

蚌埠市“十四五”住房发展和住房保障规划

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。为适应多主体多层次高品质居住需要，推动住房供给侧结构性改革，实现人民群众“住有所居”，根据《中共蚌埠市委关于制定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的建议》和《蚌埠市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》以及安徽省住房和城乡建设厅关于编制城镇住房发展“十四五”规划等要求，特编制本规划。规划主要阐明“十四五”时期蚌埠市城镇住房发展的总体思路、发展目标、主要任务和保障措施，提出了进一步完善蚌埠市“十四五”住房发展和住房保障体系，突出住房的民生属性，促进实现全体人民住有所居，促进房地产市场平稳健康发展，是指导全市住房发展和住房保障高质量发展的纲领性、指导性规划。

一、住房发展基础扎实，发展环境发生深刻变化

“十三五”期间，蚌埠市坚决贯彻落实各项调控措施，保持房地产市场平稳发展；不断探索和完善相关住房保障举措，完善保障性住房供应体系，加快棚户区、老旧小区改造等，有效改善了市民居住条件。全市城镇人均住房建筑面积达到 41.9 平方米，比“十二五”末增长 34.73%，居住水平得到进一步提升。

（一）“十三五”取得的成效

——**房地产平稳健康发展，行业运行状态良好。**“十三五”期间，蚌埠市全市房地产开发投资年均增长幅度为 10.12%，其中住宅开发投资年均增长 13%。全市住宅用地供应总量达到 29431.98 亩，房地产开发用地供应总量为 21056.20 亩。全市房屋新开工面积累计 4192.47 万平方米，其中住宅新开工面积累计 3198.48 万平方米，比“十二五”期间增长 22.78%。“十三五”期间，蚌埠市房地产坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，供需两端精准施策，不断加强市场监测与监管，有效保持了市场平稳运行，全市商品房销售面积累计 4099.67 万平方米，平均每年 819.93 万平方米，其中商品住宅销售套数累计 34.76 万套，销售面积累计 3696.08 万平方米，平均每年 739.22 万平方米。

——**城镇住房保障稳步推进，住房条件持续改善。**“十三五”期间，蚌埠市保障性住房政策不断完善，蚌埠市住房保障覆盖面逐年扩大，城镇保障对象的受众群体进一步扩大，全市保住房保障覆盖率已达到 35%，城镇低保、低收入等住房困难家庭已基本实现应保尽保。公租房保障方面，截至 2020 年末，蚌埠市全市累计建设公租房 42405 套，新增竣工公租房 10221 套（政府投资建设 9359 套，企业自建 862 套）。新增分配公租房套数 14489 套（政府投资建设 13627 套，企业自建 862 套）。“十三五”期间累计新增享受公租房租赁补贴的户数 6408 户，城镇低保、低收入住房困难家庭已实现应保尽保。棚户区改造方面，“十三五”期间，全市实际开工建设 87265 套，开工率为

111.8%；全市基本建成棚改安置房 88269 套，完成率为 181.3%。已开工改造城中村棚户户区 36109 套，城市危房棚户户区 889 套。竣工棚改安置房 46141 套，竣工率为 52.9%，未竣工棚改安置房 41124 套，未竣工的棚改安置房将于 2023 年前全部完成竣工。老旧小区改造方面，“十三五”期间，全市改造完成老旧小区共 300 个，累计改造建筑面积 787.79 万平方米，惠及居民 113859 户，完成投资 13.83 亿元。2019 年底，蚌埠市已提前完成“十三五”期间省厅下达的所有任务。

——**住房公积金制度不断完善。**蚌埠市住房公积金覆盖面不断扩大，缴存基数不断提升，归集额、提取额平稳增长，各项指标运行良好，住房公积金支持住房消费的作用日益突出。2020 年末，缴存总额 266.31 亿元，比上年末增加 14.53%；提取总额 174.48 亿元，比上年末增加 14.98%；累计发放个人住房贷款 7.38 万笔 153.41 亿元，贷款余额 85.10 亿元。

——**物业管理与服务水平逐步提高。**在全市住宅小区全面推进“1+3”物业管理机制，《蚌埠市住宅物业管理办法》是蚌埠市第一部物业管理规章，为完善蚌埠市小区管理进行了制度探索。按照“条块结合、属地管理、权力下放、重心下移”的原则，建立了市、区、街、居四级管理体系，突出了以区为主的物业管理工作机制。将物业管理纳入社区建设统一管理，形成上下联动、齐抓共管的工作格局。蚌山区和经开区试点成立住宅小区物业管理委员会，对深入推动社区物业管理的组织形式开展了有益探索。

（二）“十三五”存在的不足

——住房供需结构有待进一步优化。蚌埠市住宅购买对象以本地居民为主，外地居民购房较少，人才引进后劲不足，城市发展留人较为困难。商品住宅在套型面积、户型设计、价格等方面难以较好地满足市场改善性需求。租赁市场培育力度需要加大，租赁监管的长效机制亟待建立。保障性住房针对新市民的住房需求虽有关关注，但是力度还有一定欠缺，相关的优惠政策、住房供应及住房条件等均有待加强。

——住房居住环境有待提升。蚌埠市住房对于新建、新配置的商品住宅及保障性住房有较大的改善，但对于现状存量住房的改造，仍面临着改善居住功能、更换配套设施的艰巨任务。现阶段，蚌埠市居住环境较差的住房主要集中分布在棚户区和老旧小区，由于居住年限过长，过去粗放式的开发建设和建筑标准落后等原因，此类住房的建筑品质、建筑节能和周边配套服务设施薄弱、交通不便、物业管理等问题日益凸显。

——物业管理制度有待完善，管理水平有待提升。“十三五”时期，蚌埠市物业覆盖率逐步扩大，但物业管理制度、物业解决问题和多方协调的能力仍有待完善和提升。随着经济社会的不断发展，维修保障性住房的费用以及实物配租的比例在不断提高，受保障家庭收入水平无法负担，物业管理的资金缺口逐渐变大。同时，由于保障性住房住户人群复杂，收入变化情况难以审查，受保者不愿主动申报收入变动，保障性住房管理问题更为严峻。

（三）“十四五”住房需求变化

“十四五”时期，经济社会发展环境日趋复杂，不确定性明显增加，我市城镇住房发展和住房保障面临较大挑战。同时，新型城镇化、长三角区域一体化、“‘三地一区’两中心”建设等新目标新定位为我市城镇住房发展和住房保障带来了新机遇。

——发展环境变化对住房发展提出了新要求。“十四五”时期，人民群众对“更舒适的居住条件”的追求将会更加强烈，我市城镇住房发展水平亟需提升。同时，“十四五”时期，我市城镇常住人口将持续增加，但区域分化更加显著，城镇住房发展需要更加因地制宜、因城施策。人口老龄化、二孩家庭、丁克家庭、单身群体等现象并存发展，对城镇住房的多样化、个性化提出了更高要求。

——“房住不炒”定位为住房工作指明了新方向。“房住不炒”定位突出了住房的居住属性和民生属性，要求进一步完善房地产长效机制，保持市场平稳健康，防止经济发展、财政收入过度依赖房地产，防止房地产市场过度金融化。同时，“房住不炒”定位要求充分发挥住房保障在兜底线、保基本、稳预期方面的重要作用。

——注重改善住房品质化、健康化的需求越来越强烈。目前全市的住房短缺问题基本解决，人民对住房品质、住居环境、节能环保等需要越来越高。经过摸底排查，全市有改造需求城镇老旧小区约有415个，房屋建筑面积约964.58万平方米，涉及居民约137183户，这些居住小区市政配套基础设施、公共服务设施等均需进行改造和建设，建设绿色社区。

——注重住房结构层次化，租赁市场多样化供给。“十四五”期间，蚌埠将着力打造“三地一区两中心”，人口将逐渐增加。为解决城市住房和保障人群复杂，不同收入、不同行业群体居住矛盾的问题，新时期应大力发展租赁住房，规范发展住房租赁市场，加强对新市民的保障措施，扩大保障性住房租赁供给，积极适应人口结构和居住生活方式的变化趋势，满足不同居民的居住需求。

二、总体思路

（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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神以及习近平总书记对住房城乡建设工作的重要指示批示精神，以及习近平总书记考察安徽重要讲话精神，坚持党对城镇住房工作的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，坚持从全局出发，顺应蚌埠市住房发展规律，保障住房基本权益，提升居住生活品质，推进房地产市场供给侧结构性改革，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，聚焦住房市场体系和保障体系，构建住房保障体系基本制度设计，健全房地产业健康平稳发展长效机制。

（二）基本原则

——坚持民生属性。坚持以人民为中心的发展思想，依法保障居民居住权利，重点支持合理自住需求，满足改善性住房需求，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨。

——**坚持城市主体**。落实城市主体责任，从实际出发科学制定住房发展目标，不搞“一刀切”。因地制宜实施长效机制、制定调控政策，推进住房保障、城镇老旧小区改造、绿色社区建设充分体现地方特点、特征、特色。

——**坚持需求导向**。根据人口流向和住房需求变化，合理确定住宅用地规模与空间布局，推进房地产供给侧结构性改革，重点解决大城市新市民住房问题，加快培育发展住房租赁市场。

——**坚持系统统筹**。加强住房建设规划与国土空间规划的有机衔接，优化空间布局。加强联动，统筹区域房地产调控。建立健全土地、住房、金融、人口、教育、社会保障等政策有机衔接的住房发展工作机制。注重防范化解房地产市场风险，促进金融、房地产与实体经济均衡发展。

（三）总体目标

进一步完善住房市场体系和住房保障体系；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多渠道、多主体解决困难群体和新市民住房问题；推动房地产同金融、实体经济均衡发展，推动城镇老旧小区改造和绿色社区创建行动，提升住房品质和居住环境。压实城市主体责任，保持房地产市场平稳健康发展，实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。

（四）具体目标

——**房地产市场总体平稳健康**。住房供需基本平衡，住宅用地价格、新建商品住宅价格、二手住房价格、住房租赁价格基本稳定，市

市场预期保持稳定。

——**住房供应结构持续优化。**以住房需求为导向的土地配置机制不断健全，“十四五”期间，全市计划供应住宅用地 2.75 万亩，供应住房 28.0 万套、3280 万平方米，基本实现供需平衡、职住平衡。其中新建商品住宅供应 18.7 万套、2240 万平方米，平均每年 3.74 万套、448 万平方米；通过盘活、新建、改建等方式，计划新增市场化租赁住房供应约 1.91 万套/间，平均每年约 0.38 万套/间。“十四五”期末，全市城镇人均住房建筑面积力争达到 46 平方米。

——**住房保障覆盖面稳步扩大。**加大保障性住房建设力度，“十四五”期间，全市计划筹集保障性租赁住房 2.16 万套/间；对享受公租房保障对象进行动态调整；城镇棚户区改造（含货币安置）计划安置 7.0 万套。“十四五”期末，预计全市城镇住房保障覆盖率达到 38% 左右。

——**居住条件持续改善。**计划完成城镇老旧小区改造项目 415 个，房屋建筑面积 964 万平方米，惠及 13.72 万户，“十四五”期末，力争完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的县区力争完成 2005 年前建成的城镇老旧小区改造任务。“十四五”期末，住房公积金使用效率持续提高。新建住宅小区物业服务全覆盖，新建住房绿色建筑占比达到 100%，星级绿色建筑持续增加。大力推进住宅产业化，促进装配化装修在商品住房项目中的应用，有序推进住宅全装修，推进绿色社区、智慧社区建设，不断改善人民群众住房条件和居住环境。

蚌埠市“十四五”城镇住房发展与住房保障主要指标表

指标名称		单位	规划目标
住房 发展	一、新增住宅用地供应面积	万亩	2.75
	二、新增住房供应	万套/万平方米	28.00/3280
	三、新增商品住宅供应	万套/万平方米	18.70/2240
	四、新增市场化租赁住房供应	万套/间	1.91
住房 保障	一、住房保障覆盖率	%	38（规划末期）
	二、新筹集保障性租赁住房 （含租赁补贴）	万套/间	2.16
	三、新增棚户区改造安置 （含货币安置）	万套	7.00
	四、新增老旧小区改造	个/万平方米	415/964
	五、新增城市危房改造	套	221
住房 品质	一、新建住宅物业管理覆盖率	%	100
	二、新建住宅绿色建筑占比	%	100
	三、城镇人均住房建筑面积	平方米/人	46（规划末期）

三、持续着力“住有所居”，加强完善住房保障体系

“十四五”时期，蚌埠市应适应城市发展形势，加快完善以保障性租赁住房、公租房为主体的住房保障体系，积极探索发展共有产权住房，同时结合城市更新行动，稳步推进棚户区改造及老旧小区改造，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居，至“十四五”末期，预计全市住房保障覆盖率达到38%左右。

（一）加快发展保障性租赁住房。蚌埠市保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，“十四五”期间，蚌埠市计划新筹集保障性租赁住房2.16万套/间。探索发展共有

产权住房，供应方位以面向城镇户籍人口为主，逐步扩大到常住人口。加快完善发展保障性租赁住房的基础性制度和土地、财税、金融等方面的支持政策，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。从实际出发，可采取新建、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，切实增加供给。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（二）持续加强公租房保障。“十四五”期末，重点对城镇低保、低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭实施不同群体分类保障。租赁补贴发放数量进行动态调整，根据保障对象的收入，实行分档补贴。鼓励结合本地区公租房房源情况，明确一定数量的房源，实施精准保障，改善住房困难发生面广、工作条件较为艰苦的基本公共服务行业职工居住条件。优化保障性住房空间布局和供应结构，对保障性住房需求较大的区域，提高公租房配建比例。进一步优化公租房运营管理机制。

（三）推进城市棚户区改造。“十四五”期间，蚌埠市全市棚户区改造 49247 户，实物安置 64678 套，货币化安置 5316 户，计划总投资约 335 亿元，实物安置建筑总面积约 817 万平方米。“十四五”期间，蚌埠市全市棚户区地块配套基础设施同步建设，棚改安置房小区内部及周边配套基础设施项目共 72 个，计划总投资 140 亿元。按照

“政府主导、市场运作、以人为本、全面改造、统筹规划、分步实施”的原则，落实各县/区政府棚户区改造责任，深入细致做好群众宣传工作，加快推进城镇棚户区改造，基本解决棚户区居民住房困难问题。合理确定棚改货币化安置比例。系统组织城市危旧房质量安全排查，对老旧小区、城中村、城乡结合部老旧危房及公共建筑改变功能房屋，分类开展城市危房治理改造工作，确保居住使用安全，“十四五”期间，计划通过棚户区改造实施改造 221 套。

（四）成片开展老旧小区改造。以完善老旧小区配套改造为着力点，提升物业服务质量，增强人民群众获得感和幸福感。“十四五”期间，蚌埠市全市计划改造老旧小区共 415 个，改造建筑面积 964 万平方米，惠及居民 137183 户，计划投资 177 亿元。因地制宜界定蚌埠市老旧小区改造对象范围，力争完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有条件的县区力争完成 2005 年前建成的城镇老旧小区改造任务。按照成片改造要求，坚持统筹安排、统一规划，成片改造老旧小区，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强片区服务设施、公共空间共建共享。

四、实施房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展

牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，压实城市主体责任，坚持因城施策、多策并举，健全住房与土地、金融、财税等政策联动机制，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

（一）压实城市主体责任。坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确立新的政绩观和相关考核机制，实现房

地产业与国民经济其他行业协调发展。城市对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，统筹区域房地产发展。根据蚌埠市各县区经济社会发展水平、人口规模和结构变化以及住房供求关系等因素，明确住房发展目标和年度工作任务，科学制定蚌埠市房地产调控工作方案，加强房地产市场供需双向调节，促进地价、房价、租金波动保持在合理区间。全面实施房地产市场运行月监测、季评价、年考核制度。

（二）完善住宅用地供应机制。蚌埠市相关部门应加强住宅用地管理，建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，十四五期间，全市计划供应住宅用地 2.75 万亩。土地供应优先满足住宅用地需要，保障性住宅用地做到应保尽保。强化住宅用地“五类”调控目标管理，根据商品住宅库存去化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。根据房地产市场、土地市场运行状况，适时采用“限房价、竞地价”、“限地价、限房价、竞配建”等方式出让土地。加强土地市场信用体系建设。

（三）加强房地产金融调控。加强房地产金融审慎管理。合理控制房地产贷款占比，严格实行限额管理，强化房地产融资业务管理。加强房地产开发建设融资管理。对房地产开发企业各类融资实行全口径管理，开发建设融资以项目为主体，资金使用严格限定于本市本企业项目。强化个人住房贷款管理。严格收入认定标准、严格执行偿债收入比例、严格审查购房资金来源。完善差别化住房信贷政策。视情对住房贷款首付比率、限期和利率进行调整，加大对中低收入群体的保障性及改善性住房需求的差别化支持力度。

（四）发挥税费调节作用。贯彻落实相关规定，可依法调整住房交易契税税率。加大闲置土地处置力度，视情调整契税政策。继续沿用现行契税政策，支持居民首套、二套改善性住房消费。根据房地产市场运行情况，按照法定程序，视情对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移，明确规定差别适用税率。对个人住房转让时，增值税免征年限继续执行现行政策。根据房地产市场情况，视情调整增值税免征年限。保障性住房继续执行和完善现有财政、信贷、税费减免等支持政策。

（五）加强房地产市场监管。严格落实房屋网签备案制度，构建以网签备案制度为基础的房地产市场交易管理体系。加强商品房住房预售及价格管理。加大房地产市场秩序整治力度。加强对开发企业、租赁企业、中介机构及其从业人员的管理，持续开展房地产市场秩序专项整治，依法将严重失信企业及其法人代表纳入“黑名单”管理，进一步维护房地产市场秩序。

五、推进租购并举，大力发展住房租赁市场

重点围绕保障性租赁住房和市场化租赁住房，以国有房屋租赁运营公司为引领，以培育社会租赁企业为方向，以构建完善规范的管理体系为重点，加快完善供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

（一）多渠道筹集租赁住房房源。加大租赁住宅用地供应力度，积极探索利用集体土地建设租赁住房。以盘活闲置存量住房为主，激活个人、社会机构将产权明晰、功能完善、治理合格的存量住房对外

租赁。支持新建配建租赁住房，包括闲置的商业用房、工业厂房等非住宅用房，在满足基本居住条件，完善规划、安全、消防、环评等相关手续后，改建为租赁住房。鼓励企事业单位出租闲置住房通过政府租赁平台挂牌出租，对涉及的各项税收按规定执行。推广“租补分离”政策，鼓励新市民通过市场租赁解决阶段性住房困难。完善市场化租赁住房、人才租赁住房财政补贴政策，支持提取住房公积金用于支付房租。

（二）培育专业化规模化住房租赁企业。支持国有住房租赁企业通过新建、改建、盘活等方式，筹集租赁房源，提高市场占有率，发挥社会担当和“压舱石”作用。支持品牌住房租赁企业通过合并、重组、资本合作等方式，做大做强做优，提升住房租赁企业的规模化、集约化、专业化租赁水平。引导房地产开发企业将自有商品住房项目中部分房源长期持有，并向市场租赁。鼓励房地产经纪机构、物业服务企业提供住房租赁托管、居间代理服务，实现不同类型住房租赁企业协同发展的多元化住房租赁企业格局。

（三）规范住房租赁市场。严格落实住房租赁企业、中介机构、网络信息平台登记备案制度。落实网络信息平台租赁房源核验责任。加强租赁机构备案、房源挂牌与核验、租赁合同网签备案、资金监管等全流程管理。规范住房租赁活动，维护当事人合法权益，稳定住房租赁关系。规范轻资产住房租赁企业管理，严禁实施“高进低出”“长收短付”等经营行为，严禁违法开展“租金贷”业务，及时有效处置

高风险企业。建立住房租赁价格指数测算和发布机制，对租金水平进行合理控制。

六、加强住房空间布局引导，提升住房品质

（一）住房空间布局引导。结合蚌埠市各县区人口、产业变化趋势和未来发展进行安排。合理布局保障性住房，加快推进老旧小区进行环境综合整治，结合棚改、旧改等措施提高城市功能品质，推动老城区住房更新改造。重点推进临港产业东片区、大学城商住配套片区、中央创新区、城南片区、硅基显示小镇、奥莱片区、万达文旅片区、顺丰上海-蚌埠产业园、安徽自贸区蚌埠片区生活配套片区等功能片区建设。

（二）重点片区住房发展指引

——**龙子湖区住房发展指引。**重点控制中央创新区片区、顺丰上海-蚌埠产业园片区，新增约 2.26 万套住宅。其中中央创新区片区 1.85 万套住宅，通过多元化高品质住宅供应，将中央创新区打造为城东标杆，宜居宜业的区域服务集聚片区。顺丰上海-蚌埠产业园片区 0.41 万套住宅，推动产业发展和高品质商品住宅，同时还应考虑适当开发建设普通商品住宅和保障性租赁住房，实现产城融合。

——**蚌山区住房发展指引。**重点控制城南片区，新增约 4.28 万套住宅。紧密结合“低碳人文居住区、文化科技创意区、新兴产业聚集区”的发展定位，合理安排高品质商品住宅，加大公共租赁住房的筹集，加快安置房建设，推进城市更新改造与环境综合治理，以高品质居住环境建设提升城市形象、彰显地区特色、完善城市功能。

——**禹会区住房发展指引。**重点控制安徽自贸区蚌埠片区总部经济功能区北片区、安徽自贸区蚌埠区生活配套片区，新增约 1.32 万套住宅。其中安徽自贸区蚌埠片区总部经济功能区北片区 0.08 万套住宅，加大高品质住宅供应，完善高起点、高品质开发建设商品住宅。安徽自贸区蚌埠区生活配套片区 1.24 万套住宅，打造开放发展引领区，提供充足和多层次的住房设施，提升周边配套公共服务设施，同时结合商品住宅开发适当配建保障性租赁住房。

——**淮上区住房发展指引。**重点控制奥莱片区、收储片区、万达文旅片区，新增约 2.7 万套住宅。其中奥莱片区 1.17 万套住宅，依托奥莱小镇项目为契机，加快高水平建设住宅，引领蚌埠市高质量都市生活。收储片区 0.49 万套住宅，稳步推进商品住宅建设的同时，加快棚户区改造，有序推进城市更新，切实保障本地居民住有所居。万达文旅片区 1.04 万套住宅。以万达文旅品牌为主体，合理安排居住用地规模，建设具有蚌埠特色的现代化宜居宜业的地区。

——**经开区住房发展指引。**重点控制临港产业片区、滨湖商住区、大学城商住配套片区，新增约 3.33 万套住宅。其中临港产业片区 3 万套住宅，高起点、高品质地开发建设商品住宅，不断提升东部新城整体的商品住宅质量和品质。滨湖商住区 0.14 万套住宅，充分利用龙子湖公园生态环境和文化氛围，合理安排商品住宅。大学城商住配套片区 0.19 万套住宅，依托大学城优势，适度增加商品住宅供应。

——**高新区住房发展指引。**重点控制硅基显示小镇片区，新增约 1.01 万套住宅。积极参与蚌埠自贸区建设，吸引国内外高端研发机

构落户和高端科技人才流入，带动产业建设和多元化高品质商品住宅供应，优化住房结构与空间布局，保障园区职住平衡，使硅基显示小镇片区发展成为智慧创新、魅力宜居的现代化居住地区。

（三）推动住宅品质高质量发展。“十四五”时期，蚌埠市应大力推广政策激励机制引导市场供应高品质住宅，大力推进住宅产业化，促进装配化装修在商品住房项目中的应用，有序推进住宅全装修。大力发展节约型居住区和节能省地型住宅，加快推进绿色建筑和装配式建筑发展，推广建筑信息模型（BIM）的应用。政府投资新建的公租房、棚户区改造安置房项目，符合装配式建造技术条件和要求的，建议采用装配式建筑。

七、创新服务方式，提高物业服务能力

“十四五”期间，蚌埠市继续扩大物业管理服务的覆盖面，建立健全党建引领的物业管理体系，促进物业管理融入基层社会治理体系，推进物业管理智能化，融合线上线下服务，巩固“市、区（县）、街（乡镇）、居（村）”四级管理体系，完善社区党组织领导下的“1+3”物业管理机制。

（一）以党建引领“1+3”物业工作机制。加强党建统领，构建党组织统一领导下、多方联动的“红色物业”体系，实现党建、管理、服务融合。落实街道（乡镇）主体责任，在全市住宅小区全面推进党建引领下的“1+3”物业管理机制，建立在党组织引领下的居（村）委会、业主委员会和物业服务企业共建、共商、共管的工作机制。完

善物业服务企业参与疫情防控、城市管理、垃圾分类、治安消防等工作机制。

（二）加快推进业主委员会全覆盖。按照《安徽省物业管理条例》要求，街道（乡镇）、居（村）委会负责指导和推动成立业主委员会。成立过程中，加强对业主委员会的工作指导、业务培训、程序审查。加快推进物业服务市场化进程，培育引进优质物业服务企业。结合物业服务行业信用评价体系，建立物业服务企业发展激励机制和优胜劣汰机制。

（三）融合线上线下服务。支持物业服务企业建设平台，推动设施设备、车辆、居住社区安全等管理智能化。鼓励物业服务企业拓宽物业服务领域，对接商业服务，提升公共服务效能，发展居家养老等，满足居民多样化多层次生活服务需求。建立物业行业管理平台，实现与企业、城市管理和基层治理信息平台互联互通，提升行业管理和服务水平。

（四）提升物业管理服务水平。通过党建统领、改造与治理并举、完善制度、资金筹措等，加强和改进城镇老旧小区物业管理。修订完善物业管理法规政策规定。完善物业专项维修资金使用流程，提升维修资金管理效能。推进物业服务标准化，规范从业规则，提升服务质量。完善业主大会、业主委员会制度，规范业委会运行。完善物业服务企业信用管理体系，制定物业管理分级分类标准。

八、完善公积金制度，促进公积金健康运行

以引导和满足缴存职工家庭合理住房需求为导向，切实发挥公积金的保障作用，不断提高公积金综合效能，扩大制度保障覆盖面，积极探索创新公积金运行机制。

（一）提高公积金综合效能。进一步改革优化住房公积金提取使用政策。推进住房公积金线下服务规范，提高线上渠道服务能力，提升综合服务平台效能。全面实现缴存单位经办人员网上办理住房公积金账户设立、单位缴存登记信息变更、个人账户转移等业务，逐步实现住房公积金网上汇缴管理、购房提取、还贷提取、租房提取、信息查询等服务事项。

（二）扩大制度保障覆盖面。逐步拓宽提取使用对象范围，优先满足新市民购房贷款需求，积极支持住房公积金用于培育发展住房租赁市场，加大住房公积金对既有住宅加装电梯支持力度。探索自愿缴存制度，试点相对灵活的缴存比例和缴存基数，鼓励非公单位、灵活就业人员建立住房公积金制度。推进住房公积金法制建设和执法改革，发挥公积金支持住房保障和房地产调控作用。

（三）创新住房公积金运行机制。探索建立渠道多元、财务可持续的融资机制，加强贷款风险控制，加大对违规提取和违规获取住房公积金贷款行为的治理力度。适应长三角一体化建设要求，打破信息融合壁垒，推动合作区域内住房公积金业务联动、信息联动、服务联动。分领域、分梯次推进公积金缴存、提取、贷款等业务的异地受理。探索跨区域的资金融通调节机制，推动区域内公积金业务高效协作。

九、保障机制

（一）多规合一联动机制。以蚌埠市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要、国土空间总体规划等为依据，建立本规划与上位规划、其他专项规划衔接机制，加强信息交互性，强化规划联动性，确保蚌埠市住房发展和住房保障规划目标的实现。

（二）建立规划实施机制。蚌埠市人民政府要按照住房发展和住房保障确定的目标任务，落实部门责任，统筹土地、金融、财税等资源配置，调动市场主体和全社会积极性，形成促进规划有效实施的合力。蚌埠市住房发展和住房保障规划和年度计划实施情况，向社会公开，接受监督。

（三）公众广泛参与机制。加大宣传力度，鼓励社会公众参与蚌埠市住房发展和住房保障工作，坚持顶层设计与问计于民相结合，广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，及时向社会公布规划编制和年底实施计划完成情况，促进规划有效实施。

（四）规划定期评估机制。加强对规划执行情况的监督检查，建立健全规划定期评估机制，定期组织开展蚌埠市住房发展和住房保障规划实施评估，可在 2023 年底前开展本规划执行情况中期评估，全面分析检查住房规划的实施效果及各项政策措施落实情况，严格目标责任考核，确保蚌埠市“十四五”住房发展和住房保障规划有效实施。