

“ ”

征求意见稿

焦作市住房保障中心

焦作市规划设计研究院有限公司

2026 年 07 月

.....	1
.....	1
一、 规划背景	1
二、 指导思想	3
三、 编制目的	3
四、 规划原则	4
五、 规划核心任务	4
六、 规划范围	5
七、 规划期限	5
.....	5
一、 城市与住房规模	5
二、 居住人口现状	5
三、 住房发展分项现状	6
四、 住房发展主要成效	7
五、 住房建设存在的问题	7
.....	8
一、 住房政策总体导向	8
二、 经济、城镇化、人口发展趋势	8
三、 城市发展空间战略	9
四、 住房供需新特征	9
五、 发展机遇与挑战	9
.....	10

一、 人口规模预测	10
二、 住房需求总量测算	10
三、 住房供应总体结构	11
四、 年度住房供应实施计划	12
.....	13
一、 总体发展目标	13
二、 分项具体目标	13
三、 指标体系	14
四、 重点任务	15
.....	21
一、 县域住房空间发展指引	21
二、 中心城区住房空间布局指引	22
.....	24
一、 优化土地供应保障住房发展	24
二、 强化金融资源精准赋能	24
三、 财税政策降成本、促流通	25
.....	26
一、 编制年度实施计划	26
二、 强化规划实施监督	26
三、 推进规划互相衔接	27
四、 强化规划实施评估、动态调整机制	28
五、 提高公众参与力度	28

六、健全住房管理信息系统	28
七、保障规划实施经费	29
八、完善住房规划发展目标考核机制	29

征求意见稿

“十五五”时期（2026-2030 年）是我国住房城乡建设事业高质量转型发展的关键阶段，也是焦作市深入推进新型城镇化、建设现代化人民城市、实现住房事业从“增量扩张”向“内涵提升”转变的攻坚时期。为落实国家、河南省住房发展部署，立足焦作市人口、产业、城镇化及房地产市场实际，统筹住房保障、市场调控、城市更新、绿色低碳发展，构建“人、房、地、钱”联动的房地产发展新模式，完善租购并举住房制度，满足群众刚性与改善性居住需求，我市编制本《焦作市“十五五”住房发展规划》（以下简称《规划》）。

本规划覆盖焦作市域及中心城区两大层级，衔接《焦作市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，系统研判住房发展现状、供需趋势，明确 2026—2030 年住房发展总体目标、空间布局、重点任务与实施保障，现向社会公示，广泛征求公众意见。

一、规划背景

（一）国家住房政策导向

国家坚持“房住不炒”定位，以人民安居为核心，明确工作方向：一是因城施策稳楼市，合理支持刚需、改善住房需求；二是实施城市更新“四好”建设，改造老旧小区、城

中村、危旧房，打造 15 分钟生活圈；三是健全多层次住房保障，扩大保障性租赁住房供给，统筹城乡住房安全改造；四是推动智能建造、绿色建筑发展，培育建筑业新质生产力，为地方住房发展划定实施路径。

（二）省级住房政策要求

河南省聚焦“宜居河南”建设，明确工作要求：完善人房地钱联动机制，控增量、去库存、优化住房供给；深化城市更新，推进老旧小区、电梯更新、完整社区建设；扩容保障性住房，探索存量商品房转保障房机制；统筹城乡住房品质提升；推动绿色、智能建造落地。焦作作为豫北中心城市，需结合本地实际细化落实配套举措。

（三）焦作市住房发展现状

“十四五”期间我市住房建设成效突出：老旧小区、电梯更新、棚改、农房改造民生工程落地；城市更新投资规模大，完整社区建设形成省级示范；房地产市场总体平稳，绿色建筑全覆盖；农村住房安全监管形成可复制经验。同时存在突出短板：区域市场分化严重，县域复苏乏力；住房供需错配，高品质房源供给不足；保障房供给短缺、运维机制不完善；城乡住房发展不均衡；城市更新重建设、轻运营，长效管护机制不健全。

（四）焦作市发展新形势

机遇层面：黄河流域高质量发展、郑州都市圈协同、城市更新政策红利持续释放；城镇化稳步推进，产业转型带动新市民、青年人住房需求；中心城区人口持续集聚，住房消费潜力充足。挑战层面：人口负增长、老龄化加剧，住房需求转向存量提质；县域商品房库存高企，房企风险化解压力大；城市更新资金缺口大，城乡居住品质差距仍客观存在。编制本规划是破解住房发展矛盾、实现安居宜居的必然要求。

二、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻中央、省、市城市与住房工作部署，立足焦作豫西北区域中心城市定位，坚持以人民为中心，以“稳市场、优供给、促转型”为主线，构建人房地钱要素联动新模式，打造“保障 + 市场”双轮驱动住房体系，统筹城市更新与住房品质升级，建设宜居、韧性、智慧、人文的美好城市。

三、编制目的

适配房地产市场供需格局转变，衔接国民经济、国土空间、城市更新等专项规划，优化住房供应结构，平衡区域住房供需，稳定市场预期，推动住房发展从“有没有”向“好不好”转型，为高品质人居、高效能住房治理提供规划指引。

四、规划原则

（一）**保障与市场双向发力**：政府兜底保障低收入居民困难群体住房需求；市场化渠道满足居民多元化改善需求，形成互补协住房体系。

（二）**存量与增量同步激活**：依托存量商品房收购政策，盘活库存转化保障房源；同步提升新建住房品质，打通“去库存、扩保障、提品质”良性循环。

（三）**建设与管理双环提升**：统筹住房建设、全生命周期运维，破解重建设轻管理痛点，实现建设赋能管理、管理反向优化建设。

（四）**要素与空间协同联动**：遵循“以人定房、以房定地、以房定钱”，结合“北山南水，一心六组团、三廊三带”空间格局，推动职住服空间一体化布局。

五、规划核心任务

围绕**稳市场、保民生、提品质、强治理**四大主线，明确四项核心任务：

（一）建立人房地钱联动调控机制，稳定房地产市场运行，扩大高品质住房供给，化解行业风险；

（二）搭建公租房、保障性租赁住房为主的多层次保障体系，多渠道筹集保障房源，实现精准兜底；

（三）推进老旧小区、完整社区建设，规范物业服务，全面提升城市居住品质；

（四）推动建筑业绿色、智能转型，搭建数字化住房管理平台，完善房屋全生命周期安全管理。

六、规划范围

（一）市域范围：焦作全域行政辖区，含焦作高新技术产业开发区、4 区、6 县市，统筹县域住房发展指引；

（二）中心城区：南至晋新高速，北至 S230 省道，西接博爱界，东至东海大道、修武界，总面积 180.58 平方公里，为本规划重点细化实施区域。

七、规划期限

2026—2030 年，与全市“十五五”国民经济和社会发展规划周期保持一致。

一、城市与住房规模

焦作市域总面积 4071 平方公里，2020 年城区建设用地 137.69 平方公里，城镇住房总建筑面积 2670.06 万 m²。

二、居住人口现状

2024 年末市域常住人口 349.6 万人，其中中心城区 108.9 万人，县域 240.7 万人；中心城区人口 2011—2024 年净增 23.21 万人，近年小幅回落。全市人口自然增长率为负，老龄化持续加深，家庭小型化趋势明显。

三、住房发展分项现状

（一）房地产市场运行

2021 年全市商品房销售达峰值 319.73 万 m²，2024 年回落至 131.40 万 m²，2025 年小幅回暖至 133.97 万 m²，市场呈现中心城区回暖、县域低迷分化格局。2025 年城区商品住房均价 5968.01 元 /m²，六县市均价 5011.51 元 /m²。房企普遍采取以价换量策略，改善型高品质房源供给不足，刚需产品同质化严重。

（二）保障性住房建设

全市累计规划保障房 108 个、36303 套，已分配 35109 套；2021—2025 年新增公租房申请 6617 套，分配 5964 套。焦作高新技术产业开发区 450 套保租房建成，人才公寓新建、改建规模稳步增长。

（三）住房公积金

2021—2024 年缴存人数、缴存总额稳步上涨，贷款规模逐年收缩，个贷率降至 56.09%，公积金对住房消费支撑力度有待提升。

（四）城中村、棚户区改造

中心城区规划区内城中村 45 个，覆盖 2.48 万户、9 万余人；累计实施棚改项目 110 个，计划安置 85914 套，已交付 70377 套。

四、住房发展主要成效

（一）市场调控落地见效：出台 16 项稳楼市政策，落实购房补贴、房展会、预售资金监管、保交楼攻坚，有效化解项目交付风险，市场预期持续修复。

（二）民生保障持续强化：老旧小区、电梯改造工作获全国推广，公租房覆盖数千户困难家庭；维修资金规范化管理，住房安全保障能力提升。

（三）产城融合持续深化：依托片区产业布局带动人口集聚，新建住房配套学校、医疗、游园等公共服务，居住综合价值提升。

五、住房建设存在的问题

（一）区域发展失衡：中心城区市场逐渐回暖，六县市场需求萎缩、库存高企，产业支撑薄弱，内生购房需求不足；

（二）供需结构错配：县域存量房源户型、配套落后，城区高品质改善住宅供给短缺；

（三）住房品质短板突出：绿色、智能建筑普及度不足，老旧小区物业质价不符，保障房长效管理机制不完善；

（四）产业与市场联动不足：县域人口导入乏力，房企融资渠道狭窄，二手房流通效率偏低，存量住房价值未充分释放。

一、住房政策总体导向

国家、省持续坚持租购并举制度，推动房地产新模式构建。焦作出台 16 项稳市场配套措施，覆盖消费补贴、房企融资、存量房转保障房、现房试点、房屋安全监管等维度。

“十五五”阶段将持续深化政策落地，兼顾市场稳定与民生安居。

二、经济、城镇化、人口发展趋势

（一）经济提质支撑住房消费：2024 年全市 GDP2369.2 亿元，城乡收入差距持续缩小，中等收入群体扩容，居民住房支付能力稳步提升；“3+13+N”产业体系建设将持续释放就业与住房消费需求。

（二）城镇化稳步提质：2025 年城镇化率 66.22%，规划 2030 年提升至 70%左右；农村人口持续向城镇、中心城区集聚，刚性住房需求长期存在；郑州都市圈虹吸与本地返乡创业形成人口双向流动平衡。

（三）人口结构催生多元需求：2030 年全市 60 岁以上人口占比将大幅增加，适老化住房、养老配套需求激增；家庭户均人口降至 2.95 人，小户型刚需、租赁住房需求持续扩大。

三、城市发展空间战略

全市以建设现代化人民城市、融入郑州都市圈为总牵引，中心城区构建“十字引领、多心带动、山城融合”空间格局，重点开发大沙河、太行生态城片区；坚持先体检、后更新，严控大拆大建，完善 15 分钟生活圈，统筹新建住房与存量住区提质。

四、住房供需新特征

（一）需求端：刚性需求打底，改善型需求成为主流，适老化、小户型、绿色智慧住房需求快速增长；

（二）供给端：由单一增量开发转向“增量提质 + 存量盘活”并行，租赁住房、保障性住房供给权重持续提升。

五、发展机遇与挑战

（一）发展机遇

1.政策机遇：国家、省持续加码城市更新、保障性住房扶持，我市政策体系持续完善；

2.经济机遇：资源型城市转型提速，居民收入提升，住房消费持续升级；

3.城市机遇：城镇化、郑焦融合、重点片区开发拓展住房发展空间；

4.市场机遇：房地产新模式加速落地，“好房子”、专业化租赁市场迎来发展窗口期。

（二）发展挑战

- 1.行业转型压力：房企融资困难，传统开发模式难以为继，风险化解任务重；
- 2.供需适配不足：保障房、适老化房源供给缺口大，存量住房品质短板明显；
- 3.发展基础短板：县域产业支撑不足，公共服务配套不均衡，物业服务水平参差不齐；
- 4.外部宏观环境波动，居民购房消费信心存在不确定性。

一、人口规模预测

以 2025 年为基准年，采用综合增长率测算：

（一）中心城区：2025 年常住人口 109.0 万人，2030 年达 119.7 万人，十五五新增常住人口 10.7 万人；

（二）六县（市）：2025 年城镇人口 123.5 万人，2030 年达 139.5 万人，新增城镇人口 16 万人；

（三）全市域：2030 年城镇人口 260 万人，规划期新增城镇人口 28.5 万人，中心城区人口增量占比 37.5%。

人口特征：老龄化加深、家庭小型化、中心城区人口机械流入为主，催生租赁、小户型、适老化住房多元需求。

二、住房需求总量测算

（一）租赁住房需求

1.保障性租赁住房：中心城区新增常住人口中 10%需租赁住房保障房，需求 0.16 万套。

2.市场化租赁住房：全市 2.62 万套（中心城区 1.02 万套，县域 1.60 万套）。

（二）二手住房需求

规划期全市二手住房总需求 5.43 万套，中心城区 2.31 万套，六县（市）3.12 万套。

（三）商品住房需求

中心城区新建商品住房需求 6.88 万套，六县（市）3.74 万套，全市合计 10.62 万套，套均面积 120 m²，总建面 1274.4 万 m²。

三、住房供应总体结构

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，实行租购并举、去库存优先、保障优先、城乡统筹。

（一）保障性租赁住房供应

供应渠道：产业园区配套用地、企事业单位闲置土地、非居住房屋改建、存量住房盘活。

布局重点：产业园区、交通站点、县城中心区、公共服务设施周边。

（二）公共租赁住房供应

实行实物配租+租赁补贴并举,“十五五”期间原则上不新建,以存量盘活、动态管理为主,对低保、低收入、特困家庭应保尽保。

(三) 市场化租赁住房供应

以居民闲置住房、存量商品房转化为主,培育专业化租赁企业。

(四) 二手住房供应

支持“以旧换新、以小换大”,简化交易流程,促进住房流通。

四、年度住房供应实施计划

(一) 总体目标

以“人民住有所居”为核心,构建与焦作经济社会发展相适应的“租购并举、供需平衡、结构合理、保障有力、品质优良”住房体系,促进房地产业良性循环和健康发展。

(二) 具体目标

1.住房供应目标

商品房稳中有升,保障性住房确保供应,住房供应结构进一步优化。“十五五”期间,全市新增供应商品住房建筑面积 1274.4 万;供应住房套数 18.83 万套,其中商品住房 10.62 万套,保障性租赁住房 0.16 万套,市场化租赁住房 2.62 万套,二手住房 5.43 万套。

2.城市更新目标

基本完成 2000 年底前建成的老旧小区改造，完善基础配套、消防、管网、停车、养老托育设施；有序推进棚户区、城中村改造，改善人居环境。

3.住房管理目标

新建住宅小区物业服务覆盖率 $\geq 90\%$ ；建成住房全生命周期信息化管理系统，实现网签、备案、租赁、维修、监管一体化。

4.住房质量目标

新建住宅绿色建筑占比 $\geq 50\%$ ，推广装配式建筑、全装修住宅，提升住房安全与宜居水平。

一、总体发展目标

推动焦作住房发展由规模扩张转向内涵提质，构建租购并举、供需平衡、品质优良、治理高效的现代化住房体系，实现群众从“有房住”向“住好房”转变，支撑 2030 年城镇化率 70% 发展目标，打造宜居安居现代化人民城市。

二、分项具体目标

（一）供应结构目标：落实人房地钱联动，中心城区重点布局改善商品房、保障性租赁住房；县域严控新增开发，以存量盘活补充住房供给，形成市场、保障、租赁互补的多元供给格局。

（二）**居住水平目标**：优化城镇人均住房面积，改造老旧小区、城中村，缩小城乡居住品质差距，全面完善社区配套。

（三）**住房保障目标**：公租房实现低收入困难家庭应保尽保，保租房覆盖新市民、青年人；健全公积金灵活缴存机制，保障对象轮候保障率 100%。

（四）**市场发展目标**：平稳化解房企风险，稳步推进现房销售试点；培育专业化租赁企业，落实租购同权，盘活存量住房促进良性循环。

（五）**城市更新目标**：落实国家“严控大拆大建、坚持原拆原建”要求，分类处置城镇危房；城中村改造坚持先安置后搬迁，完善长效运维机制。

（六）**运维服务目标**：建立房屋全生命周期安全监管体系，物业全覆盖，搭建智慧社区服务平台。

（七）**居住品质目标**：全面推进“焦作好房子”建设，推广装配式、超低能耗建筑；打造 15 分钟生活圈，提升轨道交通沿线居住用地覆盖比例，融合山水、太极地域风貌打造生态住区。

三、指标体系

（一）**租购并举保障体系**：多渠道筹集保租房，收购存量商品房转化保障房源，探索配售型保障房试点，动态统筹保障房资源；

（二）商品住房供需平衡：差异化调整区域供地节奏，库存高企县域缩减新增住宅用地，优化刚需、改善户型配比；

（三）成套老旧住房改造：2027 年完成中心城区 60% 小梁薄板老旧住房改造，2030 年基本完成全市不成套职工住宅改造；

（四）老旧小区综合修缮：年度启动改造项目不超过 15 个，同步完善硬件配套与社区物业服务；

（五）危房安全处置：2026—2028 年完成在册 55% D 级危房整治，通过加固、拆除、异地安置消除安全隐患。

四、重点任务

（一）健全分层分类多层次住房保障体系

构建公租房、保障性租赁住房、配售型保障房三位一体保障体系，分类覆盖低收入家庭、新市民、中等偏下收入刚需群体。

1.多渠道筹集房源：产业园区集中新建、商品房项目强制配建、收购存量商品房、闲置楼宇改建、社会资本参与建设；

2.统一建设标准：保租房单套建面 $\leq 70\text{ m}^2$ ，落实绿色、适老、无障碍配套；

3.多元资金保障：争取中央省级补助、专项债、保障性住房再贷款，落实税费减免；

4.闭环监管机制：线上一窗受理、动态复核、信用约束、违规清退，多部门联合核查打击骗租骗购；

5.配套工程：保租房建设工程、存量商品房转保障房工程、智慧分配管理工程。

（二）推动房地产市场平稳高质量发展

落实人房地钱联动调控，稳地价、稳房价、稳预期，防范化解行业风险。

1.差异化土地供应：根据区域库存调整供地节奏，库存偏高区域减少新增用地；

2.释放合理住房消费：推行以旧换新、购房补贴、差异化信贷，落实交房即交证；

3.风险化解攻坚：完善房企白名单、预售资金封闭监管，一楼一策盘活问题楼盘；

4.全链条市场监管：整治虚假宣传、违规中介，分步扩大现房销售试点；

5.配套工程：风险化解攻坚工程、以旧换新促消费工程、市场信用体系建设工程。

（三）培育规范有序住房租赁市场

扩大租赁房源供给，健全租购同权制度，解决新市民租房难、租房贵问题。

1.多渠道扩充租赁房源：产业园区配套、闲置厂房办公楼改建、城中村配套、居民闲置住房委托运营；

2.规范租赁市场：租赁合同网签全覆盖，发布租金指导价，第三方监管押金，整治高进低出、违规群租；

3.培育国有、民营规模化租赁企业，落实水电气民用价、税费减免扶持；

4.搭建数字化租赁监管平台，打通教育、公安、公积金数据共享；

5.配套工程：园区租赁住房建设、租赁数字化监管平台、存量房源盘活提质工程。

（四）打造职住协同生态宜居新建住区

依托焦作山水生态格局，统筹生产、生活、生态空间，优化新建住区布局。

1.选址管控：紧邻产业园区、公交枢纽布局住宅，缩短通勤；沿太行、大沙河严控开发强度，保护生态风貌；历史街区建筑风貌协调管控；

2.规划设计管控：合理控制建筑高度、密度，落实海绵城市、绿色建筑，融入太极、黄河地域文化；

3.配套同步建设：新建小区教育、医疗、养老、托育、停车场同步规划、同步交付；

4.配套工程：职住平衡示范住区、大沙河滨水宜居片区、配套同步建设工程。

（五）实施存量住区提质更新行动

延续老旧小区改造先进经验，统筹旧改、城中村、危房整治，建立长效管护机制。

1.老旧小区分类改造：基础类完善管网道路，完善类增设停车、充电桩，提升类建设养老托育设施；持续推进老旧电梯更新；

2.城中村有机更新：留改拆并举，优先货币化、房票安置，同步导入产业完善配套；

3.危房清零整治：建立一房一档，加固、拆除、异地安置分类处置；

4.多元资金筹措：财政、专项债、居民出资、社会资本共同参与，改造后物业全覆盖；

5.配套工程：老旧小区连片改造、老旧电梯更新、城镇危房清零、城中村提质工程。

（六）建设绿色智慧“焦作好房子”

以安全、舒适、绿色、智慧为核心标准，分群体定制差异化住宅产品。

1.统一品质标准：强化抗震防火安全，优化户型采光隔音，推广节能建材、智能家居；

2.分人群适配产品：青年小户型刚需、亲子全龄友好户型、老年适老化无障碍住宅、改善型品质大宅；

3.推广装配式、超低能耗建筑，打造山水园林低碳住宅示范项目；

4.开展品质评选，建设一批样板示范项目形成可复制标准；

5.配套工程：全龄友好样板住宅、绿色低碳智慧住宅、适老化住房建设工程。

（七）提升社区治理与便民居住服务

以完整社区建设为抓手，完善 15 分钟生活圈，构建共建共治共享社区治理体系。

1.完整社区标准化建设：配齐综合服务站、幼儿园、卫生室、养老托育、健身、商超六类设施；

2.补齐特殊群体服务：社区日间照料、老年助餐、普惠托育、全域无障碍改造；

3.物业服务提质：制定本地服务标准，老旧小区准物业全覆盖，上线智慧物业平台；

4.党建引领社区自治，搭建居民议事平台，化解居住矛盾；

5.配套工程：完整社区示范、养老托育补短板、智慧社区治理工程。

（八）深化住房公积金制度改革

扩大缴存覆盖，优化使用政策，强化公积金安居支撑作用。

1.优化购房租房支持：夫妻最高贷款 80 万元，提高租房提取额度，支持子女购房、按月冲还贷；

2.拓宽缴存范围：吸纳灵活就业、小微企业职工、农民工自愿缴存，落实缴存补贴；

3.数字化升级：业务全程网办、跨省通办，跨部门数据共享简化材料；

4.健全资金风控审计机制，保障资金安全；

5.配套工程：公积金数字化服务、灵活就业扩面、惠民政策落地工程。

（九）建立房屋全生命周期安全管理制度

覆盖规划建设、日常使用、维修改造、拆除全流程，筑牢住房安全底线。

1.建设源头管控：落实五方主体质量终身责任制，推行住宅质量信息公示；

2.常态化安全排查：每年开展城镇住房、经营性自建房普查，专业机构鉴定危房，分类消除隐患；

3.规范维修养护：简化维修资金使用流程，引导物业、业主常态化养护房屋；

4.数字化监测预警：搭建房屋安全管理平台，物联网实时监测危房风险；

5.配套工程：房屋安全普查建档、经营性自建房整治、数字化监测预警工程。

（十）构建住房一体化数字管理体系

以数字住建为总抓手，整合住房全领域数据一网统管。

- 1.建设市级住房一体化平台，融合保障房、市场、租赁、更新、房屋安全、公积金全业务；
- 2.打通公安、民政、自然资源、教育、税务跨部门数据共享通道；
- 3.拓展智慧保障、智慧市场、智慧社区、智慧安全数字化应用场景；
- 4.完善数据安全、平台运维保障机制；
- 5.配套工程：住房一体化平台、数据共享交换、智慧治理示范工程。

一、县域住房空间发展指引

（一）总体发展策略

- 1.存量盘活优先：盘活低效工业、闲置商业用地、批而未供土地转化居住用地；收购存量商品房、闲置安置房转为保障性住房；闲置非居住建筑改建保租房，放宽规划管控条件。
- 2.增量精准优化：新增居住用地向产业园区、县城核心区投放，严控远郊大规模住宅开发；沿黄区域严守生态红线，限制高强度开发，试点低密度康养、文旅民宿社区。
- 3.高质量差异化开发：县城城区主打绿色智慧改善住宅，配套人才公寓、保租房；产业集聚区配套刚需住宅、职工宿

舍；旅游乡镇适度发展康养公寓、特色民宿，避免普通住宅过度开发。

（二）分区管控要求

1.县城建成区：严控新增开发强度，推进老旧小区、城中村改造，推行房票货币化安置；商务、产业片区配套租赁住房，完善公共服务；

2.乡镇产业片区：依托制造业开发区布局刚需住宅、保障房，吸引产业人口定居；旅游、康养乡镇发展特色居住产品，完善基础配套。

二、中心城区住房空间布局指引

遵循“东优、西强、北兴、南盛、中疏”发展思路，差异化布局商品住房、保障性住房。

（一）布局总体原则

1.区位差异化供给：核心老城严控新增住宅，以更新提质为主；产业园区集中配套保租房、人才公寓；公交枢纽周边布局中高密度刚需住宅；历史街区限低密特色住宅；

2.产品适配人群：青年小户型精装住宅、家庭全龄改善住宅、老年适老化住宅分区布局；绿色、适老标准纳入土地出让前置条件。

（二）商品房布局引导

新增住房向人口流入、产业集聚片区倾斜；库存超合理周期片区缩减新增供地，存量商品房转化保障房；坚持职住

平衡，产业片区同步配套居住用地，成熟老城片区优先完善配套而非新增开发。

（三）保障性住房布局引导

优先收购存量商品房转化保障房；集中布局于产业园区、公交站点周边；与城市更新项目同步配建，避免核心区大规模新建保障房，实现空间均衡。

（四）各区分区发展指引

1.解放区：全面依托存量更新，减少新增住宅用地；火车站片区提质改造，布局配售型保障房；商圈发展商住公寓，完善社区配套；

2.山阳区：严控老城新增用地，以城市更新盘活存量；化解问题楼盘，改造老旧小区；依托龙源湖、太极体育中心打造高品质生态居住区；

3.中站区：以刚需住宅为主，配套企业公寓、保租房；打造青年友好社区，试点数字化低碳未来社区样板；

4.马村区：围绕产业片区扩容保障性住房、人才公寓；搭建国有租赁平台，推出大学生购租房优惠政策，吸引青年定居；

5.焦作高新技术产业开发区：全市新增住房核心承载区，强化产城融合配套；大沙河片区开发高品质生态居住区，匹配制造业产业人口安居需求。

一、优化土地供应保障住房发展

1.供地核心导向：由增量扩张转向存量盘活，新增建设用地优先保障基础设施、民生项目；商品房用地主要来自旧城改造、低效用地盘活，实行“盘活一亩、新增一亩”管控规则。

2.结构调控机制：落实人房地钱联动，区分保障房、商品住房分类供地；库存高企区域缩减住宅用地供应，鼓励存量房收购转化保障房源。

3.实施路径：将城市更新、低效用地再开发作为居住用地主要来源，完善国土空间一张图管控，杜绝突破城镇开发边界开发住宅。

二、强化金融资源精准赋能

（一）核心联动逻辑

以规划定资金，落实以人定房、以房定地、以房定钱，金融资源重点投向保障房、租赁住房、城市更新、高品质住宅四大领域。

（二）三大实施抓手

1.规划明确投向：保租房享受长期低息专项信贷；城市更新配套并购贷、REITs 融资；“好房子”项目开通公积金、商贷绿色通道；刚需改善落实差别化低利率信贷；

2.政银企协同机制：房地产融资协调机制建立项目白名单，合理满足企业融资需求，不盲目抽贷断贷；用好保障性住房再贷款、住房租赁金融债低成本资金；

3.多元融资工具：开发贷、并购贷、租金 ABS、保障房 REITs 拓宽开发运营资金渠道；个人端推行组合贷、租房提取、异地贷款政策。

（三）2026 年落地金融政策

首套房最低首付 15%、二套 25%；5 年以上公积金贷款利率 2.6%；多孩、高品质住宅公积金贷款额度上浮 10%-20%；落实换房个税退税至 2027 年底；白名单项目优先审批、利率优惠。

三、财税政策降成本、促流通

（一）供给端扶持（房企、项目）

1.保障性住房全链条税费减免：免征土地使用税、契税、印花税、增值税，免收城市配套费，民用水电气价格；

2.城市更新项目土地增值税缓缴、契税减免，土地出让收益返还用于配套建设；

3.“好房子”项目土地出让金分期缴纳，给予绿色建筑财政补贴；困难房企可缓缴税费、配套费，配套保交楼专项借款。

（二）需求端减负（居民）

1.交易环节：换房退税、二手房增值税下调，刚需、二套房契税优惠；

2.居住环节：公积金租房提取简化、个税租房附加扣除提标，发放刚需、人才购房补贴。

（三）资金撬动机制

保障房、城市更新优先申报专项债；中央安居工程补助、土地出让净收益 $\geq 20\%$ 用于住房保障；贷款贴息、REITs 税收优惠引导社会资本参与住房建设运营。

（四）营商环境优化

保障房、租赁住房项目规划审批绿色通道，清理房产中介、测绘评估不合理收费，强化资金封闭监管与信用激励。

一、编制年度实施计划

统筹焦作城市建设、产业经济、房地产市场、保障安居成效及各区县人口变化，编制年度住房实施计划，科学统筹住房建设任务，有序推动住房行业持续健康发展。

二、强化规划实施监督

1.建立规划动态跟踪调整机制

常态化督查规划落实，每年评估各区县住房年度实施计划执行情况；结合住房发展新情况、新问题动态优化规划、政策及实施方案，调整内容报送原备案部门备案。

2.健全住房建设规划监督机制

落实信息公开，接受社会公众监督；完善住房保障信息系统，动态核查保障对象家庭资质，适时调整保障房准入标准，清退不符合保障条件人员；搭建住建、市监、公安等部门信息共享互通平台，协同监管住房租赁市场。

三、推进规划互相衔接

实行“一张图”管控、指标统一、层级闭环，打通总规、专项规划、年度计划与上位规划空间及逻辑衔接。

1.核心衔接维度

对接国土空间总规：住房规模、布局严守管控指标与城镇边界，用地全部纳入一张图；规划、评估周期与总规同步。

联动横向专项规划：统筹城市更新改造时序与资金，住宅同步配套公共服务、市政管线。

衔接年度实施计划：五年规划目标分解至年度，明确供地、开工、资金任务；项目统一入库动态管理。

2.操作管理机制

统一技术底图：全域共用国土空间一张图标准，所有项目线上合规审查。

刚弹结合管控：住房用地、保障房指标刚性约束；因人口、市场需调整的，先评估再依规微调并更新底图。

闭环评估反馈：定期核验规划指标、空间匹配情况，评估结果作为规划修订、项目审批依据。

3.落地实施举措

市级统筹全域住房布局，避免同质化开发；

闲置楼宇改造租赁住房，规划调整同步审批；

依托国土空间数字平台，实现住房规划实时监测预警。

四、强化规划实施评估、动态调整机制

1.评估频次：半年/年度双评估，规划中期、期末开展全面总评估；市场突变、重大政策调整启动专项评估；

2.评估核心内容：住房供应、要素联动、民生居住、规划合规性；采用官方监测 + 第三方独立评估结合方式；

3.分级调整程序：局部技术优化简化流程；指标、布局调整需专家论证、公示、报批；涉及刚性约束重大修改需人大审议、上级备案；

4.评估结果作为用地分配、资金拨付、绩效考核核心依据。

五、提高公众参与力度

规划编制、年度计划、项目实施全过程通过问卷、座谈、公示征集群众意见；发挥行业协会自律作用，引导房企、物业、租赁企业规范经营，构建多方协同治理格局。

六、健全住房管理信息系统

整合土地、开发、交易、产权、保障、公积金数据，搭建一体化信息平台；常态化发布市场权威信息，及时澄清不实舆情，引导理性住房消费。

七、保障规划实施经费

1.资金来源：中央安居补助、中央预算内投资、市级财政预算、土地出让收益、公积金增值收益、保障性住房专项债、政策性银行专项借款；

2.使用范围：规划编制评估、保障房建设收购、老旧小区改造、住房信息化平台运维、房屋安全监管；

3.管理制度：专款专用、绩效评价、年度预算滚动调整，财政审计联合监督，违规资金使用严肃追责。

八、完善住房规划发展目标考核机制

加强组织建设，统筹协调推进。落实政府主体责任，将住房目标任务列入政府年度重点督导工作，把稳定住房市场、保障基本住房、提高居住品质等指标纳入部门单位绩效考核体系。