

# 郑州市“十五五”住房发展规划

(征求意见稿)

郑州市住房保障和房地产管理局

2026年6月

# 目 录

一、发展基础 .....	1
(一) “十四五”取得成效 .....	1
(二) “十五五”面临形势 .....	5
二、总体要求 .....	8
(一) 指导思想 .....	8
(二) 基本原则 .....	8
(三) 发展目标 .....	9
三、提质增效，优化保障性住房供给 .....	12
(一) 有序扩大住房保障覆盖面 .....	12
(二) 丰富完善保障性住房供应 .....	12
(三) 推动保障性住房品质提升 .....	13
(四) 优化保障性住房管理服务 .....	13
四、因地制宜，着力稳定房地产市场 .....	15
(一) 多措并举稳定居民住房消费 .....	15
(二) 优化商品住房供给 .....	15
(三) 有序推动存量商品房去库存 .....	16
(四) 促进新房二手房良性循环 .....	17
(五) 积极培育特色居住需求 .....	17
五、法治先行，培育壮大住房租赁市场 .....	18
(一) 完善住房租赁法规制度 .....	18
(二) 培育专业化住房租赁企业 .....	18

(三) 提高租赁监管和服务能力 .....	19
<b>六、先立后破，推动房地产行业转型升级 .....</b>	<b>20</b>
(一) 健全房地产发展新模式基础性制度 .....	20
(二) 防范化解房地产风险 .....	21
(三) 加强房地产市场主体信用管理 .....	22
(四) 引导房地产企业转型 .....	22
<b>七、创新机制，一体推进“四好”建设 .....</b>	<b>23</b>
(一) 大力推进“好房子”建设 .....	23
(二) 推动物业服务效能持续增强 .....	24
(三) 分类实施城市危旧房改造 .....	25
(四) 持续推动老旧小区改造 .....	26
(五) 稳步开展完整社区建设 .....	26
(六) 有力有序实施城中村改造 .....	26
<b>八、强心聚力，全面提升城市住房承载力 .....</b>	<b>27</b>
(一) 市域住房发展指引 .....	27
(二) 郑州都市圈住房发展指引 .....	35
<b>九、要素联动，促进资源优化配置 .....</b>	<b>36</b>
(一) 建立“人房地钱”要素联动工作机制 .....	36
(二) 健全“以房定地”的土地供应机制 .....	36
(三) 优化“以房定钱”的住房金融财税支持体系 .....	37
(四) 加大住房公积金对住房消费的支持力度 .....	38
<b>十、保障措施 .....</b>	<b>41</b>

（一）加强组织领导 .....	41
（二）夯实基础支撑 .....	41
（三）强化规划实施 .....	41
（四）完善公共参与 .....	42

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展有关决策部署及省委、省政府相关工作要求，根据《郑州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，编制《郑州市“十五五”住房发展规划》。本规划深刻把握城市发展历史方位“两个转向”的重大判断，积极适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，立足郑州市实际，提出“十五五”时期住房发展目标指标、主要任务和重点工程，是指导未来五年郑州市住房发展的基本依据。

## 一、发展基础

过去五年，房地产市场历经深度调整，住房发展面临重重挑战。在此期间，我市上下齐心协力、攻坚克难，秉持改革创新理念、精准施策，化解房地产风险和去库存成效显著，新市民、青年人住房困难问题得到大幅缓解，住房高质量发展的标杆引领作用持续增强。

### （一）“十四五”取得成效

#### 1.城镇住房供应稳步增长，住房供应结构持续优化

“十四五”期间，我市城镇人均住房面积稳步提升，累计投放新建商品住房 4040.3 万平方米，销售新建商品住房 5203 万平方米，交易二手住房 4432 万平方米，二手住房交易规模占比不断提高，成为城镇居民解决居住需求的主要渠道。住房租赁市场规模达到 109 万套（间），租赁人口超过 250 万人，租赁成为重要居住方式。累计建设筹集保障性租赁住房 15.45 万套（间），

配售型保障性住房 0.19 万套，棚户区改造拆迁安置住房 16.21 万套，各类保障性住房和棚户区改造拆迁安置住房惠及人民群众 110 万人。

## **2.住房保障供应持续创新，新市民保障水平大幅提升**

“十四五”期间，我市建立了公共租赁住房“兜底”、保障性租赁住房“过渡”、配售型保障性住房“安居”和人才公寓“留才”的住房保障新格局。人才公寓筹建规模居全国前列，累计建设筹集人才公寓 20.1 万套，投入运营 11 万套（间），青年人才安居保障水平显著提升。在全国率先推出配售型保障性住房，1924 套房源实现交付入住并办理不动产证。住房保障智慧化水平大幅提升，通过“郑好办”APP，保障性住房申请业务实现“一网通办、一次办成”，人才公寓配租实现“实时房源发布，申请者即时申请、即时选房、即时签约、即时缴费、即时入住”。

## **3.房地产风险化解成效显著，保交房任务全面完成**

“十四五”期间，我市坚决打好保交房攻坚战，在全国首创“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”的分类处置机制，310 个项目列入“白名单”，320 个保交房项目 11.1 万套全部交付销号，142 个保交楼项目 12.8 万套住房全部建成交付。有效化解拆迁安置历史遗留问题，累计完成安置 7578 万平方米，回迁安置群众 61.8 万人；解决安置任务 318 万平方米。修订出台《郑州市商品房预售资金监管办法》，加强商品住房预售资金监管，

筑牢购房人资金安全底线。加快推进现房销售试点，不断完善支持政策，在惠济区、郑东新区开展现房销售试点项目建设。

#### **4.房地产调控政策持续优化，房地产去库存成效显著**

“十四五”期间，我市全力推动房地产市场止跌回稳，贯彻各级房地产支持政策，逐步取消住房消费限制性政策，有序发放购房及契税补贴，大力推进收购存量商品房用作保障性住房，全力推行存量住房“卖旧买新、以旧换新”，创新实施“房票”安置，库存得到有效控制，市场信心逐渐修复。2025年末，全市商品住宅累计可售面积同比下降13.09%；非住宅累计可售面积同比下降5.22%。

#### **5.住房租赁制度加快完善，住房租赁市场初具规模**

“十四五”期间，我市住房租赁市场发展的法治基础更加夯实，出台《郑州市住房租赁管理条例》等一系列法规和20余项规范性文件。顺利完成中央财政支持住房租赁市场试点任务，向87个（类）租赁住房项目发放奖补资金28.6亿元。培育发展专业化、规模化住房租赁企业285家，引导督促企业累计开设租赁资金监管专户155家，建立覆盖全市、以社区为基本单位的住房租赁价格监测机制，通过市场日常巡视、企业信用评价、违规曝光等方式规范市场秩序。深入实施租购同权，承租人按照有关规定享受基本公共服务和便利。

## 6.住房公积金效能不断提升，住房消费得到大力支持

“十四五”期间，我市住房公积金缴存规模稳步扩大，核心缴存指标较“十三五”实现全面倍增，2025年末缴存总额为4243.88亿元，缴存余额1447.70亿元；新增缴存职工38.05万人，2025年末全市实缴人数达210.85万人，新市民、青年人缴存占比90%。住房公积金助力住房消费成效显著，累计提取住房公积金总额1457亿元；发放个人住房公积金贷款948亿元。住房公积金服务创新升级，推动42个事项全程网办；推行贷款“一件事一次办”“一证办”、商转公“直还”模式及提取住房公积金支付首付款等创新举措，深化“高效办成一件事”“跨省通办”“先放款、后抵押”“亮码可办”等服务模式；实现“郑州都市圈”互认互贷和“郑开通办”。

## 7.住区更新扎实推进，居民居住条件有力改善

“十四五”期间，我市扎实推进城中村改造，107个城中村改造项目申报专项借款1485亿元，项目建设和群众安置工作加快推进。稳步推进老旧小区改造，累计完成1212个老旧小区改造，改造建筑面积达1453.07万平方米，惠及14.92万户居民。有序推进电梯加装工作，既有住宅加装电梯完成1069部。稳妥实施城市危旧房改造，建立健全房屋安全隐患台账，开工危旧房改造276套。开展湖光苑社区、鸿苑社区2个国家级完整社区建设试点，积极推动完整社区扩面提质增效。

## **8.物业管理服务质效提升，房屋安全管理制度加快建立**

“十四五”期间，我市新增物业管理面积 4611 万平方米；2025 年末，全市 7484 个住宅小区基础性及以上物业服务覆盖率达到 100%，其中，实施专业化物业服务的 5661 个，专业化物业覆盖率达 75.6%；成立业主委员会 467 个、物业管理委员会 3910 个，业主委员会（物业管理委员会）组建率达到 58%。修订《郑州市物业管理条例》，健全三级调解机制，推进物业管理法治化、规范化。印发《关于建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”的实施意见（试行）》，推进房屋全生命周期安全管理，开展首批房屋体检工作试点。

### **（二）“十五五”面临形势**

#### **1.发展机遇**

从国际国内形势来看，当今世界动荡变革持续加剧，全球政治经济格局正经历深刻调整、分化与重组，不确定性因素显著增多，我国面临的发展机遇与挑战并存。面对国际形势的复杂变化，更需立足国内，在培育新动能、推动经济结构优化升级等方面取得更大突破。房地产作为国民经济重要产业，仍将发挥经济稳定器作用，需更加积极有为地扩大住房消费。

从行业发展形势来看，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，人民群众住房需求总体上已经从“有没有”转为“好

不好”。未来住房发展需顺应形势和需求变化，深入实施城市更新行动，深化供给侧结构性改革，加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动。

从郑州市自身来看，我市作为河南省省会、中部地区重要中心城市、国家历史文化名城和国际性综合交通枢纽城市，具有融入全国统一大市场、服务中部地区崛起等国家重大战略的独特优势。当前和今后一个时期，我市城市首位度将持续提升，城市承载力进一步增强，市外人口人才来郑留郑和外出务工人员返乡就业创业规模持续扩大，常住人口将稳步增长，带动刚性住房需求增加；城镇化率仍有较大的增长空间，广大农业转移人口进城安家需求仍较为迫切；本地城镇居民对美好居住生活的新期待，将持续带动“由租转买”“以小换大”“以旧换新”的住房消费升级；文旅强市的建设也将康养旅居特色房地产发展提供新机遇。

## 2.面临挑战

当前，我市住房发展仍面临诸多问题挑战。**房地产市场回稳基础尚不牢固**，前期住宅用地供应偏大，叠加需求持续收缩，刚性和改善性住房需求循环不畅，房地产市场去库存、防范化解房地产风险的任务仍然较重。**住房结构性需求仍未充分满足**，过去相对同质化的房地产开发建设模式，与居民多样化的住房需求不完全适配，不同面积、不同价位的“好房子”供给仍然不足，城市一线公共服务人员、普通技能人才、灵活就业人员等群体住房

保障力度仍需加强。要素联动实施运行机制有待完善，主城区、近郊组团和远郊组团人、房、地、钱要素匹配不足，部分区域住宅用地和住房供应超前于人口产业发展，公共服务设施配套不足。住区更新和居住服务发展方式亟待优化，城中村改造、老旧小区改造缺乏社会资本支持，老旧住房自主更新、原拆原建存在多重堵点，物业管理水平参差不齐，群众反映物业服务问题的数量显著增加。

## 二、总体要求

### （一）指导思想

全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入学习党的二十大和二十届历次全会精神、中央城市工作会议精神，贯彻落实习近平总书记在河南考察时重要讲话精神和关于河南及郑州工作的重要论述，聚焦省委“1+2+4+N”目标任务体系，全面落实市委“1+7+7+7”工作部署，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，始终把满足人民群众对美好生活的向往作为工作的出发点和落脚点，积极适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建立更好满足刚性和改善性住房需求的住房供应体系，充分发挥住房在增进民生福祉和扩大内需的重要作用，实现更高水平住有所居、住有宜居。

### （二）基本原则

#### 1.坚持人民至上

围绕建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，聚焦人民日益增长的美好生活需要，完善住房供应体系，大力建设“好房子”，满足居民多样化的住房需求，不断提升城市宜居性。

#### 2.坚持建改并举

立足国家中心城市定位和城市新发展阶段，坚持“人、房、

地、钱”要素联动，从增量建设与存量改造两端发力，统筹全市新建商品住房、二手住房总供给和总需求，强化因区施策，推动实现住房供需总量规模、结构类型和空间布局的精准匹配。

### **3.坚持公平共享**

坚持货币与实物相结合、配租与配售相结合，按照“以需定建、以需定购”，稳步增加保障性住房供应，加强保障性住房申请、轮候、配租配售、退出等全流程管理，因地制宜满足新市民、青年人、工薪群体等城镇住房困难家庭基本住房需求。

### **4.坚持改革创新**

统筹推动房地产发展新旧模式平稳有序转换，健全房地产发展新模式基础性制度。培育住房消费新场景、新业态，激发新动能，发挥好房地产作为经济发展稳定器的作用。

#### **（三）发展目标**

“十五五”时期，郑州市以建设“包容、健康、宜居”的幸福美好家园为愿景，锚定推动房地产高质量发展目标，有序构建房地产发展新模式，打造中部地区高品质居住生活标杆，努力让人民生活更加幸福，为郑州市建设现代化国家中心城市提供有力支撑。

#### **子目标 1：构建开放包容的住房保障体系**

——住房保障覆盖面有序扩大。城镇低保低收入住房困难家

庭申请公租房实现应保尽保，结合实际调整公租房申请条件，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作，加大对符合条件的新市民、青年人及工薪收入群体的保障力度。

——保障性住房供应稳步增长。供应公租房 1 万套，保障性租赁住房 5 万套（间），配售型保障性住房 0.2 万套；完善“一张床、一间房、一套房”多层次的保障性住房供应体系，阶梯式满足居民住房保障新期盼。

——住房保障管理服务水平持续提升。提高房源利用效率，政府投资的保障性住房出租率达 90%及以上；推动保障性住房品质提升，提高建设和运营管理标准，引导专业机构参与保障性住房运营管理。

## **子目标 2：促进房地产市场平稳健康发展**

——房地产市场供求关系取得新平衡。规划销售新建商品住房 3200 万-3600 万平方米，持续满足刚性和改善性住房需求。推动二手住房交易制度更加完善便民、交易市场更加活跃。因区施策控增量、去库存，促进商品住房库存去化周期稳定在合理区间。

——房地产发展新旧模式平稳有序转换。加快建立房地产发展新模式基础性制度，稳步推进房地产开发项目公司制、主办银行制、现房销售制。建立健全市、区县（市）两级“人、房、地、钱”要素联动机制。完善覆盖开发、融资、销售、交付全链条的房地产风险防控体系。

——住房租赁市场规范发展。构建租赁住房质量更高、租赁关系更稳定、经营行为更规范、合法权益更有保障的住房租赁市场。以盘活存量为主、新增建设为辅，新增纳管各类租赁住房15万套（间）。

——房地产市场主体更具活力。持续优化发展环境，做强3-5家具有全链条开发运营综合能力和区域竞争优势的龙头房地产企业，培育一批具有核心竞争力、良好口碑的“小而美”房地产企业。

### **子目标3：创造更加多元的品质宜居生活**

——房屋品质提升工程有力推进。加大不同价位、不同面积的“好房子”供应，推动老房子改为“好房子”，打造25-30个具有区域影响力住房品质和服务标杆项目。强化资金筹集，加快推进已列入计划的城中村项目改造工作；采取多种安置方式，全面完成申请城中村改造专项借款项目的安置任务。基本完成2000年前建成的城镇老旧小区改造任务，持续推进2000年-2005年建成、基础设施不完善、业主住户改造意愿强烈的城镇老旧小区改造。试点推进30年及以上房龄城镇住宅房屋首次体检。试点推进一批老旧住房自主更新、原拆原建项目。

——物业服务质量提升行动稳步开展。持续深化党建引领住宅小区物业管理，专业化物业管理覆盖率提升至85%。在老旧小区集中的区域基本实现专业化物业服务划片全覆盖。加强物业服务行业自律，规范物业服务企业行为，提升物业服务质量。探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”。

### 三、提质增效，优化保障性住房供给

#### （一）有序扩大住房保障覆盖面

加快完善以公租房、保障性租赁住房 and 配售型保障性住房为主的住房保障体系。以按常住地提供基本公共服务为住房保障工作方向，优化保障性住房保障对象和准入条件，结合供给能力，扩大保障性住房覆盖范围。合理调整公租房申请条件，放宽非户籍居民社保年限、学历条件等，逐步将保障范围覆盖更多在郑就业创业的常住居民，优先覆盖初婚初育家庭、多子女家庭。开展新时代人才住房保障工程，完善适应多类型人才成长周期的住房保障支撑体系。

#### 专栏 1：新时代人才住房保障工程

支持各区县（市）加强部门联动，建立人才住房保障需求台账，掌握各类型人才住房需求特征，以需定供优化“一张床、一间房、一套房”多层次的保障性住房供给。鼓励住房保障专营机构、产业园区、企事业单位等主体收购、统租存量商品房、安置房用作保障性住房和人才公寓。丰富房源分配机制，完善面向企业定向配租保障性住房和人才公寓的评分、配额规则，支持企业申请定向配租房源，分配给本单位符合条件的职工。重点在金水科教园、龙子湖、白沙科学谷、经开区、高新区等产业人才集聚的区域，布局产城融合、职住平衡的产业人才社区。

#### （二）丰富完善保障性住房供应

优化保障性住房供给结构，实物和货币、配租和配售相结合、

配租型保障性住房相互转化，为住房困难群众提供适宜选择。优化存量房源分配方式、提高频率，缩短轮候期。支持在满足辖区公租房保障需求的情况下，将部分空置房源转化为保障性租赁住房，提高房源利用效率。稳步增加中心城区保障性租赁住房、人才公寓供给，支持各区县（市）因地制宜筹集保障性住房。发挥各级国有企业带头作用，统筹去库存与保障性住房供给，支持存量低效闲置用地建设为保障性住房、存量商品房改造用作保障性住房。探索支持企事业单位利用自有存量建设用地建设配售型保障性住房。推进“租购同权”，租、购保障性住房家庭与购买商品住房家庭在享受公共服务上具有同等权利。

### （三）推动保障性住房品质提升

把保障性住房率先建成“好房子”，探索建立保障性住房“好房子”建设和改造标准，对新建保障性住房项目提高建设标准要求，对存量保障性住房项目开展持续性提升改造，加强存量保障性住房安全隐患排查整治，切实消除安全隐患。着力解决困难群众急难愁盼，持续优化保障性租赁住房和人才公寓运营管理标准，引入更多专业化市场主体参与，提升运营管理专业化规范化水平。提升保障性住房社区环境品质，重点围绕“一老一小”实施适老化、适幼化改造。

### （四）优化保障性住房管理服务

完善住房保障轮候库管理，健全常态化申请受理机制和部门

联合审核机制，及时将符合条件的申请人纳入轮候库管理，精准摸清保障需求，推行常态化分配。加强保障性住房使用监管，健全退出机制。依托大数据信息优势，打通多部门数据接口，提升住房保障申请、审核和监管效率。持续优化住房保障信息管理系统，将配租型保障性住房与配售型保障性住房房源分配、运营、管理等功能统一纳入平台管理，实现全流程业务“一网统管”，居民“一网通办”。

## 四、因地制宜，着力稳定房地产市场

### （一）多措并举稳定居民住房消费

健全住房消费动态监测机制，研判市场需求特征与发展堵点，持续优化住房消费环境。统筹以人为本的新型城镇化建设、青年发展友好型城市建设、生育友好型城市建设等各项工作，积极优化财税、金融等支持措施，完善配套公共服务，促进租房和买房、新建商品住房和二手住房、刚性和改善性需求、中心区和外围区需求之间的相互转化和良性循环。加大对农业转移人口、外来务工人员、返乡就业创业人员和初婚初育家庭、多子女家庭、老年家庭的住房消费支持力度。

#### 专栏 2：住房消费促进工程

落实落细已出台住房消费支持政策，提前谋划并积极储备新的政策工具。统筹用好新型城镇化、城市更新、生育养育教育等多方政策红利，统筹满足新市民、青年人住房和就业创业、婚育、赡养老人等方面需求，激发住房消费内生动力。结合“五片融合、一带一区、双核三轴”的格局，以主城区和航空港区产城融合发展、城市更新重点片区改造、外围区县（市）特色化发展、轨道交通站点周边开发、郑开同城化等为着力点，抓好重点项目建设，加快补齐道路交通、市政基础设施和公共服务设施短板，提升城市宜居水平。

### （二）优化商品住房供给

合理控制商品住房供应，根据新建商品住房库存去化周期调节土地供应、新开工节奏，库存去化周期较长的区域，要严格控

制新增供地的规模，避免出现同区域、同质化超量供应。引导房地产企业差异化建设项目，满足居民多样化的住房需求。加快完善高品质住宅开发建设相关激励和约束机制，以高品质和好服务牵引住房消费需求。

### （三）有序推动存量商品房去库存

因区施策、多方发力，有力有序推进商品房去库存。完善库存分类管理，摸清存量商品房的库存年限、类型、去化堵点等情况，及时向社会传递有效库存情况，“一项目一策”推动库存去化。积极运用地方政府专项债、保障性住房再贷款等资金，推进收购存量商品房用作保障性住房。政府搭建对接平台，支持鼓励高等院校、医院、产业园区、实体企业、住房租赁企业等企事业单位收购或租赁存量商品房用作职工公寓、长租公寓等。推动城中村改造、全域土地综合整治等征收项目通过“房票”实施安置。

#### 专栏 3：存量商品房去库存工程

统筹好短期、中期、长期库存规模，摸清批售 1 年以内、1-3 年、3-5 年、5 年以上商品住房的结构特征，将在建项目和已供应未开工项目纳入库存监测范围，细化监测单元至重点片区和项目。根据库存结构，调节新增供地、新开工、批准预售节奏，“十五五”期间，全市批准预售新建商品住房 2500 万-3000 万平方米。对于长期滞销的项目，积极采取措施推动项目销售。支持中原科技城、经开区、高新区等重点产业区收购存量商品房用作保障性住房、人才公寓；适当减少龙子湖、中牟绿博片区等高校集中区域的宿舍新增建设，积极通过购买存量商品房解决学生居住需求。

#### （四）促进新房二手房良性循环

发挥国有企业带头作用，鼓励收购主体收购二手住房，用作保障性住房、人才公寓和城中村、棚户区、危旧房改造安置房等。鼓励用人单位收购或租赁二手住房用作职工宿舍。简化二手住房交易流程，全面推行存量房“带押过户”。持续加强二手住房交易资金监管，保障买卖双方合法权益。鼓励新市民、年轻人选择先租赁、后购买的住房消费模式，探索“先租后买”的衔接支持政策。

#### （五）积极培育特色居住需求

发挥郑州市深厚的文化底蕴、自然景观和游客中转优势，支持航空港区、中牟新区、登封市和新密市等地，拓宽住房消费新场景，探索将文旅、康养、度假、研学、实训、校企研发中心等新产业、新业态与住房发展相结合，培育满足短、中、长期居住需求的特色房地产项目。大力引进优秀企业，引导本地企业加快转型，创新特色房地产项目开发运营模式，强化项目社群化体验场景打造。将特色房地产项目推广与郑州市城市宜居形象、文旅体等宣传相结合，支持房地产企业开展多样化的展销促销活动。

## 五、法治先行，培育壮大住房租赁市场

### （一）完善住房租赁法规制度

结合《住房租赁条例》，修订完善《郑州市住房租赁管理条例》，健全相关配套制度，在全市范围内多方式、多层次开展宣传工作，切实发挥立法效应。以落实合规房源管理、开业信息报送、从业人员备案、住房租赁资金监管、租赁合同备案等为核心，规范出租和承租行为，保护出租人和承租人的合法权益，引导和规范住房租赁企业、经纪机构市场经营行为。以租赁合同示范文本、租金监测和房屋租赁监管服务平台为抓手，加强住房租赁市场监督管理。强化区县（市）各级相关部门协同、形成工作合力，确保各项制度有效实施。

### （二）培育专业化住房租赁企业

发挥市、区县（市）两级国有企业的示范带头作用，新增培育市场化、专业化住房租赁企业 100 家，力争培育 1-2 家龙头住房租赁企业。加强规划设计、用地安排、配套设施、金融财税等方面的政策扶持和创新，激励企业参与规模化租赁投资和运营。以盘活存量为主，新建为辅，鼓励通过统租统购存量商品住房、盘活改建非居住存量房屋、规范化运营富余安置房等方式，增加租赁住房供给。引导成立住房租赁管理行业协会，强化行业自律管理，指导住房租赁企业（含从事转租经营的住房租赁企业）按照规定配备相应自有资金、从业人员和管理能力，规范开展业务，

做好住房租赁资金监管。

### （三）提高租赁监管和服务能力

持续优化我市房屋租赁监管服务平台功能，推进智能化升级，依托平台严格落实完善租赁房源信息发布、房源信息核验、住房租赁网上签约、从业主体备案、从业人员实名从业、住房租赁资金监管和房屋租赁合同备案等功能。推进租赁信息查询、信息报送、合同范本下载、违规行为投诉和处理等更加便利。市、区县（市）建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。

## 六、先立后破，推动房地产行业转型升级

### （一）健全房地产发展新模式基础性制度

**有序落实项目开发公司制。**优化房地产项目公司准入、延续、退出管理，做实房地产开发项目公司制。项目公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任，项目交付前，严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金，严禁抽逃出资或提前分红。健全房地产开发项目手册制度，加强开发项目监管，将开发项目拿地、命名、资金、建设、销售、竣工验收等环节的主要事项体现在开发项目手册中。

**稳妥推进现房销售。**推进郑东新区和惠济区现房销售试点项目建设，从供地、规划、预售、交付等全周期强化政策扶持，总结试点经验，逐步扩大现房销售试点范围，提高现房销售比例。将“现房销售”列入用地规划设计条件和土地出让合同，优化现房销售项目地价计收方法，保障实施现房销售可获得合理利润。建立健全现房销售定金制度。对于继续实施预售的项目，规范预售资金监管。

**有力实施主办银行制。**一个房地产项目确定一家银行或银团为主办银行，预售项目的预售资金、现房销售项目的购房定金，应当存入项目的住房资金监管机构在主办银行开立的资金账户，主办银行保证项目公司的合理融资需求，形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的机制。健全房地产开发项目资金封闭监管制度，房地产开发贷款、现房销售资金与项目相关的其他资金，

应当存入项目开发公司在主办银行开立的资金账户，封闭管理使用。

**建立房屋全生命周期安全管理制度。**加快完善城镇房屋安全管理资金制度、城镇房屋安全体检制度和城镇房屋质量安全保险制度。城镇房屋安全管理资金包括公共账户、个人账户，实行分级分类管理，依据年度房屋体检计划资金需求和房屋安全应急处置资金需求，多渠道筹集资金。各区县（市）逐年分批次对辖区房龄30年以上的城镇房屋进行体检，优先对房龄30年以上的城镇住宅房屋进行体检。坚持“个人自愿、政府引导、市场化运作”原则，建立城镇房屋质量安全保险制度，引入“保险+服务”市场机制。依托郑州市房屋安全信息化监管平台，推动城镇房屋数字化管理应用。

## （二）防范化解房地产风险

加强房地产全过程监管，健全土地出让、工程建设、销售、交付等房地产各个环节监管机制。强化房地产市场监测和风险预警，建立土地和房屋交易量价、库存、资金、房地产项目投资进度等核心指标监测体系，及时预警市场风险。完善跨部门协同监管机制，推进审批、监管、执法一体化。开展房地产领域专项整治，对严重违法主体实施市场准入限制、经营约束或退出机制，切实维护群众合法权益。加强房地产政策宣传解读，引导房地产经纪机构、新媒体等相关平台和从业人员准确传达政策、客观反映市场，引导理性交易。

### （三）加强房地产市场主体信用管理

对房地产企业、经纪机构及从业人员建立基于信用的差异化监管机制，健全行业“红黑榜”联合激励、惩戒机制，将守信主体和违法违规主体分别列入“红黑名单”。在土地竞拍、城市更新、政府收储、融资贷款、资质升级、招投标等相关方面，对列入“红黑名单”的主体实施差异化扶持或限制措施，规范引导开发、建设、销售、物业等领域经营行为。充分发挥行业自律作用，强化市场主体自我规范、自我约束效能。

### （四）引导房地产企业转型

引导房地产企业转变开发经营模式，将建设高品质住宅和提供优质服务作为业务深耕方向，打造多元化的“好房子”产品线。支持房地产企业在加快构建房地产发展新模式上积极探索，鼓励企业发挥自身优势，发展轻资产代建、商业运营管理、住房租赁、物业服务、生活服务等业务，积极参与城中村改造、老旧小区改造、老旧住房自主更新、原拆原建和完整社区建设等项目。与产业园区、实体企业合作，打造产业社区、商务社区，推进产城融合发展。

## 七、创新机制，一体推进“四好”建设

### （一）大力推进“好房子”建设

在落实《住宅项目规范》关于安全、舒适、绿色、智慧等方面具体标准的基础上，进一步完善郑州市技术规范。通过因地制宜、分类施策、科学编制，全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面的标准要求。持续完善“好房子”筹集建设在用地、规划、报建、销售、交付等各个环节的政策支持，建立健全“好房子”本地标准、企业标准及相关政策文件，鼓励房地产企业按照新理念、新要求编制规划设计方案，引领郑州市住房品质提升。各区县（市）要率先把保障性住房建成“好房子”，引导市场主体结合多元化市场需求，因地制宜打造一批“好房子”样板，并结合城市更新、老旧小区改造，采用多种方式，将老房子改造成“好房子”。

#### 专栏 4：“好房子”建设工程

严格执行《住宅项目规范》等工程建设强制性标准，鼓励行业协会制定团体标准、引导市场主体不断迭代产品标准。持续完善“好房子”建设配套政策体系，鼓励市场主体研发和推广惠民实用的新技术、新设备、新材料、新产品，建设适合不同层次人群、不同价位的“好房子”，重点做好“好配套、好交付、好运维”，以持续运维和品质服务带动品牌和口碑，建设一批具有中部地区示范作用的“好房子”项目。推进房地产企业和建筑施工企业、设计单位、上下游供应商等全产业链互动，提高“好房子”建设全过程的循环，降低“好房子”的建造成本。研究制定长期高品质住

宅标准，通过预制装配式结构和模块化装修技术，建设建筑主体寿命超百年的长期高品质住宅。研究制定把“老房子”改成“好房子”的技术指引，探索推出室内厨卫更新、墙体漏水治理、适老化改造等惠民项目。

## （二）推动物业服务效能持续增强

深化党建引领物业管理融入基层治理，健全社区党组织领导下的居委会、业委会（物管会）、物业服务企业协调运行新模式，形成议事共商、问题共解、责任共担的运行机制。持续深化物业服务领域突出问题集中整治，推动解决群众反映强烈的物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题。搭建小区公共事务协商平台，建立群众诉求及时解决机制，实现共谋共建共治共享。严格落实《郑州市住宅小区公共收益管理办法（试行）》，推动公共收益全面公开，保障业主权益。加强物业维修资金管理，加大维修资金归集力度，优化维修资金使用业务流程。

### 专栏 5：物业服务质量提升工程

通过大型物业服务企业接管、社区接管或业主自治等模式，解决老旧小区、零散片区无物业难题，在老旧小区集中的区域推行专业化物业服务，稳步提升住宅小区物业管理覆盖率。加强物业服务企业动态评估与激励约束机制，探索开展住宅项目物业服务企业综合评价，引导企业重点提升公共设施维护、环境维护、客服响应等物业服务质量。加强郑州智慧物业管理平台建设，完善平台功能和应用场景。鼓励物业服务企业建设智慧物业管理服务平台，推动物业服务数字化转型。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸，在全市选择一批小区探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”。

### （三）分类实施城市危旧房改造

结合城镇住宅房屋体检，常态化开展城市危旧房排查、检查、治理工作，建立城市危旧房信息化档案，健全日常巡查与应急处置机制。根据房屋房龄、安全状况、周边配套、业主意愿等情况，结合房屋所在片区规划，通过维修加固、抗震加固、改建、原址重建等多种方式推进危旧房改造，重点改造生活配套设施缺失严重、业主和住户改造意愿强烈的小区。积极探索老旧住房自主更新、原拆原建，完善支持政策体系，对非成套住宅进行成套化改造，拆除重建项目可通过适度优化规划设计条件，系统性改善原有居住条件。暂不具备改造条件的危旧房屋应围蔽处理，精准消除安全隐患。

#### 专栏 6：老旧住房自主更新、原拆原建试点工程

老旧住房自主更新、原拆原建遵循“业主自愿、资金自筹、改造自主、因地制宜”的原则。将未列入房屋征收计划的拆改结合型或建筑结构差、建筑功能不全、缺乏维修加固价值的住宅小区，因房屋结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件、C级或D级危房的单栋住房，群众改造意愿强烈且改造方案的关键条款相对成熟的老旧住房，优先纳入自主更新、原拆原建试点范围。改造可按照单栋住宅独立改造、相邻多栋住宅联合改造以及老旧小区整体改造等方式实施。完善规划、土地、财税、金融、不动产登记等支持政策，房屋所有权人可通过按规定提取住房公积金、使用物业维修资金等渠道筹措资金。

#### （四）持续推动老旧小区改造

全面完成 2000 年底以前建成但未进行改造的老旧小区改造工作，有序推动 2000-2005 年建成的老旧小区改造，重点消除安全隐患，更新改造小区老化管线管道、消防等安全设施。建立健全政府、社区、物业、居民、社会组织多方联动机制，实施“居民点单、政府配菜”“责任规划师”“楼栋管家”等改造模式，推广“改造+运营”一体化，吸引社会资本参与老旧小区改造，探索老旧小区共建共治共享新治理模式。统筹推进既有住宅电梯加装、电梯更新。

#### （五）稳步开展完整社区建设

建立健全完整社区标准体系，摸清社区现状问题需求，按照“一社区一方案”原则编制完整社区建设实施方案，稳步推动完整社区扩面提质增效。聚焦“一老一小”，完善无障碍适老化配套设施，增补托育服务设施、儿童活动场地，加强社区智能化服务，推进全龄友好社区建设。积极发挥市场机制作用，探索建立多方参与的、可持续的社区公共服务设施运营维护机制。

#### （六）有力有序实施城中村改造

聚焦已启动改造项目，用好城中村改造专项借款，强化其他渠道资金筹集，全力加快已开工项目建设进度；统筹安置房建设和货币安置，完成已启动改造项目群众安置任务。统筹未启动改造项目，坚持“一村一策”，因地制宜采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式稳妥推进城中村改造；优先实施群众改造意愿强烈、资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村项目。

## 八、强心聚力，全面提升城市住房承载力

### （一）市域住房发展指引

立足郑州市国家中心城市现代化建设要求，衔接国土空间总体规划，“十五五”时期住房发展，顺应主城区向东发展、向南与航空港区联动的空间发展趋势，按照“主城区、航空港区组成的中心城区双核品质引领、近郊组团功能完善、远郊组团特色宜居”的整体思路，构建住房发展新格局。

#### 1.主城区住房发展指引

**提标提质，全域打造中部地区住房高品质引领区。**把高标准建设和高水平服务作为重要原则，建设不同面积、不同价位的高品质住宅。推行公共交通导向开发模式，引导住房与产业、公共服务设施一体发展。积极通过收购、租赁存量房源增加保障性住房、人才公寓供给。以城市更新重点片区为抓手，完善适老育幼设施配套，建设全龄友好完整社区。以城市更新为抓手，围绕中央活力区、城市西客厅、北龙湖、东站片区、二七区、金水区和惠济区中心，打造主城区居住高品质引领区，优化住房开发强度，提升建筑设计水平，运用新型建造方式，提高运维服务质量，建设高品质住宅，满足改善性住房需求。深入实施城市更新，促进住房和文商旅体公园等融合发展。围绕中原科技城（金水科教园、龙子湖、白沙科学谷），郑州经开区、高新区、马寨制造园、金岱科创园等打造产城融合发展片，加强规划引领，优化产业集聚

区用地布局和功能配置，以轨道交通站点为重要依托，完善生活配套，构建职住平衡的新型社区。积极盘活存量，增加多层次的保障性住房、人才公寓供应，面向重点企事业单位定向供应。围绕二七区郑州文博森林公园片区和惠济区黄河文化片区打造特色康养度假基地，以提升体验感为核心，积极探索旅居项目发展新模式，引入银发康养项目、创建康养度假 IP，完善基础设施、医疗、文化等配套设施，政企合力，打造特色康养度假基地。

**中原区：**强化区域联动协调发展，提升老城空间品质，补齐新城配套短板，打造产城融合引领区。市政文化服务中心片区加快推动热电厂等工业遗迹旧改，融合文旅、产业与教育资源，实施差异化开发，打造低密品质住区。常西湖文化中心片区围绕打造西部新的 CBD 板块，完善刚性、改善性住房等多层次居住产品，以存量盘活为主，发展新型酒店、公寓及创业居住一体等各类新型住宅业态，集聚居住人口。高端制造产业片区等围绕科创产业发展需求，基于产城一体，联动建设人才公寓、商业配套、共享实验室，打造青年友好型创新社区。

**二七区：**加快化解存量土地和房屋，完善配套设施，建设高品质宜居家园。老城片区以保护二七商埠、郑州大学历史地段风貌为重点，稳步推动城市更新，疏解非核心功能和人口，积极盘活存量物业，发展多元化租赁住房。南部新区片区积极推动片区开发，引导房地产企业建设高品质住房，完善设施配套。马寨-侯寨片区深化产城融合，适当增加保障性住房、人才公寓，保障

人才就近安居。郑州文博森林公园片区依托生态资源，完善养老配套，发展森林康养旅居项目，探索“居住+康养”一体化服务模式。加快推动万象美寓保障性住房项目供应。

**管城区：**按照“北疏南聚、均衡发展”的品质提升策略，优化住房布局，积极盘活闲置存量土地。主城生活服务组团统筹老旧小区连片改造与微更新，推进完整社区建设。商都文化消费组团严控建筑高度，布局高品质住房，规范长租市场，引导短租配套提质，拓展“非遗+民宿”体验场景。南站商务服务组团围绕青年双创科技园等站点推动 TOD 开发，布局多样化的住宅，配套保障性住房、人才公寓。金岱智慧智造组团聚焦产城融合，统筹周边存量房屋，为产业人才提供多层次住房保障。加快推动龙门美寓等保障性住房项目供应。

**金水区：**加快推动城市有机更新，完善公共服务支撑，建立多元化住房供应体系，打造宜居品质生活标杆。中心城区组团强化“以旧换新”需求支持，盘活存量房屋发展新消费业态、新场景。北部新城组团完善居住配套，强化科技赋能，建设高性价比的高品质住房，打造宜业宜居生态智慧社区。科教园区组团利用存量房屋发展保障性租赁住房、人才公寓和长租公寓，适配青年人才居住需求。加快推动博宇景园、庙李家园西苑等保障性住房项目供应。

**惠济区：**以“三大片区”协同发力，依托黄河生态与文化优势，打造生态宜居、产居相融的居住发展格局。新城组团主动承

接主城区购房外溢，统筹盘活存量和增量建设，住房建设融入沿黄、大运河文化特色元素。古荥组团创新适配师生、创业及研学群体的住房供给模式，促进居住与产学研空间深度融合。大运河组团、花园口组团构建职住均衡、产城一体的住房发展格局。邙山组团利用黄河文化公园优势，围绕特色康养度假基地定位，打造低密度生态住宅，积极引入优质银发康养项目，推动租赁住房 and 规模化民宿提质。加快推动正商博悦商业中心、惠康佳苑等保障性住房项目供应。

**高新区：**锚定建设“世界一流高科技园区”目标，以产城融合、职住平衡为导向，完善适应人才发展的多层次住房供应体系。西四环以内片区通过收购存量商品房用作保障性住房、人才公寓、职工公寓，优先满足高新技术企业、科研院所青年人才及产业工人的居住需求。西四环以外片区统筹推进园区与社区一体化建设，补齐公共设施和商业设施配套，有序推动住房供应。科学城片区稳步推进城中村改造，统筹做好安置工作。加快推动中国（郑州）智能传感谷启动区、郑州亿达科技新城回购区人才公寓等保障性住房项目供应。

**经开区：**稳步推进片区综合开发，补齐配套短板，持续提升主城片区整体宜居品质。滨河国际新城布局高品质公共服务设施，加快建设“好房子”，满足各类人才居住生活需求。对外开放及高端装备制造区精准布局刚性住房与各类人才公寓，引入专业机构运营，完善园区居住配套，深化职住融合发展。国际物流

园区积极盘活存量房源，打造“一张床、一间房、一套房”的多层次住房保障体系，满足产业工人基本居住需求。加快推动经开区青年人才公寓等保障性住房项目供应。

**郑东新区：**加快“三高地、两中心、一新城”建设，打造“梯度分明、职住协同”的居住格局。如意湖片区严控住宅开发强度，推进高品质住房与文旅融合开发，筹集建设国际人才公寓。枢纽片区加强站城一体化开发，打造多层次的“好房子”，加大保障性租赁住房及人才公寓供给。北龙湖片区打造高端改善性住房，布局多层次的服务式公寓，高标准建设绿色智慧宜居社区。龙子湖片区优化住房供应，满足广大教职工和学生居住需求。白沙片区完善配套设施，控制开发节奏，促进供需平衡。加快推动崇德美寓（中阀科技大厦）、郑州市郑东新区金光集体土地租赁房一期等保障性住房项目供应。

## 2.航空港区住房发展指引

以“港产城人”协同为核心，打造产业引领、宜居宜业的新型城市社区。北部区域优化市场供给，促进需求释放。前期以北港城核心片区为重点，补充改善类、高品质住宅；中后期围绕未来城片区以及科创城周边，推进定向开发和高质价比住房；立足北部片区科创引领与现代服务功能定位，在科创城周边统筹布局人才产业社区，精准服务科创领军人才、新就业大学生及各类专业技术人才。南部区域引导品质建设，产居互促融合。适当控制住房新增供给，积极推进存量项目续建和存量商品房去库存；以

医科城片区和双鹤湖科创谷片区为重点，推进存量续建、高品质住宅试点和市场化新建项目，满足稳定就业和人才安居需求；围绕双鹤湖周边，增加低密度、特色化、高品质住房供应，提升公共配套服务。完善梯度式住房保障体系，统筹谋划保障性住房的规划与建设，重点布局在先进制造业集聚区汽车城片区、医科城片区以及科创城周边区域。加快推动郑州比亚迪新能源产业园建设项目 36 号-38 号宿舍等保障性住房项目供应。

### **3.近郊组团住房发展指引**

**完善城市功能，打造宜居宜业宜游的宜居城区。**主动融入中心城区“半小时通勤圈”，加强圈内的重点片区开发，引导住房集聚建设，提升公共服务设施配套品质，积极承接中心城区功能疏解、产业转移和购房需求外溢。住房发展坚持“控增量、去库存、优供给”，促进住房供求关系实现动态平衡。

**上街区：**聚焦“三区一新”目标，努力补齐公共设施短板，积极推动城市更新，围绕产业布局，加强产业支撑型宜居社区建设，增强人口人才吸引力，通过盘活存量房屋增加保障性租赁住房、人才公寓。中心片区全力盘活存量、控制新增住宅用地供应，鼓励企业优化开发闲置存量土地，增加住房供给。

**中牟县：**立足郑开同城化核心增长极定位，以中牟新区建设为引领，建设郑开同城先行示范区。推动中牟绿博片区建设郑开同城先行示范区，加强与主城区交通联通，补足生活配套短板，积极疏解老城区住房需求，打造宜居宜业的未来新城。探索制定

汽车产业链等深度合作带动的跨城住房需求支持政策。强化存量房源盘活，推进存量在建项目、未开发地块调整功能，培育旅居、民宿和新型酒店等新居住业态。

**荥阳市：**以“产城融合、宜居提质”为导向，紧扣郑州都市圈一体化发展，承接主城区外溢住房需求，增加多元化住房供应，补齐设施短板，提升城区综合承载能力。中心城区严控商品住房增量，加快存量去化；围绕地铁站点、高铁西站片区等区域，合理增加高品质住宅供应。收购存量商品房用作保障性租赁住房、人才公寓，满足先进制造业开发区、轨道交通装备产业园、中原智谷等产业平台的产业工人、技术人才的安居需求。

**新郑市：**以“融郑融港、宜居宜业”为核心导向，立足郑州都市圈重要节点、与航空港区协同发展的定位，承接主城区外溢住房需求，完善产业居住配套，构建多层次住房供应体系。推动南龙湖组团从居住功能区向综合型产城融合、产教融合区转型。中心城区推动老城更新改造，北部新城适当控制新增供应，完善公共服务配套，吸引人口集聚。航空港区新郑组团适度布局住房，满足产业员工居住需求。

#### **4.远郊组团住房发展指引**

**发挥特色优势，打造县级宜居标杆。**培育和引进长期深耕本地房地产市场的优质企业。一体化推进好房子、好小区、好社区、好城区建设，打造精致、宜居县城，推动以县城为重要载体的城镇化建设。依托自然和历史文化资源，推动住房发展与文化、旅

游、健康等优势产业深度融合，发展康养、文旅、民宿等促进跨界融合消费的特色房地产。

**巩义市：**以“产业强县、产城融合”为导向，围绕新型城镇化、特色优势产业集群，创新县域房地产发展新模式，打造职住平衡、产城融合示范县。强化回郭与芝田“双核”驱动，增加宜居、可负担的刚性住房供应，推进产业人才社区建设。推进巩东新城生活服务设施供给，提高烟火气和宜居性，引导乡镇村居民进城安居。

**新密市：**构建“文旅赋能、生态宜居、郑州后花园”的特色化住房发展路径，打造产业人口与旅居需求并重的住房体系。在青屏街街道、新华路街道、西大街街道合理布局高品质住宅，承接本地居民改善需求。紧抓郑州主城区外溢的“微度假”“周末游”需求，依托银基度假区、中医药文化、研学游等，完善山区旅游带生活配套，发展低密度、高品质住宅和旅居地产，服务中短期旅居人群及品质改善需求。

**登封市：**锚定“建设世界级文化旅游目的地城市”目标，推进城市住房和公共服务“适旅化”改造，布局具有特色的低密度、高品质住宅，发展康养度假特色房地产。嵩阳街道以城市更新提升居住品质，引导人口向中岳街道有序疏解。中岳街道布局高品质住房，补齐公共服务设施配套，提升综合承载能力。依托嵩山文化旅游片区，整合禅武养生、研学、星空露营等资源，发展康养度假地产，促进康养、旅居、研学等居住新业态与旅游产业深

度融合。

## （二）郑州都市圈住房发展指引

围绕“主副协同、区域统筹、圈层一体”的区域发展格局，持续提升郑州市主城区城市能级，与周边城市共建宜居便利共享生活圈，支持周边城市居民来郑住房消费。强化交通廊道带动，统筹推进郑开、郑登等主要城际轨道交通建设，结合轨道交通站点和枢纽，布局一批职住平衡、功能混合的综合性居住片区。以航空港区为中心，联动新郑、南龙湖等市域组团，协同毗邻长葛区域，探索共建“大空港产城融合居住协作区”，重点满足航空物流、高端制造、会展商务等产业人才的多元化居住需求。金水区、惠济区联动新乡市、焦作市毗邻区域共建北部生态宜居通勤协作区，推进居住功能一体布局、公共服务共建共享、跨城通勤高效互通。中牟新区联动开封市，打造具有区域影响力的康养、度假型特色住房集聚区。登封市、巩义市协同洛阳市相关区域打造“嵩洛文化生态旅居走廊”，围绕文化体验、研学、避暑等主题，共同打造国际影响力强的优质旅居体验区。

## 九、要素联动，促进资源优化配置

### （一）建立“人房地钱”要素联动工作机制

**搭建要素联动信息化平台。**依托郑州市智慧城市、智慧房产、城市运管服等现有建设基础，打通房管、城建、资源规划、公安、财政、人社、公积金、金融监管等部门数据，整合人口、土地、住房、资金全链条信息，建立基础要素数据库，搭建供需匹配、项目监管、风险预警于一体的智慧信息平台。

**健全要素联动实施机制。**编制住房发展年度计划，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源。每半年开展要素联动机制运行情况分析，统筹存量和增量，持续优化要素配置。

**推进要素联动空间精细化管理。**以城市国土空间总体规划和分区规划的重点发展片区为基本单元，开展要素联动运行情况评价。按照“单元定策、人房匹配、精准供地、按需配钱”的工作思路，推动土地、住房、资金等要素向人口、产业集聚的单元精准投放，改善供求关系，促进住房发展与人口流动、城市空间、产业布局深度协同。

### （二）健全“以房定地”的土地供应机制

**精准供应住宅用地。**合理把握供地节奏，对于人口流入、库存去化周期在合理区间内的区域，保持稳定供应；对于人口流入、库存去化周期超出合理区间的区域，应以需定供、审慎供应；对

于人口流出、库存去化周期超出合理区间的区域，应停止住宅用地供应。新增出让的住宅用地，要合理确定地块规模和规划条件，支持房地产企业建设多元化的“好房子”。探索“带运营出让”模式，将住宅小区嵌入式服务设施运营监管协议作为土地出让条件，推动住宅小区项目投建管运一体化。

**大力盘活存量闲置土地。**“一地一策”分析成因，找准症结，因地制宜采取鼓励开发、促进转让、收回收购等方式盘活存量闲置土地。对于因政府及其有关部门的行为导致不具备开发利用条件的地块，及时协调解决矛盾纠纷、审批手续等问题，保障开发建设必需的基础设施配套和通平条件。支持房地产企业按规定合理调整规划条件和设计要求，开发建设符合居民新需求的“好房子”。支持收回收购的存量闲置土地用于建设保障性住房。

**优化住宅用地供后监管。**依法依规处置闲置土地，超期一年以内的未开发房地产用地，企业承诺在一定期限开工的，可重新约定开竣工日期；因企业自身原因造成的闲置土地，未开工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费；未开工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

### （三）优化“以房定钱”的住房金融财税支持体系

**持续完善房地产融资协调机制。**落实“白名单”项目融资“5+5”条件、标准及执行口径，有序推进“白名单”项目贷款扩围增效。引导金融机构聚焦项目本身的合规性、现金流与交付能力，推动

房地产开发融资方式向以项目为主体融资转变。完善房地产开发贷款制度，推动实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配，确保项目资金按时足额到位。强化房地产项目数据采集，探索设立“政策优惠面积”“空间效率提升比例”等能直接或间接反映价值的结构化数据，为项目融资提供数据基础。

**强化住房租赁金融支持。**鼓励国家开发银行河南省分行等开发性金融机构及商业银行，按照“依法合规、风险可控、商业可持续”原则，对住房租赁企业提供分期还本、利率适度优惠的长期贷款等金融支持。鼓励住房租赁企业通过发行企业债券、公司债券等方式，多渠道筹集资金。鼓励优质租赁住房项目发行REITs。

**稳定住房保障资金投入。**积极争取中央保障性安居工程补助资金、中央预算内投资资金和地方政府专项债券等各领域资金，用于支持保障性住房建设筹集、运营管理、品质提升，有序开展收购存量商品房用作保障性住房。统筹用好城中村改造、老旧小区改造、城市危旧房改造、老旧住房自主更新、原拆原建等城市更新资金，推动老旧住区品质升级。

#### （四）加大住房公积金对住房消费的支持力度

**深化住房公积金制度改革。**坚持以人民为中心，扩大制度覆盖面，聚焦《住房公积金条例》修订，重点推进政策优化和服务创新，强化数字转型与风险防控，服务租购并举住房制度建设，支持刚性和多样化改善性住房需求。推动公积金制度深度融入城

市发展与民生改善进程，实现从“住有所居”向“住有宜居”转型升级，着力打造“带有温度的个人住房消费资金”和“支持个人住房消费、民生保障的公共服务平台”。

**推动更广泛的制度体系覆盖。**以全市民生实事项目为牵引，推动制度公平普惠。聚焦新就业群体、新市民、青年人等发展需求，优化灵活就业人员弹性缴存模式；压实企业缴存主体责任，推动缴存登记与企业设立同步办理；健全政银企社多方协同机制，强化部门数据共享联动，实施网格化精准扩面；推行线上全流程办理，布局线下便民服务站，提供一站式政策咨询与业务指导；探索缴存信用分级管理，将公积金建制缴存深度融入营商环境评价、信用体系建设、劳动监察执法等环节，推动单位建制缴存应缴尽缴。

**健全住房全生命周期政策体系支持。**统筹优化提取、贷款双向政策供给，全力支持加快构建租购并举的住房保障新模式。在住房租赁领域，动态完善租房提取规则、简化办理流程，与保障性租赁住房运营机构合作实现公积金直付租金。在购房领域，优化新建商品住房与存量住房贷款结构，拓展存量住房市场提升空间；支持存量房购房首付提取、优化贷款申请条件、调整住房套数认定标准、强化多子女家庭购房支持等。围绕“租、购、修、养”全场景搭建全生命周期住房使用渠道，打通公积金代际互助通道，探索提取公积金用于自住住房翻修改造、契税、物业费 etc 住房配套类消费。

**赋能城市更新与“好房子”建设。**立足城市内涵式发展，主动融入城市更新工作，助力郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”实施。衔接老旧小区改造、房屋体检、房屋保险制度、人居环境提质等重点工作；探索将老旧住宅电梯更新、适老化改造、设施维修养护等有序纳入政策支持范围；对绿色建筑、装配式住宅给予更多贷款支持，助力“好房子、好小区、好社区、好城区”四好建设。强化与住房保障体系协同联动，将公积金缴存纳入配售型保障房申请条件，优化配售型保障性住房、保障性租赁住房、人才公寓及公租房贷款与提取服务。

## 十、保障措施

### （一）加强组织领导

加强党的全面领导，坚持市级统筹、区级主责、部门协同、市区联动，推进规划实施。市级层面统筹协调规划实施的有关事宜，研究解决住房发展过程中遇到的重大问题。各区县（市）人民政府、各开发区管委会对本辖区住房发展负主体责任，负责落实规划确定的目标指标和主要任务。房管、城建、发改、资源规划、财政、金融监管等部门加强联动，各司其责共同做好规划实施有关工作。

### （二）夯实基础支撑

建立健全房地产新模式基础性制度，加快完善住房租赁管理、房屋安全管理等地方性住房法规规章。持续推进房地产、住房保障、住房公积金等领域信息化建设，深化跨部门、跨层级、跨系统协同，提升数字化管理水平，拓展数字化应用场景。加强人才培养，建设适应房地产高质量发展的技能型人才队伍。

### （三）强化规划实施

贯彻落实规划制定的目标任务，科学编制住房发展年度计划，科学、合理确定年度住房发展目标任务。建立规划年度、中期和末期全周期评估机制，聚焦目标指标完成情况、主要任务推进情况等内容，立足新形势新要求，及时调整应对举措，确保规划落地见效。

#### （四）完善公共参与

及时公开住房发展规划和年度计划，做好解读宣传，营造规划实施的良好氛围。推进规划实施过程中的信息公开，畅通政府与企业、市民的信息沟通和交流机制。及时回应解答群众反映集中、社会关注度高的规划实施相关问题。