

索引号:	11220200795219742W/2017-09150	分类:	住房和城乡建设;通知
发文机关:	吉林市政府办公厅	成文日期:	2017年01月03日
标题:	吉林市人民政府关于印发《吉林市住房发展规划（2016-2020年）》的通知		
发文字号:	吉市政发（2017）1号	发布日期:	2017年01月03日

吉市政发〔2017〕1

号

吉林市人民政府 关于印发《吉林市住房发展规划 （2016-2020年）》的通知

各县（市）区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局、直属机构：

现将《吉林市住房发展规划（2016-2020年）》印发给你们，请遵照执行。

吉林市人民政府

2017年1月3日

吉林市住房发展规划（2016-2020年）

第一章 总则

第一条 根据《吉林省保障性安居工程领导小组办公室关于做好“十三五”住房建设规划编制工作的通知》（吉安居办〔2015〕40号）要求，结合吉林市住房建设的实际情况，遵循“生态、自然、宜居”的理念，按照我市“十三五”发展规划要求，落实城市发展目标，进一步健全住房供应体系，改善住房供求关系，建立城市的住房发展战略，加大住房保障力度，切实改善民生，尊重房地产市场运行规律，促进房地产市场健康发展，科学规划控制土地供应总量，有序推进和有效引导吉林市住房发展，构建政策保障体系。切实完善、优化和提升吉林市的城市功能、人居环境，特编制本规划。

第二条 规划范围。按照吉林市城市总体规划划定的中心城区范围，总用地面积215平方公里。

第三条 规划期限。本次规划的期限为2016—2020年。

第四条 规划编制依据。

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月）；
2. 《城市规划编制办法》（建设部令146号，2006年4月1日）；
3. 《国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月）；
4. 《城市住房发展规划编制导则》（中国城市规划设计研究院2012年）；
5. 《吉林市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（吉市政发〔2015〕4号）；

6. 《吉林市公共租赁住房管理暂行办法》（吉市政办发〔2015〕22号）；

7. 《吉林省人民政府办公厅关于化解房地产库存的若干意见》；

8. 《吉林市人民政府办公厅关于化解房地产库存保持房地产市场持续平稳健康发展的意见》；

9. 《吉林市城市总体规划（2011-2020年）》；

10. 《吉林市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

11. 相关法律、法规和技术规范、及相关规划。

第五条 指导思想。“十三五”时期，是吉林全面振兴发展的攻坚时期，是全面建成小康社会的决胜时期。坚持以人为本，以保障与改善民生为重点，着眼于合理利用土地资源 and 高效整合城市空间资源，优化住房供应结构和公共资源配给，着力强化政府住房保障职责，引导和促进住房事业健康发展，努力构建生态宜居城市，实现居者有屋、居者适其屋的目标。

第六条 规划原则。

1. 坚持住房发展与城市“十三五”发展规划相协调原则。

2. 坚持住房发展与人居环境改善相结合的原则。

3. 坚持土地资源节约、集约、高效利用的原则。

4. 坚持政府引导与市场配置相结合的原则。

5. 坚持住房发展统筹规划、法制保障的原则。

6. 坚持前瞻性与可操作性有机统一的原则。

第二章 城市住房建设现状与城市住房建设规划实施情况评

估

第七条 规划编制情况。吉林市政府 2006 年、2007 年分别编制了年度住房建设计划，引导住房事业的有序发展。2007 年编制了《吉林市住房建设规划（2008 年—2012 年）》，明确规划期内住房需求、住房建设目标及相关实施战略。2010 年编制了《吉林市 2011-2015 年住房保障规划》，加强对吉林市“十二五”期间保障性住房建设的指导和统筹。

第八条 规划目标落实情况。我市现行住房建设规划目标确定 2008-2012 年建设住房建筑面积为 1000 万平方米，规划政策性住房建筑面积 220 万平方米，实际住房建设超额完成规划既定目标，达到了指导我市住房建设的目的。

第九条 保障性住房建设情况。“十一五”期间，全市共建设保障性住房 17190 套，建筑面积约为 84.14 万平方米。

第十条 商品住房规划与建设情况。“十一五”时期，城市人均住房建筑面积逐年增长，2015 年城镇人口人均住

房建筑面积达到 31 平方米。房地产开发投资达到 935 亿元。房地产投资对经济增长拉动作用明显，成为推动吉林市国民经济快速发展的重要动力之一。

第十一条 住房发展政策的实施情况。严格行业管理，对房地产开发、中介、物业服务企业加强行业监管，逐步规范我市房地产市场。“十一五”期间，加大检查监管力度，开展商品房开发现场巡检工作；开展全市房地产估价机构、经纪机构年检工作，建立健全房地产估价机构信用档案；加强商品房销售和中介市场管理，依法严格实施商品房预售许可，实行网上预售，网上签订合同，联机备案制度，规范房地产销售环节；加强市场监测分析，及时有效的实施宏观调控，引导居民住房理性消费，促进市场健康发展。

第十二条 实施保障机制的建立与运行情况。“十一五”以来，我市房产主管部门通过加强商品房预售监管、建立健全房地产估价机构信用档案、加强房产测绘机构的管理、加快保障性住房建设等方面建立规章制度、管理法规，确保房地产市场稳定健康发展；严格廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象认定，健全三级核准机制。完善经济适用住房申请、审核、公示制度。实行廉租住房准入、复核、退出动态管理。相关规划、土地、建设、财政等部门紧密配合，保障了当前住房建设规划的有效实施。

第十三条 现行住房建设规划的实施成效与存在问题。现行住房建设规划基本达到了总体要求，建立了住房建设预

报预审制度；实行了年度住房建设总量总体控制，结构套型比例设置总体平衡。“十二五”期间，是吉林市住房事业快速发展的五年，民生得到显著改善。通过这五年的不懈努力，超额完成了规划提出的目标任务。

存在问题：

1. 城市居住用地供给结构不尽合理，居住与就业分离现象严重，造成城市交通组织与城市功能优化压力较大。

2. 住宅库存量偏高，房屋成交量相对萎缩，房地产市场存在风险。

3. 为居住用地服务的中小学、公共医疗等城市公共服务设施，未能与居住区同时建设、均衡发展，造成了居民生活的不便。

4. 人口结构发生变化，目前已呈现老龄化社会的特征，但住房发展尚未适应，缺少适老化住宅及配套养老设施。

5. 住房供应种类单一，未能适应社会多元化发展的需求。

第三章 住房发展目标

第十四条 住房发展总体目标。按照“去库存、控增量、调结构、稳市场”的发展思路，加大货币化安置力

度，满足不同收入层次城市居民的住房需求，进一步完善以市场为主导、多渠道、多层次的住房分类供应体系，大力发展养老、旅游等跨界地产，引导居民住房的合理消费。

到 2020 年，在基本解决城市低收入人群住房保障的基础上，合理布局居住用地，促进产城融合，在住宅套型面积、功能要求、环境设施、物业管理等方面更好地满足居住需求，创建生活舒适、环境优美、绿色低碳的生态宜居城市、旅游文化名城。

第十五条 住房发展的分项目标。

1. 住房建设总量目标。

“总量锁定，增量控制，存量优化，质量提升”：去化市场存量住房，引导开发企业增加中小户型商品住房的建设比例，进一步调整房地产供需结构，保持房地产市场持续、平稳、健康发展。

2. 居住水平目标。

全面提升城市居民居住质量，创建生态宜居城市。规划期末，城市人均住房面积将达到 35 平方米，住宅成套率达到 100%，新建住宅小区物业管理覆盖率达到 100%。

3. 住房保障目标。

确保低收入家庭保障性安居住房需求，通过完善制度、加大投入、健全机制、规范运作，力争到 2020 年前基本建成满足居民基本居住需求，具有吉林特色的多层次住房保障体系，使符合保障条件的家庭买得到、买得起或租得

到、租得起适合的住房，逐步实现“人人享有适当的住房”的目标。

4. 质量与环境目标。

(1) 推进住宅产业化、多元化发展进程，为发展旅游文化名城提供动力。大力发展省地节能环保型住宅，发展绿色建筑，发展旅游、养老等跨界地产。

(2) 提升物业服务管理水平，促进物业服务社会化、市场化、规范化、专业化发展。

5. 智慧社区目标。

规范房地产市场，推行网上签售与监管住房的互联网监管机制。推进住宅向自动化、智能化的方向发展，构建涵盖社区管理、社区服务、社区建设、社区动员、社区组织和社区体验等现代信息化的服务模式。

第十六条 住房发展指标体系。

吉林市住房建设发展指标体系表

指标分类	指标名称	规划期末	指标类型
总量和住房水平指标	城市新建住房建设总量	1007.6 万平方米	预期性
	人均住房建筑面积	35 平方米	预期性
	城市住房成套率	100%	预期性
住房保障指标	保障性住房覆盖面	≥23%	约束性
	棚改回迁安居工程建设规模	37.54 万平方米	约束性
	住房公积金制度实施覆盖水平	≥90%	预期性
质量和环境指标	住宅工程质量验收优良率	≥80%	约束性
	存量住宅节能改造比例	≥50%	预期性

	新建住宅节能比率	≥80%	预期性
	新建住宅小区物业管理覆盖水平	100%	预期性
关联资源配置性指标	居民出行交通便捷度	公交车站距离 ≤500m	预期性
	降雨量就地消纳和利用率	≥70%	预期性
	居民公共服务便利程度	公共服务设施水平普遍提高且能够快捷地享受	预期性

第十七条 住房发展中长期目标。按照生态宜居城市的目标与要求，力争到 2030 年全面实现现代化，形成完善的住房保障体系，房地产业健康发展，资源节约集约利用，人居环境良好，全面实现从“居者有其屋”向“居者优其屋”的过渡。切实加强政府的社会公共服务职能，实施公共交通优先战略，大力发展节约环保、绿色生态的居住区，提高住房产业化水平，全面推行资源节约、环境友好的住房建设模式。发展特色化的住房开发与管理模式，建立与人口发展结构适应的产业服务模式，构建美丽宜居的北方旅游文化名城。

第四章 住房发展主要任务及策略

第十八条 住房供应体系和供应结构。

1. 建立多层次住房供应体系。

按照“高端有调节、中端有市场、低端有保障”的原则，重点发展中低价位、中小套型的普通商品住房，保持市场性住房供应和保障性住房供应的合理比例，建立和完善多层次住房供应体系，满足不同收入人群的住房需求：城市低保户、暂住人口、低收入且住房困难户、创业人群等住房困难群体，提供公共租赁住房；低收入且居住于城市棚户区、危旧房的人群，采用货币安置进行城市普通住区或提供拆迁安置住房；普通中低收入人群，提供普通商品房；中等收入及高收入群体，适当提供不同价位的中高档商品房。

2. 消化存量房资源。

加大市场开放力度，加快存量房公共服务配套设施建设，通过回购合适的存量房作为政策性住房等手段消化现有的存量房，稳定住房市场。

3. 优化住房供应结构。

为推进“十三五”期间本市住房发展，根据经济发展和保障性住房建设的需要，引导房地产开发战略由单一地产向多元化地产的转变，消化现有存量住房，稳步增加中低价位、中小套型的普通商品房和公共租赁住房等政策性住房的供给比例。

第十九条 住房保障。

1. 住房保障方式与标准。

建立以公共租赁住房为主体的多渠道供应、多层次救助、市区全覆盖、满足基本需求的住房保障机制，积极探索并轨管理、无缝衔接、梯度保障的原则，放宽申请门槛，简化租赁程序，分类实施保障，扩大住房保障面，完善住房保障体系。

2. 保障性住房来源。

“十三五”期间，我市重点推进政府采用货币化补偿和收购商品房作为保障性住房的方式，快速去化市场中的存量房。因此，本次规划对保障性住房未规划新增建设用地和住房建筑面积，以去化市场中的存量房为主。保障房的出售、出租、使用管理的相关办法，由市住房主管部门统一制定。

3. 强化公共租赁住房保障。

按照租金补贴和实物配租相结合的方式，进一步完善廉租住房分配方式。鼓励实物配租形式发展，建立更加科学合理的准入机制和退出机制，加强动态监管。用于实物配租的廉租住房按照分散布局、相对集中的原则，以配套建设为主，集中建设和分散收购为辅。协调廉租住房转向公共租赁住房。对原廉租住房公民按政策进行保障，做到应保尽保及合理退出。强化县、区级住房保障管理体系，全面建立市、区、街道（社区）三级住房救助和住房保障机制。为城镇低收入住房困难家庭发放住房租赁补贴，做到租赁补贴应补尽补。购买普通商品房用于公共租赁住房；

加大低收入无房家庭租赁补贴力度，提高补贴标准，鼓励其在市场中租赁房屋，鼓励有条件的房地产开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源用于向市场租赁，

4. 棚户区改造住房。

依据吉林市“十三五”发展规划纲要，十三五期间继续实施棚户区（危旧房）改造，重点改造北山周边区域、哈达湾区域、冯家屯区域及旧城区等区域，到2020年末城区棚户区（危旧房）改造基本完成，基本消灭城市建成区内“城中村”，有效改善人民群众的居住和生活条件，确保建设成果更多地惠及广大市民群众。

第二十条 房地产市场发展。

1. 健全市场体系。

推动房地产市场联动发展，坚持积极稳妥发展一级市场，全面开放二级市场，精心培育三级市场。全面推进建筑业发展，行业队伍素质进一步提升。

2. 提高服务水平。

应以构筑房屋服务体系为核心，积极发展中介服务、精心搭设房源配对的信息桥梁，同时取缔无证中介机构，对中介无证人员进行持证上岗培训；积极推进政务公开，全面放开全部产权和部分产权住房交易，搞活住房二级市场。规范住房装饰装修市场，严格执行国家标准。

3. 绿色建筑。

建设美丽宜居吉林，全面落实建筑节能65%标准，新增可再生能源建筑应用面积500万平方米，东山绿色低碳生态

新城示范区基本形成，推进建设哈达湾回迁区绿色生态新区，完成既有居住建筑供热计量和节能改造。

第二十一条 住房建设消费模式。构建鼓励居民住房梯度消费的政策体系，抓紧完善节能省地的经济政策，重视生态环境保护，引导全市居民树立合理、健康的住房消费观念，全面推行购租结合、理性适度、满足自住需求的住房梯度消费模式。

第二十二条 住房空间布局。依据城市总体规划，坚持城市用地严格执行“北拓、南优、东控、西调”的控制原则。拉开城市框架，拓展城市空间，完善重大基础设施，加强城市环境保护和生态环境建设，营造良好的人居环境。

居住用地发展要加强城乡统筹布局，充分认识到现有村镇建设用地的存量资产功能，对现状建设质量较好的村庄居住用地，以完善设施，提升品质，增强城市功能为主。规划期内，居住用地出让应首先保障中低价位、中小套型普通商品住房和政策性住房建设。

第二十三条 既有住区更新改善。

1. 整体环境宜居改造。

整体性改造老城，集成化推进老居住区、城中村、棚户区改造，实现基础设施、功能项目、环境面貌、房屋本体整体升级。拆除沿街低档商服和主要道路两侧破旧厂区，整理老居住区，优化提升小区功能形象。实施美化、绿化、亮化、净化工程。

2. 单体建筑节能改造。

改造后实现节能 65%的节能标准，规划期末实现既有建筑节能改造率达到 50%。

3. 盘活用地推进保障房建设。

把旧城改造与城市存量土地挖潜结合起来，大力推进主城区内闲置土地清理工作，对闲置土地积极盘活，收回的国有土地和储备土地要优先安排保障性安居工程建设。

第二十四条 社区环境与住宅质量的提升。提升社区服务水平，加强社区环境卫生清洁力度，倡导绿色环保、文明和谐的生活方式；加强社区文化建设，规范文化团体组织，以实现和谐社区为目标，建设社会各阶层混居型社区，注重居住区基础设施和公共服务设施的配套建设，进一步加强社区公共服务体系建设，维护社区安宁的生活秩序，营造优美的社区环境，提升社区质量和品质，加快推进和谐社区的建设。

第二十五条 住房发展行动策略。

去库存：

1. 加大棚改货币化安置力度，并进一步扩大货币安置的范围。

推进政府采用货币化补偿和收购商品房作为保障性住房的方式，快速去化市场中的存量房，着力拓宽商品房和回迁房、保障房转换通道。制定《吉林市棚户区改造项目住宅房屋征收货币化补偿若干规定》，健全商品房服务平台，鼓励和支持被征收居民货币购房，满足被征收居民多样化

的安置需求，货币化补偿比例不低于 50%；暂停新建公租房。

2. 放宽住房公积金政策。

自由职业人员可自愿缴纳住房公积金，享受相关政策；取消住房公积金三套禁贷限制；拥有 1 套住房尚未结清购房贷款的缴存职工家庭，再次购买自住房，最低首付款比例调整为可不低于 30%；允许父母与子女互用住房公积金账户余额偿还住房公积金贷款；开展住房公积金贷款展期业务，延长贷款期限，降低已贷款职工家庭月还款额；逐步将有稳定职业的进城农民和外来务工人员纳入住房公积金保障制度，满 6 个月可申请住房公积金贷款，满 3 个月可提取公积金支付房租；大力推进住房公积金省内异地贷款及其与金融机构组合贷款业务。进一步提高实际可贷款额度。

3. 加大对个人购房的金融及政策支持。

降低购房信贷的门槛：各商业银行及邮政储蓄银行全面落实相关金融支持政策，及时调整最低首付款比例；降低个人交易环节税收负担；给予购房人适度补贴。鼓励城镇居民和农民购买库存商品房，有条件的城市政府可对购买新建商品房的购房人按照上缴契税额度给予适度的购房补贴；取消个人购房相关限制性措施。取消住房限购、限贷政策，购房人无需提供住房所在地户籍证明、纳税或社保缴纳证明。取消商品房预销售价格备案审核制度。取消商

品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下所占比重必须达到 70% 以上的审批限制。

4. 加快新型城镇化，鼓励农民进城购房。

本市购房的农村居民，其子女享有城镇居民子女入学待遇；对 2016 年 12 月 31 日前在本市购置商品住宅的农村居民给予“150+150”购房补贴；进城购房的农村居民户籍未迁出农村的，其农村居民权益不变；进城落户的农村居民可自主选择农村或城镇养老、医疗保险，享有与城市居民平等的基本公共就业服务；农村居民进城购买商品住房的，办理产权手续时免收交易手续费和登记费。

5. 激发市场主体活力，促进商品房销售。通过政府搭建平台，多层次组织大型企业团购、民间团购会等活动，帮助开发企业开展营销活动，加快房地产市场的供给的频率；鼓励和支持开发企业采取与企事业单位联建、代建等方式，拓宽面向职工消费群体的商品房供应渠道。引导开发企业主动化解库存，科学核算开发成本，调整营销策略，适当降低商品房价格，“以价换量”，加快资金回笼，形成良性发展。

6. 壮大房地产市场主体。进一步减轻开发企业负担，清理涉及房地产开发的不合理收费、保证金、监管资金等，无法律法规明确规定的坚决取消，收费标准过高的要适当降低，探索将开发建设直接相关的各项保证金统一纳入专项资金管理、分类使用模式；进一步梳理房地产开发建设

审批流程，减少审批环节，缩短审批时限，提高审批效率。加大对开发企业扶持力度，做强骨干企业，扶持一批规模大、信誉好、业绩突出的企业，支持开发企业拓宽融资渠道，协调金融机构下调信用良好企业的按揭贷款保证金比例；支持开发企业并购重组，鼓励开发企业向规模化、集约化、专业化发展，政策支持国有企业通过合作开发、项目收购等方式盘活“僵局”民生项目。

7. 积极发展房屋租赁市场。引导开发企业适应市场变化，培育租赁市场。搭建政府住房租赁信息服务平台，制定统一的《房屋出租委托代理合同》（示范文本）和房屋租赁委托代理流程，规范房屋租赁代理行为，为供需双方提供市场信息服务；开发企业建设的商品房用于租赁的，可享受国家、省相关税费优惠政策，支持企业改变经营方式，向租售并举模式转变，推动商品房租赁市场繁荣；鼓励自然人和各类投资主体购买库存商品房用于房屋租赁，政策支持以房屋租赁为主营业务的专业化企业发展；建立完善“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的购租并举的住房制度，引导居民理性住房消费，合理选择购买或租赁房屋，对符合公共租赁住房供应条件的群体按照《吉林市公共租赁住房管理暂行办法》执行。

8. 加快房屋产权办理，推动“以旧换新”市场流动。

9. 建议政府加大投资力度，促进配套公共服务设施与居住区同步建设、同步使用。

控增量：

1. 合理控制房地产开发增量，宏观调控房地开发布局 and 节奏。保持城市内各区域板块的协调发展，实施差别化的发展调控政策，构建与社会经济整体水平相对称的房地产市场格局；科学制定房地产开发计划，围绕房地产市场稳增长的总体目标，组织编制开发计划；阶段性减少或暂停库存相对集中的西山、东山、西城、南部新城区域新开项目，避免出现新增库存；积极化解房地产潜在库存，对已供应尚未全部开发的房地产开发用地，开发企业应当进行市场分析，合理调整开发进度，提高房屋质量，库存较大且销售迟滞，在去化周期未达到可控风险标准前，应当控制新开工量。

2. 合理调整土地供应规模。根据城市建设重点项目、房地产开发、棚户区改造等计划及市场需求，确定年度土地供应计划，从供给侧调整预期土地出让量和优化土地供应结构，实行差异化供地政策，加快城乡之间土地要素的流转，原则上产业用地按需供应，阶段性限制综合性商业项目土地供应；加强土地供后监管。

调结构：

1. 优化市场供应结构，为发展旅游文化名城提供动力。调整房地产市场结构布局，提高供给住房的质量和效率；对不适应市场需求的住房户型、商住比例、车位配比等做出调整，推广酒店式公寓，“双钥匙”户型结构，避免出现结构性库存；鼓励未开发的商业及住宅地产用地变更为旅游、养老、教育、文化产业等转型利用，形成有效供

给；鼓励将符合条件的商品房改造为电商用房、“创客空间”等；对开发企业提出的申请，各相关部门在条件允许的情况下予以支持，简化办事流程，缩短审批时限；对申请改变用地性质和容积率等必要规划条件的，必须提请市规委会审议；以城市棚户区改造为主线，抢抓国家系列支持政策的难得机遇，引导开发企业建设以满足回迁安置需求为主的70-100平方米中小户型商品住房。

2. 提高城市居住宜居性，创建生态宜居城市。完善配套设施建设，提升区域品质，引导消费需求；加快西山、东山、西城、南部新城区域道路、公交等城镇基础设施建设；重点完善教育、医疗、公共交通等资源配置；优化水、电、气、热等公用事业配套服务，提供优质基本公共服务。

3. 推进住宅产业化、绿色化进程。加强产业化住宅项目的扶持力度，从土地源头推进产业现代化发展；大力发展省地节能环保型住宅，发展绿色建筑，推广绿色建筑评价；发展主体装配建筑，推广标准化设计、推行部品构件工厂化生产和现场装配化施工；适时推进全装修住宅建设工作，鼓励企业产业化转型。

4. 提升物业服务管理水平。完善“市级指导、区级主抓、街道（社区）属地管理”物业管理体制，积极推进管理重心下移，切实解决物业管理中的各类矛盾和问题；政策支持互联网+智慧物业平台建设，推进物业服务从传统服务业像现代服务业转型升级。

稳市场：

落实政府主体责任，加强房地产市场的监管，规范市场环境建设。规范房地产开发建设程序和开发经营行为；规范商品房交付使用验收管理，加快已交付使用房屋产权办理工作；完善房地产开发企业信用评价体系建设；完善项目资本金和商品房预售资金监管制度；加强房地产市场监测，引导房地产市场理性投资和适度消费。

第二十六条 城市更新住房改造策略。

1. 老城区更新改造，改善人居环境。以“窄马路、密路网”为指导原则，进行小区道路交通综合改造，增加路灯和停车位，提升区域道路的微循环能力，让居民出行更加便捷安全；以绿色、低碳为原则，对老旧小区排污管网、垃圾收集、架空线杆改造等市政基础设施进行改造；房屋立面修缮，安装电子防盗单元门，增加治安监控系统和消防设施，提升社区安全性和舒适度；小区适老化改造，方便老年人上下楼进行户外活动，为居家的老年人提供社会化服务；优化社区治安、医疗、文化等公共服务，提升服务品质；整治小区室外环境，增加绿化空间，适当增加健身场地；有序扩大老旧小区物业管理的覆盖面，全面升级物业服务管理的品质；为居民提供安全、高效、便捷的智慧化服务，建设智能、人文、宜居的现代新型“智慧社区”。

2. 重点区域住房形象改造，升级城市风貌。规划从现状沿江住宅外立面改造和旧区改造重建两个方面对重点区段

提出改造策略，保护松花江两岸的生态景观，保证城区周边自然山体视线廊道的畅通，滨江地区的建筑布局应注重高低错落的群体关系，形成富有韵律的建筑轮廓线和城市天际线。

第五章 空间布局与用地规划

第二十七条 住房建设的总体空间布局。2020年，规划中心城区居住用地6514.20公顷，占总建设用地的30.30%，居住用地可兼容部分商业功能，结合城市功能空间布局，中心城区划分为31个居住片区。

居住用地总体布局如下：

北部组团居住用地351公顷，包括5个居住片区，居住人口10.9万人。中心组团居住用地3364公顷，包括14个居住片区，居住人口103万人。南部组团居住用地2799公顷，包括12个居住片区，居住人口86.1万人。

第六章 建设时序指引

第二十八 住房建设年度时序安排。根据《吉林市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的相关要求，规划期内，住房建设年度目标为：

2016年，新增供地内商品住房建筑面积71万平方米，建设套数7900套；棚改回迁安置住房建筑面积26.15万平方米，建设套数3897套。

2017年，新增供地内商品住房建筑面积75万平方米，建设套数8350套；棚改回迁安置住房建筑面积5.93万平方米，建设套数789套。

2018年，新增供地内商品住房建筑面积77.2万平方米，建设套数8600套；棚改回迁安置住房建筑面积5.46万平方米，建设套数877套。

2019年，新增供地内商品住房建筑面积78.4万平方米，建设套数8750套；棚改回迁安置住房建筑面积0万平方米，建设套数0套。

2020年，新增供地内商品住房建筑面积79.06万平方米，建设套数8800套；棚改回迁安置住房建筑面积0万平方米，建设套数0套。

第二十九条 住房用地供应年度时序安排。根据《吉林市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的相关要求，结合吉林市住房建设实际，居住用地主要安排在长春西路区域、哈达湾片区、东山片区、南部新城等地区。新建住宅以多层和中高层为主，以集约利用土地。

根据《吉林市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的相关要求，规划期内，住房用地年度目标为：

2016年，新增商品住房供地48.3公顷，棚改回迁安置住房用地16.05公顷。

2017年，新增商品住房供地51公顷，棚改回迁安置住房用地1.86公顷。

2018年，新增商品住房供地52.4公顷，棚改回迁安置住房用地2.50公顷。

2019年，新增商品住房供地52.6公顷，棚改回迁安置住房用地0公顷。

2020年，新增商品住房供地53.7公顷，棚改回迁安置住房用地0公顷。

第七章 住房政策保障措施

第三十条 金融政策。

1. 强化住房公积金保障作用。
2. 扩大公积金对中、低收入居民的覆盖。
3. 利用地方银行开展特色化信贷服务。
4. 积极推动医疗保险异地使用，吸引养老人群进入。

第三十一条 财税政策。

1. 优化住房供应结构，支持政策性住房由建转买。

2. 加快住房租赁市场发展。

3. 减轻存量房交易税费负担。
4. 对外来人口购房给予补贴。
5. 减免库存房屋缴纳的相关税费和供热费。

第三十二条 土地政策。

1. 依据商品房库存量，差别化土地供给。
2. 盘活用地，优化保障房建设。
3. 优先提供基础设施、新兴产业、绿化、特色住房项目等用地。

第三十三条 行政措施。

1. 推行积极的人口政策。
2. 开展住房新套型研究，倡导住房户型向特色化发展。
3. 简化住房交易审批环节及手续。
4. 支持开发企业并购重组、转型升级。
5. 大力推行棚户区动迁货币安置。

第三十四条 配套设施。

1. 完善住宅节能和产业现代化监管与激励机制。
2. 建立新型信用体制下的住宅物业综合管理机制。
3. 完善吉林市住房网络化智慧城市平台，加强公众利用与监督。
4. 构建政府引导的主题营销平台，形成住房市场良性互动机制。

第八章 规划实施机制

第三十五条 健全规划管理与协调机构，以行政、法律、经济等多种手段提高规划的管理水平。强调住房规划建设的相关法律、标准，依法进行建设项目管理，明确住房规划、建设的审批和修改办法、程序。建立建设、规划、国土、房管、发展改革等部门的合作机制，对全市住房建设数据定期摸底普查，加强信息、数据的交流和统一。

第三十六条 落实工作责任，以资源合理配置优化城市功能、提高城市居民生活质量为前提、用地布局合理有序为原则，合理进行住房用地与相应基础设施配套供地。应依据住房建设规划年度实施计划及全市控制性详细规划相关要求，出具套型结构比例、

容积率和建筑限高等规划设计条件，并纳入土地出让合同，在项目建设中落实。在规划实施中，对涉及规划局部调整的问题，由市房管部门会同有关部门按照法定程序进行调整。

第三十七条 建立规划中期评估和动态调整机制。加强规划实施评估工作，建立住房建设规划实施情况动态跟踪机制，使住房建设规划、实施和管理有机结合起来。

第三十八条 建立公众参与规划编制和监督规划实施制度。认真做好规划的宣传、解释工作，增强各级领导和广大群众的规划意识，把住房发展提高到建设和谐社会的战略高度来认识，引导广大群众树立正确的住房消费观念，切实维护社会稳定。

第三十九条 构建住房发展评估机制与指标体系。有效衔接《吉林市城市总体规划》、《吉林市“十三五”发展规划纲要》及相关的土地规划、交通规划及旧城改造规划等，建立吉林市住房发展评估机制与指标体系，完善住房发展的内涵，引导构建长期、有效的住房发展政策体系。

第四十条 遵循绿色生态的原则，注重环境效益，注意城市文化的传承，把生态环境与城市特色形象贯穿在整个住房发展和建设的过程之中。

第四十一条 建立规划实施监督和考核奖惩机制。加强规划运行监督，制定考核制度，对于规划提出的发展目标、主要任务，特别是约束性指标和年度实施计划，主要政策措施落实等进行监督检查，同时要将住房建设的各项内容按部门进行任务分解，明确责任，建立考核和责任追究制度。

第九章 附 则

第四十二条 本规划自印发之日起生效。

第四十三条 本规划实施期间相关法律、法规、规章等编制依

据发生变化时，以相关法律、法规、规章规定为准。

第四十四条 本规划由吉林市住房保障和房地产管理局负责解释。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委办公厅，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各企事业单位。

吉林市人民政府办公厅
2017年1月3日印发