



视觉中国供图

“十四五”期间,南京年均新建商品住房上市量保持在8万套左右,计划筹集人才安居住房12万套,全市改造老旧小区不少于600个……11月2日,南京市“十四五”重点专项规划系列专题新闻发布会举行第四场,南京市住房保障和房产局解读了《南京市“十四五”城镇住房发展规划》(以下简称《规划》),明确“十四五”期间南京全面实现“住有所居”向“住有宜居”转变。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜

# 年均新房上市8万套 筹集人才房12万套……

## 南京“十四五”城镇住房发展规划出炉



### “十四五”目标

## 全面实现从“住有所居”到“住有宜居”

### 明确“十四五”期间5项重点任务

《规划》明确,规划期末,形成住房供应体系不断完善、供应结构更加合理、居住空间持续优化、居住品质全面提升、智慧服务显著升级的发展新局面,全面实现“住有所居”向“住有宜居”转变。南京市住房保障和房产局党组书记、局长谈健说,相比于“十三五”时期,“十四五”发展指标中增加了城镇居民人均住房建筑面积、保障性租赁住房供应量、省市宜居示范住区创建数量、省市物业管理示范项目、新开工全装修成品住房占比等内容,更加突出高质量发展和民生改善。为实现上述目标,将重点实施5项具体任务,全力促进美丽古都更加宜居美好、全体居民更加乐居幸福。

### “十三五”成绩

#### ● 筹集人才安居住房约438万平方米

“十三五”期间,南京形成了共有产权房、公共租赁住房、公租房货币化补贴三种保障方式为主的基本住房保障制度。住房保障政策累计惠及74万余户家庭,中低收入住房困难家庭基本实现“应保尽保”。

全市累计开工各类保障性住房约2600万平方米,竣工约1600万平方米。人才安居体系逐步建立,全市累计筹集人才安居住房约438万平方米。

#### ● 年均销售新建商品住房9.29万套

“十三五”期间,国家宏观政策有效落实,住房市场平稳健康发展。“十三五”期间,全市年均供应新建商品住房9.32万套,年均销售新建商品住房9.29万套,年均交易存量住房11.0万套。

培育了一批国有、混合所有及民营等多种供应主体的机构化、规模化租赁企业,探索通过出让租赁用地、新建商品房竞建、低效用地再开发、集体土地建设租赁住房 and 盘活存量等多种渠道方式筹集租赁住房,住房租赁市场政策体系与管理机制不断完善,成功入选首批中央财政支持住房租赁试点城市。

#### ● 累计改造老旧小区1282个

“十三五”期间,累计完成棚户区改造项目443个,直接受益居民9.4万户,改造面积约2112万平方米,基本实现“应改尽改”。

全市累计改造老旧小区1282个,直接受益居民39.5万户,改造面积约3425万平方米,群众反映强烈的房屋渗漏、道路破损、下水不通、停车混乱等难题得到有效解决。

此外,累计签订2547部电梯书面协议,其中1051部已完工,探索出可操作、可复制、可推广的“南京加装电梯经验”。

#### ● 新建住宅小区物管100%全覆盖

“十三五”期间,南京物业管理更加完善,居民满意程度不断提升。物业管理覆盖率有效提高,全市物业管理“三员”基本配备,新建住宅小区物业管理100%全覆盖,老旧小区物业管理基本全覆盖。

房屋安全管理不断加强。“十三五”期间,全市累计鉴定房屋面积约502万平方米。同时,系统开展老旧危房排查治理工作,累计排查房屋3万余幢、排查面积8000万平方米。按照“一幢一策”工作思路,采取“留、改、拆”等多种方式落实治理,共完成761幢、58万平方米危房治理任务。

### 看点

#### 筹集保障性租赁住房不少于12.5万套

“十四五”期间,南京坚持民生优先,完善多元包容的住房保障体系。完善多层次住房保障供应,持续供应公共租赁住房,因地制宜发展共有产权房,计划筹集保障性租赁住房不少于12.5万套,持续完善租赁补贴政策。同时,完善保障性住房“建、购、租”多种渠道相结合筹集方式,完善保障性住房分配制度。进一步加大人才安居支持,制订落实人才安居保障提速计划,“十四五”期间筹集人才安居住房12万套。

保障性租赁住房的12.5万套如何落实?市房产局副局长赵书健介绍,这个目标主要着眼于“十四五”期间南京常住人口即将突破千万而提出的。对于保障性租赁住房的筹集,赵书健表示,主要通过新建、改建和存量盘活等3种方式筹集。

#### 年均新房上市量保持在8万套左右

谈健介绍,“十四五”期间,南京坚持租购并举,构建平稳健康的住房市场体系。保持商品住房平稳供给,“十四五”期间,全市年均新建商品住房上市量保持在8万套左右。

同时,规范发展住房租赁市场,多渠道筹集租赁房源,培育和发展住房租赁市场主体,全方位加强住房租赁市场管理。加强房地产市场监督管理,实施房地产金融审慎管理制度,规范市场交易行为。此外,支持房地产开发企业转型升级,鼓励“复合地产”“持有物业”“房产+健康”等发展模式。

#### 棚户区改造面积不少于600万平方米

共建美丽家园,夯实全面高质量发展宜居体系。“十四五”期间,南京以城市脏乱差片区内质量较差的非成套住房、成片危破老旧住宅为重点,有序开

展居住类地段城市更新。同时,持续推进剩余棚户区改造,全市棚户区改造面积不少于600万平方米。

要大力推进老旧小区改造,“十四五”期间,全市改造老旧小区不少于600个。同时,推动物业服务高质量发展,推动实施“党建+物业”红色物业治理模式,加快建设智慧家园管理服务平台。此外,还要打造高品质完整社区、建设高标准住宅建筑、加强房屋安全管理等。

#### 南京都市圈房地产市场调控联动

“十四五”期间,南京统筹资源配置,优化房地产业协同空间体系。要落实“一核三极”功能引领,全面提升江南主城区、江北新区、紫东地区和南部片区城镇住房综合供应能力和居住服务质量。提升重点片区人口承载能力,明确重点地区城镇住房建设导向。根据城市空间战略,明确“十四五”城镇住房发展空间布局,划定重点发展片区。

同时,要制定差异化住房配套策略。还要统筹都市圈住房一体化发展,联合南京都市圈成员城市共同制定房地产市场调控联动政策,积极构建都市圈接边板块住房联动供应机制。

#### 构建房产大数据监测分析体系

南京要加强信息联动,建立住房发展智慧化支撑体系。持续完善住房数据统计体系,深度融入全市政务数据标准体系,加强开放共享数据的全生命周期管理。

同时,构建房产大数据监测分析体系和房地产市场健康发展评估体系,为住房长效发展和政府决策提供有效支撑。此外,升级智慧房产新服务新应用,不断提升网上政务服务能力和群众满意度。提升网络信息安全管理水平,加强住房信息化管理体制建设。