

六安市裕安区
“十四五”城镇住房保障规划
(2021—2025)

六安市裕安区住房和城乡建设局

六安市规划设计研究院有限公司

2021 年 7 月

项目名称：六安市裕安区“十四五”城镇住房保障规划

编制单位：六安市规划设计研究院有限公司

资质编号：[皖]城规编第（142006）号

证书等级：乙级

院 长：朱云飞

项目总负责：林 涛 总规划师、注册规划师

专项负责人：吴 旭 高级工程师、注册规划师

项目组成员：赵立辉 工程师

张红兵 助理工程师

张 杨 助理工程师

协编单位：裕安区住房和城乡建设局

审 核：林 涛 总规划师 审核人签字：

审 定（院长或分管副院长签字）：

城乡规划编制资质证书

证书等级 乙级

单位名称 六安市规划设计研究院有限公司
承担业务范围

乙级城乡规划编制单位可以在全国范围内承揽下列业务：
(一) 5、20 万现状人口以下建制镇规划的编制；
(二) 城、镇规划所在地域而和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；
(三) 详细规划的编制；
(四) 乡、村庄规划的编制；
(五) 建设工程项目策划类项目的可行性研究。



发证机关

2017 年 10 月 17 日

(有效期：自 2014 年 7 月 9 日至 2019 年 12 月 30 日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 第一章 规划背景..... | 4 |
| 第二章 “十三五”期间住房保障成效回顾..... | 5 |
| 一、取得成效 | 5 |
| 二、主要工作 | 6 |
| 三、评估分析 | 9 |
| 第三章 规划总则..... | 11 |
| 一、规划范围与期限 | 11 |
| 二、规划依据 | 11 |
| 三、指导思想 | 12 |
| 四、基本原则 | 13 |
| 第四章 保障性住房发展思路 | 14 |
| 一、发展思路 | 14 |
| 二、保障分类 | 16 |
| 第五章 保障性住房需求预测 | 16 |
| 一、保障目标预测 | 16 |
| 二、人口预测 | 16 |
| 三、建设需求预测 | 17 |
| 第六章 公共租赁住房规划 | 18 |
| 一、公共租赁住房保障规划 | 18 |
| 二、公共租赁住房投资分析 | 18 |
| 三、公共租赁住房规划推进方式 | 19 |
| 第七章 棚户区规划 | 22 |
| 一、棚户区改造建设规划 | 22 |
| 二、棚户区改造的投资分析 | 22 |
| 三、棚户区改造的推进方式 | 22 |
| 第八章 住房保障资金安排 | 24 |
| 第九章 规划保障措施 | 26 |
| 第十章 附则 | 29 |

第一章 规划背景

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。多年来，城乡住宅建设持续快速发展，城乡居民住房条件总体上有了较大改善。

党的十九大报告提出要“提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理”，加强社会保障体系建设。十九届四中全会通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，提出要“坚持和完善统筹城乡的民生保障制度，满足人民日益增长的美好生活需要”，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

安徽省委、省政府从全局和战略的高度，从夯实党的执政基础的高度，深刻认识到保障性住房建设是保障和改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、改善投资创业环境的必然要求，是政府应尽之责。2021年3月，为进一步完善住房保障制度，着力解决新市民住房困难，稳步推进城镇棚户区改造，确保“十四五”开好局、起好步，安徽省住房和城乡建设厅印发《关于做好2021年城镇住房保障工作的通知》（建保函〔2021〕247号）。

“十四五”期间是我国全面建成小康社会，奋力冲刺第二个一百年发展宏伟目标的起步阶段，是调整经济结构、转变发展方式、提升

功能地位的关键时期，是统筹城乡发展、改善民生、建设和谐社会的重要时期，是深化体制改革、增强发展活力、创新竞争优势的攻坚时期。科学编制和有效实施“十四五”规划，对于裕安区高质量发展、推动城乡统筹发展具有划时代的重大意义。

第二章 “十三五”期间住房保障成效回顾

一、取得成效

“十三五”期间新增住房保障受益户数 14126 户；到 2020 年底，住房保障受益户数累计为 20681 户，2020 年城镇常住人口户数约为 7.25 万户，裕安区住房保障受益率达到 28.5%。

（一）棚户区改造成效

2016 年-2020 年，裕安区累计完成棚户区改造 11549 套。其中，2016 年计划实施棚户区改造 2448 套，实际完成 3927 套；2017 年计划实施棚户区改造 1194 套，实际完成 1216 套；2018 年计划实施棚户区改造 1800 套，实际完成 1960 套；2019 年计划实施棚户区改造 1430 套，实际完成 2172 套；2020 年计划实施棚户区改造 2100 套，实际完成 2274 套。裕安区实施棚户区改造坚持实事求是、量力而行原则，合理确定各年度棚户区改造建设计划，各年度棚户区改造目标任务均超额完成。

（二）公共租赁住房保障成效

1. 公共租赁住房租赁补贴保障成效

2016 年-2020 年，裕安区新增发放租赁补贴 171 户；到 2020 年底，租赁补贴保障受益户数累计 2727 户，累计发放租赁补贴 1110.49 万元。

2. 公共租赁住房实物配租保障成效

2016 年-2020 年，裕安区新增公共租赁住房实物配租保障家庭 2406 户；到 2020 年底，公共租赁住房实物配租保障受益家庭累计 6405 户。裕安区于 2016 年年底前全面完成列入国家计划的政府投资公租房竣工交付，累计竣工交付使用公租房 5100 套，公租房交付使用率 100%，切实发挥保障作用。

3. 保障范围进一步扩大

十三五期间，裕安区将符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员三类人群纳入租赁补贴发放范围，多种形式解决了住房困难家庭住房问题。

二、主要工作

（一）规范发展公租房。裕安区于 2016 年年底前全面完成列入国家计划的政府投资公租房竣工交付，累计竣工交付使用公租房 5100 套，公租房交付使用率 100%，切实发挥保障作用。裕安区公租房保障实行实物配租和租赁补贴两种方式，结合上级住房保障政策，裕安

区按年度修订租赁补贴方案，切实将公租房租赁补贴覆盖到公租房保障范围，明确将符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员纳入租赁补贴发放范围。

（二）加强公租房运营管理服务。裕安区积极开展政府购买公租房运营管理服务试点工作，自开展公租房实物配租保障工作以来，严格按照《关于印发裕安区廉租住房和公共租赁住房并轨运行办法（试行）的通知》（裕政办〔2014〕45号）文件要求，由公共租赁住房所在地乡镇人民政府或高新区管委会择优选聘公租房运营管理服务企业，第三方管理，市场化运营，开展公租房运营管理相关工作。目前，裕安区公租房小区物业管理服务已全覆盖。

（三）提升公租房信息化管理服务水平。按照省市住房保障部门统一部署，裕安区全面应用住房保障管理系统，充分利用安徽省住房保障管理系统平台，及时将保障性安居工程项目基础信息准确、完整地录入安徽省住房保障管理系统，定期对项目建设进展、配租进度、入住情况等进行更新；并结合项目建设进展，及时上传安居工程建设图片。裕安区已将全部公租房实物配租、租赁补贴发放结果录入了住房保障管理系统，完善了网上合同签订等手续，并充分利用住房保障管理系统，开展保障对象申请、审核、准入、分配和退出等管理工作。

（四）建立常态化受理机制。裕安区公租房保障采取常态化受理，随时申请、随时受理，并严格按规定由属地初审，住房保障部门会同

民政、公安、房产、市场监督管理等部门会审审核，均无异议后报批纳入公租房保障。

(五)优化审核流程。裕安区公租房保障申请会审审核，采取“大数据”比对等信息化手段，全面核查申请人家庭住房、拥有车辆、经营性工商登记等信息，提高了审核效率、确保了审核结果客观公正，同时缩短了审核时限，方便了群众办理。

(六)积极推进棚户区改造新模式。裕安区在棚户区改造安置房建设过程中，积极推广“竞地价、限房价”模式，将安置房建设推向市场化，项目建设进展快，基本建设程序完善，有力的保障了我区棚户区改造年度目标任务的完成。同时，裕安区结合年度棚户区改造建设计划，优化棚户区改造投资模式，由城投公司作为投资主体，全面做好棚户区改造资金管理、使用以及投资建设各项工作。

(七)紧抓保障性安居工程质量。裕安区围绕全面建成小康社会和实现高质量发展的要求，注重提高工程建设品质。营造良好居住环境，促进“住有所居”向“住有宜居”转变，不断满足人民群众对美好生活的需求。在工程建设过程中，严格履行法定的建设程序，规范建设行为，严禁在安置房建设上“开口子”，实行“先上车、后买票”，全面落实工程质量各方主体责任，实施重点监管。以贯彻落实《安徽省保障性住房建设标准》为抓手，将保障性安居工程项目的工程质量及施工安全作为重点中的重点来紧抓、严抓。并对安居工程项目贯

彻落实《安徽省保障性住房建设标准》情况进行全程跟踪监管，确保安居工程质量符合标准要求，切实把民生工程办实办好。

（八）落实保障性安居工程支持政策。裕安区严格按照上级要求及时下达中央和省级财政补助资金，并积极争取发行棚改专项债券。“十三五”期间，累计争取中央、省市安居工程专项补助资金 2.88 亿元，累计申报棚户区改造专项债券资金 13.52 亿元。

三、评估分析

“十三五”期间，裕安区上下团结一心，共同努力，狠抓要素保障，加快转型发展，确保了各项工作圆满完成，有效改善了城乡中低收入住房困难家庭、外来务工人员等的住房条件。但是，面对上级要求和人民群众期盼，仍然存在一些住房保障工作不平衡不充分的问题，经过对“十三五”期间的评估分析，主要有以下几方面问题及原因：

（一）棚户区改造资金来源较单一。2018 年以前，地方政府实施棚户区改造，主要通过政府融资平台（城投公司）向商业性银行融资贷款，用于棚户区改造。2018 年以后，受限于上级融资政策调整，裕安区主要采取发行棚改专项债方式予以解决资金需求。棚户区改造资金需求巨大，棚改资金来源较单一，加之区政府财力有限，一旦国家有关棚改融资/发债政策收紧，地方政府继续实施棚户区改造难度较大。

(二) 政府投资公租房后期管理难度大。裕安区政府投资建设公租房，后期管理工作均由属地政府进行管理，存在租金难收缴，管理水平滞后，维修养护不及时等诸多问题。亟待引入专业的公租房资产运营及后期管理公司，第三方管理模式，市场化运营，用科学的管理模式取代政府传统的管理方式，避免或化解政府与群众之间的矛盾，进一步减轻政府负担，提升管理及服务水平。

(三) 退出机制不完善，对存在不合规行为的保障对象追缴或清退工作难度较大。部分保障对象存在无理由空置保障房、长时期拖欠租金、不再符合保障条件等违法、违规、违约现象，但现有的追缴或清退处理措施存在涉及部门多、时间周期长、相关费用高等难题，且失信惩罚机制效力不足，违规成本较低，保障对象的管理机制有待优化。

第三章 规划总则

一、 规划范围与期限

(一) 规划范围。实施范围为裕安区行政区域。

(二) 规划期限。本次规划年限为：2021 年-2025 年。

二、 规划依据

1. 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24 号)；

2. 《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发(2011) 45 号)；

3. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发(2013) 25 号)；

4. 《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)；

5. 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作意见》(国发[2015]) 37 号；

6. 《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；

7. 《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保(2010) 87 号)；

8. 《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》(建保(2016) 156 号)；

9. 《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(建

保〔2016〕281号)；

10.《住房和城乡建设部 国家发展改革委财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)；

11.《公共租赁住房管理办法》(住房城乡建设部令第11号)；

12.《安徽省保障性住房和管理办法(试行)》(皖政办〔2016〕33号)；

13.《六安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

14.《六安市城市总体规划(2008—2030年)》；

15.《六安市公共租赁住房租赁补贴工作实施方案》(六住保办〔2020〕1号)；

16.《安徽省六安市裕安区村镇体系规划(2011—2030年)》；

17.国家、省、市相关的其他法规、技术标准以及提供的其他相关基础资料。

三、指导思想

“十四五”期间，城镇住房保障工作要深入贯彻落实党的十九大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指示精神为指引，积极创新新方法，尽力而为、量力而行，努力完善住房保障系统，促进城镇居民居住条件进一步得到改善，城镇住房保障水平得到进一步提高。实现全体人民“住有所居”。同时建立健全基本住房保障制度，逐步扩大保障范围，切实解决裕安区低收入、中等偏下收入家庭住房困难，新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员以及环卫工人、公交司机、青年教师、

青年医护人员等公共服务行业住房困难群体的住房问题，促进新型城市现代化建设。

四、基本原则

（一）坚持以人为本，民生优先。住房保障要始终践行以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，实现基本住房保障应保尽保，满足居民合理住房需求，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，全面提升人民的获得感和幸福度。

（二）因地制宜、保障适度。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、新居民纳入住房保障等因素带来的新需求新变化，分析预测“十四五”期间住房保障需求状况。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，合理确定住房保障发展目标、保障水平和具体指标，合理确定棚户区改造规模、改造方式和改造时序。

（三）提升品质，创新管理。建立多层次的住房保障体系，优化保障性住房和人才住房的选址布局和规划设计，完善基础设施和公共服务设施配套，推进存量房源提质改造，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

(四)坚持政府主导，社会参与。政府部门全面统筹规划裕安区住房保障发展，创新政策体系、公共服务供给方式、市场监管模式，大力引导社会优质资源参与保障性住房建设、供后管理方面工作，兼顾政府主体责任与市场主体活力。

第四章 保障性住房发展思路

一、发展思路

经过十多年的建设和实施，裕安区住房保障工作取得了明显成效，以公租房实物配租和租赁补贴相结合的保障方式实现了城镇低保、低收入和中等偏下收入住房困难家庭应保尽保。同时新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员轮候期均在两年以内。面对中央提出的新要求和居民住房保障中出现的新需求，住房保障工作也需在发展思路上进行相应地转变。

(一)公租房保障方式由从实物保障为主向实物保障与租赁补贴并重的住房保障供应体系转变。

随着“以人为本”的新型城镇化的推进、住房保障改革的深入、住房市场供需的变化和空间资源限制等因素影响，大规模建设保障住房时代已经结束，裕安区公共租赁住房将加大租赁补贴发放力度，推进实物保障与租赁补贴并重的住房保障供应体系，新增公共租赁住房保障家庭原则上通过发放租赁补贴的方式予以保障。

（二）公租房工作重心由建设分配为主向后期管理为主的方向转变。

随着大量的公共租赁住房投入使用，对公正公平分配和后续管理提出了更高的要求，要认真研究保障性住房规范化管理的措施，保证政府的住房保障资源得到公平分配、合理使用、及时维护、规范管理。目前，采取政府购买运营管理服务是解决当前公租房管理涉及到的一些问题、难题的有效手段。通过购买服务，公租房的运营管理机制进一步完善，公租房的运营也将变得更加顺畅，从而切实提升住房保障家庭的获得感和幸福感。

（三）棚户区改造项目，工作重心由“重开工”向“重竣工”、“重交付”转移。

在推进当年棚改安置房新开工进度的同时，持续关注续建项目的施工进度。对往年结转的项目做到统筹安排，挂图作战，倒排工期，责任到人，力争早日竣工交付，力争竣工交付达成双 100%。

（四）提高棚改安置房品质，营造良好居住环境，促进“住有所居”向“住有宜居”转变。

充分吸取以前安置房建设的经验教训，进一步合理提高安置房建设设计标准，从前期设计、过程建设、验收监管、房屋维管等多个方面加强对安置房工程质量的管控，完善安置小区配套建设，在保障质量的基础上，进一步提高安置小区建设质量和品味。

二、保障分类

“十四五”期间，住房保障主要分为两类，即公共租赁住房保障和棚户区改造保障。

公共租赁住房保障分实物配租和租赁补贴两种方式。

棚户区改造采取货币化安置和实物安置两种方式。

第五章 保障性住房需求预测

一、保障目标预测

到规划期末，裕安区保障性住房覆盖率不低于 25%。“十四五”期间进一步完善以公共租赁住房保障为主体，其他保障形式为补充的城镇住房保障体系，构建进退有序、科学规范、公开透明的分配管理机制，提升裕安区整体住房保障水平，基本满足裕安区城镇低保、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，以及环卫工人、公交司机、青年教师、青年医护人员等公共服务行业住房困难群体的基本住房需求。

二、人口预测

截止 2020 年底裕安区常住人口户数约为 7.25 万户，城镇化水平约为 27.2%。根据《安徽省城镇体系规划（2012—2030 年）》，未来

到 2030 年安徽省城镇化水平年均增长 1.45 个百分点。依据统计年鉴 2010-2019 年常住人口数据，裕安区近年来常住人口年均增长率约 0.91%。由此，预测出裕安区 2021-2025 年的城镇常住人口及户数。

表 5-1，规划期裕安区常住人口及户数预测情况

| 年份 | 常住人口 (万人) | 城镇常住人口 (万人) | 城镇户数 (万户) | 城镇化率 (%) |
|------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| 2021 | 93.97 | 26.90 | 7.69 | 28.63 |
| 2022 | 94.81 | 28.52 | 8.15 | 30.08 |
| 2023 | 95.67 | 30.16 | 8.62 | 31.53 |
| 2024 | 96.53 | 31.83 | 9.09 | 32.98 |
| 2025 | 97.40 | 33.53 | 9.58 | 34.43 |

三、建设需求预测

经预测，“十四五”期间，裕安区新增住房保障受益户数为 3276 户，其中含新增发放租赁补贴保障 130 户、新增公共租赁住房实物配租 516 户和棚户区改造 2630 户。“十四五”期末，累计住房保障受益户数为 23957 户。

“十三五”以来裕安区不再新建公租房，“十四五”住房保障建设目标任务均为棚户区改造安置房建设，计划建设总量约为 2630 套。

第六章 公共租赁住房规划

公共租赁住房实行以租赁补贴为主、实物配租为辅的保障方式，计划在规划期内新增公共租赁住房保障受益户数 646 户，至规划期末，公共租赁住房保障受益户数累计 9778 户。

一、公共租赁住房保障规划

规划在“十四五”期间，新增公共租赁住房租赁补贴 130 户，新增公共租赁住房实物配租 516 户。

表 6-1 “十四五”公共租赁住房建设分配规划表（单位：户）

| 年份 | 租赁补贴 | | 公共租赁住房 | | 累计公共租赁住房保障受益户数 |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------------|
| | 新增保障户数 | 期末在保户数 | 新增保障户数 | 期末在保户数 | |
| 2020年底 | | 80 | | 4584 | 9132 |
| 2021 | 20 | 100 | 260 | 4844 | 9412 |
| 2022 | 20 | 120 | 120 | 4964 | 9552 |
| 2023 | 25 | 145 | 80 | 5044 | 9657 |
| 2024 | 30 | 175 | 40 | 5084 | 9727 |
| 2025 | 35 | 210 | 16 | 5100 | 9778 |
| 合计 | 130 | — | 516 | — | — |

二、公共租赁住房投资分析

公共租赁住房投资主要为公租房租赁补贴资金。规划期内累计新增租赁补贴保障户数 130 户，按照每户每年补贴 3000 元测算，规划

期内新增公租房租赁补贴资金约为 39 万元，规划期内公租房租赁补贴资金累计约为 200 万元。

三、公共租赁住房规划推进方式

（一）保障范围和目标

全面梳理城镇低收入特别是低保家庭、低保边缘户家庭的住房状况，凡申请并符合条件的要实现应保尽保。持续做好中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，中等偏下及以下收入住房困难家庭，环卫、公交等重点保障公共服务行业以及符合条件的新就业无房职工等，具体准入条件依据《六安市公共租赁住房租赁补贴工作实施方案》（六住保办〔2020〕1号）。可设立最长保障期限，重在解决阶段性住房困难。住房保障主管部门要与用人单位精准对接，合理确定公租房供给数量、租金标准等。

（二）保障方式和标准

公共租赁住房实行租赁补贴与实物配租相结合的保障方式，新增公共租赁住房保障家庭原则上通过发放租赁补贴的方式予以保障。对原公共租赁住房实物配租家庭退出保障后的空置房源，首先分配给符合条件的“三属”成员家庭、低保户家庭、重度残疾人家庭及政府规定的其他优先保障家庭，仍有剩余的，再分配给符合条件的低保边缘户家庭。

租赁补贴标准为城市低保家庭补贴标准为每月每平方米 8 元；城市中等偏下收入家庭、新就业大中专毕业生以及外来务工人员补贴标准为每月每平方米 6 元；一人家庭按 30 平方米补助，二人家庭按 40 平方米补助，三人家庭按 50 平方米补助，四人及四人以上家庭按 60 平方米补助。

（三）准入、使用、退出管理

建立常态化申请受理机制，强化部门协同和信息共享，加强资格审核，确保保障对象符合相应的准入条件。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等。健全公租房退出管理机制，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。对新就业无房职工和稳定就业外来务工人员，政府筹集的公租房主要面向其用人单位定向供应，职工向用人单位提交申请。用人单位依照当地有关规定，协助住房保障等部门对职工保障资格进行审核，对定向供应的公租房进行分配，切实履行对入住职工的管理责任，并督促不再符合条件的人员退出保障，确保公租房合规使用。研究制定面向用人单位定向供应公租房的管理办法，并指导用人单位制定本单位的实施细则，加强对用人单位的监督管理。

（四）建设运营管理

1. 积极实施政府购买公租房运营管理服务

逐步推广政府购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房运营管理。明确购买主体，合理确定购买内容，公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。

2. 加快推进住房保障领域信用体系建设

结合实际制定住房保障领域信用体系建设实施方案，建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

3. 完善公租房配套基础设施和公共服务

充分考虑保障对象日常生活、出行等需要，加快完善公租房小区的基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。将公租房小区及时纳入街道和社区管理，积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务，推进信息化、智能化技术成果的应用，切实提升公租房社区居住品质。

第七章 棚户区规划

一、棚户区改造建设规划

规划期内棚户区改造需建设安置用房 2630 套，安置用房建筑面积约 31.56 万平方米，按 1.8 的平均容积率测算，考虑公共设施和配套设施面积，需土地面积约 21.04 公顷

二、棚户区改造的投资分析

规划期内实施棚户区改造涉及 2630 套、实物安置约 31.56 万平方米。近几年裕安区棚户区改造主要以实物安置为主，按改造成本 5200/平方米计算，棚户区改造需资金投入约 16.41 亿元，其中包含棚户区改造安置房的建设费用和为安置房小区服务的基础设施配套费用，以及前期棚户区改造用地的征地费用、房屋征收补偿安置费用等。

三、棚户区改造的推进方式

加快完善各类棚户区改造。改造要坚持政府主导、市场运作，发挥多方面积极性，改造资金由政府适当补助，住户合理负担。棚户区改造要尊重群众意愿，引导群众积极参与，切实维护群众合法权益。

(一) 建立统筹协调与分工负责的工作机制。棚户区改造是一项需要多个部门密切配合的系统工程。要建立组织领导机构，制定总体

工作方案，明确部门分工，划分目标责任。建设部门要会同发展改革、自然资源和规划、财政、民政等部门建立协调联动机制，各司其职，各负其责。要充分发挥街道办事处、居民委员会贴近群众、了解群众的优势，做好动员、组织和宣传工作，稳步推进棚户区的整治改造。

（二）建立规划先行的保障机制。要对现有的棚户区人口构成、土地使用现状、建筑物现状、公共服务设施和市政公用设施现状进行深入的调查，并作为制定相关规划的主要依据。要按照加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，在城市总体规划中明确棚户区整治改造的总体要求，并在控制性详细规划中加以落实。

（三）建立多元的资金筹措机制。要增加政府对棚户区整治改造的资金投入，发挥政府投入的支撑与引导作用，注重提高资金使用效益。要善于运用国家有关政策性贷款，弥补财政性资金投入的不足。要引导旧住宅区居民分摊部分共用部位、共用设施设备的整治改造成本，对于扩大居住面积、修缮更新住房产权人专有的设施设备等项目支出，应由受益的住房产权人承担。对于更新改造供电、电信以及供水、供气等市政公用设施的专项成本支出，应由各运营单位承担。

（四）建立规范的市场运作机制。在政府主导的前提下，对于整治改造的具体操作应当采取市场化运作，通过引入市场机制提高整治改造的投入产出比。在设计、施工、监理、有关设备材料供应等环节，要实行规范的工程招投标制，通过公开、公平、公正的竞争机制优选

企业。同时，要强化对有关企业的行政监管和社会监督，严格工程质量全过程管理控制，严格工程投资过程的审计监督。

(五)建立长效的后续管理机制。为了巩固棚户区整治改造成果，维护良好的居住环境，要在尊重群众意愿、考量居民支付能力的基础上，逐步建立整治改造后住宅区的维护管理长效机制。对于居民收入水平相对较高、具备一定条件的，可以推行不同等级的专业化物业管理服务。对于居民收入水平较低、尚未具备引入物业管理条件的，可由街道办事处、居民委员会、居民共同负责住宅区的维护管理。

第八章 住房保障资金安排

规划期内，城镇住房保障工程新增资金需求总量约 16.43 亿元，其中，计划争取棚改专项债约 13.13 亿元，中央省市补助资金约 1.32 亿元，市、区级财政筹集约 1.98 亿元。

(一) 中央政府补助资金

积极争取中央财政对各类棚户区改造的资金支持。同时严格落实中央补助资金使用办法，加强对各实施主体专项补助资金使用情况的监督检查，确保棚户区改造专项资金专款专用。

(二) 省级政府补助资金

省政府结合各市、县年度住房保障工作任务和资金筹措能力，对

各市、县(区)公租房租赁补贴发放和棚户区改造给予资金支持。

(三) 棚改专项债

积极争取棚户区改造政府专项债，用于棚户区改造安置房建设。

(四) 公积金增值收益

按照中央和省政府要求，住房公积金增值收益扣除风险准备金和管理经费后的余额，全部用于住房保障建设和补贴。

(五) 土地出让收益

土地出让收益是保障性住房建设资金的一部分。

(六) 公积金贷款和中央代发地方债投入

扩大公积金贷款支持保障性住房建设试点范围；拿出中央代发地方债的一部分投资建设保障性住房。

(七) 社会投入

“十四五”期间，将积极鼓励和引导社会力量参与保障性住房建设，进一步探索并发展 PPP、BT、BOT 等模式吸纳社会资金。

(八) 其他

其他用于保障性安居工程建设的资金。

第九章 规划保障措施

一、完善机制，强化责任落实

在新形势下，住房保障将从“以建为主”，转型为“以管为主”，特别是保障房后续管理，更是要花大力气加强规范。在加强管理与规范时，管理机制的完善以及相关责任主体的落实显得尤为重要。

在管理机制上，完善各级政府的职责。一是加强住房保障工作的领导，落实主体工作责任。住建局、发改委、财政局、自然资源和规划局等有关部门要按照各自职责负责相关工作，并积极发挥市住房和城乡建设委员会的协调作用，形成合力推进的良好工作机制。二是完善联审机制，加强部门联审监督作用。根据保障性住房申请、审查的对象、范围、条件变化情况，充分发挥部门联合审核小组的作用，进一步明确工作职责，确保分配公平公正。三是完善考核机制，完善部门协同推进作用。把住房保障工作列入市委、市政府对各部门年度综合考评的内容。同时，继续加强住房保障绩效评价体系建设，逐步将评价重心从年度目标任务转向与经济社会发展水平相适应的保障成效，提升绩效评价工作的科学性与合理性。继续建立健全由住房保障、财政、国土等部门组成的督查机制，对保障性住房和实施情况进行督促检查，保证住房保障工作的规范进行。

二、部门联动，加强信息共享

进一步强化部门合力，在保障房分配审核上，充分发挥公安、财政、民政、税务、自然资源等部门在住房保障工作中的职能优势，建立部门信息共享平台，确保房产、户籍、公积金、车辆等信息采集畅通，对在保障家庭的人口、收入、住房等情况变化，实行动态跟踪。加强民政部门与其他各部门之间的信息共享，不断提升信息核对的准确率，切实提高核对工作效率，着力破解保障性住房的“审核分配难”、“动态管理难”、“退出执行难”等问题。

三、优化政策，加大扶持力度

“十四五”时期，市政府要加强政策统筹，制定并出台与国家、安徽省要求相匹配的实施细则、执行办法等指导性文件，对住房保障工作进行整体布局和全面落实。以制订、修改政策为抓手，加快住房保障制度体系建设，通过细化规划指标、加强规划落地、做好时序安排，实现住房保障工作有章可循、规范推进。

在保持政策延续性的前提下，可及时对部分政策做出调整，不断解决新的住房保障问题，为住房保障长效机制建立提供更多政策空间。加强住房保障工作与经济发展规划、城市发展规划等的有机衔接，形成政策实施合力。

四、统筹安排，规划动态调整

形成住房保障总体规划和年度实施计划统筹编制机制，科学合理地设定各年度、各区域住房保障工作目标和任务，并将规划和计划作为项目审核、规划许可和土地出让的具体依据。形成规划实施评价机制，相关部门依据职能进行定期总结，建立行之有效的住房保障评估指标体系。形成规划动态调校机制，根据规划执行通报情况和实施评价情况，对规划目标和指标进行适度调整。

五、公开透明，健全监督机制

公平分配是住房保障工作的生命线。要继续坚持信息公开，阳光运作，实现保障性住房阳光建设、阳光分配、阳光管理。完善监督检查机制，同级人大和政府、上级住房城乡建设部门定期对住房保障规划、棚户区改造计划中强制性内容的执行情况进行专项督查，确保各项工作任务落到实处。同时，广泛运用电视、报纸、网络媒体等媒介，将保障性住房规划建设、分配审核、动态管理等信息公布，接受社会监督。要通过投诉热线、信访质疑等渠道吸引公众参与，及时回应群众合理诉求，不断提升工作绩效，实现保障资源“高效运作，公平善用”。

六、积极宣传，鼓励社会参与

增强决策科学性，通过专家咨询、考察调研、企业座谈、征求意见、成果公示与听证等方式，广泛听取人大代表、政协委员、专家和

公众的意见，将社会参与贯穿于住房保障总体规划及年度计划的编制与实施全过程。增强决策透明度，及时向社会公布住房保障的规划方案和完成情况，畅通意见征集和投诉举报渠道，确保住房保障工作公平、公正、公开。增强决策认同感，加大住房保障宣传力度，在利用办事大厅、门户网站、新闻媒体进行宣传的基础上，积极向新媒体平台扩展，多渠道、多形式展示住房保障政策法规和工作成果。

第十章 附则

- 一、本规划自批准之日起生效。
- 二、本规划由裕安区人民政府组织实施，年度计划根据实际情况适时调整。
- 三、本规划由裕安区人民政府负责解释。