文山州“十四五”住房发展规划解读

文山州住房和城乡建设局

“十四五”时期是文山继续全面贯彻落实党的十九大精神，深入贯彻落实习近平总书记考察云南重要讲话精神和省委省政府文山现场办公会精神，以“文山之干”的革命性举措，推动文山高质量跨越发展的关键期。《文山州十四五”住房发展规划》，主要阐明“十四五”时期，全面推进文山州住房持续健康发展的**总体要求、主要目标、重点任务和重大举措**，是统领全州住房改革发展的重要依据，是指导全州住房发展的全局性、综合性、战略性规划。

“十四五”时期是文山继续全面贯彻落实党的十九大精神，深入贯彻落实习近平总书记考察云南重要讲话精神和省委省政府文山现场办公会精神，以“文山之干”的革命性举措，推动文山高质量跨越发展的关键期。

《文山州“十四五”住房发展规划》，主要阐明“十四五”时期，全面推进文山州住房持续健康发展的总体要求、主要目标、重点任务和重大举措，是统领全州住房改革发展的重要依据，是指导全州住房发展的全局性、综合性、战略性规划。

1

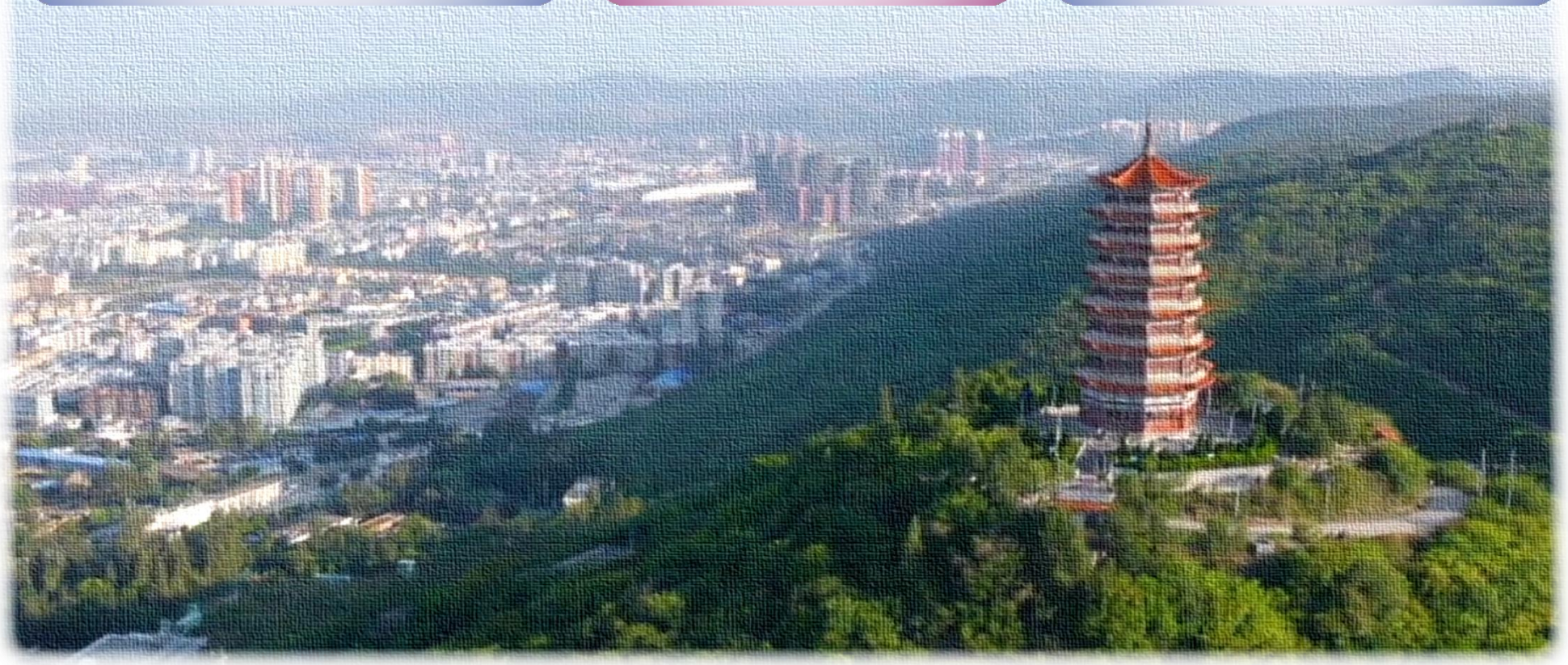
总体要求

努力将文山建设成

世界一流“三张牌”示范区

兴边富民示范区

民族团结进步示范区



2

主要目标

五大目标

一、实现住有所居

二、住房保障需求有效满足

三、住房租赁市场有序发展

四、住房居住质量有效改善

五、房地产市场秩序日益规范

“十四五”期间我们的住房发展目标体系

文山州2021——2025年住房发展目标体系表

类别	序号	指标	单位	规划期目标值	属性
	1	房地产开发投资额增比	%	20	预期性
住房供应	2	新增新建商品住房	万套	20	预期性
	3	新建商品住房销售价格年均涨幅	%	8.5	预期性
	4	新建商品住房去库存周期*	月	6—15	预期性
	5	新增供应租赁住房	万套	2	预期性
	6	州属国有住房租赁平台	个	≥1	约束性
住房保障	7	新增供应保障性租赁租房	万套	0.8646	预期性
	8	人才安居住房（含共有产权住房）	万套	0.3	约束性
	9	人均建筑面积13平方米以下低收入家庭住房保障覆盖率	%	100	约束性
住房品质	10	住宅工程质量验收合格率	%	100	约束性
	11	新建住宅小区物业管理覆盖面	%	100	预期性
	12	新增创建宜居社区	个	50	预期性

3

主要任务

八大任务

1、 推动房地产业高质量发展

2、 积极发展工业地产、旅游康养地产、商业地产

3、 促进住房消费健康发展

4、 构建多渠道多元化住房保障体系

5、 建立租购并举的住房制度

6、 提升住房建设质量和宜居水平

7、 加大住房财税和金融支持

8、 健全完善住房资金管理制度

1、推动房地产业高质量发展

建立市场发展长效机制

强化市场调控，“控成本、限涨幅、严管控”
严防问题楼盘

增强房地产业发展动力

“文砚同城”化发展，增强城市吸引力
深化战略合作，推动百亿级产业目标

培育房地产投资新增长点

产业结构调整，实现多元化经营和业态融合，鼓励参与城市更新、保障性住房，住房租赁建设等领域及上下游产业链

2、积极发展工业地产、旅游康养地产、商业地产

加强工业地产发展

文砚新城产业园区为主依托，多种方式并举
形成产业集聚、企业集中、土地集约项目的发展

促进旅游康养地产发展

旅游项目开发和配套旅游地产项目并举
做好适老化、养老服务运营

鼓励商业商务地产发展

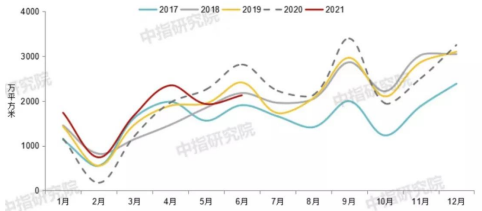
发展新型文旅商业消费聚集区
商业步行街、历史文化街区、特色街区、古城古街

3、促进住房消费健康发展

- 加大商品住房有效供应
- 解决新市民住房问题
- 支持个人住房消费
- 提升房地产服务业水平

图：2017年至2021年6月

20个代表城市商品住宅供应面积走势



4、构建多渠道多元化住房保障体系

多渠道筹集公共租赁住房

政府主导，多方参与
按商品房总面积4%配套保障房
完善保障租赁制度

稳步开展人才安居工程

发展共有产权，优先面向人才供应
帮助城镇各类人才实现“住有所居”

三位一体的住房保障制度。

5、建立租购并举的住房制度

培育发展租赁市场多元供应主体

发挥市场作用，鼓励成立租赁专营企业，支持鼓励企业以多种方式开展住房租赁业务。探索国有专营企业模式，优化配置住房资源。鼓励个人依法租赁自有房。

支持租赁类住房建设

将新建租赁住房纳入年度规划

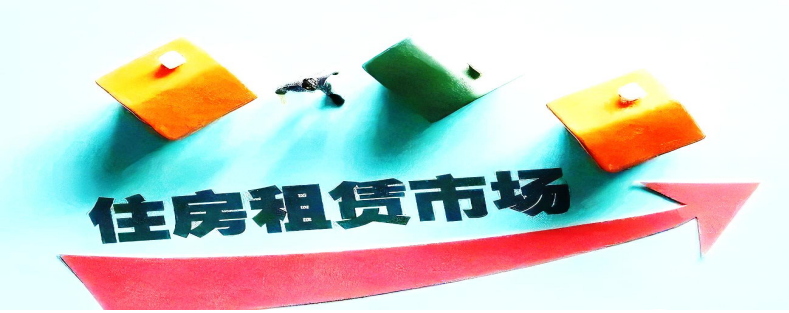
盘活存量，有效供给

完善租赁制度法规

“网格化”管理，实现监管全覆盖

多部门联合协作，建立信息共享

持续开展市场专项检查，对企业、机构、个人的不良记录纳入诚信体系管理系统



6、提升住房建设质量和宜居水平

- 开展老旧小区综合整治
- 大力推进宜居社区建设
- 提升农村住房建设品质
- 全面提升物业服务水平

7、加大住房财税和金融支持

稳定的财政支持机制

加大投入力度

形成稳定的财政支持长效机制

落实住房相关税收政策

支持合理的自住需求

抑制投资投机性需求

提高住房金融服务水平

加大对租赁企业信贷支持力度

积极鼓励开展产品创新

8、健全完善住房资金管理制度

扩大公积金覆盖面

发挥公积金的普惠性、保障性和互助性优势，扩大受益范围

公积金风险防控

加强内控机制，严防骗提骗贷
支持住房刚性需求和改善性需求
有效管控公积金风险

住房维修资金管理使用

简化资金使用流程
提高资金使用和管理透明度
提升业主自我管理维修资金的能力

4

保障措施

保障措施

5

附表

附表1

“十四五”期间房地产投资情况				
县（市）	2020年末“十三五”完成投资（亿元）	增长（亿元）	年均增速%	2025年预计“十四五”完成投资（亿元）
文山市	338.74	67.75	3.71%	406.49
砚山县	114.07	22.81	3.71%	136.88
西畴县	22.61	4.52	3.71%	27.13
麻栗坡县	19.14	3.83	3.71%	22.97
马关县	68.94	13.79	3.71%	82.73
丘北县	89.62	17.92	3.71%	107.54
广南县	82.86	16.57	3.71%	99.43
富宁县	20.60	4.12	3.71%	24.72
合计	756.58	151.32	3.71%	907.90

附表2

文山州住房发展年度计划表

年度	新建商品住房（套）	保障性租赁住房（套）	人才安居住房（套）	租赁住房（套）	投资计划（亿元）	用地供应（公顷）
2021年	19000				74.47	111.42
2022年	46000	2068	300	3000	201.33	274.93
2023年	52000	2190	600	4500	232.38	311.51
2024年	42000	2448	1000	6000	201.64	254.90
2025年	41000	1940	1100	6500	198.08	248.44
合计	200000	8646	3000	20000	907.90	1201.20

名词解释

- 去化周期：指的是商品房的销售周期，"去化"在房地产领域就是销售的意思，新建商品住宅去化周期一般由新建商品住宅的存量除以此前12个月月均成交量而得出。
- 红色物业：是以“党建引领”为鲜明主线，彰显“红”的特色，体现“治”的成效。在物业服务领域彰显党的政治色彩，强化党的政治属性，发挥党的政治功能，把牢物业服务的正确方向；在具体工作上，要以街道社区党组织为核心，整合服务资源、集聚服务力量、健全服务机制，着力解决好居民群众反映突出的物业问题，使之既发挥物业服务功能，又发挥政治引领作用。
- 公租房：指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇有稳定职业的农业转移人口或外来务工人员。从2014年起，全国公租房和廉租住房并轨运行，并轨后统称公租房。
- 保障性租赁住房：主要面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难问题。标准是建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

感谢关注

文山州住房和城乡建设局