

宣城市城市住房发展 “十四五”规划 (征求意见稿)

宣城市住房和城乡建设局

2021 年 7 月

目 录

前言.....	1
一、总则.....	1
（一）编制目的.....	1
（二）编制依据.....	2
（三）规划范围及期限.....	3
二、“十三五”住房发展回顾.....	4
（一）居住空间逐步拓展.....	4
（二）住房条件明显改善.....	4
（三）住房保障力度持续加大.....	5
（四）改善性住房需求显著增加.....	5
（五）住宅开发建设规模稳步增长.....	6
（六）新建品住宅供销基本平衡.....	6
（七）人才安居稳步推进.....	7
三、发展形势分析.....	8
（一）发展机遇.....	8
（二）面临挑战.....	10
四、总体思路和发展目标.....	12
（一）指导思想.....	12
（二）总体思路.....	12
（三）基本原则.....	13
（四）发展目标.....	14
五、“十四五”时期住房发展主要任务.....	17

（一）完善房地产调控政策工具.....	17
（二）推进住房高品质发展.....	19
（三）健全城镇住房保障体系.....	21
（四）积极培育住房租赁市场.....	22
（五）科学配置公共服务资源.....	23
（六）提升物业管理和服务水平.....	25
（七）构建合理住房空间布局.....	26
（八）推进城市有机更新.....	31
（九）创新管理服务体制机制.....	33
六、年度实施计划.....	36
（一）住房年度建设计划.....	36
（二）棚户区及老旧小区建设计划.....	36
七、规划实施保障.....	38
（一）加强组织协调.....	38
（二）完善评估机制.....	38
（三）做好宣传引导.....	38
（四）落实地方主体责任.....	38

前言

“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是宣城市加快建设皖苏浙省际交汇区域中心城市、着力谋划“一地六县”长三角生态优先绿色发展产业集中合作区规划建设的关键时期。编制好宣城市城市住房发展“十四五”规划，对落实国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要，促进宣城市积极融入长三角一体化国家发展战略，实现经济社会高质量发展具有十分重要的意义。

一、总则

（一）编制目的

为全面落实国家、省要求各城市编制“十四五”住房发展规划有关工作部署，落实好“一城一策”、因城施策、城市主体责任的长效调控机制的重要举措；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，全力实现稳房价、控租金、降杠杆、防风险、调结构、稳预期的目标任务；加强对中心城区住房建设的统筹与指导，合理安排住房供应规模、时序与布局，努力满足首套刚需、支持改善需求、遏制投资炒房；健全住房市场体系和住房保障体系，有序开展老旧小区环境综合整治，引导和促进房地产业持续、稳定、健康发展，加快实现全体人民住有所居，满足人民群众日益增长的对美好生活的向往，推动我市房地产高质量发展。

（二）编制依据

1. 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（中办发〔2019〕52号）
2. 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）
3. 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》（国办发〔2020〕23号）
4. 国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）
5. 住房和城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（建房〔2018〕11号）
6. 住房和城乡建设部《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）
7. 住房和城乡建设部等六部门《绿色社区创建行动方案》（建城〔2020〕62号）
8. 安徽省人民政府办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的通知》（皖政办〔2016〕63号）
9. 安徽省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（皖政办〔2020〕21号）
10. 安徽省住房和城乡建设厅等六部门《关于贯彻落实整顿规范住房租赁市场秩序的意见的通知》（建房规〔2020〕22号）
11. 安徽省住房和城乡建设厅等六部门《安徽省绿色社区创建行

动实施方案》（建城〔2020〕62号）

12.《安徽省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》

13.《宣城市城市总体规划（2016-2030年）》

14.《宣城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》

15.《宣城市城市建设“十四五”规划》

16.《宣城市市区“十四五”老旧小区改造规划》

17.《宣城市市区“十四五”棚户区改造及配套基础设施建设规划》（方案稿）

18.《宣城市本级经营性国有建设用地使用权土地储备三年滚动计划（2020-2022年）》

（三）规划范围及期限

规划范围：宣城市中心城区，总面积约288平方公里。

规划期限：2021-2025年。

二、“十三五”住房发展回顾

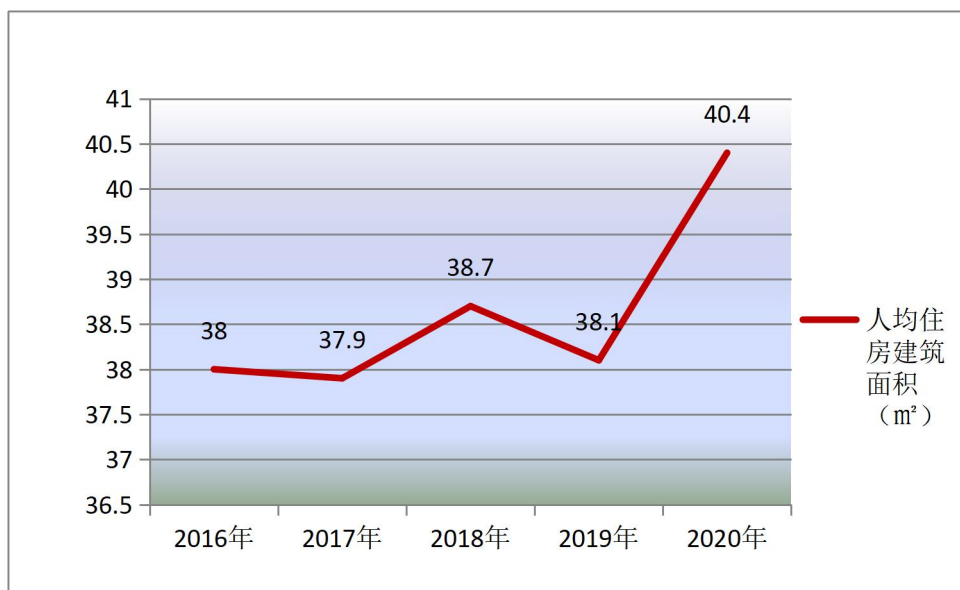
“十三五”时期，我市认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于住房工作的决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不断完善住房市场体系和保障体系，加强房地产市场监督管理，稳步推进保障性安居工程，在推动经济产业、人口发展方面取得积极成效，住房发展呈现以下特点：

（一）居住空间逐步拓展

“十三五”期间，中心城区居住用地从 10.5 平方公里增长到 14.1 平方公里，增长了 34.28%；城区人均居住用地指标从 26.99 平方米增长到 28.25 平方米，增长了 4.67%。人均居住用地指标略有提高。

（二）住房条件明显改善

“十三五”期间，全市城镇居民人均住房建筑面积由 2016 年 38.0 平方米增加至 2020 年 40.4 平方米，低于我省同期平均水平 42.1 平方米，略高于全国平均水平 40.0 平方米。“十三五”期间，中心城区投资 3.8 亿元，累积改造城镇老旧小区 49 个，房屋建筑面积约 193 万平方米，惠及居民 2.1 万户，城镇住房功能和配套设施逐步完善，居民住房条件明显改善。



“十三五”期间城镇人均住房面积变化情况

(三) 住房保障力度持续加大

“十三五”期间，住房保障覆盖面逐步扩大，住房保障条件不断放宽，保障性住房供给有效增加，完成各类棚户区改造 1.26 万户，累计供应 2.6 万套安置房，分配 9800 套公共租赁住房，基本实现低保、低收入家庭应保尽保，城镇中低收入家庭住房条件明显改善。

(四) 改善性住房需求显著增加

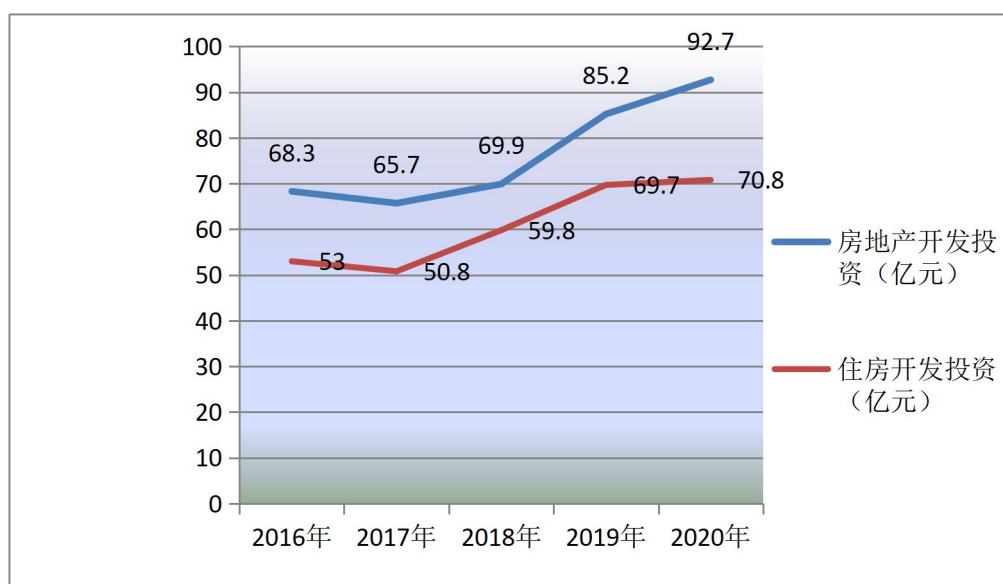
“十三五”期间，宣城城区各户型销售占比中，大户型（120 平方米以上）由 2016 年的 15.2% 增长至 2020 年的 37.5%

“十三五”期间城区商品住房各户型销售占比一览表

年份	100 m² 以下	100-120 m²	120-144 m²	144 m² 以上
2016	45.55%	39.25%	12.15%	3.05%
2017	35.59%	42.81%	18.28%	3.32%
2018	19.29%	40.31%	35.46%	4.94%
2019	19.72%	43.38%	28.53%	8.37%
2020	17.81%	44.69%	31.78%	5.72%

（五）住宅开发建设规模稳步增长

“十三五”期间，中心城区累积完成房地产开发投资 381.8 亿元，其中商品住宅开发投资 304.1 亿元，年均增长 7.8%。商品住宅新开工面积累积 733 万平方米。

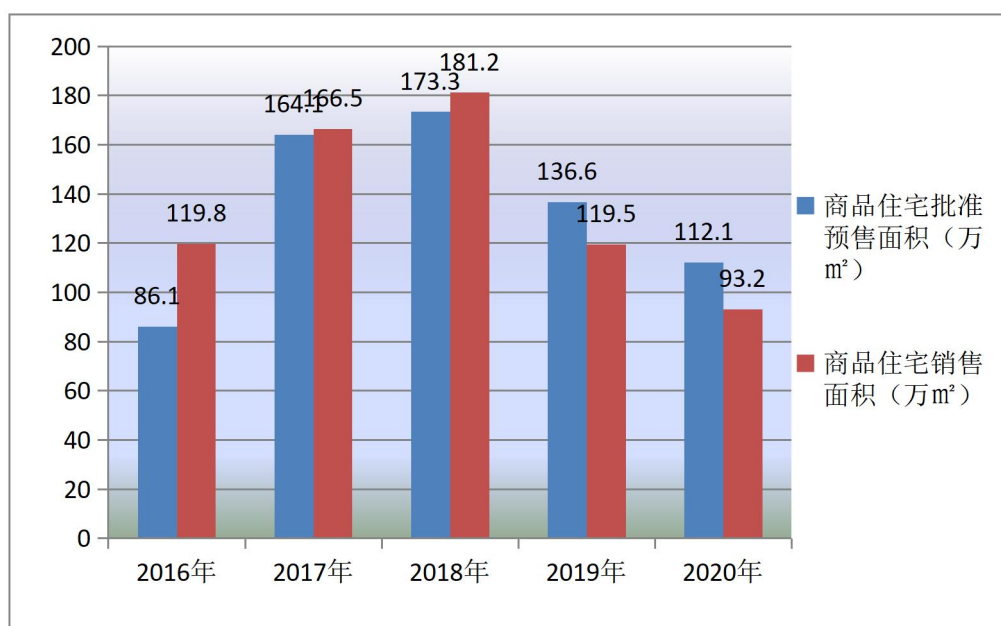


“十三五”期间中心城区房地产投资情况

（六）新建品住宅供销基本平衡

“十三五”期间，新建商品住宅批准预售面积 672.2 万平方米，销售面积 680.2 万平方米，年均供销比约 0.99(合理区间为 0.8-1.2)。二手住宅累积成交面积 238.5 万平方米。二手住宅与新建商品住宅成交套数的比值为 1:2.5。

截至 2020 年底，中心城区商品住房库存面积约 88.9 万平方米，库存去化周期 8 个月，新建商品住房库存消化周期处于合理区间，基本实现供需平衡。同期，已出让土地未申请预售的商品住房面积约 240 万平方米。



“十三五”期间中心城区商品住房供、销情况

(七) 人才安居稳步推进

“十三五”期间，人才住房筹建工作稳步推进，已筹集人才公寓236套。人才安居体制机制不断健全，2018年发布了《宣城市“宛陵聚才行动”若干政策》，确定采取政府新建、购买、租赁、公共租赁住房转换以及商品房配建、支持用人单位筹建等多种方式，推进人才公寓筹集。

三、发展形势分析

（一）发展机遇

1. 优越的区位交通条件，带来良好的投资机遇。

宣城是皖苏浙省际交汇城市，是上海、南京、杭州、合肥等省会城市地理几何中心，是长三角 27 个中心区城市之一，也是长三角 G60 科创走廊成员城市、南京都市圈成员城市、杭州都市圈观察员城市，拥有众多国家和区域性战略叠加的区位优势。随着京福高铁、杭黄高铁以及商合杭高铁等相继建成运行和芜宣机场的正式通航，宣城与长三角主要城市实现了一小时交通圈。便捷的交通条件有助于宣城市融入南京都市圈、皖南文化旅游示范区、长三角城市群等区域，有助于芜马宣经济圈的构建，带动区域一体化发展，促进产业升级转型，带来新的投资机遇和发展机遇。

2. 扎实推进长三角一体化发展，住房发展前景良好。

宣城市成为长三角中心区城市、G60 科创走廊城市、杭州都市圈观察员城市。“一地六县”长三角生态优先绿色发展产业集中合作区建设破题推进，宁国长三角 G60 科创走廊产业合作示范园区（核心汽车零部件）成功授牌。新建亿元以上省外投资项目数保持全省前列，其中来自沪苏浙投资项目占比 80%以上。利用外资和进出口稳步增长。长三角 G60 科创走廊宣城（上海）科创中心项目签约建设，宛陵科创城建成开园。高新技术企业突破 380 户，实现数量翻番，战略性新兴产业产值占规模工业比重居全省第 2 位，研发经费支出占地区生产总

值比重达到 1.89%，居全省第 6 位。产业发展为深入推进新型城镇化提供动能，创造就业促进人口导入宣城，有效支持房地产业持续快速发展。

3. 人居环境显著提升，高品质住房需求旺盛。

宣城是安徽省唯一的首批国家生态文明建设示范市，国家生态县全覆盖，荣获中国健康养生休闲度假旅游最佳目的地。宣城是国家低碳试点城市、国家森林城市、国家园林城市、全国绿色发展优秀城市、全国第二批生态文明先行示范区。境内森林覆盖率达 60%，空气优良率超 90%，PM2.5 平均浓度为 33 微克/立方米，空气优良天数比例 92.6%，空气环境质量常年达到国家二级标准。集中式饮用水水源地水质达标率保持 100%。同时，以“一山一湖三河十园”为主体，城市绿道和街头游园为补充的城市绿化体系基本建成，人均公园绿地面积达到 15 平方米以上。景观轴改造和沿街立面整治工程都大大的美化了城市环境。随着宣城市城市建设水平、基础设施和公共服务水平全面提升，居民改善性住房需求将从宣城中心城区向周边乡镇传导，满足更多居民对美好的生活向往。

4. 城镇化水平不断提高，住房消费需求持续释放。

2020 年宣城市常住人口 250 万人，城镇化率仅 57.16%，低于安徽省（58.3%）及全国（63.89%）平均水平，仍有大量农业人口未进入城镇，未来城镇化发展的潜力较大。随着宣城市战略地位提升，产业和资本要素加速集聚，将有效促进宣城市就业岗位增长。随着户籍制度改革不断深化，为农民进城创造条件。

（二）面临挑战

1. 人口集聚不强，房地产发展动力不足。中心城区作为区域中心城市的首位度还不高，辐射力不强，缺乏产业支撑，教育、医疗、社区等公共服务不优，目前仍属于人口净流出城市，影响城市人口快速聚集和商品住房销售，人口增长与规划的数据相差较大。一是我省其他城市和外省居民购买力明显不足。“十三五”期间，中心城区销售备案的商品住房中，外地居民（宣城市以外的）购房比例不到 10%。二是所辖市县居民购买力相对匮乏。如水东镇，地理位置介于宣州区与宁国市之间，因宁国市工业企业发展相对较好，如中鼎、司尔特等上市公司，就业机会相对较多，大部分居民会选择在宁国置业。

2. 公建配套设施不齐全，影响居民生产、生活。近年来，随着土地出让，一些住宅小区相继建成并交付使用，但与住宅小区相配套的中小学、医院、菜市场、商场、水电气和公共交通等配套设施规划建设滞后，影响了城市居民的正常生产、生活。如东部片区规划的明镜湖小学至今未开工建设，周边其他学校均已满额，导致东部片区的东方润园、滨江花园、明镜湖小区等十来个小区适龄儿童将面临无学可上的境地。

3. 征迁进程缓慢，影响已出让用地开工建设。前几年，中心城区已出让的土地中普遍存在征地拆迁、杆线迁移、基础设施配套不全等突出矛盾，因未能完全做到净地出让等原因，导致责任界定模糊，缺乏制约和处罚机制，严重影响项目按期开工建设。如西门口地块，至今还有几户尚未拆除，导致项目无法开工建设。

4. 房屋租赁市场体系培育不完善，导致租赁市场发展不快。受限
于外来务工人口规模，中心城区暂未形成较为完善的房屋租赁市场体
系。目前还没有专门的住房租赁企业，大多数房屋租赁都是通过小型
中介机构发布信息成交或当事人自行协议租赁，房管、公安、城管、
市场监管、街道（社区）等部门未形成统一协调管理机制。

5. 商品房同质化严重，开发建设水平有待提升。随着保障房建设
和房地产市场的快速发展，目前城市居民基本居住要求已满足，住房
消费理念实现了从量到质的提升，居民购房更加关注项目规划设计、
套型面积、建设质量、景观环境、公共配套、物业管理、售后服务、
居住群体等因素，但目前中心城区商品房同质化严重，高品质楼盘仍
然不多，房地产开发建设水平有待进一步提升。

四、总体思路和发展目标

（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五中全会精神，认真贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，坚持稳中求进工作总基调，科学把握新发展阶段，坚决贯彻新发展理念，服务构建新发展格局。坚持以人民为中心的发展思想，始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点。突出住房的居住属性，坚持房子是用来住的、不是用来炒的基本定位，满足首套刚需，支持改善需求、遏制投机炒房。坚定稳地价、稳房价、稳预期调控目标，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，着力防范化解房地产市场风险。加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，努力实现让全体人民住有所居。

（二）总体思路

健全城镇住房基本保障体系，持续提升公租房保障能力，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。有序开展老旧小区环境综合整治，切实改善群众生活生产环境，提高老旧小区居民的幸福指数；建立多层次商品房供应体系，满足首套刚需，支持改善需求；培育和发展住房租赁市场，特别是长期租赁，推进国有租赁企业的建设，充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，更好的为租赁利益相关方服务；加强房地产市场监管，着力

防范化解房地产市场风险。

（三）基本原则

1. 坚持房住不炒，突出居住属性。牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期，建立房地产长效管理机制。突出住房居住属性，抑制投资投机性购房，多方式满足不同层次居民住房需求，促进住房消费健康发展。

2. 坚持市场为主，加强政府保障。充分发挥市场在住房资源配置中的决定性作用，统筹考虑住房市场供应与政府住房保障的有效衔接，实行政府兜底，提升住房保障水平和保障能力，推动有效市场和有为政府更好结合，完善住房市场体系和住房保障体系。

3. 坚持深化改革，推动创新发展。以改革创新为根本动力，统筹兼顾住房发展同实体经济之间的关系。完善人口、土地与住房联动机制，加强住房与人口落户、义务教育等相关政策的协调，强化二手房交易管理，提高房地产市场调控的系统性、整体性和协调性。

4. 坚持质量优先，适应美好生活。加强住房市场前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进，转变住房开发模式，加强老旧小区改造，依靠科技进步和创新，提高住宅建设质量，改善居住环境，增加住房新供给，逐步满足人民群众对美好居住生活的向往。

5. 坚持因城施策，落实主体责任。切实提高政治站位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，根据经济和社会发展水平，因城施策，落实城市主体责任，把新发展理念贯穿住房发展全过程，实现住房发展更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全。

（四）发展目标

1. 人口规模测算

假设一段时期内，户籍人口和暂住人口保持稳定的增长率，运用计算方程： $Y=C*(1+X)^t$ 。其中：Y 代表预测年份总人口，C 代表基期年总人口，t 代表年份，X 代表年均增长率。这一方法受人为因素影响较大，但其结果能够较为准确反映对未来城市人口增长的理性判断。

根据《宣城市城市人口和建设用地规模专题研究报告》对宣城人口规模预测的结果，近期 2020 年中心城区人口为 65 万人，远期 2030 年中心城区人口为 100 万人。

随着长三角区域一体化发展提升至国家战略与 G60 科创走廊建设战略的实施，宣城市社会经济发展迎来了千载难逢的机遇。而目前自身城市化水平已经超过 57.16%，而根据城市化发展普遍规律，在城镇化 30%~70% 阶段是城镇化加速发展的阶段。总的来说，宣城市具备了实现跨越式发展的基础条件。近期宣城市城镇化发展递增速度按年均 1.5 个百分点预测，则 2025 年城镇化水平达到 70.21%。

综合考虑现状条件、城市总体规划规模目标以及未来发展前景，预测至 2025 年，中心城区人口规模为 80 万人。

目前，宣城市城区常住人口约 50 万人，“十四五”期间城区新增常住人口约 30 万人。除去外来短时务工人口、上学及陪读人口，预计住房需求新增人口约 27 万人。

2. 住房需求预测

（1）商品住房需求

按人均住房面积测算：2020 年底，全市城镇居民人均住房建筑面积为 40.4，预计“十四五”末将达到 44.0，则需供应住房面积 1188 万平方米。

按户数均面积计算：根据安徽省第七次人口普查公报，我省平均每个家庭户的人口为 2.61 人。随着“三胎”政策的放开以及各项配套政策的制定，预计“十四五”户均人口将逐步提升至 2.75 人，则“十四五”期间，中心城区将新增约 9.82 万户。按户均 120 平方米计算，则“十四五”需供应住房 1178.4 万平方米。

综上，“十四五”需供应商品住房约 1180 万平方米。

截至 2020 年底，中心城区商品住房库存约 88.9 万平方米，中心城区已出让土地未申请预售的商品住房面积约 240 万平方米。

预计“十四五”期间，仍需供应商品住房约 850 万平方米。按照平均户型面积 120 平方米、平均容积率 1.6、10%的配套设施，估算商品住房约 7.1 万套，用地面积约 550 公顷。

（2）人才公寓需求

根据《中共宣城市委 宣城市人民政府关于印发《宣城市“宛陵聚才行动”若干政策》的通知》，力争 5 年吸引 5 万大学生和高技能人才在宣城就业创业。每年筹集 1000 套以上的人才公寓。预计“十四五”期间，人才公寓需求不小于 5000 套。按照平均户型面积 90 平方米、平均容积率 2.5、10%的配套设施，估算人才公寓建筑面积约 50 万平方米，用地面积约 20 公顷。

（3）安置房需求

目前已开工以及纳入 2021 年城市建设计划待征迁项目合计 62 个，拆迁安置缺口约 3940 套。“十四五”期间，中心城区计划实施 8 个棚改项目，共涉及约 2600 户，除去已纳入 2021 年年度建设计划的三峡移民棚改项目，预计需拆迁 2250 户。预计“十四五”期间，需配建安置房约 6200 套。按照平均户型面积 100 平方米、平均容积率 2.2、5%的配套设施，估算安置房建筑面积约 65 万平方米，用地面积约 30 公顷。

(4) 住房租赁需求

预计“十四五”期间，中心城区盘活市场化租赁住房 1.5 万套，约 130 万平方。

(5) 老旧小区改造

到“十四五”期末，2000 年底前建成的老旧小区应改尽改。力争基本完成 2005 年底前建成的老旧小区改造任务。有条件的，实施片区提升类改造。按照老旧小区“十四五”规划编制项目“实施一批、谋划一批、储备一批”的要求，适度超前谋划，将 2005 年底前建成的老旧小区、片区改造纳入规划范围，力争入库，积极争取中央、省财政支持。

五、“十四五”时期住房发展主要任务

（一）完善房地产调控政策工具

1. 健全土地供应制度

加强住宅用地供应源头管理。根据宣城经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供给关系等因素，科学编制住宅用地供应中期规划、住宅用地年度供应计划和三年（2021-2023 年）滚动计划，适时向社会公布。

健全住宅用地出让方式。依据房地产市场和出让地块实际情况，采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售、竞安置房或竞租赁住房等多种方式供应住宅用地，防止出现区域性总价、土地或楼面单价大幅波动等现象。提高住宅用地占新增国有建设用地供应量比例，新建住房供应优先保障普通商品住房、保障性住房、租赁住房，统筹考虑高档住房需求。

提高存量住宅用地利用效率。全面查清已供房地产开发项目开发现状，对因政府及有关部门原因造成未按《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工建设的住宅项目，相关单位要加快土地房屋征迁、规划审批等工作进度；对因开发企业自身原因造成未按《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工建设的住宅项目，督促开发企业加快开发建设，增加住房供应；对拒不配合整改构成闲置土地的，严格按照《闲置土地处置办法》依法处置，有效盘活已供地块利用效率。

2. 加强住房金融监管管理

强化房地产金融监管。各金融机构要合理控制房地产信贷增速和增量，稳妥压降信贷集中度，特别要防范增速过快的风险。要加强政策、形势、行业研究，持续关注所在区域房地产市场变化，适时开展压力测试，加强押品动态管理、逾期贷款实时监测，严控新增风险，严格审查房地差交易行为的真实可靠性，防止发生假按揭、资金链断裂、未完工及买卖纠纷等导致的批量违约风险，避免引发系统性风险。

建立购地资金来源审查制度。严格落实购地使用自有资金的规定。土地竞买人应详细填报购地资金来源情况并出具书面承诺，市自然资源规划局应会同金融机构对土地竞买人填报资金情况进行核查。

强化个人住房信贷管理。实施差别化住房信贷政策，强化借款人资格审查。严格执行收入认定标准和月供收入比要求，准确核定借款人真实收入。严格审查购房资金来源，严防居民挪用消费贷款和其他贷款用于购房。禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。

用足用好公积金政策。改进和完善住房公积金缴存、提取、使用与监管机制，进一步扩大住房公积金覆盖面，全力推进民营企业建立住房公积金制度，支持灵活就业人员缴存住房公积金。住房公积金优先满足购买首套和首套改善性住房的住房公积金信贷支持，支持职工按宣城市房屋租赁部门的指导性租金标准，按季度提取住房公积金支付房租。

3. 实施住房税收差别政策

执行住房契税差别化政策。对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上

的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。对个人购买家庭第三套住房及以上或者商铺、公寓等非住宅，契税适用税率统一下调至 3%。

支持新市民购房消费。对农村进城务工人员（以家庭为单位）和毕业五年以内、在宣城市区新就业的全日制普通大中专院校毕业生（以个人为单位），按照《宣城市区新建普通商品住房区位等级划分表》（附后），首次在市区二类地区（不含一类地区）购买唯一新建普通商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 50% 的比例给予财政补贴；首次在市区三类及以外地区（不含一类地区、二类地区）购买唯一新建普通商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 80% 的比例给予财政补贴。

（二）推进住房高品质发展

优化商品住房供应结构。为对标沪苏浙，以及满足群众对美好住宅小区的期盼，指导开发企业进一步优化房地产建设开发的产品结构，切实增加 120 平方米以上大户型商品住房的占比，提高市场供应的有效性，最大限度发挥住房的使用功能，加快满足当前居民“好住”的迫切需求，不断增强居民的获得感和幸福感。

严格执行既有政策规定。严格执行《关于提升新建城市居民区规划设计水平的实施意见》、《宣城市市区住宅小区安全防范设施建设管理实施办法》和《加强宣城市区新建住宅小区附属道路及排水工程管理的通知（试行）》、《关于规范房地产开发建设行为的通知》等提升

住宅品质文件规定，让既有政策落地落细。

提高住宅建筑工程质量。落实住宅建设单位工程质量首要责任，严格执行法定程序和发包制度，保证合理工期和造价，全面履行质量管理职责，严格工程竣工验收，及时组织施工、监理等单位在住宅工程竣工验收前，进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格，不得组织竣工验收。建立质量终身责任信息档案，落实竣工后永久性标牌制度，强化质量主体责任追溯。严格履行质量保修责任，推进质量信息公开，切实保障商品住房和保障性安居工程等住宅工程质量。

提升住宅品质。实施绿色健康住宅创建行动，全面建立房屋建筑绿色标识制度。推动智能建造与新型建筑工业化协同发展，鼓励普通商品住宅项目采取装配式建设方式，明确住宅全装修中产品品牌、型号、批次、规格等，并在购房合同中约定违约责任，倒逼开发企业提高住宅质量。对已规划的城市教育、医疗等，要加快建设，实现基础设施建设、城市规模扩展、居民生活保障相统一。对房地产开发项目配建的公建配套，应纳入项目首期建设，并在工程规划许可、施工许可、预售许可、不动产登记等环节把关，保证建设时序，优先投入使用。

推动住房领域智慧化建设。加强住宅和社区的信息基础设施建设，逐步实现 5G 网络全覆盖。强化智能产品在住宅中的设置，对全装修住宅，明确户内设置楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警等基本智能产品要求；鼓励设置健康、舒适、节能类智能家居产品。鼓励预留居家异常行为监控、紧急呼叫、健康管理等智能产品的设置条件。鼓励

既有住宅进行自动化、数字化、网络化改造，应用数字化、智能化、智慧化技术，打造智慧互联的住宅项目，推进智慧社区和智慧城市建设。

增加新型住宅产品供给。利用生态、医疗等优质资源，推进生态、文化、旅游、医疗与住宅的融合提升住宅文化内涵、绿色含量，打造一批休闲度假、绿色低碳的健康小镇，满足个性化、高品质生活需求。鼓励新建商品住宅执行适老性设计标准。在老龄化较为严重的片区，按照“宜租则租、宜售则售”的思路，适度新建适老性社区。支持既有住宅实施适老化改造，按照老年人生理和心理特征，通过置换、改建等方式，配套建设社区居家养老服务设施，有条件的小区可增加居民家庭适老助老呼救系统。

（三）健全城镇住房保障体系

保障城镇中低收入住房困难家庭。根据宣城市“十四五”社会经济发展目标，继续强化公租房保障，采取公租房实物保障和租赁补贴相结合的方式，继续做好公租房保障工作，力争对低保低收入家庭应保尽保。

加大对符合条件新市民住房保障力度。在做好低保低收入住房困难家庭基础上，优化调整保障方案，合理制定保障标准，让更多新市民纳入保障范围。同时，认真统筹梳理政府投资的公租房，在新市民较为集中的区域，拿出部分公租房，重点保障新市民群体重点用于保障新就业和农业转移人口的新市民群体。

稳步推进城市棚户区改造。根据宣城市社会经济发展、人口情况、

财力状况以及实际需求情况，按照“尽力而为、量力而行”原则，科学确定年度棚户区改造计划。

（四）积极培育住房租赁市场

规范发展住房租赁市场。成立住房租赁交易服务平台建设工作领导小组，推进住房租赁交易服务监管平台运行管理。将国有租赁住房（含公租房）、企业自持租赁住房、中介居间代理房源、个人出租住房等各类房源纳入平台统一监管。通过房源信息发布、房源核验、租赁合同网上签约备案等措施，强化住房租赁交易安全，实现住房租赁交易全流程监管。利用市级大数据平台和“互联网+”政务服务平台，推进部门信息共享，为住房租赁企业、出租人、承租人提供网上一站式服务。建立市、区、街道（镇）三级住房租赁管理体系，实行住房租赁市场网格化管理。各县、市、区人民政府、市直相关部门通力协作，加强对住房租赁市场的监督检查，将严重失信主体的失信行为录入信用平台，对违法违规出租行为依法予以严厉打击。

多渠道增加租赁住房房源。支持盘活存量住房，发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，扶持一批具有良好品牌、诚信经营的企业为住房租赁市场起到示范带动作用。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。探索推动非房地产企业依法取得国有土

地作为租赁住房用地。

支持住房租赁消费。对依法登记备案的住房租赁企业，给予税收优惠政策支持。对出租住房并办理租赁备案的个人，给予税收减免。落实提取住房公积金支付房租政策。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可按规定提取夫妻双方住房公积金用于支付房租。

加大住房租赁市场金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控的原则，向住房租赁企业提供金融政策支持。支持住房租赁企业申请政策性贷款、发行企业债券、申报专项资金。

（五）科学配置公共服务资源

1. 提升居民居住品质

全力打造“15分钟”生活圈。为促进本地居民获得更丰富的城市生活，加快促进农业转移人口市民化，以步行十五分钟为空间尺度，倡导社区功能混合布局和土地混合利用。按照居住区规划人口规模和合理服务半径，加强城市基本商业网点、教育、医疗、养老、文化、体育、科技、物流配送等城市公共服务设施建设打造“15分钟优质生活圈”，构建惠民便民、功能多元、均等化全覆盖的公共服务体系。为居民就近消费和就业生活提供优质空间载体。

建立健全公服设施配套。健全民政、教育、卫健等有关部门对接自然资源部门，建立配套设施台账，将需要配套建设和无偿移交的设施纳入新增居住用地公开出让的条件，一并确定建设义务主体，同步设计、同步施工、同步验收。加快推进公共服务供给制度改革，进

一步借助市场，引入社会资本和专业队伍，多渠道提升公共服务供给能力和服务水平。

打造生态友好型社区。推动住房建设领域实现绿色转型发展，落实海绵城市理念，支持和引导房地产开发企业加大绿色新型建材、新型节能科技、环境卫生设施等方面的投入，完善住宅小区绿色基础设施配套，打造新一代绿色健康住宅，通过促进绿色健康新消费。

2. 推动教育体系高质量发展

提高基础教育育人质量。全面普及学前三年教育，实现国家学前教育普及普惠县全覆盖。改善普通高中办学条件，积极推进新课程新高考改革。推动普通高中育人方式改革，基本形成普通高中多样化特色发展格局。提高特殊教育普及水平，改善特殊教育学校办学条件，构建更加完善的特殊教育体系。

推动职业教育融合发展。实施现代职业教育质量提升计划。深化全日制职业学校办学体制改革，推动中职与高职一体化培养人才。对接区域主导产业建设一批公共实训基地、高技能人才培训基地。启动安徽工业技师学院建设。

加快高等教育发展。支持合肥工业大学宣城校区建设中国一流大学（特色）和世界一流学科，增设宣城发展急需的专业和专业群。支持宣城职业技术学院建成地方技能型高水平大学和申办本科专业，创建宣城职业技术大学。支持皖南医药卫生学校创建医药卫生高等院校。积极引进高校在宣办学或设立分支机构。鼓励创建民办应用型本科院校。

（六）提升物业管理和服务水平

以党建引领推进物业管理工作。以党建引领，建立和完善在社区党组织领导下，社区居委会、业主委员会和物业服务企业共同参与的“三位一体”住宅小区议事协调机制。对涉及物业管理的重大事项和重要问题，可采用社区民情恳谈会等形式，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，引领各类组织和业主有序参与事前、事中、事后全过程监督，统筹推进邻里和睦、环境美好、文明有序的美好住宅小区建设。

切实解决住宅小区物业管理难题。实行住宅小区综合治理责任重心下移。制定综合执法进小区责任清单，推进物业管理矛盾纠纷综合调处工作，完善物业服务第三方评价制度。加强住宅小区公共收益监管，创新住宅专项维修资金使用和续筹办法。整治住宅小区毁绿种菜、高空抛物、乱搭乱建等违法违规现象，有效解决住宅小区宠物饲养、车辆停放等难题。提高老旧小区、回迁安置小区、公租房小区物业服务水平。

引导物业服务企业开展增值服务。加大社区信息化投入，全面建成社区服务管理一体化融合平台，实现智慧物业。加快物业服务标准化、品牌化建设步伐。推动物业服务企业发展线上线下服务，建设以居住社区为基本单元的消费新平台，引导物业服务企业统筹物的管理和人的服务，积极发展养老、家政、助餐、电商、健身、文化等业务，拓展经营范围，开展物业增值服务，促进物业服务行业高质量发展，更好地满足居民便捷的生活需求。

推动绿色社区创建行动。将绿色社区创建与基层党组织、居民自治机制、社区服务体系有机结合起来，促进居民形成共识，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，推动城市治理进社区。结合城镇老旧小区改造、市政基础设施和公共服务设施维护等，加强社区基础设施建设，推动社区养老服务站、家政、卫生服务中心、健身等基本公共服务全覆盖，营造社区生活宜居环境。以社区居民对美好生活的向往为中心，从邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务、治理等9个方面，积极开展未来社区建设试点。

（七）构建合理住房空间布局

1. 总体布局

贯彻现行总规“中优、西拓、南整、北控、东调”的空间发展策略，打造“双城双片、内核外圈；双源双廊、山水相嵌”的城市空间结构。

中部主城：承担城市和区域层面的各项主要职能，以公共服务、居住、商业、商务为主，工业为辅。

西部新城：打造公共服务、居住、商业、商务、工业等多元功能复合的综合新城。

北部片区：形成以工业为主，居住为辅的发展片区。同时结合临港自贸区建设，推进产城融合发展。

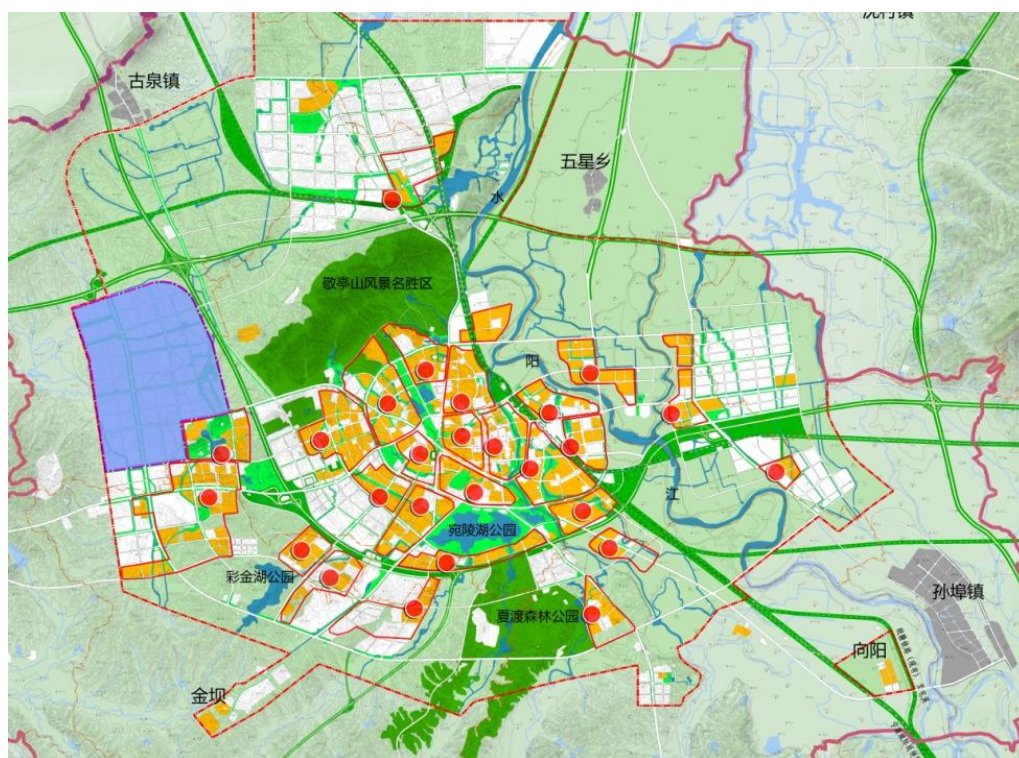
东部片区：形成以专业市场为主，工业物流为辅，配套商业、居住的发展片区。

2. 居住用地布局

现行总规中城区内增量用地主要集中在西部新城，宜集中连片开发，注重规模效应和城市综合功能的实现；中部主城和东部、北部片区增量用地宜依托既有城区有机生长。

存量用地主要集中在中部主城和东部、北部片区，在坚持与增量用地开发相结合基础上，中部主城突出功能优化和环境改善，东部、北部产业片区突出产业转型和土地利用效率提升。

基于中心城区的整体空间结构，考虑重大要素的分割格局，依据居住服务设施的配套要求，将中心城区分为 2 个大型居住片区（中部主城和西部新城，分别包含若干居住社区）和外围的 3 个独立居住社区（分别为北部社区、东部社区、南部社区）。共计 26 个居住社区。



中心城区居住用地规划图

3. “十四五”重点发展片区

根据现行城市总规总体布局和居住用地布局，规划结合《宣城市

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》和《宣城市城市建设十四五规划》确定的“十四五”期间城市**发展目标**和**建设重点片区**，以及《宣城市本级经营性国有建设用地使用权土地储备三年滚动计划(2020-2022 年)》确定的未来几年**土地收储及供应计划**，最终确定宣城城市“十四五”住房发展重点片区及供应规模：

中部主城——中央生态绿地西侧片区。东北至中央生态绿地，东南至宛陵路，西南至梅溪路，西北至水阳江大道，总面积约 1.3 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 29 公顷居住（商住）用地。

中央绿轴现已初步建成，片区周边基础设施、公共服务设施等亟需进一步完善，片区西侧可开发建设用地较为充足，是未来主城区居住用地开发的重要方向。片区主要发展高品质住宅。

中部主城——水阳江城区段片区。

（1）海棠片区：东、北至水阳江，西至皖赣铁路，南至水阳江大道，总面积约 2.8 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 31 公顷居住（商住）用地。

（2）高铁站片区：东至水阳江，西至皖赣铁路，南至阳德路，北至宛陵东路，总面积约 1.7 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 44 公顷居住（商住）用地。

（3）江东片区（庆丰圩片区）：东、北至水阳江大道，西南至水阳江，总面积约 2.1 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 27 公顷居住（商住）用地。

片区内水阳江大道、宛陵路、阳德路等城市主干道均已建成通车，

片区内蓄水工程，滨江绿化景观建设，海棠片（敬亭圩片区）、高铁站片、江东片区（庆丰圩片区）道路、基础设施建设和公服配套设施建设现已纳入城市近期建设计划，片可开发建设用地较为充足，是未来主城区拓展的主要片区。片区住房建设以拆迁安置为主，滨江地带建设高品质住宅。

中部主城——宛陵湖片区。东至响山路，西至薰化路，南至沪渝高速，北至水阳江大道，总面积约 4.6 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 57 公顷居住（商住）用地。

宛陵湖南侧大畈杨村棚改拆迁现已基本完成，片区待开发用地均为熟地，在满足安置房建设的同时，也是城区居住开发的重点片区。片区主要发展中高品质住宅。

中部主城——宣酒小镇及周边片区。东至水阳江大道，西至沪渝高速，南至宝城路，北至梅溪路，总面积约 6.5 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 106 公顷居住（商住）用地。

随着主城西部“退二进三”发展，规划结合宣酒小镇建设，打造主城西部，拥山傍水、徽风皖韵、功能完善的高品质社区。片区主要发展中高品质住宅。

西部新城——彩金湖片区。东南至创业路，西南至青弋江大道，北至宝城路，东北至沪渝高速，总面积约 11.1 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 81 公顷居住（商住）用地。

随着创业路、青弋江大道的通车以及文景路等城市干道的建设，片区作为总体规划确定的产业片区与文教片区交汇处的公共中心职

能逐步凸显，亟需配置生活居住、公共服务、商业休闲与商务接待等功能。片区主要发展高品质住宅。

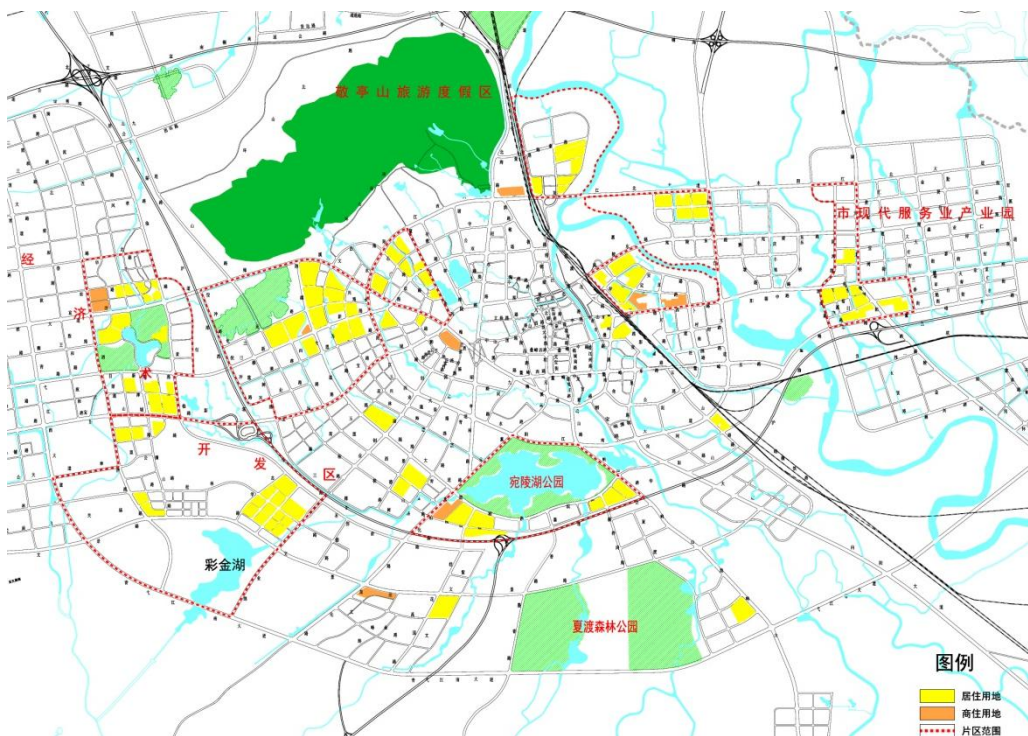
西部新城——铜山铁山（新港）片区。东至沪渝高速，西至清流路南至宝城路，北至春华路，总面积约 4.6 平方公里。“十四五”期间可供应约 77 公顷居住（商住）用地。

以产业园区为发展重点，集中开发铜山铁山（新港）居住片区，发展集休闲、娱乐、居住于一体的房地产，进一步将铜山铁山（新港）片区打造为西部新城未来产业服务中心。片区主要发展普通商品住房，同时配套建设人才公寓。

东部片区——生活服务片区。东至南漪湖大道、兰香街，西至泥湾路，南至鳌峰东路，北至水阳江北大道，总面积约 2.0 平方公里。“十四五”期间，片区可供应约 40 公顷居住（商住）用地。

现代服务业产业园区快速发展，产业服务及相关配套设施的缺失愈发明显。补充居住、公共服务设施，在促进产业发展的同时，带动人口聚集、实现以产兴城，产城共融，成为园区未来发展的重要目标。片区在满足产业园区拆迁安置、人才安居的同时，发展普通商品住房以满足农村居民进城购房需求。

综上，重点发展片区可供应居住（商住）用地总计 492 公顷，城区其他地区另有部分居住（商住）用地供应。



“十四五”城区住房发展项目分布图

(八) 推进城市有机更新

1. 深入实施老旧小区改造

(1) 实施综合改造类项目（基础类+完善类改造）共 160 个，概算总投资约 12.0 亿元。其中，2000 年底前建成的 117 个，建筑面积约 164 万平方米，概算总投资约 7.9 亿元。2005 年底前建成的 43 个，建筑面积约 87 万平方米，概算总投资约 4.1 亿元。

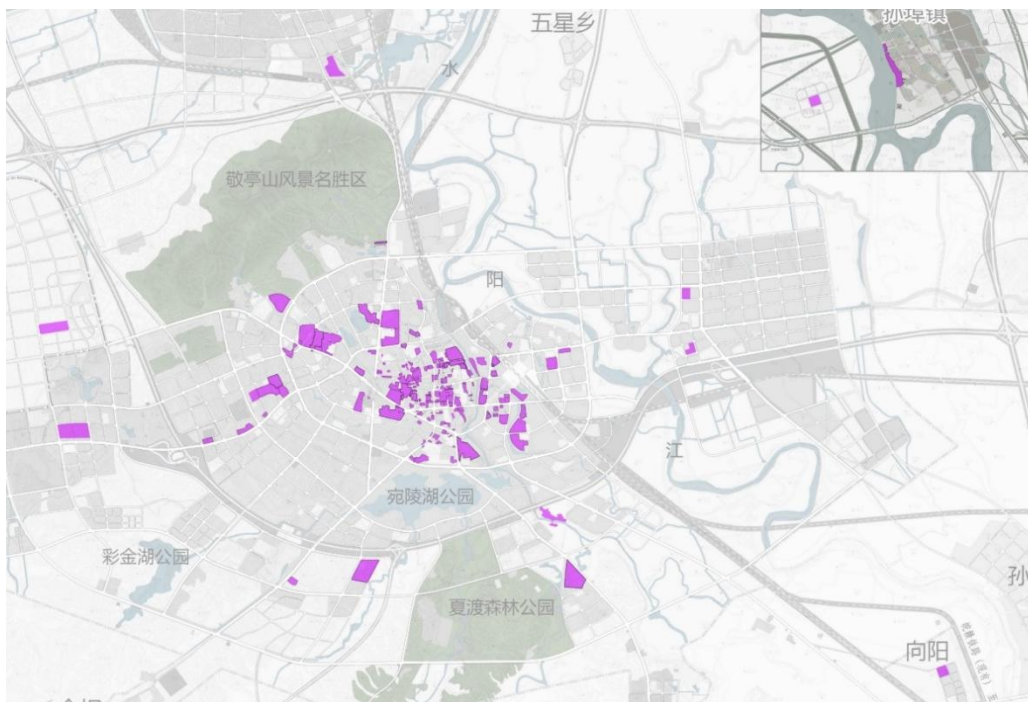
(2) 实施适老化改造多层住宅加装电梯项目 1 个，每年计划实施加装 100 部电梯，概算总投资约 2.5 亿元，引进第三方企业，采用市场化运作模式实施，积极推进整小区多层住宅加装电梯。

(3) 谋划片区改造类项目（提升类改造）15 个，框算总投资约 30 亿元，含土地及房屋征迁、社区综合服务设施建设（可包括邻里中心、卫生服务、养老、幼托、助餐、家政保洁、便民市场等设施）、

微循环、智慧社区建设等费用。

(4) 谋划夏渡老街片区、孙埠老街片区改造类项目 2 个，框算总投资约 4.6 亿元。

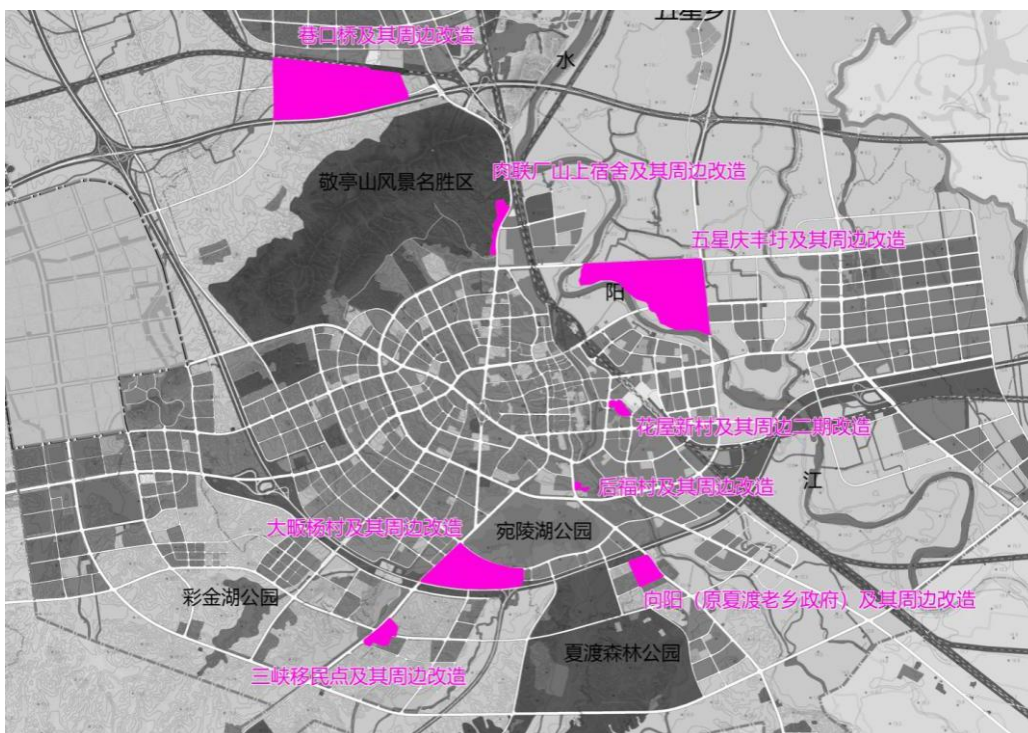
(5) 力争将 2006-2015 年底前建成的保障房小区（含安置区）纳入规划范畴，计划实施项目 12 个，建筑面积约 138 万平方米，概算总投资约 2.75 亿元。



“十四五”城区老旧小区改造项目分布图

2. 稳步推进棚户区改造

谋划实施 8 个棚改项目，分别为：巷口桥及周边区域项目、三峡移民点及周边项目、大畈杨村及周边二期项目、肉联厂山上宿舍及周边项目、花屋新村及周边二期项目、向阳（原夏渡老乡政府）及周边项目、五星庆丰及周边区域项目、后福村及周边区域项目，总改造范围面积约 556 公顷，拆迁量约 28.3 万平方米。



“十四五”城区棚户区改造项目分布图

（九）创新管理服务体制机制

1. 加强政策制定和市场分析引导

落实房地产相关政策。认真贯彻落实国家、省以及我市已出台的房地产调控政策，对国家以及省新出台的政策，认真研究，加快制定我市贯彻意见。加强房地产调控政策宣传，准确解读调控政策出台的背景以及主要内容，积极释放正面信号，引导市场理性发展，稳定市场预期。

加强信息公开和舆论引导。定期发布房地产市场交易信息，及时公布新建商品房投资、供应、销量等指标运行情况。健全网上舆情监测机制，及时通过政务网站及新媒体澄清涉及房地产市场的各类不实传言，回应社会关切热点。依法依规处置网络媒体恶意炒作渲染房价涨跌、散布虚假信息等行为，并加大新闻媒体曝光力度。

2. 加强房地产市场监管

建立房地产市场监测体系。加强住房信息系统建设。运用大数据、云计算、区块链等技术，加快我市数字平台建设。以新建商品住宅销售价格、存量住宅销售价格、住宅用地价格、住宅租赁价格为核心指标，综合运用信贷、财税、供需量等参考指标，对中心城区房地产市场运行情况实施日常监测。

加强商品住房预售管理。建立商品住宅价格会商机制，引导房地产开发企业根据楼面地价、建造成本、合理利润等因素，结合同区域、同楼盘、同类型项目，合理申报备案价格。加强预售资金监管，保证工程施工进度，防止项目出现烂尾。房地产开发企业收取的购房定（订）金（包括诚意金、认筹金等）、首付款、按揭贷款、分期付款等全部购房款必须直接存入预售资金监管专用账户。逐步提高预售条件，适时开展现房销售试点。

建立房地产企业信用管理平台。推进房地产企业信用体系建设并不断迭代升级，建立房地产企业信用管理平台。对各类市场主体及从业人员的行为实时记录，并进行信用评价，实行守信联合激励和失信联合惩戒。根据企业信用等级，建立健全房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业分级分类监管清单。发挥房地产行业协会作用，加强人员培训，建立行业自律机制，促进各类房地产企业及从业人员遵纪守法、诚信经营。

3. 优化房地产市场营商环境

推进建立工程建设领域联合审批机制。贯彻落实国家工程建设项

目制度改革要求,规范和统一审批管理体系,房地产开发项目报建“一窗受理、并联审批”,由市住建局牵头,进一步明确各部门职责,明晰工作规程,规范审批行为,简化缩短项目审批流程,确保审批各阶段、各环节无缝衔接。建立审批协调机制,及时协调解决部门意见分歧。建立跟踪督办制度,实时跟踪审批办理情况,对全过程实施督办。

营造更加公平的市场参与机制。规范房地产市场主体行为,加强房地产开发建设行为监管,逐步健全房地产开发企业资信情况、房地产中介企业资信情况、房地产经济机构和经纪人员登记备案及信用情况公示机制,将存在违法违规行为的房地产开发企业和中介企业纳入“黑名单”管理,并依法依规限制参与土地竞买。

六、年度实施计划

（一）住房年度建设计划

安置住房按照前两年集中开发、后三年逐步放缓的方式安排，人才安居住房按照“十四五”期间每年新建1000套。商品住宅按照5%左右的年增长量安排，高品质（大户型）比例逐年递增。详见下表：

“十四五”期间城区各类住房年度供应一览表

年度目标	商品住房			人才公寓		安置房		拟出让用地（公顷）	指标类型
	普通商品住房（万套）	大户型商品住房（万套）	建筑面积（万平方米）	套数（万套）	建筑面积（万平方米）	套数（万套）	建筑面积（万平方米）		
2021	0.80	0.55	160	0.1	10	0.15	15	119	预期性
2022	0.80	0.55	165	0.1	10	0.15	15	119	预期性
2023	0.75	0.70	170	0.1	10	0.12	13	120	预期性
2024	0.75	0.70	175	0.1	10	0.10	12	120	预期性
2025	0.75	0.75	180	0.1	10	0.10	12	122	预期性
合	7.1		850	0.5	50	0.62	65	600	预期性

注：住房建设主要根据片区基础设施及公共服务设施成熟程度，结合年度土地收储计划进行建设。年度计划可根据经济发展水平及市场需求适度调整。

（二）棚户区及老旧小区建设计划

1、加快棚户区改造

“十四五”期间，分年度完成8个棚户区改造项目。

序号	棚户区名称	四至范围	改造户数（户）	建设计划（年）		备注
				开工	竣工	
1	巷口桥及造纸厂周边项目	东至巷口桥油库、南至宣南铜高速、西至乐义岗路、北至皖赣铁路	200	2021	2024	
2	三峡移民点及周边项目	东北至疾控中心、西南至城南枢纽站、西至薰化路	260	2021	2024	

3	大畈杨村及周边二期项目	东至水系、西至薰化路、南至沪渝高速、北至滨湖路	400	2021	2024	
4	花屋新村及周边二期项目	东至张果路，南至小巷，西至宛溪南路，北至叠嶂东路。	500	2022	2025	
5	五星庆丰及周边区域项目	东、北至水阳江大道，西南至水阳江沿岸。	900	2022	2025	
6	肉联厂山上宿舍及周边项目	东至昭亭路，南至敬亭山东大门，西至敬亭山	258	2023	2026	
7	向阳（原夏渡老乡政府）及周边项目	东至响山路，西至文房四宝产业园，南至竹苑路，北至圣俞路。	70	2024	2027	
8	后福村及周边区域项目	东、北至鳄城花园，西至响山路，南至气象局。	40	2025	2028	

2、全力推进老旧小区改造

2021 年，计划改造 27 个小区，涉及约 1.2 万户，建筑面积约 98.61 万平方米。

2022 年，计划改造 43 个小区，涉及约 1.0 万户，建筑面积约 70.55 万平方米。

2023 年，计划改造 40 个小区，涉及约 1.3 万户，建筑面积约 82.30 万平方米。

2024 年，计划改造 45 个小区（含孙埠老街），涉及约 0.7 万户，建筑面积约 46.14 万平方米

2025 年，计划改造 19 个小区（含夏渡老街），涉及约 1.3 万户，建筑面积约 105.53 万平方米。

到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

七、规划实施保障

（一）加强组织协调

严格落实房地产市场调控联席会议制度，部署并组织实施“十四五”住房发展规划落实工作；及时协调解决房地产发展中出现的重大问题，定期将工作开展情况向市委、市政府主要领导汇报。各成员单位要围绕促进房地产市场平稳健康发展的总体目标，各司其职，密切配合，加强工作衔接，及时会商研判。

（二）完善评估机制

贯彻落实规划制定的目标任务，根据每年经济社会发展的实际情况，调整住房发展年度实施计划。及时监测、跟踪规划执行情况，及时发现和解决住房发展过程中存在的问题。在规划的中期，由主管部门会同有关部门共同对本规划的实施进行评估，对相关目标进行修正调整，确保规划的顺利实施。

（三）做好宣传引导

坚持正确舆论导向，深入开展住房发展规划和住房相关政策的宣传解读，及时解答社会各界关注的热点问题，主动回应社会关切，合理引导社会预期。充分发挥各类媒体的作用，加强正面引导，对规划实施过程中的典型经验和成效及时进行总结宣传，在全社会营造有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

（四）落实地方主体责任

各县、市、区人民政府是房地产市场调控的责任主体，负责贯彻落实国家、省和市有关房地产工作的决策部署，可参照本规划方案，结合本区域房地产市场情况，制定并出台本辖区“十四五”住房发展规划，经宣城市房地产市场调控联席会议审查后报市住建局备案。对主体责任落实不到位的县、市、区，按有关规定坚决追责、问责。