改革、优化营商环境工作要求，推进各公积金中心业务系统更新改造，持续优化业务流程、简化审批要件、缩短审批时限。稳步推进住房公积金高频业务“全程网办”，加快实现“省内通办”“跨省通办”，不断深化住房公积金“办事不求人”成果，持续增强群众获得感和满意度。

### **4.强化住房公积金风险防控**

建立健全住房公积金内审监控制度，强化内部管控。提高资金运行使用规划计划管理能力，合理配置资金存用结构，将住房公积金使用率控制在85%左右，有效防范流动性风险。建立公积金贷款楼盘准入审核机制，加大贷后跟踪管理，及时提示逾期风险，有效清收处置逾期贷款，控制贷款逾期率。依法规范住房公积金提贷行为，加强住房公积金个人信用体系建设，建立完善惩戒措施，依法依规将骗取套取住房公积金行为信息报送征信管理部门。

## **5.建设智慧住房公积金**

充分利用云计算、大数据、人工智能、区块链等信息技术升级改造管理信息系统，强化网络和信息系统安全支撑，促进住房公积金管理服务创新，推动智慧住房公积金建设。深度优化黑龙江省住房公积金监管及数据共享平台服务功能，推动实现与公安、人力资源社会保障、民政、自然资源、人民银行等部门信息互联互通。

### **(六) 加快构建住房领域诚信体系**

#### **1.健全住房领域诚信评价机制**

加快制定和完善住房领域信用信息目录，明确信用信息分类，依法推进信用信息在采集、共享、使用、公开等环节的分类管理。加快构建住房领域信用信息评价指标体系、评价方法与标准，完善失信信息记录和披露制度，建立政府、企业、社会共同参与的跨地区、跨部门、跨领域的住房领域信用评价机制。

#### **2.构建守信激励和失信惩戒机制**

建立实行住房领域守信行为奖励激励机制，探索对诚实守信者在资质管理、资金监管、金融信贷、项目招标等方面的激励政策，营造守信光荣的舆论氛围。建立住房领域行政许可申请人信用承诺制度，加强对失信主体的约束和惩戒，推动形成市场性、行业性、社会性约束和惩戒机制。通过信用信息交换共享，使守信者处处受益、失信者寸步难行。



## **（七）提高住房领域信息化建设管理水平**

### **1.建设物业服务综合管理等信息系统**

推动建设物业服务行业综合管理平台，搭建涵盖全省各级物业主管部门和物业服务企业的网络管理平台和业务应用平台，建立物业行业数据库，实现全省物业行业资源共享，省、市（地）、县（市、区）、街道、社区分级应用，分级管理。建立全省住宅专项维修资金综合管理平台，拓展政务网站、手机端、银行网点、手机银行等数据查询渠道，实现全省数据动态查询，推广应用人脸识别、电子签章等新技术，实现资金使用全流程电子化，提升住宅专项维修资金管理信息化水平。

### **2.健全完善现有业务管理信息系统**

**（1）健全完善房地产信息系统。**加强全省房地产数据中心建设，以网签备案、交易监测、资金监管等功能为重点，完善全省房地产市场运行和交易监测平台。建成 12 个中心城市商品住宅供需信息、选房交易统一服务平台。完善房地产企业信用评价管理系统。

**（2）健全完善公租房管理信息系统。**推进历史数据录入，提高数据质量，完善申请受理、资格审核、复查复核等业务线上办理功能，提高公租房保障效率和信息监管能力。

**（3）健全完善全省棚户区 and 老旧小区改造信息管理系统。**不断优化升级系统功能，对改造项目范围、坐标定位、手续办理、开工建设、竣工验收等环节实现动态监管核查，

做到全过程追溯、全流程监管，提升改造工作管理效率。

**（4）完善省级住房公积金监管平台。**实现对资金操作业务规程及关键业务节点的实时管控，提高住房公积金信息化监管效能，促进全省住房公积金管理向规范化、信息化及精细化方向发展。

### **3.推动互联互通数据共享**

研究制定全省统一的住房信息系统建设数据标准。加大住房领域相关系统横向和纵向联通力度，省市县合力推进相关业务管理系统平台与同级民政、自然资源、公安、人社、市场监管、税务、金融等部门数据互联互通、信息共享，通过信息资源整合，利用数据采集、大数据分析、数据仓库、数据挖掘等技术，常态化开展住房领域基础数据采集与分析，不断提高住房领域业务办理效率，提升行业监测、监管能力和水平。

## **（八）大幅度化解住房逾期未回迁问题**

### **1.防范化解棚改逾期未回迁安置问题**

加大棚改逾期未回迁安置问题防范化解力度，建立棚改逾期未回迁安置问题化解台账，实行销号管理，对纳入台账的项目逐一进行分析研判，找准问题成因、制定整改方案、明确整改时限，确保棚改居民及时妥善安置。建立棚改逾期未回迁安置问题预警机制，定期开展排查梳理，及时将临近合理建设周期仍未回迁安置和存在逾期未回迁安置隐患的棚改项目纳入预警名单，超前研提对策措施，防范新的棚改

逾期未回迁安置问题发生。

## **2.防范解决商品房逾期未进户问题**

建立定期普查机制，畅通问题反映渠道，区分正常在建项目与逾期未进户项目，对问题进行梳理分类，按类确定解决政策、办法和措施。对不履行商品房买卖合同的企业，引导逾期未进户业主通过法律途径解决纠纷，同时依法予以行政处罚。对因开发企业资金短缺导致项目停工，不能按时交房的，积极帮助企业寻求合作伙伴，落实项目资金，继续推进项目建设。对确实无法再继续建设的烂尾项目，在做好清算评估的基础上，组织招标采购或寻求新的合作伙伴，引进新的社会主体完成续建。对在建项目，加强事中事后监管，严格预售许可审批条件，加大对违法违规行为处罚力度，防范新问题发生。

## **五、保障机制与政策措施**

### **（一）建立住房领域法规政策支撑体系**

修订《黑龙江省城市房地产开发管理条例》。制定《黑龙江省房地产开发项目资本金管理办法》《黑龙江省商品房预售资金监管办法》《黑龙江省老旧小区改造工作实施意见》《黑龙江省城镇公租房实物配租和租赁补贴管理办法》《黑龙江省住宅专项维修资金管理细则》等规范性文件。制定完善《黑龙江省住宅物业服务合同》《黑龙江省商品房销售合同》《黑龙江省房屋租赁合同》《黑龙江省公共租赁住房租赁合同》等示范文本。各地结合实际健全完善相关配套法规

政策体系。

## **(二) 强化城镇住房建设用地供给保障**

根据城市住房发展规划和年度建设计划，编制公布住宅用地供应中期（五年）规划、三年滚动计划和年度供应计划，统筹安排住房建设所需用地。完善商品住房用地供应方式，扩大商品住房用地招标方式出让比例，进一步改革完善土地出让评标方法，加强住宅用地出让合同履行监管，提高存量住宅用地利用率。保障性安居工程新增建设用地，要在年度土地利用计划中优先安排，单独列出，做到应保尽保。城镇老旧小区改造项目中利用周边零星碎片化土地以及非居住低效用地，符合划拨条件的，按划拨方式供地；涉及经营性用途的，可按协议方式补办出让。

## **(三) 健全城镇住房发展财税支持政策**

充分发挥政府引导作用，建立以住房发展规划为依据的财税支持政策。贯彻落实好国家有关减税降费政策，按规定落实好下调增值税税率政策，以及小规模纳税人减半征收城市维护建设税、印花税和教育费附加、地方教育附加政策，落实好我省差别化调整土地使用税税额标准政策。继续执行对个人购买家庭第一套、第二套住宅的契税优惠政策，支持和引导合理的住房消费。进一步研究降低土地契税税率、存量非住房交易税率，降低房地产交易成本，活跃二手房市场。在权限范围内，进一步研究制定并落实好老旧小区改造、保障性住房、租赁住房、绿色建筑、装配式建筑和全装修建筑

在建设、经营等环节的税费减免和财政补贴政策，充分发挥财政资金的杠杆作用。

#### **（四）建立多元化融合的金融支持机制**

完善房地产金融市场体系，推动房地产金融产品创新，强化房地产金融监管，维护房地产金融稳定。支持社会资金参与保障性住房建设和运营管理。进一步支持合理住房消费，落实人民银行、银保监会首付款比例和利率等相关金融政策，通过住房公积金和商业银行信贷支持满足首套住房和改善性住房需求。加大对个人租赁住房特别是长期租赁住房金融信贷支持，开展灵活多样的贷款方式，支持居民租赁住房需求。鼓励各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改造项目提供信贷支持。支持各类企业通过政府和社会资本合作（PPP）模式推进项目改造。

### **六、“十四五”规划组织实施**

#### **（一）加强领导强化责任**

成立黑龙江省人民政府住房建设工作领导小组，统筹协调住房建设工作，加强部门协调联动，推进解决住房建设发展领域重大问题，加强政策协同和重要信息和数据共享，更好发挥省级统筹指导作用。各地要进一步落实住房制度建设、房地产市场调控、保障性安居工程建设主体责任，成立本级住房建设工作领导小组，建立联席会议制度等工作机

制，推动各项政策形成合力，提高政策的精细化水平和落地实施的效率。

## **（二）完善住房规划体系**

建立健全省、市、县三级规划体系。全省城镇住房发展规划由省住房和城乡建设厅负责组织编制并指导实施，各市、县人民政府负责编制本级城镇住房发展规划并负责落实。各层级规划应与上位住房发展规划、当地国土空间总体规划等相关规划衔接。在住房发展规划的编制过程中，应广泛征求并充分考虑专家和公众的意见；定期组织对规划实施情况以及各项任务完成情况进行中期评估，根据评估情况及时采取可行措施，确保规划任务指标如期完成。

## **（三）建立考核评价机制**

强化对规划指标和重点任务落实情况的考核，确保规划落地生效。将本规划重点工作目标任务分解到各地，并纳入年度住建系统重点工作目标任务统筹部署推进，同时将棚户区改造户数、物业覆盖率、绿色住宅和全装修住宅比率等指标纳入全省绿色城镇评价体系，逐年考核评价并通报结果。

## **（四）广泛宣传合力实施**

及时向社会公布获批的规划成果，采取多种形式进行规划的宣传、学习和贯彻。发挥相关行业协会和中介组织的作用，充分利用新闻媒体，特别是微信、微博等网络媒介，多

形式、多渠道扩大宣传覆盖面，为营造良好的社会氛围促进合力实施奠定基础。

## 七、因城施策，分类推进

（一）核心城市：哈尔滨市，发挥省会城市房地产业的主体带动作用，多渠道增加住房供应。

依托“十四五”时期哈长城市群、哈大绥一体化发展先行区、哈尔滨新区和中国（黑龙江）自由贸易试验区、哈尔滨都市圈建设的有利契机，充分发挥省会城市对人口的聚集效应，宏观调控房地产市场供需平衡，多渠道增加住房有效供应，确保房地产市场平稳健康发展。结合产业项目合理住宅配套，有序推进产城融合、职住平衡。合理控制老城区开发建设强度，实施城市更新行动，加快推进城镇老旧小区改造，强化质量监管，改善居住条件、提高环境品质。坚决打好主城区棚改攻坚战，完成2万户棚户区改造开工任务，其中2021年底前开工1.25万户主城区棚户区改造。加大公共租赁住房保障力度，推进保障扩面工作，合理增加公租房房源，切实保障城镇低保、低保边缘和中等偏下收入住房困难家庭住房需求。稳步推进人才住房建设，发展保障性租赁住房，探索发展共有产权住房，率先完善住房保障体系。全面推广绿色建筑，积极发展装配式建筑。

（二）区域中心城市：大庆市、齐齐哈尔市、牡丹江市、佳木斯市，实现城镇住房规模与地区经济发展水平、人口规模相适应，促进房地产市场平稳健康发展。

——**大庆市**。找准在哈大绥一体化发展中的城市定位，有序推动产城融合、职住平衡、绿色宜居城镇住房建设，促进多中心、组团化发展。持续推进城市转型升级，结合重点产业项目发展和人口增速，适当控制新建住房规模和节奏，加快商品住房库存消化。适度发展装配式建筑，全面发展绿色建筑。积极培育和发展包括油田企业公有房在内的住房租赁市场，满足旅游、教育等产业发展带来的住房需求。加快公租房保障扩面，提高存量公租房房源保障效率。

——**齐齐哈尔市**。加快推进新型城镇化进程，释放农业转移人口住房需求。培育住房发展潜力，研究制定农民购房优惠政策，支持农民工和农民进城购房安居，满足农业转移人口住房需求。努力减少商品住房库存规模。积极推动老旧小区改造，提升住区环境品质。依托生态环境、绿色有机食品等比较优势，发展集养老服务、旅居养老、医养结合为特色的生态康养型住宅。有效推进棚户区改造，完成 0.63 万户棚户区改造开工任务；积极开展公租房保障扩面工作，提升存量公租房房源使用效率。

——**牡丹江市**。立足对外开放合作的发展定位，合理有序开发城市空间。积极挖掘旅游地产、养老地产市场潜力，满足多元化、高质量的居住需求。江北老城区积极实施城市更新，加大老旧小区改造和棚改力度，江南新城加强城市设计，完善商贸会展、生态居住等功能，推进宜居城市建设。加大主城区棚改力度，完成 0.53 万户棚户区改造开工任务，



其中 2021 年底前开工 0.28 万户主城区棚户区改造。积极推进公租房保障扩面工作。

——**佳木斯市**。立足全省东部区域中心城市的发展定位，提高城镇化水平，增强人口集聚能力，加大对刚性和改善性住房需求支持力度。合理配置各类商品住房的供应规模，满足群众多层次住房需求，促进住房消费健康发展。实施城市更新行动，统筹老城区改造与新城区开发。加大主城区棚改力度，完成 1.78 万户棚户区改造开工任务，其中 2021 年底前开工 1.52 万户主城区棚户区改造。积极开展公租房保障扩面工作，提升存量公租房房源使用效率。

**（三）其他城市：绥化市、黑河市、双鸭山市、鸡西市、七台河市、鹤岗市、伊春市、大兴安岭**，着力转变城镇住房发展理念，合理控制城镇住房和用地的新增供应规模。加大公租房保障力度，发挥公租房保障主体作用。

——**绥化市**。依托哈大绥一体化发展先行区，加快新型城镇化进程，吸引周边农民进城，研究制定农民购房优惠政策，支持农民进城购房安居。调整优化住宅用地供应，有效缩短商品住房去化周期，优先保障中小户型普通商品住房建设用地。合理调控新建商品住房供给。加大主城区棚改力度，提高货币化安置比例消化存量商品房。积极开展公租房保障扩面工作，提升存量公租房房源使用效率。

——**黑河市**。立足于建设边境区域中心城市，推动人口集聚、产业提质、开放提效。改善群众居住环境，加快打造

高品质的宜居宜业宜游城市。积极开展公租房保障扩面工作，提升存量公租房房源使用效率。

——**双鸭山市、鸡西市、七台河市、鹤岗市**。积极应对煤炭资源型城市规模收缩，科学确定城镇住房发展目标，合理确定城镇住房和用地供应规模、结构、时序。优化城市住房存量，将商品房的去化周期控制在合理范围内。鼓励制定农民进城购房优惠政策。探索收缩型城市改善性住房发展。全面推进城镇老旧小区改造，加强独立工矿区、老工业区内老旧小区改造力度。鸡西、七台河要分别完成 1.21 万户和 0.62 万户棚户区改造开工任务，其中 2021 年底前分别开工 0.46 万户和 0.24 万户主城区棚户区改造。

——**伊春市、大兴安岭地区**。加强宏观调控，优化住房供应结构的同时，结合本地生态优势，大力发展旅游地产、养老地产。打造绿色节能型住宅，设计注重地方特色。探索房地产开发企业与专业养老机构合作，引导开发多种类型的专业化老年住区。积极引入现代经营模式，鼓励住房租赁企业提供分时度假、房屋分享等多样化的住房租赁产品，满足特色化的住房租赁需求。

#### **（四）特色小城镇**

充分利用当地自然资源、人文资源，注重保持原有风貌特色，优化旅游景区景点项目，提升康养旅游服务质量。适度增加商品住宅用地供应量，加大招商引资力度，强化项目用地出让前期推介，积极引进战略投资主体。鼓励本地房地

产开发企业向养老、文化、体育、旅游等跨界地产转型。

各市（地）“十四五”住房建设发展指标汇总表

地区	房地产开发投资 (亿元)		发放公租房补贴 (万户)		城镇棚户区改造 开工(万套)		老旧小区改造 (万户)	
	十三五	十四五	十三五	十四五	十三五	十四五	十三五	十四五
哈尔滨	2830.6	3200	5.5	7.1	5.59	2	21.1	47
齐齐哈尔	298.4	287	2.5	2.7	7.13	0.63	6.05	16
牡丹江	285.6	312	1.4	0.9	3.90	0.53	2.23	15
佳木斯	233.1	239	2.4	2.2	7.79	1.78	2.82	12
大庆	291.6	324	0.5	0.4	0.73	0.07	3.17	8
鸡西	81.5	68	2.3	1.3	7.41	1.21	1.54	7
双鸭山	56.6	39	1.3	0.9	3.01	0.24	2.24	5
伊春	41.7	34	2.3	0.9	3.99	0.51	2.46	5
七台河	20.4	15	1.0	0.9	2.78	0.62	1.61	2
鹤岗	25.1	15	1.2	0.9	4.82	0.02	1.32	2
黑河	81.7	90	2.1	1.9	1.28	0.06	1.96	4
绥化	295.7	372	4.2	2.9	9.31	0.33	1.25	11
大兴安岭	2.1	5	0.2	0	0	0	4.15	6