吉林省住房发展"十四五"规划

吉林省住房和城乡建设厅

目 录

一、规划基础……………………………………………………… 1-

(一)住房市场平稳有序发展……………………………………… 1-

(二)住房保障水平逐步提升……………………………………… 1-

（三）棚户区改造实有效推进…………………………………… 2-

(四)公积金支撑作用持续增强…………………………………… 2-

(五)物业管理水平不断提高……………………………………… 3-

(六)市场发展秩序逐步规范……………………………………… 3-

二、形势展望……………………………………………………… 3-

(一)国家住房发展政策新方向…………………………………… 3-

(二)全省住房市场环境新变化…………………………………… 7-

(三)全省住房发展面临新问题………………………………… 10-

三、总体要求……………………………………………………… 10-

(一)指导思想…………………………………………………… 10-

(二)编制原则……………………………………………………… 11

(三）编制依据…………………………………………………… 11-

(四)发展目标…………………………………………………… 12-

四、主要任务……………………………………………………… 12-

(一)构建市场调控长效机制…………………………………… 12-

(二)完善住房保障体系………………………………………… 14-

(三)加大保障性租赁住房供给………………………………… 14-

(四)持续推进棚户区改造……………………………………… 15-

(五)全面提高住房品质………………………………………… 16-

(六)加强住房公积金管理服务………………………………… 17-

(七)积极指导房屋征收工作…………………………………… 18-

(八)提升住宅物业管理水平…………………………………… 19-

（九）强化房地市场监督管理………………………………… 20-

五、保障措施……………………………………………………… 20

(一)坚持党的领导………………………………………………… 20

(二)完善组织实施……………………………………………… 21-

(三)加强资金支持……………………………………………… 21-

(四)强化用地保障……………………………………………… 21-

(五)加强舆论引导………………………………………………… 22

一、规划基础

"十三五"期间吉林省坚决贯彻落实党中央关于住房发 展的定位和要求,坚持房地产调控不动摇,坚决遏制投机炒 房,防范化解房地产市场风险,坚持分类指导,培育租赁住 房市场,完善住房保障体系,努力推进棚户区改造,加强房 屋管理各项工作,统筹推进全省房地产市场持续平稳健康和 高质量发展。

(一)住房市场平稳有序发展。

市场供应规模平稳增长,"十三五"时期全省城镇房地 产开发建设投资累计完成5879.08亿元,为“十二五”时期 1.03倍,商品房屋销售额6580.21亿元,为"十二五”时期 1.4倍。实际销售商品房屋面积累计9832.5万平方米,与"十 二五"时期基本持平。全省城镇居民居住水平稳定提高,城 镇人均住房建筑面积较"十二五"期末提高8%,住宅商品房 平均销售价7329元/平方米,和全国其他省份相比处于较低 水平,住房供需关系基本平衡。

(二)住房保障水平逐步提升。

保障性住房政策体系不断健全,出台和完善一系列住房 保障政策,稳步推进申请、供应、分配和供后管理机制建设。 加强廉租住房和公共租赁住房管理,多渠道筹集保障住房,

通过实物配租和租赁补贴两种方式,有效解决了城镇低保和 低收入家庭住房困难,“十三五"时期累计为84万户低保 低收入住房困难家庭发放补贴11.09亿元,提供实物配租公 租房33.62万套,近329万人受益。

(三)棚户区改造扎实有效推进。

以城镇棚户区改造为主线,实施"三年攻坚计划",严 控改造范围标准,统筹推进林业、国有工矿棚户区和垦区危 房改造,积极推行棚户区改造货币化安置,落实《吉林省国 有土地上房屋征收与补偿办法》,积极筹措棚改资金,重点 解决逾期未安置问题,“十三五"期间累计改造各类棚户区 40.36万套(万户),近113万棚改居民受益。

(四)公积金支撑作用持续增强。

全省住房公积金工作以"规范管理、强化服务、防控风 险"为方向指引,不断扩大缴存覆盖面,"十三五”时期全 省新开户职工106.72万人,实缴职工净增46.42万人,住 房公积金缴存额1616.76亿元。提高资金使用效率,重点支 持住房消费,"十三五"时期发放个人住房贷款28.83万笔、 1010.69亿元,支持租赁住房提取29.91亿元。信息化水平 不断提高,利用住房公积金综合服务平台,实现了住房公积 金缴存业务、偿还住房公积金贷款等业务网上办理;服务能 力明显提升,实现了个人缴存贷款信息查询、出具贷款公积

金缴存使用证明、正常退休提取住房公积金3项业务跨省通 办。

(五)物业管理水平不断提高。

加强对全省物业管理工作的指导,积极配合落实社区疫 情防控工作,推动城市管理服务向居住社区延伸,扩大物业 管理覆盖范围,推行标准化服务,不断加强物业服务监督管 理,推动物业服务向高品质和多样化升级,满足人民群众不 断增长的美好居住生活需要,截至2020年底全省实现物业 管理覆盖住宅小区5.3万个,住宅建筑面积4.6亿平方米。

(六)市场发展秩序逐步规范。

深入落实"放管服"要求,建立房地产开发企业信用等 级体系。规范商品房销售行为,保障房地产交易安全,加强 中介机构管理和执法检查力度,采取"双随机、一公开"抽 查等措施,深入推进房地产市场领域扫黑除恶专项斗争,继 续开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱 象专项行动,严厉查处违法违规行为,记入企业诚信档案, 持续加大政策宣传和曝光力度。

二、形势展望

(一)国家住房发展政策新方向。

一是逐步落实房地产市场平稳健康发展长效机制。"十

三五”时期国家经济发展方式与增速、结构与体制在不断变 化,全国住房市场也表现出明显阶段性特征,住宅投资从高 速增长步入平稳、下降状态，住宅建设从总量扩张阶段步入 总量放缓(如图1、图2)、市场区域结构分化,基于以上形 势及房地产市场的新变化,国家住房政策在"住房不炒"的 总体思路指导下,逐渐由"去库存"、"因城施策"分类管理, 过度到房地产调控长效机制建设上来,在时间上基本可分为 三个阶段:

第一个阶段,2016-2017年"分类调控、长效机制"起 步期。2016年起为应对一二线城市房价上涨过快,三四线城 市库存过度的问题,在中央经济工作会议提出"去库存方面, 要坚持分类调控,因城因地施策",同时首次提出将住房租 赁市场培育纳入住房制度改革,增加住房供给渠道与途径。



单位: 万套

8000000

600o00

4000000

2000000

0

200520062007 20082009 2010201120122013 2014201520162017201820192020

图12005-2020年全国住宅竣工套数统计图

00000

单位: 万平方米

15000o

100000

5o0o0

0

20052006 2007 20082009 2010 20112012201320142015 2016201720182019 2020

图22005-2020年全国商品房销售面积统计图

数据来源: 国家统计局

第二阶段,2018-2019年"因城施策、主体责任"发展 期。随着棚改货币化去库存任务基本完成,三四线去化周期 回归合理水平,国家调整收紧货币化安置政策。2018年中央 经济工作会议强调"要构建房地产市场健康发展长效机制", 赋予地方政府更多的政策自主权,将土地、金融、财税、住 房保障和市场管理等短期调控手段赋予地方,因地制宜、精 准施策,强化地方政府担负起"控房价"到“稳房价"的主 体责任。

第三阶段,2019年至今,长效管理调控机制全面落实期。 2019年全国商品房销售总量平稳回落、区域分化加大,12 月中央经济工作会议强调"要坚持房子是用来住的、不是用 来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期 的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展".通 过完善市场监测预警和考核评价机制,加强对地方政府的目 标管理。2020年受新冠疫情影响,全国房地产市场波动较大,

市场风险因素增多,国家仍继续强调不把房地产作为短期刺 激经济的手段,强化房地产市场调控,坚持稳地价、稳房价、 稳预期的目标,避免市场波动变化对经济增长、人民就业、 和社会稳定造成冲击。2021年12月中央经济工作会议进一 步强调,要加强预期引导,探索新的发展模式,坚持租购并 举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品 房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地 产业良性循环和健康发展。

二是防范化解房地产风险,推动"三线四档”金融管理。 2020年8月央行、住建部出台了重点房企资金监测和融资管 理规则"三线四档",用资产负债率、净负债率、现金短债 比三项核心指标作为"三条红线",将房地产企业划分为四 个档位,打破了房企高负债、高周转的发展模式。新政策执 行后,根据国家统计局2021年1-9月份全国房地产开发投 资数据,全国房地产开发企业到位资金保持增长,其中国内 贷款下降8.4%、利用外资下降36.9%;自筹资金增长6.1%; 定金及预收款增长25.6%,反映出房地产企业自筹资金比例 持续增长,预计可减少近万亿的负债规模,极大有利于房地 产行业的稳健经营,有效预防系统性金融风险,有利于优化 全社会资源配置。"三线四档”将成为房地产长效机制中的 重要举措,预示着该项政策在未来的执行阶段,适用范围和 指标维度更具深远性,监管执行力度将不断加强。

(二)全省住房市场环境新变化。

“十四五”时期是吉林省贯彻习总书记视察重要指示精 神,担负起“新担当、新突破、新作为"的重要时期和实现 全面振兴全方位振兴的关键五年,我省住房市场将面临诸多

新变化:

一是经济社会高质量发展促进房地产行业升级转型。随 着"一主六双”高质量发展战略的深入实施,吉林省区位特 点、禀赋优势和产业特色将得到充分发挥,新发展格局将加 速形成,截至2020年我省房地产业占生产总值比重为6.57% (见表1),是稳定我省经济社会发展的重要"压舱石"之 一。预计“十四五"期间随着生产总值和投资总量稳步提升,

我省房地产业将稳步健康发展,仍然可保持百亿级产业规 模。

表1吉林省房地产业占地区生产总值份额单位: 亿元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年份 | 地区生产 | 房地产业占地区生产总值比重 |
| 总值 | 第一产业 | 第二产业 | 第三产业 |
|  | 房地产业 | 其他 |
| 2016 | 10427 | 1130.05 | 3901.42 | 5395.53 | 673.37 | 4722.16 | 6.46% |
| 2017 | 10922 | 1095.36 | 3995.45 | 5831.19 | 711.8 | 5119.39 | 6.52% |
| 2018 | 11253 | 1160.71 | 4051.52 | 6041.58 | 731.05 | 5310.53 | 6.50% |
| 2019 | 1726 | 1287.32 | 4134.82 | 6304.68 | 778.83 | 5525.85 | 6.64% |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2020 | 12311 | 1553.00 | 4326.22 | 6432. 10 | 809.37 | 5622.73 | 6.57% |

数据来源: 吉林省统计公报(2016-2020年)

二是长春都市圈为载体新型城镇化将成为稳定市场重 要力量。依据七普数据我省近十年来人口逐步减少,九个市 州中户籍人口除省会长春市外较大幅度增长外,其他市州户 籍人口都有不同程度的减少(见表2),人口向省会集中趋 势十分明显。预计2025年吉林省常住人口城镇化水平达到 67%,每年增长一个百分点(与国家平均水平持平),将有 大量新市民进入长春市、吉林市等大城市生活,同时各城市 棚户区和旧城改造项目稳步推进,为市场发展带来连续稳定 的需求支撑。

表2吉林省各市州人口变化情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市 | 2015年 | 2020年 | 增长数 | 增长率 |
| 长春市 | 753.84 | 906.69 | 152.85 | 20.28% |
| 吉林市 | 426.24 | 362.37 | -63.87 | -14.98% |
| 四平市 | 326.41 | 181.47 | -144.94 | -44.40% |
| 辽源市 | 120.8 | 99.69 | -21.11 | -17.48% |
| 通化市 | 221.1 | 181.22 | -39.88 | -18.04% |
| 白山市 | 125.37 | 95.19 | -30.18 | -24.07% |
| 松原市 | 278.07 | 225.30 | -52.77 | -18.98% |
| 白城市 | 196.67 | 155.14 | -41.53 | -21.12% |
| 延边州 | 196.67 | 194.17 | -2.5 | -1.27% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2010人口结构100岁及以上95.99岁9 0 . 9 岁5.8s中0 - 3 4 岁 m570.F4e器 对6 0 . 岁2 4 部4 异 4 O4 0 . 4 4 罗9动。中4毕!G号=119岁ga14=导0 4 岁6.0% 4.0% 20% 00% 2 0% 40% 60%长白山管委会 |  | 6.11 |  |  |
| 全省 | 2662.08 | 2407.35 | -254.73 | -9.75% |

注: 2015年为公安部门户籍人口数,2020年为第七次人口普查常住人口数。

三是人口年龄结构变化对住房供应提出新需求。通过对 吉林省人口年龄结构分析,"十三五”期间我省常住人口年 龄中枢上移(如图3),其中15-64岁适龄劳动人口比重高 于全国平均水平,仍有较强的租房和购房需求。同时家庭结 构逐步小型化,主要表现为1-3人的小户型家庭户数将持 续增多,1-2代户的家庭结构将成为社会中的主要载体,大 家庭单位向小家庭单位的拆分或可在未来进一步提高住房 需求。

2020人口结构

100岁及以上

95.9岁

90.94

8589

g-a4B

7 5 - e 检

7 0 . 7 岁

可6参岁

部

每 5 3

50-9ya

4 5 4 9 特

g毒

G s钟

3 0 3 岁

2 5 2 岁

20:2 岁

1 的 中

1 0 4 学

5 9 培

p-4毕

6.0% 4.0% 2.0% 0 D% 2.0% 40% 6.0%

图32010、2020年吉林省人口结构百岁图

数据来源: 吉林省第六次、第七次人口普查数据

(三)全省住房发展面临新问题。

我省住房发展面临以下问题: 房地产市场分化明显,特 别县级城市受产业集聚水平低、人口吸纳能力弱等因素影 响,存在房地产市场总量小、住房消费低迷等问题。城镇住 房保障体系有待健全,新市民、青年人、特别是从事基本公 共服务人员等群众存在住房困难问题;城镇棚户区改造资金 压力较大;住房租赁市场培育和监管有待加强,支持政策还 需各方面持续细化落实。

三、总体要求

(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,统筹推进"五位一体"总体布局,协调推进"四个 全面"战略布局,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 全面落实城市主体责任,坚持一城一策和稳地价、稳房价、 稳预期的原则,不将房地产作为短期刺激经济的手段,科学 调控,加强市场监测,防范化解重大风险,促进房地产市场 平稳健康发展;加快推进住房保障和供应体系建设,加大城 市困难群众住房保障工作;高度重视保障性租赁住房建设, 加快完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具

有同等权利,规范发展长租房市场;加快建立多主体供给、 多渠道保障、租购并举的住房制度,努力实现吉林省广大人 民群众由"安居"迈向"优居"。

(二)编制原则。

坚持民生属性,贯彻落实以人民为中心的发展思想,不 断改善人民群众居住条件,支持合理自住需求,坚决遏制投 机炒房。坚持因城施策,根据吉林省房地产市场分化实际 加大分类调控,精准施策力度,不断夯实城市主体责任。坚 持综合统筹,加强部门联动,实现住房、土地、金融、税收、 教育等政策有机衔接,保持政策的连续性和稳定性,注重防 范化解房地产市场风险。

(三)编制依据。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五 年规划和二O三五年远景目标的建议》、《吉林省国民经济 和社会发展第十四个五年规划和二O三五年远景目标纲 要》、《吉林省住房和城乡建设事业发展“十四五"规划”、 《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)、《关于在人口净流入的大 中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153 号)、《住房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)、《吉林省人民

政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

(吉政办发〔2017〕77号)等国家、吉林省相关法律、法规、 规范和相关政策文件。

(四)发展目标。

坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位,全面实 施房地产长效机制,完善住房市场和住房保障两个体系,支 持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,全面提升住 房保障能力,着力解决新市民住房问题,高度重视保障性租 赁住房建设,确保实现全省住房供求关系基本平衡,住房价 格基本稳定,住房保障多元,市场风险可控,产业良性循环, 让我省人民逐步从"安居"迈向"优居"。

表3吉林省住房"十四五"发展主要指标

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 单位 | 目标值 | 指标属性 |
| 新筹集公共租赁住房套数 | 套 | 3000 | 预期性 |
| 城镇棚户区改造套数 | 万户 | 7.36 | 预期性 |

注: 与住建部指标要求不一致的,以上位规划为准。

四、主要任务

(一)构建市场调控长效机制。

建立省级房地产市场调控协调机制。 建立健全省政府牵 头,住建、自然资源、税务、人民银行、银监、统计等相关

部门参加的房地产市场调控机制,落实省级监督指导责任, 压实城市主体责任,细化部门职责分工,加强全省房地产市 场监测分析,形成工作合力,对各地房地产市场出现的新情 况、新问题,积极提供政策支持和工作指导,对重点城市开 展房地产市场监测评价考核工作,努力实现全省人民住有所 居的美好生活目标。

科学精准调控。 城市要根据当地经济社会发展水平、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,综合运用经济、法律和必要的行政手 段,加强房地产市场供需双向调节,准确把握开发建设进度 等调控措施,及时增加或减少供应规模,支持刚性住房需求, 坚决遏制投机炒房,保持房地产市场供求关系平衡。

支持农民进城购房。 贯彻落实省政府关于进一步促销费 扩内需的相关要求,积极引导有条件的地区开展农民进城购 房补贴试点,降低农民购房成本,支持农民向城市流动。

防范化解重大风险。 督促各地及时处置房地产市场重大 风险和隐患,积极推动项目复工复产,保障购房人合法权益。 建立健全商品房预售资金监管制度,明确监管方式、监管比 例和监管措施,切实保障房屋交易安全。

落实"一城一策"城市主体责任。 督促吉林市等重点城 市科学编制 "一城一策"方案,建立健全住房市场体系和 住房保障体系,防范化解重大风险,全面落实城市主体责任,

保持房地产市场平稳运行,防止出现大起大落,着力实现稳 地价、稳房价、稳预期的目标。

(二)完善住房保障体系。

构建住房保障体系。 结合我省实际,加快构建以公租房、 保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。公 租房主要面向城镇户籍住房和收入"双困"家庭、低保低收 入家庭,实现应保尽保。坚持因城施策、供需平衡,指导各 城市发展保障性租赁住房,面向无房新市民、青年人等实施 保障。积极创新住房供应模式,在长春市探索发展共有产权 住房。

扩大住房保障范围。 将符合规定条件的环卫工人、抚恤 优待对象、伤病残退役军人、伤病残消防救援人员、城镇残 疾人家庭、城市见义勇为人员家庭、省部级以上劳模家庭、 进城农村贫困人口、中等偏下收入家庭、引进人才、新就业 大学生、稳定就业的外来务工人员、新就业无房职工等纳入 住房保障范围。有公租房需求的市县政府可采取配建、购买、 改建等方式筹集房源,解决公租房房源筹集问题。积极实施 购买服务等模式,切实提高保障性住房的运营管理水平。

(三)加大保障性租赁住房供给。

加大政策支持。 坚持从实际出发,结合省情出台发展保 障性租赁住房的实施意见,加快解决大城市新市民、青年人

住房困难问题。按照国家和省相关要求,城市政府应给予土 地、财税、金融等政策支持,科学确定"十四五"建设目标 和政策措施。充分利用存量闲置房屋和用地,适当供应国有 建设用地,解决保障性租赁住房用地需求;保障性租赁住房 以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。建立定价机制， 保障性租赁住房的租金要略低于同地段同品质市场租赁住 房租金,满足新市民群体的住房需求。加强配套商业服务设 施、公共服务设施建设,确保职住平衡。

提高服务水平。 各地应简化保障性租赁住房项目审批流 程和环节,提高工作效率,压实城市政府主体责任,严格工 程质量安全管理,对保障性租赁住房的建设运行情况实施监 测评价。城市人民政府要加强住房租赁市场监管,规范轻资 产住房租赁企业经营行为,对保障性租赁住房建设、出租和 运营管理的全过程监管。

(四)持续推进棚户区改造。

科学编制棚户区改造规划和年度计划。 组织各地对现有 棚户区进行排查,科学编制"十四五"棚户区改造规划,规 划项目落实到地块和改造年度,“十四五”时期计划改造各 类棚户区7.36万套。按照尽力而为、量力而行的原则,严 格评估市县财政承受能力,充分论证资金筹措方案,多渠道 筹集棚改资金,切实做好棚改专项债券、棚改专项贷款的申 报、发行和发放等工作。

推进改造项目实施。 坚持以解决棚户区居民住房问题为 根本出发点,严格棚户区界定标准,重点攻坚改造老城区内 脏乱差的棚户区和国有工矿、林业、垦区棚户区,重点安排 改造现有50户以上集中成片棚户区,采取拆除新建、改建

(扩建、翻建)等多种方式实施棚户区改造。督促各地将地 块较小、零星分散、房屋存在安全隐患、基础设施不配套、 群众信访矛盾突出、改造难度大的“夹馅"棚户区纳入重点 改造范围;因地制宜实施棚改货币化安置工作。抓好棚改回 迁安置住房的规划选址,加快配套基础设施建设。落实好建 设单位工程质量首要责任及建设、勘察、设计、施工、监理 项目单位负责人质量负责制,确保工程质量。建立防范棚改 逾期长效机制,避免棚改逾期未安置问题发生。

(五)全面提高住房品质。

统筹推进老旧小区改造。 坚持新旧并重,以城镇老旧小 区改造助力城市更新行动,不断完善市政基础设施、环境及 生活配套设施,消除燃气、电力、排水、供热安全隐患,补 齐养老、托育、停车充电桩等便民设施短板,提升居住社区 物业服务水平,加快发展居家社区养老服务、托幼服务、医 疗服务、社区食堂以及其他家政服务。建立和完善基层党组 织领导和基层群众自治机制,加强社区治理体系建设。

推动行业转型升级。 全面推动绿色建筑发展,严格执行 绿色建筑标准,鼓励房地产企业建设超低能耗建筑,积极使

用绿色建材;到2025年,城镇新建建筑中绿色建筑面积占 比达到100%.推进装配式建筑发展,积极使用预制内外墙板、 楼梯等部品部件,推进整体厨卫等产品应用,提高住宅全装 修交付使用比例，实现房地产开发建设由粗放型向绿色低碳 型转变,带动家电家具消费水平提升,促进装饰装修产业发 展。到2025年,依托现有开发区,全省建成5个以上国家 级装配式建筑产业基地,15个以上省级装配式建筑产业基 地,全省装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%以上。

(六)加强住房公积金管理服务。

扩大住房公积金使用范围。 做好政策宣传,扩大住房公 积金社会知晓度。依据国家政策规定,开展灵活就业人员缴 存住房公积金。支持缴存人提取住房公积金支付房租,支持 老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改 造。

强化风险防控。 加强住房公积金流动性管理,防范流动 性不足风险。强化基础数据治理,确保数据准确。严格落实 贷前调查、贷中审查、贷后回收程序,做好逾期贷款清收。 应用电子稽查工具,消除风险隐患。做好信息系统评测,防 范管理漏洞。

推进信息化建设。 加强网络和信息系统建设,做好与住 房公积金结算应用系统、全国住房公积金数据平台、住房公 积金监管服务平台衔接。依法合规参与信息共建共享工作,

加强住房公积金数据安全和个人信息保护。

提升服务水平。 坚持以人为本服务理念,健全网点服务 设施,完善综合服务平台功能,实现线下线上服务更规范更 便利。落实国家"跨省通办"要求,推广应用全国住房公积 金小程序,发挥全国住房公积金异地转移接续平台作用,更 好实现"账随人走、钱随账走"。

(七)积极指导房屋征收工作。

完善房屋征收政策体系。 制定出台具有针对性、操作性 的房屋征收政策法规,进一步完善房屋征收补偿方案、补偿 协议等相关示范文本。完善房屋征收评估机制,坚持评估机 构经济、组织上保持独立和评估机构法律责任的独立,严格 评估机构选定程序,加强评估监管,规范评估行为。做好房 屋征收信息化建设工作,逐步推行补偿协议网上签约,强化 房屋征收规范化管理。严格执行房屋征收补偿信息公开、司 法保障等制度,依法依规加快房屋征收工作,保障被征收人 的合法权益。

建立房屋征收推动机制。 推行提前启动机制,早启动、 早实施,加快征收进度。实行调度通报机制,定期通报各地 房屋征收进展情况,及时总结典型经验。积极协调司法部门, 加快房屋征收案件审理,着力化解征收矛盾纠纷。建立培训 机制,定期对征收工作人员进行政策法规培训,不合格的不 得从事现场征收岗位工作。建立工作协调机制,实行重大疑

难问题联合会审制度,解决征收工作焦点难点问题。

(八)提升住宅物业管理水平。

开展物业专项治理。 深入贯彻中央和省委关于加强基层 治理的决策部署,坚持和加强党对物业行业的领导,紧扣物 业法律法规体系和监管体系建设,围绕创建"红心物业"、 下移工作重心、实施协同联动、强化行业监管、提升服务质 量等五个方面,制定并落实20条举措,实现弃管小区"动 态清零",积极开展物业治理专项行动,开创物业行业高质 量发展新局面。

加强物业行业法规建设。 贯彻落实《吉林省物业管理条 例》,突出党对物业工作的领导,推行"红心物业"建设, 全面推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。赋予街道 监管职责,实现物业管理与基层治理的深度融合。强化物业 维修资金归集和使用,明确水电气热等专业运营单位的维 修、养护和更新责任,开展执法部门进小区,进一步健全完 善配套政策措施,全面构建物业法律法规体系和监管体系。

推动物业服务线上线下发展。 积极推动智慧物业管理服 务平台建设,畅通街道和社区、物业服务企业、业主大会、 业主委员会、业主线上交流互动、信息公开、电子投票和物 业治理渠道,积极为物业管理提供共建、共治、共享技术支 撑,实现物业服务向"物业服务+生活服务"拓展,在长春 市试运行智慧物业管理服务平台。

(九)强化房地市场监督管理。

开展房地产市场秩序三年整治行动。 重点整治房地产开 发、房屋买卖、住房租赁、物业服务、房地产评估等领域违 法行为,严厉打击炒作学区房行为,加强房地产市场监管。 同时,畅通投诉举报渠道,对查实的违法违规行为发现一起、 查处一起,形成严管高压态势。

建立失信惩戒机制。 加快推进我省房地产领域信用体系 建设,建立健全部门信息共享机制,进一步规范房地产市场 主体经营行为,营造良好的市场发展环境,制定出台房地产 领域相关失信责任主体失信惩戒的政策文件,依法依规实施 失信惩戒。

发挥舆论监督作用。 加强舆论引导,坚持正确的舆论导 向,对房地产领域存在的重大舆情内容第一时间进行调查核 实,及时发声。对于经核实为虚假信息、误导言论的,立即 通过宣传媒体澄清事实,消除影响。对故意炒作、误导舆论 的单位和人员，要依法依规严肃处理。对出台的房地产行业 法律法规及时做好宣传报道,提高政策知晓度。

五、保障措施

(一)坚持党的领导。

发挥住房建设系统各级党委统揽全局、多方协调作用, 健全党领导房地产长效机制和住房制度改革的方式方法,完

善上下贯通、执行有力的组织体系,健全责任明确、分工协 作、高效协调的规划实施机制。坚决做到依法行政,严格按 照国家、吉林省有关法律法规和行业规章标准办事。

(二)完善组织实施。

各市县要依据全省住房发展规划,研究制定符合本地实 际的住房发展规划和实施计划,落实政策措施和建设项目, 落实主体责任,构建长效机制。统筹协调、加强对接,自觉 把新发展理念融入工作全过程,通过多部门联动共同推动各 项住房发展事业，造福于民。

(三)加强资金支持。

形成稳定的住房保障财政支持机制,因地制宜落实公租 房租赁补贴政策,加大对棚户区改造资金和金融支持力度。 各市县要根据经济社会发展水平、财政状况以及居民住房消 费能力等因素,合理确定各类货币补贴的发放标准和发放规 模,并实行动态调整。鼓励银行业金融机构加大对保障性租 赁住房建设运营的信贷支持力度。

(四)强化用地保障。

加强住房及用地供应管理,市、县定期向社会公开住宅 用地供应计划。提高新增国有建设用地中住宅用地供应比 例,优先满足住宅用地需要,保障性住房用地做到应保尽保。 完善商品住房用地供应方式,提高存量住宅用地利用效率,

完善租赁住房用地供应方式。

(五)加强舆论引导。

准确解读房地产市场形势和政策,及时回应社会关切, 稳定市场预期,整治房地产信息网络传播乱象,营造良好的 市场舆论氛围。出台相关政策措施前,做好风险评估和工作 预案。