

温州市发展和改革委员会 温州市住房和城乡建设局 文件

温发改规划〔2021〕168号

市发展改革委 市住房和城乡建设局 关于印发《温州市住房发展“十四五”规划》的 通知

市各有关单位，各县（市、区、功能区）发改局（经发局）、住建局（房管中心）：

现将《温州市住房发展“十四五”规划》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

温州市发展和改革委员会



温州市住房和城乡建设局

2021年10月8日



温州市发展和改革委员会办公室

2021年10月8日印发

温州市住房发展“十四五”规划

2021年8月

目 录

第一章 发展基础与面临形势.....	1
第一节 发展基础.....	1
第二节 面临形势.....	6
第二章 指导思想、基本原则和主要目标.....	8
第一节 指导思想.....	8
第二节 基本原则.....	9
第三节 主要目标.....	10
第三章 稳妥实施房地产市场长效机制，稳定住房市场....	13
第一节 继续稳妥实施房地产市场长效机制.....	13
第二节 健全市域范围内房地产市场调控联动机制....	14
第三节 优化商品住房供应结构.....	15
第四章 积极发展住房租赁，满足新市民住房需求.....	15
第一节 鼓励住房租赁消费.....	15
第二节 多渠道扩充租赁住房房源.....	16
第三节 加快培育住房租赁专业化企业.....	16
第四节 规范完善住房租赁市场秩序.....	16
第五章 完善住房保障体系，夯实住房公共服务.....	17
第一节 稳步发展公共租赁住房.....	17
第二节 重点发展保障性租赁住房.....	19

第三节 充分利用共有产权机制.....	20
第六章 健全人才住房政策，助力引才入温.....	20
第一节 优化“租、售、补”相结合的人才住房政策体系.....	21
第二节 完善人才住房筹集建设.....	21
第七章 全面推进老旧小区改造，提升存量住房品质.....	23
第一节 高质量推动城镇综合整治类老旧小区改造....	23
第二节 开展拆改结合类老旧小区改造.....	25
第三节 加快推进危旧房治理.....	25
第四节 做好剩余棚户区改造安置工作.....	26
第八章 提升居住综合品质，适应居住新需求.....	27
第一节 提高住房产品综合品质.....	27
第二节 提升物业管理水平.....	28
第三节 丰富社区设施服务.....	29
第四节 推进未来社区建设.....	31
第九章 完善住房公积金缴存使用管理，支持住房发展....	32
第一节 稳步推进住房公积金缴存扩面.....	32
第二节 拓宽住房公积金的使用范围.....	33
第十章 优化城市住房发展空间格局，实现协调发展.....	34
第一节 推进住房科学布局有序发展.....	34
第二节 市域住房发展空间格局更加合理.....	34
第三节 实施中心城区三类板块住房分类发展.....	36

第十一章 构建制度化信息化市场监管体系，提高管理效能	38
第一节 优化市场监管	38
第二节 建立完善信息化管理平台	39
第十二章 保障措施	39
第一节 完善规划实施机制	40
第二节 加强规划实施评估	40

“十四五”时期是温州市全面建成小康社会之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化新征程的第一个五年，是温州迈上万亿 GDP、千亿级地方财政收入、千万级常住人口、百万级新增人才发展新台阶的关键时期。为进一步促进温州市住房高质量发展，实现更高水平的住有所居，根据《温州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》，编制本规划。

第一章 发展基础与面临形势

“十三五”时期，温州市住房发展取得显著成就，为“十四五”时期住房发展打下坚实基础。“十四五”时期，我国进入新发展阶段，温州市住房发展环境发生深刻变化，面临新的形势和挑战。

第一节 发展基础

“十三五”时期，温州市住房市场快速发展，住房供应规模大幅提升。牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实城市主体责任，稳妥实施房地产长效机制，住房市场总体保持平稳，“租购并举”的住房制度建设初见成效，住房保障体系逐步完善，棚户区改造成绩显著，城镇居民居住条件持续改善。

1.城镇居民居住水平进一步提升。温州市城镇人均住房建筑面积从2016年的43平方米增至2020年的50.7平方米，超过全国平均水平。

2.住房市场总体平稳。“十三五”时期，温州市紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，积极落实城市主体责任，稳妥实施房地产长效机制。新建商品住宅销售面积和二手住宅交易面积分别为 4384.4 万平方米和 3407.6 万平方米，是“十二五”时期的 3 倍和 2 倍。新建商品住宅价格指数和二手住宅价格指数每年涨幅都保持在 5% 以内。2016 年以来，温州市新建商品住宅去化周期逐渐趋稳，基本稳定在 6~12 个月之间，供求基本均衡。

3.住房租赁市场加快发展。“十三五”时期，温州市出台一系列政策措施，通过子女教育、户籍、住房公积金、税收、金融等多种支持政策，积极鼓励和支持住房租赁消费；坚持实施多市场供应主体培育，既发挥国有企业的示范引领带动作用，又发挥民营专业化住房租赁企业基础性作用，通过新建、旧厂房改造等方式多措并举加大租赁房源供应，扩大全市住房租赁市场规模。

4.住房保障和人才住房积极推进。“十三五”时期，温州市全面实现公共租赁住房常态化申请受理，简化申请材料，实现“一证通办、刷脸可办”。住房保障领域开展“最多跑一次”改革，优化审批流程，实现“并联审核、限时办结”。温州市对贫困孤老、重症、残疾和失业群体优先落实实物配租，对中等偏下收入住房困难家庭和新就业职工发放租金补贴鼓励其在市场租赁住房。截至 2020 年末，温

温州市政府投资累计建设公共租赁住房 1.99 万套，政府投资的公共租赁住房实物配租 2.11 万户、4.5 万人，发放公共租赁住房补贴 3.93 万户、6.95 万人。2016 年到 2020 年，公共租赁住房覆盖率从 0.47% 升至 1.75%。温州市鼓励企业积极参与公共租赁住房建设，截至 2020 年末，企业等单位自建公共租赁住房 10 万套，企业投资的公共租赁住房实物配租 9.89 万户、26.6 万人。温州市出台一系列文件推动人才住房建设，明确每年全市配建政策性住房面积数不低于当年全市新出让土地中用于开发建设商品住房的建设项目面积总数的 10%，优先用于人才住房，并进一步明确人才住房的保障对象、准入条件和保障形式，人才按层次类别享受相应的配售配租面积和市场价基础上的折扣优惠。截止 2020 年 12 月底，温州市本级累计向近 1752 人发放人才住房补贴，其中发放租房补贴人数占比 93%，补贴金额共计 8250.1 万元。

5.存量住房更新改造成效显著。“十三五”时期，温州市以“大拆大整”“大建大美”专项行动为契机，积极推动棚户区改造。温州市棚户区改造项目累计获得中央预算内投资、中央和省级专项资金 36.8 亿元，其中 2019 年获得专项资金补助 15.34 亿元，总额居浙江省第一，占全省的 23.3%；对 153 个行政村实施整村改造。棚户区改造计划完成套数 19.11 万套，实际完成套数 20.68 万套，计划完成率

达 108.2%；2018 年温州市棚户区改造开工 10.8 万套，棚改任务完成量为历年之最、全省之首，在国务院《2018 年落实有关重大政策措施真抓实干成效明显的地方名单及激励措施》中被列为棚户区改造工作积极主动、成效明显的 12 个地级行政区之一。温州市积极开展城镇危旧住宅房屋治理，自 2016 年 10 月“大拆大整”专项行动开展以来，累计排查城镇房屋 6.11 万幢，排查发现城镇危房 5776 幢，已全部完成危房治理。

6.住房品质和居住服务水平明显改善。“十三五”时期，温州市积极发展装配式住宅、绿色住宅和全装修住宅。2017 年 6 月 1 日起，市区中心城区新出让或划拨国有土地上的保障性住房和商品住房，均实行全装修和成品交房；保障性住房、政府投资的城中村改造项目及其他安置房、地上建筑面积 10 万平方米以上的商品住宅，均应实施装配式建造。到 2020 年末，实现全市城镇地区新建建筑一星级绿色建筑全覆盖，二星级以上绿色建筑占比 10%以上，实现装配式建筑占新建建筑比例达到 30%。新建商品住宅小区前期物业管理覆盖率达到 100%，近一半的物业管理小区成立了业委会，推进了“居家和社区养老服务改革试点”“红色管家”项目和“联合执法进小区”试点。温州市列入省级未来社区试点共 8 个，全省第二，其中首批 4 个试点项目已全面开工。

7.住房公积金为住房发展提供有力支持。2016~2020年，温州市住房公积金缴存额591.36亿元，新开户职工58.23万人；提取住房公积金465.93亿元，发放住房公积金个人贷款316.97亿元，共计6.37万笔，支持职工购建房741.22万平方米。截至2020年，温州市住房公积金实缴职工达84.09万人，缴存总额1147.00亿元，缴存余额416.54亿元，个人住房贷款市场占有率16.94%，从住房公积金增值收益中累计提取廉租住房（公共租赁住房）建设补充资金26.89亿元。温州市对职工家庭购买首套二星级及以上绿色建筑、装配式建筑、全装修自住住房的，或人才在温购买首套商品住房的，加大了住房公积金贷款额度支持；支持老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯。

我市住房发展“十三五”时期主要指标完成情况

指标分类	指标名称说明	规划目标 (2020年)	完成情况 (2020年)	指标属性
总量和居住水平指标	城镇人均住房建筑面积	44 m ²	50.7 m ²	预期性
商品住房指标	城市新建商品住房总量	690 万 m ²	4092.44 m ²	预期性
	新增商品住房住宅用地	345 公顷	1774 公顷	预期性
住房保障指标	保障性住房覆盖面	23%	23.5%	约束性
质量和环境指标	竣工工程质量验收一次验收合格率	80%	100%	约束性
	新建住宅小区物业管理覆盖率	100%	100%	预期性

“十三五”时期，温州市在住房发展方面取得了明显成效，但也存在一些亟待解决的问题。一是尽管住房供应总量快速增加，人均住房面积处于较高水平，但在供应结

构上尚未完全适应产业发展、人口流入等带来的新需求，小户型商品住房、租赁住房、保障性住房供给不足，供需结构存在一定程度的错配。二是防范房地产市场风险的压力依然存在，房地产长效机制需继续完善和稳妥实施。三是住房租赁市场发展仍不充分，租购并举的住房体系尚未完全建立。四是住房保障体系有待健全，住房保障覆盖面需进一步扩大，人才住房政策尚需统筹完善。五是城镇存量住房改造由棚户区改造为主转向老旧小区改造为主，市场力量参与老旧小区改造可持续模式尚需继续探索。六是住宅品质、物业管理服务、社区服务等与居民对美好居住生活的需要尚存一定的差距。七是住房发展的空间布局与城市发展格局的匹配性有待加强。八是住房市场监管机制有待完善，信息化程度仍需进一步提升。

第二节 面临形势

“十四五”时期，温州市住房发展面临新的形势，处于重要的战略机遇期。我国已全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化国家新征程，需要立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局。温州市被列为长三角一体化 27 个中心区城市之一，又是浙江省的四大都市区中核心区之一，也是粤闽浙沿海城市群重要城市之一，作为联动长三角城市群和粤闽浙沿海城市群的重要节点城市，温州市发展具有发挥国家战略集成效应的优势。温州市正

处于以都市化发展提高城市能级，迈上万亿级地区生产总值、千亿级地方财政收入、千万级常住人口、百万级新增人才发展新台阶的关键时期，处于通过深化“制造业发展双轮驱动”战略和服务业“服务+”融合创新发展，实现产业转型升级全面突破的重要时期。住房发展要为温州城市发展、产业升级、人口聚集、住有所居提供高质量和有效的支撑。

同时，也要看到温州市住房发展面临着新的挑战。一是住房发展进入新阶段。温州市住房发展逐渐由增量为主向增量存量并重的阶段转变，稳地价稳房价稳预期、稳定居住成本并为居民消费和产业投资注入活力、推动房地产同实体经济均衡发展的任务更加艰巨。二是需求结构出现新特征。随着温州市高质量现代产业体系的构建，“百万人才聚温州”和新型城镇化的推进，会带来大量新市民群体的住房租赁需求；老龄化程度的加重则会带来更多对养老社区等的需求；加之不同收入群体之间各异的住房需求，住房需求多元化特征会日益明显。三是品质提升面临新要求。随着人们对居住品质的要求不断提高和“全域美”建设的启动，老旧小区改造、完整社区和智慧社区建设、社区治理水平和物业管理水平、住宅和小区的规划设计水平等都将面临更高的要求。四是住房管理呈现新趋势。随着数字化、信息化和智能化逐渐成为推动未来经济社会发展

变革的重要驱动力量，通过数字化、信息化、智能化在住房领域的应用提升管理效率和服务水平的任务更加紧迫。

第二章 指导思想、基本原则和主要目标

“十四五”时期温州市住房发展，必须牢牢把握以下指导思想和基本原则，努力实现以下主要目标，全面实现更高水平的住有所居。

第一节 指导思想

高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实省委省政府和市委市政府各项决策部署，围绕率先构建新发展格局，全面落实新发展理念，忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，聚焦融合式创新、数字化引领、市场化改革、首位度提升、枢纽化联动、制度型开放、系统性治理等关键发力点，助力实现迈上万亿级地区生产总值、千亿级地方财政收入、千万级常住人口、百万级新增人才的发展新台阶的总目标，为加快建设“五城五高地”，全力“做强第三极、建好南大门”，奋力“续写创新史、争创先行市”提供重要保障。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，以推动住房高质量发展为主题，以住房供应结构调整为主线，以制度统筹增效为支撑，以满足温州人民对美好居住生活的需要为根本目的，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，完善住房市场体系

和住房保障体系，加快推进租购并举的住房制度建设，持续提升综合居住品质，建立与城市发展格局更加协调的住房供应格局，实现更高水平的住有所居。

第二节 基本原则

——**坚持以人为本、居住优先。**坚持贯彻“以人民为中心”的发展思想，坚持住房的居住属性，应对不断变化的、多样化多层次的合理居住需求，以解决供需结构性矛盾、满足合理需求为导向，优化增量、盘活存量，推动供给侧改革，切实增强人民群众在住房方面的获得感、幸福感和安全感。

——**坚持提质增效、绿色发展。**居民消费能力的提升将带来对环境品质、生活服务、通勤效率等多维度的居住品质需求。要全面提升温州城镇住房发展质量，坚持以打造尺度、密度、强度宜人的居住环境为目标，住房发展导向从简单追求规模、速度转向坚持质量为先、绿色智慧、服务提升。

——**坚持有效市场、有为政府。**推动住房领域的有效市场和有为政府更好结合。尊重市场规律，完善市场机制，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，依靠市场解决中高收入家庭多层次住房需求，充分调动市场存量闲置房源，提高住房的使用效率。更好发挥政府作用，依靠政府托底保障低收入住房困难群体，通过政策支持、调动市场

力量解决新市民群体的住房需求。

——**坚持系统观念、统筹协调。**住房是民生之要，用系统观念解决住房问题，既要着眼于实现更高水平住有所居的长远目标，又要切实解决发展中的具体突出问题；既要考虑新市民对住房保障的需要，稳步扩大保障覆盖面，又要改善棚户区、老旧小区等既有城镇居民的居住条件。

——**坚持创新驱动、转型发展。**积极适应新时代新形势变化，强化住房领域的创新驱动，强化数字赋能，围绕价格变动、供需关系、政策影响、资金杠杆、结构占比等方面及时有效归集各部门数据，推进利用大数据分析研判当前房地产市场形势，综合运用金融、土地、税收等政策，推动房地产企业转型，更好满足住房新需求。

第三节 主要目标

“十四五”时期，温州市住房发展应努力实现以下主要目标：住房供应结构与产业、城市、人口发展更相适应；住房市场保持平稳健康、风险可控，推动实现房地产同实体经济均衡发展；以解决新市民住房问题为重点，加快形成租购并举的住房市场体系和住房保障体系，住房保障进一步扩面提质；房地产转型升级和多元发展有序推进，助力形成住房新供给；住房消费健康发展，老旧小区改造有序推进，综合居住品质明显提升，人民日益增长的美好居住生活需要得到不断满足，更高水平的住有所居得以全面

实现。

——**住房供应体系统筹增效**。商品住房市场、二手房市场、住房租赁市场与住房保障、征迁安置、人才住房政策之间联结机制畅通。以货币化补贴形式支持公租房保障对象和人才通过租赁市场解决住房问题的政策更加完善。以房票形式满足征迁家庭安置需求和人才置业需求的机制基本健全。配租、配售型人才住房筹集渠道更为丰富。

——**住房市场平稳健康发展**。地价、房价、房租和预期保持稳定，租售结构更加合理。存量住房利用效率进一步提升，住房空置率稳定在合理范围。全市新建商品住房年均供应约 5.95-7.35 万套。

——**住房租赁加快发展**。租赁住房供应规模明显加大，闲置土地新建和存量闲置房源改建成为新增租赁住房供应的重要方式。租购同权进一步落实，住房租赁市场秩序进一步优化，住房租赁企业行为更加规范。

——**住房保障扩面提质**。面向公共服务行业群体的住房保障力度进一步加大；实物保障和货币补贴的比例更加符合发展实际。符合条件住房困难家庭实现应保尽保，到 2025 年城镇住房保障受益覆盖率保持不低于 25%。通过政府投资和社会力量投资，年均筹集保障性住房约 0.68 万套。城镇住房保障的管理机制更加优化。

——**老旧小区改造有序推进**。按照居民意愿和政府财

政支持能力，力争完成 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造任务，计划实施 520 个老旧小区改造，共惠及居民 17 万户，改造建筑面积约 1600 万平方米。对市区核心区已列入片区整体改造范围以及存在结构安全隐患的老旧小区实施改造，市区计划完成 56 个拆改类老旧小区改造，涉及 1.8 万户、建筑面积约 110 万平方米。城镇危房实质性解危达到 100%。

——综合居住品质持续提升。“十四五”期末，新建住宅中装配式住宅占比达到 50%；新建住宅执行绿色建筑标准的比例达到 100%；市区新建商品住宅中全装修的比例达到 100%；住宅小区专业化物业管理覆盖率达到 95%。

“十四五”时期温州市城镇住房发展主要指标

类型	指标名称	指标单位	期末值/五年累计值	属性
新建商品住房供应规模	新建商品住房供应套数*	万套	29.75-36.75	预期性
住房保障	筹集公共租赁住房 and 保障性租赁住房	万套	2.3	约束性
	新开工和续建棚户区改造安置住房（含货币安置）	万套	[7.5]	约束性
	城镇住房保障受益覆盖率	%	25	预期性
	城镇人均住房面积	m ²	52	预期性
存量住房更新改造	2000 年前建成的老旧小区改造完成率	%	100	预期性
	老旧小区改造个数	个	[520]	预期性
综合居住品质	新建住宅中装配式住宅的比例	%	50	预期性
	新建住宅中绿色建筑的比例	%	100	预期性
	市区新建商品住宅中全装修的比例	%	100	预期性
	住宅小区专业化物业管理覆盖率	%	95	预期性

注：*新建商品住房供应包括为满足普通商品住房需求、拆改类住房需求

和配售型人才住房需求带来的住房供应。

[]中指标的具体清单详见附件。

第三章 稳妥实施房地产市场长效机制，稳定住房市场

落实城市主体责任，健全调控机制，进一步稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。

第一节 继续稳妥实施房地产市场长效机制

1.继续落实城市主体责任。保持政策的连续性、稳定性，实现稳地价、稳房价、稳预期的目标，确保新建商品住宅价格、二手住宅价格、住房租赁价格、住宅用地价格的波动幅度均不超过年度调控目标，确保房地产市场平稳健康发展。继续实施住房销售价格联合会商评估指导制度，加强对住房销售价格备案的指导。

2.构建“人-地-房”挂钩的联动调节机制。根据人口净流入规模和商品住房库存消化周期，科学制定住房供应年度计划、住宅用地供应中期计划、三年滚动计划及年度计划，确定住宅用地供应规模、结构和时序，加强计划执行落实，确保住宅用地供应平稳有序。建立房价地价联动机制，灵活采取“限地价、竞房价”和“限地价+限房价”等土地出让方式，有效合理调整地价房价，稳定市场预期。

3.强化住房金融监管。落实房地产金融审慎管理，按银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，合理控制小型城市商业银行、民营银行、农合机构、村镇银行等房地产

贷款占比。对房地产开发企业各类融资实行全口径管理，将开发建设贷款资金的使用限制在具体项目。探索运用剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比等指标对温州市重点房地产企业进行资金监测和融资管理，降低房地产企业杠杆水平。强化个人住房贷款管理，建立以个人全部债务为基础的统一授信制度，加强对个人消费贷款、经营性贷款和信用卡透支的额度和资金流向管理，严防挪用资金用于购房。

4.完善房地产市场监管和监测预警。在保持房价稳定的基础上，探索逐步提高预售条件，加强对预售资金交存、使用等的监督管理。加强商品房销售管理，落实购房实名制，规范中介从业行为。全面应用新建商品房和存量房交易网签系统，提高网签服务效能。定期公开土地储备和已出让土地建设进展情况。与电力、供水、燃气等部门实现信息共享，做好住房使用情况监测。加强对重点指标的监测分析，以住宅用地价格、新建商品住宅价格、二手住宅价格、住房租赁价格为核心，综合土地、信贷、住房供应销售等指标，对市场异动及时提示、指导和预警，并采取针对性措施。

第二节 健全市域范围内房地产市场调控联动机制

1.明确各县（市、区）房地产市场调控责任。各县、市落实对本地房地产市场平稳健康发展的主体责任，各区按

照事权范围落实在土地供应、房地产市场监管等领域的相应责任。加强对各县（市、区）房地产市场调控成效考核。

2.落实各县（市、区）相协调的房地产市场调控管理制度。加强各县、市“一城一策”工作方案和住房发展规划的备案和落实，确立各县、市制定年度房地产调控目标并报市政府备案机制。加强市房地产调控联席会议对区域间的政策联动和统筹协调工作。

第三节 优化商品住房供应结构

提高中小套型商品住房供应比例。支持刚性购房需求，增加热点区域的中小套型、中低价位新建普通商品住房供应，提高热点区域中小套型普通商品住房用地供应比例。

第四章 积极发展住房租赁，满足新市民住房需求

规范和发展住房租赁市场，增加租赁住房有效供给，推动租购并举的住房体系加快形成。

第一节 鼓励住房租赁消费

1.明确各方权利义务。加快推动住房租赁地方立法，明确出租承租双方的权利和义务，规范租赁企业的业务和行为，引导经纪机构的租赁居间代理行为。推广住房租赁合同示范文本，构建稳定的租赁关系。探索制定住房租赁行业地方标准。

2.完善承租人享受基本公共服务政策。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。建立非温州

户籍承租人居住证权力清单，逐渐扩大承租人权利，为符合条件的承租人提供子女义务教育、医疗等基本公共服务，进一步落实租购同权。

第二节 多渠道扩充租赁住房房源

通过新建、改建、盘活等方式多渠道筹措租赁住房房源。鼓励产业园区配套建设租赁住房，放宽产业园区配建居住生活服务设施用地面积占总用地面积的比例限额至15%。允许非房地产企业依法取得使用权的土地，在符合租赁住房布点规划和国土空间规划且权属不变的前提下，用于租赁住房开发。制定“非住改租”指导意见，探索简化“非住改租”审批验收流程，有序推进工业存量用房、商办用房改建为租赁住房。鼓励房地产企业自持物业用于出租。探索利用集体建设用地建设租赁住房。鼓励个人出租闲置房源。

第三节 加快培育住房租赁专业化企业

培育住房租赁市场多元化供应主体。继续开展国有企业规模化住房租赁服务试点，发挥国有企业的示范引领带动作用。培育专业化住房租赁企业，发挥民营企业基础性作用。引导房地产开发企业发展租赁住房，从单一的销售模式向租售并举模式转变。

第四节 规范完善住房租赁市场秩序

1.加强对住房租赁企业的监管。严格落实从事住房租赁

活动的房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台等办理市场主体登记及备案（开业报告）。落实网络信息平台核验房源信息发布主体资格和房源必要信息的信息责任。严格管控住房租赁金融业务。加强对“高进低出”、“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，推进住房租赁企业在银行设立租赁资金监管帐户，将租金、押金等纳入监管帐户，防范企业经营风险。

2.健全住房租赁市场监管体系。完善住房租赁监管服务平台，鼓励和引导各类房源纳入平台管理，引导房地产经纪机构、住房租赁企业依托平台实现网上签约，落实成交租赁合同备案制度。落实属地政府管理责任，将住房租赁纳入网格化管理，提升社会综合治理水平。适时建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。

第五章 完善住房保障体系，夯实住房公共服务

建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房（含人才公寓和蓝领公寓）和共有产权住房（为利用共有产权机制的享受政策优惠的住房）为主体的住房保障体系，扩大对新市民的住房保障覆盖面。

第一节 稳步发展公共租赁住房

1.统筹实物和货币保障方式。做到对城镇户籍住房、收入困难家庭“应保尽保”，对贫困孤老、重症、残疾和失业群体等优先保障家庭落实实物配租，对其他住房、收入

困难家庭主要采用租赁补贴解决住房困难问题。推动实物保障房源筹集增量提质，继续落实政府投资建设、在商品住房项目中配建、购买和盘活存量房源等多种方式，优化选址，完善配套，保证合理的轮候周期，加强公共租赁住房建设全过程管理，切实保证公共租赁住房建设质量安全。建立与市场租金联动的货币补贴调整机制，根据温州市住房市场租金和居民收入水平变动情况，适时调整租赁补贴标准，引导保障对象在租赁市场中解决居住问题。

2.加强政府对公共租赁住房的申请和退出管理。持续落实公共租赁住房常态化申请受理，继续深化住房保障领域“最多跑一次”改革。以保障对象动态监管为依托，严格实施退出管理，及时调整退出不符合条件的保障对象。探索建立住房保障不良信用档案，将有拖欠租金、违规使用等行为的家庭信息纳入金融体系征信平台，并与其他相关征信系统实现信息互通，确保住房保障资源公平善用。

3.加快推进政府购买公共租赁住房运营管理服务。巩固和深化政府购买公共租赁住房运营管理服务试点成效和经验，提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化、智能化水平，优化公共租赁住房房源管理、入住管理、租金管理、续租与变更管理、房屋巡查和维修，加强对违约行为的管理和处置。

第二节 重点发展保障性租赁住房

1.明确保障性租赁住房面向对象。充分利用保障性租赁住房满足新市民、青年人特别是公交司机、环卫工人、家政服务人员等从事基本公共服务人员群体的住房需求，定向解决青年教师、青年医生、专业技术工人等的阶段性住房困难问题。围绕“小户型、低租金”等原则，明确保障性租赁住房的准入条件、保障标准、租金标准、配租要求、退出等规范。

2.统筹规划保障性租赁住房供给。重点在交通便利、生活设施完备的区域利用存量闲置土地新建、存量房改建保障性租赁住房。支持产业园区就地配建或就近集中建设保障性租赁住房，以宿舍型租赁住房为主。允许企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，以小户型、集体宿舍为主。通过“限地价、竞配建”方式，在交通便利、公共设施齐全的中心城区商品房项目配建保障性租赁住房。探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。原有的人才公寓、蓝领公寓等纳入保障性租赁住房统一管理。

3.加强政策支持力度。在权属不变、符合相关安全要求等前提下，允许非居住存量土地新建和存量房屋改建保障性租赁住房，在一定年限内可暂不办理变更土地使用性质

手续、不增收土地价款，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。比照公共租赁住房给予保障性租赁住房税费优惠。鼓励银行业金融机构向房地产开发企业、住房租赁企业等市场主体提供贷款支持用于建设、运营保障性租赁住房，相关贷款不纳入房地产开发贷款额度管理。

4.充分发挥市场机制作用。积极引导、动员市场主体通过投资、合资（土地或房屋入股）、购买、租赁、委托等多种方式参与保障性租赁住房建设、供应及运营。坚持谁投资、谁持有，引导金融和社会资本等要素资源流向保障性租赁住房。

第三节 充分利用共有产权机制

加强共有产权机制的制度建设。探索对有政策优惠的产权住房应用共有产权机制，显化政府投入。加强对应用共有产权机制住房的建设管理，规范产权份额确定、申请供应和供后管理。进一步完善政府对购房人产权的回购条件。明确政府回购房源的统筹使用和购房人购买全部产权后政府所得资金管理。明确购房者在住房使用维护方面的权利和义务。

第六章 健全人才住房政策，助力引才入温

继续落实和完善“租、售、补”相结合的人才住房政策，加强人才住房房源筹集、建设和使用管理，提升城市吸引力，助力温州打造千万级常住人口城市。

第一节 优化“租、售、补”相结合的人才住房政策体系

进一步统筹完善人才住房“租、售、补”政策体系。

通过配租、配售提供人才住房实物保障，通过租房补贴、购房补贴提供人才住房货币支持，对全职在温就业的人才分类分档予以保障。将配租型人才住房纳入保障性租赁住房管理。对配售型人才住房和利用人才购房补贴购买的住房实行一定年限内的交易限制，探索应用共有产权机制加强管理。适度提供人才住房实物保障，加大货币补贴力度，鼓励人才通过市场解决住房问题。在购房补贴实施过程中探索运用房票机制，与房屋征收补偿安置房票统筹，提高政府管理效能。完善先租后售型人才住房租售转换机制，明确租售转换条件、流程、上市交易规则等。

第二节 完善人才住房筹集建设

1.继续落实配租型人才住房筹集。通过企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地新建和存量闲置房屋改建配租型人才住房，适当利用新供应国有用地建设、探索利用集体建设用地建设配租型人才住房。政府可在人才集聚的科创园区投资建设人才公寓。允许符合条件的创新成果转化项目主体（企事业单位和高校科研院所）利用自有存量土地建设人才公寓。允许符合条件的先进制造业企业利用自有土地自建、自持租赁住房，可建用地面积比例不超过7%，可建建筑面积比例不超过25%，用地性质不变。将房

源集中地的商品住房项目配建的人才住房纳入配租房源。

2.优化配售型人才住房筹集。人才住房建设方式以商品住房项目配建、存量房源盘活为主，政府投资建设、企业自有用地筹建为辅。根据项目区域位置、公共设施、人才集聚等情况灵活确定商品住房项目配建的人才住房面积占全部建设面积的比例。通过拆迁安置多余房源盘活、市场房源购买等方式筹集配售型人才住房。对符合条件的先进制造业项目，就近就地规划建设配售型人才住房面向企业人才定向供应。

3.加强多主体投资人才住房政策支持。在全市年度住宅用地供应计划中单列人才住房建设用地指标。政府投资建设的人才住房采取出让或划拨方式供地。允许规模较大、集中开发、配建人才住房的住宅用地项目增建一定比例的商业用房或经营性用房。放宽新产业工业项目自建人才公寓用地面积的比例至 10%。根据项目情况和人才住房需求，适当放宽符合条件的创新成果转化项目和高校科研院所利用自有存量土地建设人才公寓的配建规模，采用“一事一议”的方式给予安居支持。

4.完善人才住房配套设施建设。在城市基础设施和公共服务配套完善的区域集中建设人才住房。对在二类居住用地上建设、面向家庭供应的人才住房，严格按居住区配套标准建设教育、医疗等公共服务设施及市政设施。对在其

他用地地上建设、面向单身人士供应的人才住房，配置满足日常生活服务的公共配套、市政设施等。

第七章 全面推进老旧小区改造，提升存量住房品质

结合城市更新，做好综合整治类城镇老旧小区改造，推进拆改结合类老旧小区改造，建立和完善各类可持续机制。全面完成剩余危旧房治理。做好剩余棚户区改造安置工作。

第一节 高质量推动城镇综合整治类老旧小区改造

1.明确改造对象和改造内容。对于符合条件的老旧小区做到“能改则改”“愿改尽改”，重点改造2000年前建成的、且未列入棚改计划或5年内未列入征收计划的老旧小区，2000年后建成的使用功能不齐全、配套设施不完备、物业管理不健全且居民改造意愿强烈的小区，也可纳入改造范围。以确保老旧小区居住安全、完善居住功能等为目标，重点改造建筑立面、道路交通和停车、管网通信系统、景观绿化、养老托育服务设施、社区服务体系等，结合常态化疫情防控加强小区排水设施和公共卫生设施建设。按照基础类、完善类、提升类3种类型，根据居民需求，因地制宜、因项目而异确定各小区菜单式改造内容，确保“一小区一方案”。

2.健全动员居民参与机制。严格落实改造征求意见和改造方案“双三分之二”同意机制（专有部分占建筑物总面

积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上)。充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用线上线下手段，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工。建立居民参与施工过程监督、后续管理、评价和反馈小区改造成果等相关工作机制。

3.完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导、社区居民委员会配合、业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。推动无物业管理的老旧小区改造后选聘物业服务企业进行管理。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

4.推动社会力量参与。鼓励供电、供水、供气、排水、网络通信、有线电视等经营单位投资老旧小区管线整治改造，提升服务质量。支持规范企业以 PPP 模式参与改造，通过政府采购、闲置空间改造提升、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与设计、改造、运营。鼓励社会机构提供社区养老、托育、家政服务，给予经营活动税费减免优惠，对用于提供

服务的房产、土地免征各类税费。

第二节 开展拆改结合类老旧小区改造

1.合理确定改造模式。对房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差的城镇老旧小区实施拆改结合改造，可对部分或全部房屋依法进行拆除重建，具体包括纳入片区整体改造、单独小区原址拆除重建和多层多业主危旧房原拆原建三类。配套建设面向社区（片区）的养老、托育、停车等方面的公共设施，提升小区环境和品质。

2.完善配套支持政策。明确资金分担机制，原则上由产权人按照原建筑面积比例承担居民住宅建设资金，鼓励原产权单位在改造费用20%额度内出资补助。支持项目主体债券融资和争取金融机构信贷支持。吸引各类社会专业机构参与投资改造，鼓励和规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。因拆除重建增加的住宅面积可以出售，出售资金用于充抵建设成本、增配社区公共服务等。减免相关税费，免收（征）城市基础设施配套费、不动产登记费等行政事业性收费和政府性基金，涉及的经营服务性收费减半，涉及的水电、燃气等工程按成本价一次性收费。

第三节 加快推进危旧房治理

1.分类推进危旧房治理。继续坚持“主体负责、政府牵头、政策优惠、分类处置”的原则，重点采用单独改造方式，按照三类危房等级分别对危旧房进行回购处置、原址

重建、加固维修和一般监管等。

2.加强对危旧房治理的资金支持。继续按照“业主主体、有责追偿、单位资助、政策支持”的原则筹集危旧房治理资金。按产权建筑面积比例做好业主改造费用分担，做好危旧房险情责任划分，做好产权单位出资补助工作和政府危房改造专项资金安排。继续落实对危旧房改造项目减免行政事业性收费、政府性基金和经营服务性收费政策。

第四节 做好剩余棚户区改造安置工作

1.继续推进棚户区改造建设。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。进一步强化棚户区改造工作部门协同联动机制和长效管理机制，通过抓好棚改项目准入、审改试点、建设进度、提前安置方案编制、绩效评价管理、房源分配机制等关键节点，进一步提升棚改工作科学、规范、精细化管理。

2.坚持依法征迁改造。充分尊重棚户区改造区域征收家庭安置意愿，及时公开项目征收红线、征收补偿方案、征收决定等信息，全面实行依法征收改造。通过多种方式实施棚户区改造安置项目，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。

3.加快落实“安置提速”行动。加快推动各片区剩余安置房项目开、竣工，组建安置房源超市，各区政府和省级

产业集聚区、功能区管委会以国有资本投资建设的各类安置房，纳入市区安置房网上认购（销售）平台认购管理。对于新增片区改造不再新建安置房项目，通过房票推动市区国有土地上房屋征收与补偿安置，落实房票安置的货币奖励和购房奖励，完善房票安置的税收优惠、金融配套和义务教育保障，做好舆论引导。

第八章 提升居住综合品质，适应居住新需求

提高住房产品综合品质，结合未来社区、老旧小区改造等契机，推进完整居住社区建设，提高物业管理和物业服务水平，改善人民群众的居住条件和生活环境。

第一节 提高住房产品综合品质

1.提高住房和小区设计水平。重点以小区规模、户型设计等为突破口，打造独具特色的建筑景观，严格把关容积率、绿地率、密度、高度、体量、色彩和建筑风格等，提升居民居住体验。

2.持续推广装配式住宅和绿色住宅。政府投资的公共租赁住房 and 建筑面积超 10 万平方米的新建商品住宅，继续全面执行绿色建筑标准和实行装配式建筑。政府投资的棚户区改造安置房全部实行装配式建筑。探索逐步在保障性租赁住房 and 建筑面积 10 万平方米以下的新建商品住宅应用装配式技术和绿色建筑标准。编制实施建筑领域二氧化碳排放达峰专项行动方案，助力碳达峰、碳中和。

3.加强全装修住宅的质量管理。市区中心城区新出让或划拨国有土地上的保障性住房和商品住房，继续实行全装修和成品交房，进一步扩大县、市实施住宅全装修的范围。全面推行交付样板房制度，规范售楼处和样板房建设，实现样板房“所见即所得”。由点及面推广全装修住宅分户验收制度，完善全装修住宅分户验收管理标准。

第二节 提升物业管理水平

1.建立党建引领社区治理框架下的物业管理体系。深入开展“红色物业”建设，充分发挥乡镇（街道）、社区党组织的领导核心作用，把业主委员会成员纳入党的组织管理，推动业主组织规范建设。加快构建属地化管理机制，切实加强街道社区对业主大会、业主委员会和物业公司的指导。支持街道行使综合执法调度权，积极推进住房城乡建设行政执法向街道下沉。指导、监督业主组织活动，建立物业服务矛盾纠纷调解机制，开展业主委员会、物业服务满意度测评。

2.加强和改进老旧小区物业管理。在继续对无物业服务企业管理的老旧小区指定社区、居委会实施托管的基础上，鼓励实行业主自管、市场化运作等多种模式，依托专业机构和人员从房屋建筑、设施设备、小区安保、停车秩序、环境卫生、绿化养护和地下停车库七个方面对小区实行基本管理服务，扩大物业管理覆盖面，推动居住环境持续有

效改善。落实对承担老旧小区物业管理服务的企业信用激励。

3.改善物业服务质量。积极运用互联网、大数据、云计算等现代信息技术，提高物业服务的科技含量，不断提升服务质量和效率。鼓励物业服务企业充分挖掘社区业主自用空间和设备管理的服务空间，根据居民个性化需求提供特色化专业服务。倡导绿色物业理念，引导物业服务行业参与垃圾分类回收。鼓励骨干企业通过兼并、重组等方式加大市场资源整合力度，推动物业服务规模化、高效化。

4.完善物业服务价格决定机制。根据经济发展水平、物价指数、服务成本等实际情况，及时评估调整物业服务费政府指导价的基准价格，推动形成“质价相符、按质论价”的物业服务市场价格机制。建立物业服务成本指数定期发布机制。建立物业服务企业及相关市场主体主动公开服务收费信息制度，在小区内公示服务内容、收费标准。探索专业社会服务组织提供价格评估服务，促进形成合理、公平的议价环境。

第三节 丰富社区设施服务

1.按照生活圈原则布局居住区公共服务设施。按照 15 分钟、10 分钟生活、5 分钟生活圈原则规划居住区配套的公共服务设施建设。结合城市公共服务用地配套建设，在居住区交通便利的中心地段或邻近公共交通站点集中设置 15

分钟和 10 分钟生活圈居住区公共服务设施，为居民提供较为综合、全面的日常生活服务项目。在居住小区按照相关规定配套建设、补齐 5 分钟生活圈公共设施，为居民提供最基本的日常生活服务项目。

2.因地制宜补齐既有社区建设短板。结合老旧小区改造和城市更新，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，推进完整居住社区建设。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增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房等存量房屋资源，增设基本公共服务和便民商业服务设施。区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。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。

3.确保新建住宅项目同步配建设施。结合控制性详细规划的要求，按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为新建商品住宅开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定做好产权移交。加强对配套设施使用用途的监督管理。

4.推动适老宜居社区建设。加强老年人住房空间适老化功能改造，安装室内辅助设施和智能报警呼叫设备。加快

社区无障碍公共设施建设，优先支持老年人居住比例高的住宅加装电梯。加大财政投入，通过政府购买服务、专项补贴等方式，借力养老等社会机构，不断改善居家和社区养老服务设施建设，加快推进社区老年人日间照料、托养、用餐、应急救助、康复护理等基本养老服务全覆盖。

5.推动智慧社区规划建设。借助物联网、大数据等先进技术，将物业管理、安防、通信等系统与住房集成一体，为小区住户提供舒适、便利的现代生活环境，形成智慧化管理信息系统，打造具有归属感、舒适感、未来感的新型居住社区。

第四节 推进未来社区建设

1.高质量做好未来社区工作。完善未来社区试点规划布局，总结推广试点经验。在未来社区建设过程中坚持“去房地产化”，确保改造更新类社区原住民回迁，加大规划新建类社区人才引进工作。加强对未来社区建设实施主体的约束，强化未来社区运营管理，确保九大场景落地。围绕“三年成品牌、年年有成效、处处有行动”总要求，全市域分类、分级、分步启动创建工作，以点促面、城乡融合，争取形成若干具有温州辨识度的突破性成果。

2.给予未来社区建设资金支持。积极争取国家、省级关于老旧小区改造、未来社区建设的补助资金。市财政联合和其他主体共同组建未来社区建设投资基金，通过市场化

运作，撬动更多的社会资本共同参与未来社区建设。政府让渡改造更新类试点项目土地出让收益，用于支持试点项目建设。引导银行业金融机构按照市场化可持续原则给予信贷支持。引导基金、保险资金、上市公司资金及其他社会资金参与未来社区试点项目管理运营，试点项目建设盈余资金按一定比例纳入社区运营基金。

3.集约高效利用土地资源。强化土地要素保障，年度新增建设用地计划指标向未来社区试点倾斜。加大城市存量用地盘活利用力度，因地制宜、因项目而异，科学合理确定地块容积率、绿地率、建筑限高等规划技术指标。对符合条件的土地高效复合利用试点项目纳入存量盘活挂钩机制管理。

第九章 完善住房公积金缴存使用管理，支持住房发展

扩大住房公积金缴存覆盖面，惠及更多就业群体。拓宽使用渠道，充分发挥住房公积金对于居住品质提升和住房租赁的支持作用。

第一节 稳步推进住房公积金缴存扩面

推动重点行业人群住房公积金缴存。推进拟上市三类重点企业、全市规上企业、“招商引资”驻温企业和回温企业建立住房公积金制度。联合主管部门、行业协会，统筹推进建筑施工、物业管理、民办教育、环卫保安、公交出租车、小微电商等新市民较为集中的服务行业的单位和职

工扩面，全面提升住房公积金缴存覆盖率，平衡企业负担与职工合法权益。探索灵活就业个人的住房公积金缴存办法。

第二节 拓宽住房公积金的使用范围

1.支持缴存人提升居住品质消费。继续落实住房公积金贷款购买绿色住宅、装配式住宅和全装修住宅额度上浮10%的政策优惠。继续落实住房公积金支持加装电梯，进一步加大住房公积金对老旧小区改造的支持力度，明确支持提取的改造类型、具体改造内容，建立完整的审批流程。

2.支持缴存人住房租赁消费。合理确定住房公积金的租房提取额度，确定对缴存人的适用条件。简化租房提取住房公积金的审批和办理流程，探索建立住房公积金按月提取直接支付房租办法。

3.探索支持租赁住房供给。在确保住房公积金流动性、满足个人租房、购房提取和个人购房贷款需求的基础上，使用住房公积金结余资金发放项目贷款支持新建和改建租赁住房项目，重点支持产业园区和交通便利区域项目，重点支持长期持有、运营租赁住房的专业化企业。住房公积金支持的租赁住房优先向住房公积金缴存人特别是新市民出租并提供押金、租金优惠和提取公积金直接支付房租等便利。

第十章 优化城市住房发展空间格局，实现协调发展

市域范围内建立与“一主一副两极多节点”相协调的住房发展空间格局。中心城区按照存量提升、重点拓展和适度发展三类板块指引住房发展。

第一节 推进住房科学布局有序发展

1.实现住房、产业、基础设施布局相协调。推进产业园区和生活居住区的融合布局、协调建设，努力实现职住平衡。统筹推进住房与基础设施的规划布局与建设，新增住房供应优先选择基础设施配套齐全、交通设施完善的区域。结合公共交通系统建设，依托轨道交通和城市公交线网规划，实现住房空间分布的合理性，推动城镇住房高效有序发展。

2.引导土地资源节约集约利用。适度控制住房开发强度和建筑密度，节约集约利用土地等资源。提高住宅用地利用效率，加快推动房地产开发从依赖新增土地供应转向存量增量并重。依照城市发展需求及时、灵活调整土地用途和土地开发强度，有效盘活存量闲置土地和房屋。

第二节 市域住房发展空间格局更加合理

1.优化发展“一主”。一是发展市域主中心核心居住片区，具体范围包括由鹿城、龙湾、瓯海等组成的温州市区。对于可拓展空间范围小、可新增住房潜力有限的鹿城及龙湾等部分核心城区，控制新增商品住房供应；着力改造老

旧小区，结合老旧小区改造完善基本公共服务，推进适老宜居社区、智慧社区和完整社区建设，优化提升居住生活环境；鼓励利用存量闲置土地新建、存量房改建等方式发展保障性租赁住房。对于具有一定开发潜力的东部新区、市区西部生态新城等部分城区，结合新城功能定位和布局，坚持集约开发、品质优先，主要面向核心区外溢人口、引进人才、新市民等群体，特别是围绕经开区、浙南科技城和瓯江口产业集聚区等产业园区的就业人口，重点布局保障性租赁住房、人才住房和较高品质的商品住房，引导人口在中心城区更加合理布局。二是大力发展市域主中心产城融合型居住片区，主要包括瑞安、乐清、永嘉等三个市域产城融合型片区。结合瑞安经开区、乐清经开区和永嘉工业园区等产业园区和产业平台布局，重点面向新就业大学生、农业转移人口、蓝领工人等新市民群体，采取政企合作、企业自建等多种方式，鼓励产业园区就地配建或就近集中建设公共租赁住房、保障性租赁住房、蓝领公寓、中小户型和中低价位商品住房等，促进实现职住平衡，保持房价和租金与就业人口收入相适应。

2.提升发展“一副”——市域副中心居住片区。“一副”范围主要包括南部平阳、苍南、龙港等三个市域南部副中心居住片区。紧密围绕副中心的发展定位，结合副中心整体开发建设时序，发展品质优良、布局合理、配套完善的

居住组团。坚持宜居导向，适度降低新建居住小区开发强度，优化居住小区设计；紧密结合新时期居民的新需求，完善居住配套设施，改善居住环境，提升居民幸福感和获得感。

3.培育形成“两极”——西部生态宜居片区。“两极”范围主要包括西部的文成、泰顺等两个县城及部分镇区。坚持生态优先、集聚发展，在科学评价区域环境承载力的基础上，合理设定文成、泰顺居住人口规模上限，促进住房供应与人口规模相适应。严格控制住房开发强度和建设高度，优化建筑设计，促进居住小区风貌与周边自然景观环境相适应；重点面向本地居民与周边区域的农业转移人口，丰富住房产品供应，保持房价与租金稳定，吸引西部生态走廊人口加快向文成、泰顺集聚；结合西部生态休闲产业带和全域旅游、休闲度假、康养体育等重大产业项目，适度发展生态旅游度假型居住产品，部分环境优美区域可适度开发康养社区、度假公寓和精品民宿等新型住房产品。

第三节 实施中心城区三类板块住房分类发展

1.存量提升板块。对于区域发展较早，住房发展成熟，新增土地供应较少，配套相对完善的住房板块，主要进行存量提升，包括鹿城区的仰双板块和旧城板块，瓯海区的景新板块和梧田板块，龙湾区的龙湾中心区板块等5个住房板块。重点推进老旧小区更新改造，稳步发展公共租赁住

房，鼓励发展保障性租赁住房，盘活存量住房市场，控制新建商品住房供应，进一步完善基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间，推进适老宜居社区、智慧社区和完整居住社区建设。

2.重点拓展板块。对于区域有一定成熟度，发展前景较好，发展空间较大，具有住房需求导入潜力，但是受配套设施不足等因素影响较大的住房板块，要根据城市建设发展需要和市场情况，重点安排新增住房供应，包括鹿城区的七都板块，瓯海区的瞿溪-郭溪板块和南湖-三垟板块，龙湾区的浙南科技城板块、经开区板块，洞头区的瓯江口板块和永嘉县的瓯北-三江板块等7个住房板块。多渠道筹建保障性租赁住房和人才住房，增加中小套型、中低价位新建普通商品住房供应，引导发展租赁住房，同时加快基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设。

3.适度发展板块。对于近年开发力度较大、区域发展趋于饱和、潜在发展空间有限的板块，主要满足本地居民住房改善需求和品质需求，包括鹿城区的藤桥-泽雅板块、新城板块和滨江 CBD 板块，瓯海区的高铁新城板块（含瓯海中心区）和仙丽-茶山板块，鹿城区的状蒲板块、瑶南板块和空港板块，洞头区的洞头岛板块等9个住房板块。积极发展住房租赁市场和二手住房市场，多渠道筹建保障性租赁住房和人才住房，适度增加中小套型、中低价位新建普通

商品住房供应，完善基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间，推进完整居住社区建设；对于有一定发展空间但距离偏远、发展较为缓慢，配套建设相对欠缺的板块，未来应积极完善基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间，适时适度新增供应住房，稳步发展公共租赁住房 and 商品住房，重点解决本地城市居民及新就业等群体的刚性住房需求。

第十一章 构建制度化信息化市场监管体系，提高管理效能

加强市场主体信用评价体系建设，实现对相关市场主体的全流程监管。充分运用数字化、信息化手段，加强住房管理平台建设，提高管理效率。

第一节 优化市场监管

1.强化行业信用管理。建立房地产市场主体信用评价体系，涵盖房地产开发、施工、设计、中介、物业服务、评估等各类市场主体及从业人员，创新事前、事中、事后环节全流程监管机制。在事前监管环节建立健全信用承诺制度，鼓励相关市场主体主动向社会做出信用承诺，支持相关行业协会、商会建立健全行业内信用承诺制度。在事中监管环节全面建立相关市场主体信用记录，加强与全国信用信息共享平台的协同配合，整合各类信用信息，根据信用等级高低对相关市场主体采取差异化监管措施。在事后监管环节对失信主体开展联合惩戒，以住建部门与公安部

门为核心，构建跨地区、跨行业、跨领域违法违规行为联合惩戒机制。

2.加大对违法违规行为查处力度。开展整治规范房地产市场秩序专项行动，规范房地产开发、租赁、物业服务企业和中介服务机构等市场主体经营行为，严肃查处各类违法违规行为，保护消费者合法权益。

第二节 建立完善信息化管理平台

完善各类住房信息化管理平台建设。在商品住房网签信息系统和住房租赁备案系统基础上，搭建房地产市场大数据平台，畅通新房、二手房和租赁住房在开发建设、销售、交易、使用等全环节、全渠道信息。完善住房保障信息管理系统，建立保障性住房房源筹集、分配、回收、处置等全周期信息档案。建立人才住房信息管理系统，做好来温就业人才备案、人才住房和人才补贴的申请审核等动态记录，整合人才住房房源信息，做好房源档案管理。建立数据共享交换机制，推动住建部门与规划、国土、统计、税务、财政、银行、发改、水电气等部门业务数据互联互通。

第十二章 保障措施

加强对规划实施的组织、协调，建立健全规划实施评估机制。

第一节 完善规划实施机制

1. 加强统筹协调。市城乡住房工作协调委员会对本规划实施进行统筹协调，研究规划实施中的重大问题，提出政策意见。定期召开市城乡住房工作协调委员会成员单位会议，督促规划任务的实施进度，协调处理规划实施过程中遇到的困难与问题。

2. 强化组织实施。完善县（区、市）政府纵向责任落实机制，围绕本规划提出的总体思路、主要目标和重点任务等，做好任务分解和落实，县（市）落实主体责任，各区落实事权范围内相应责任。完善各部门横向责任分工机制，加强住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、金融等部门间政策联动，协同推进住房规划组织实施。充分调动和激发社会各界的积极性，广泛动员各方力量，共同推动规划顺利实施。

第二节 加强规划实施评估

定期评估完善。完善规划实施中期评估和期末评估机制，梳理规划实施情况，对规划实施效果做出评估。加强第三方独立评估。根据评估结果，及时发现并解决规划实施中出现的问题，促进规划目标如期实现。在中期评估基础上，根据经济社会发展和住房领域新形势新变化，确需对规划进行调整的，按规定程序办理。

附件 1

温州市城镇老旧小区改造五年（2021-2025）行动计划表

所在县 (市、 区)	改造方式	2021 年计 划改造	2022 年计 划改造	2023 年计 划改造	2024 年计 划改造	2025 年计 划改造	2021-2025 年计 划改造小计
		小区个数	小区个数	小区个数	小区个数	小区个数	小区个数
鹿城区	综合整治	52	36	52	65	60	265
	拆改结合	11	15	10	7	9	52
龙湾区	综合整治	11	6	7	9	9	42
	拆改结合		2			2	4
瓯海区	综合整治	13	8	12			33
	拆改结合						0
洞头区	综合整治	2	1	1	1	1	6
	拆改结合						0
乐清市	综合整治	5	1	1	0	0	7
	拆改结合						0
瑞安市	综合整治	9	11	11	10	10	51
	拆改结合	1					1
永嘉县	综合整治	4	1	1	3	3	12
	拆改结合				3	2	5
平阳县	综合整治	4	1	1	1	0	7
	拆改结合						0
文成县	综合整治	2	1	1			4
	拆改结合	1					1
苍南县	综合整治	2		3	1	1	7
	拆改结合		1				1
泰顺县	综合整治	1		1	1		3
	拆改结合	1					1
龙港市	综合整治	3	3	3	3	4	16
	拆改结合	1			1		2
合计	综合整治	108	69	94	94	88	453
	拆改结合	15	18	10	11	13	67
总计		123	87	104	105	101	520

附件 2

温州市新开工和续建棚户区改造安置住房（含货币安置）

序号	县市区名称	套数
1	市城发	9336
2	鹿城区	4201
3	龙湾区	11388
4	瓯海区	31979
5	洞头区	1149
6	生态园	3004
7	经开区	0
8	乐清市	0
9	瑞安市	863
10	龙港市	1278
11	永嘉县	0
12	平阳县	1467
13	苍南县	6835
14	文成县	3344
15	泰顺县	604
16	合计	75448