

南京市人民政府办公厅文件

宁政办发〔2021〕42号

市政府办公厅关于印发《南京市“十四五”城镇住房发展规划》的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

《南京市“十四五”城镇住房发展规划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

南京市“十四五”城镇住房发展规划

“十四五”时期，是高水平全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的第一个五年，是南京坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，深入贯彻落实房地产市场平稳健康发展长效举措，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的关键时期。为更好满足全体居民居住需求，更加科学有序引导土地和资金等要素投放，促进“稳地价、稳房价、稳预期”和住房中长期供需均衡，更高质量建设“创新名城、美丽古都”，实现民生福祉改善提升，根据《南京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等，制定本规划。

一、发展基础与面临形势

（一）发展基础

“十三五”时期，南京住房工作按照“保障基本、服务发展”主线和“五个新成效”总体布局，坚持以人民为中心，落实国家和省、市关于住房保障和房地产市场调控要求，住房保障和住房市场体系不断健全。经过全市共同努力，顺利完成“十三五”规划确定的主要目标和任务。

住房保障体系不断健全，保障安居工程取得突破。围绕住房保障转型“1+4”体系，形成共有产权房、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，城镇常住人口保障性住房覆盖率实现“十三五”预期目标，中低收入住房困难家庭基本实现“应保尽保”。保障性住房、人才安居住房筹集稳步推进。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，超额完成“十三五”既定目标任务。项目施工质量和工程品质稳步提升，公共配套更加完善。保障性租赁住房试点有序推进。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。

国家宏观政策有效落实，住房市场平稳健康发展。落实房地产市场调控城市主体责任，坚持因地制宜、综合施策，基本形成“制度完善、机制健全、供需平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范”的良性发展格局。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。住房租赁市场培育初见成效，租赁住房试点工作扎实推进。培育一批国有、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和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。

棚户区改造大力推进，老旧小区改造再上台阶。“十三五”期间市区两级政府攻坚克难，不断加大棚改资金支持，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”。在省政府棚户区改造工作督查考核中，每年均以出色指标业绩排名前列。老旧小区改造范围广、力度大，加装电梯等工作显著提升群众幸福感。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，小区环境面貌得到有效改善。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”，多次写入国务院政府工作报告和中央文件。

物业管理体系更加完善，居民满意程度不断提升。制定《南京市住宅物业管理条例》及 24 个配套文件，涵盖行业监管、业主自治和第三方服务，形成国内领先的物业管理地方法规体系。党建引领物业管理加快推进，成立物业管理行业党组织 210 个，创建省级示范点 12 个，市级示范点 37 个。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。物业监管体系不断强化，建成“南京市物业管理信用信息网格化系统”，定期发布年度信用评价结果，形成物业行业“正向激励、负面清单”监管新格局，并逐步由传统静态事前监管向动态事中、事后监管转变。

房屋安全管理不断加强，危房治理处置及时高效。健全房

屋安全法规体系。修订出台《南京市房屋使用安全管理条例》，配套印发《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》等 8 个文件，房屋使用安全管理工作更加规范。建立房屋安全鉴定市场体系。全市备案鉴定单位共 28 家，“十三五”期间累计鉴定房屋面积约 502 万平方米。系统开展老旧危房排查治理工作。统筹开展全市老旧房屋安全排查，开展新冠疫情防控场所安全专项检查，“十三五”期间累计排查房屋 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。

法治房产建设成效显著，政务服务水平加快提升。加大下放行政权力力度。按照“能放则放、应放尽放”原则，市级房产类行政权力事项总体下放率达 96.0%。提升行政监管水平。创建“一单、两库、一细则、一平台”部门双随机行政执法体系。全面落实行政执法信息公开、全过程记录、重大案件审核制度。建立房产经纪机构、物业服务企业等信用评价制度，基本实现信用行业分级分类监管全覆盖。推进“互联网+政务服务”建设。逐步实现政务服务事项办理向虚拟大厅转化，行政审批事项“不见面”服务率达 100%，移动办理成为政务服务主要方式。服务窗口效能进一步提升，单件审批时效 2.5 个工作日，办理时效压缩率达到 68.2%，较“十二五”末提升 136%。

智慧房产建设全面布局，服务支撑水平显著增强。建成“大

数据”平台基石。以“智慧南京”为依托，建成“智慧房产”数据中心，有效归集各渠道数据资源，实现实时数据汇集与交互，年均入库数据量达 3951 万条、对内对外数据共享服务达 1282 万次。全面支撑智慧政务服务。推进房产行政审批系统智慧化升级，建成“南京房产微政务”微门户、房产交易与不动产登记一体化平台及租赁监管服务一期平台。打造智慧化示范应用。打造“人才安居”“智慧测绘”“智慧家园”“智慧房安”等示范应用，服务标准化、精准化、协作化、便民化显著提升。完善网络安全生态链。全面开展网络安全等级保护，建设网络安全防护类平台，“智慧房产”信息安全不断稳固。

专栏 1 住房保障“十三五”规划主要指标完成情况

规划目标	指标	完成情况	指标属性
住房保障取得新成效，中低收入住房困难家庭实现“应保尽保”	开工建设 1500 万平方米保障性住房	完成	约束性
	城镇常住人口保障性住房覆盖率不低于 23%	完成	约束性
棚户区改造取得新成效，基本完成全市现有棚户区改造，实现“应改尽改”	基本完成全市现有 1500 万平方米棚户区改造	完成	约束性
老旧小区整治取得新成效，主城六区 2000 年以前建成、尚未整治的非商品房老旧小区整治实现“应整尽整”	完成主城六区 1600 万平方米非商品房老旧小区整治	完成	约束性
房地产市场管理取得新成效，基本形成“制度完善、机制健全、供需平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范”的良性发展格局	每年商品住宅上市量保持在 800 万平方米左右	完成	预期性

同时也要看到，当前城镇住房发展不平衡不充分的问题依然存在，主要表现在以下几个方面：一是发展不平衡。住房购买与租赁发展不平衡，市场体系与保障体系发展互补性待提高，

住房区域发展不平衡，人地房产业协同发展不足。二是结构待优化。租赁类保障性住房有待加强供应，市场化住房供应结构有待优化。三是品质待提升。老旧小区改造精细化有待提升，高品质物业服务供给不足，宜居健康住宅、低碳绿色住宅、精装修成品住房等普及率还有待提高。四是管理待完善。保障性住房运行机制有待完善，基层党组织、社区、业主组织、物业管理单位“共建共治”机制还未形成。此外，住房信息化水平距住房管理要求还有差距。

（二）面临形势

一是未来五年中心城市和城市群愈发成为承载发展要素的主要空间形式。“十四五”期间南京大力推进建设高能级辐射的国家中心城市，将进一步加强人口等资源要素的集聚作用，满足人民日益增长的安居生活需求面临新的挑战。

二是未来五年是完善住房保障基础性制度和支持政策的关键时期。为妥善解决大城市住房突出问题，针对南京人口净流入特点，要逐步推进住房保障从以本市户籍家庭为主向覆盖城镇无房常住人口转变。

三是未来五年是实施长效机制方案、发展住房租赁市场的关键时期。要进一步压实主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。深刻意识到发展租赁住房市场是实施长效机制方案的关键，做好中央一系列工作部署。

四是未来五年是实施城市更新行动、健全社区管理服务的

关键时期。南京城市发展已由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重，要紧紧围绕建设高品质生活的宜居城市，抓好老旧小区改造、完整社区建设、物业服务提升等工作。

五是未来五年是深入实施扩大内需、提升住房消费质量的关键时期。要把握好城镇住房已从总量短缺转变为结构性供给不足的矛盾转化，把握好新发展阶段人口结构和生活方式的变化，积极发展住房新供给，满足市民多样化的居住需求。

六是未来五年是优化国土空间格局、完善城市功能品质的关键时期。城镇住房空间发展布局要着重把握更深层次人地房产业关联，促进人才、土地、资金、产业和住房协调发展，破解发展不平衡不充分难题。

七是未来五年是推进国家治理体系和治理能力现代化的关键时期。要进一步推进法治政府建设，切实推动民法典实施，保障人民权益。创建数字政府服务品牌，提升民生服务智能和高效水平。全面整合住房管理工作，实现更高水平治理。

二、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，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房住不炒”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度。落实习近平总书记对“十四五”规划编制工作的重要指示，以推动高质

量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，着眼于“更舒适的居住条件”，努力实现全体市民住有宜居，为南京聚力建设具有全球影响力的创新名城、以人民为中心的美丽古都，打造高质量发展的区域增长极提供有力支撑。

（二）基本原则

1. 坚持以人为本。始终把保障和改善民生作为住房工作的出发点和落脚点。坚持将“全体人民住有所居”作为住房制度改革发展的中心任务，建立起由政府负责保障、市场负责调节的长效分配机制。顺应市民群众新期待，努力增进民生福祉，让市民群众在城市居住生活更安心、更方便、更舒心、更美好。

2. 坚持高质量发展。深度融入南京“十四五”发展主题主线，明晰国民经济和社会发展的主要目标与任务对城镇住房工作提出的新要求。以建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制为核心，全面推进住房领域供给侧结构性改革。坚持“房住不炒”和“促进住房消费健康发展”并举，推动住房事业健康可持续发展。

3. 坚持统筹兼顾。以系统观念统筹推进住房体系发展，构建市场体系与保障体系融合协调发展新格局。统筹租购并举，有效提升租赁住房供应。统筹住房增量发展和存量盘活，一盘棋推进宜居城市建设。统筹住房建设与管理，持续推进住房各领域政策法规体系建设。统筹推进部门联动，促进人—地—房

—产业相互匹配、联动发展。

4. 坚持现代化追求。牢牢把握中国特色社会主义现代化的内涵特征，认知住房现代化发展的普遍规律，加强住房现代化理念、思路 and 标准运用，切实提升居民居住体验。聚焦共同富裕、物质文明和精神文明相协调、人与自然和谐共生等方面，积极探索具有中国特色、时代特征、南京特点的城镇住房发展新方向。

（三）二〇三五年远景目标

展望 2035 年，具有南京特色的多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度不断完善，住房保障体系兜底能力和市场体系发展水平大幅跃升，满足 1200 万城镇人口安居需求，居民住房可支付能力显著提高。居住环境品质迈向新的台阶，城市住区动态更新机制不断健全，基本社区服务和高品质物业管理实现均等化和全覆盖，住房管理体系和治理能力现代化水平显著提升。美丽古都更加宜居美好、全体居民更加乐居幸福，城镇住房发展图景成为南京建设“具有中国特色、时代特征、国际影响的社会主义现代化创新名城”的靓丽名片。

（四）“十四五”时期主要目标

“十四五”期间，按照国家和省、市关于住房发展的新时期要求，围绕“高质量发展、高能级辐射、高品质生活、高效能治理”发展主线，托底“全市常住人口突破千万”发展目标，着力改善供给、引导预期、调节需求、抑制投机，建成南京特

色“保障+市场”住房体系。推进保障性租赁住房有效供给，住房租赁市场有序发展，“租购并举”制度不断健全。人民群众日益增长的美好宜居生活需求不断满足，老旧小区改造、物业管理、房屋安全管理等长效机制更加完善，“智慧房产”建设深入推进。到规划期末，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。

（五）具体目标和指标

1. 供应体系不断完善。以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善。以政府为主提供基本保障，利用市场化手段满足多层次需求，加快住房保障对象从本市户籍家庭为主向覆盖城镇无房常住人口转变。规划期末城镇常住人口保障性住房覆盖率不低于28%。

房地产市场调控城市主体责任切实落实，房地产市场平稳健康发展长效机制方案稳妥实施，住房消费持续健康发展。租赁住房短板加快补齐，租赁住房多渠道多主体供应体系、政策法规体系和运营管理体系更加健全，住房租赁市场发展更加规范。

2. 供应结构更加合理。“十四五”期间，全市计划供应各类住房约77万套。其中：保障性住房30万套，包括产权类（征收安置房、共有产权房）17万套，租赁类（公共租赁房、保障

性租赁住房) 13 万套; 市场化住房 47 万套, 包括产权类(新建商品住房) 40 万套, 租赁类(市场化租赁住房) 7 万套。

专栏 2 “十四五” 城镇住房年度供应计划表

住房类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	总计
保障性住房(万套)	4.9	5.9	6.4	6.4	6.4	30
市场化住房(万套)	10.5	9.5	9	9	9	47
合计(万套)	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	77

3. 居住空间持续优化。居住用地布局和结构不断优化, 有效支撑城市战略功能实施。大容量公交枢纽周边居住用地开发强度进一步提高, 交通和就业便利地区租赁住房供给不断加强。确保征收安置房用地按需供应, 租赁住房用地精准供应, 商品住房用地平稳供应, 增加房地产市场热点地区中低价位商品住房用地供应。全市年均供应居住用地 800 公顷左右。

4. 居住品质全面提升。住区环境建设改造和管理服务机制不断健全。完成 2000 年前建成以及部分 2005 年前建成、群众改造愿望强烈、市场参与程度高的老旧小区改造。新建住宅小区、改造后老旧小区专业化物业管理覆盖率达到 100%, 线上线下社区服务不断完善升级, 进一步整合资源、赋能服务, 逐步提升品牌化运营。

住房向精益建造、数字建造和绿色建造转型, 住房消费结构不断升级。到规划期末, 全装修成品住房交付率显著提高, 装修品质显著提升。智慧停车、智慧垃圾处理、智慧安防等应用覆盖率显著提高。零能耗、近零能耗、超低能耗居住建筑不

断推广，新建住宅节能标准大幅提升。

5. 智慧服务显著升级。住房发展领域数字技术应用不断深化，形成“一图、一表、一网、一中心、一平台、多应用”智慧化建设总体布局，建成智能自主的住房管理智慧化运行体系。

“智慧房产”数据中心门户作用显著增强，房产大数据平台支撑作用充分发挥，“智慧租赁”“人才安居”“智慧家园”“智慧房安”等智慧应用不断完善，智慧化行政审批等场景应用不断拓展，民生服务智能、便捷和高效水平不断提升。

专栏3 “十四五”城镇住房发展主要指标

分类	序号	主要指标	单位	十四五目标值	属性
住有所居	1	供应各类住房总套数	万套	77	预期性
	2	城镇居民人均住房建筑面积	平方米	42	预期性
	3	年均商品住房上市量	万套	8	预期性
	4	保障性租赁住房供应量	万套	12.5	预期性
	5	城镇常住人口保障性住房覆盖率	%	≥28	约束性
	6	新开工建设保障性住房规模	万平方米	≥1600	约束性
住有宜居	1	老旧小区改造规模	万平方米	≥1200	约束性
	2	新建住宅小区、改造后老旧小区专业化物业管理覆盖率	%	100	约束性
	3	省市宜居示范住区创建数量	个	200	预期性
	4	省市物业管理示范项目	个	500	预期性
	5	新建住宅绿色建筑占比	%	100	约束性
	6	新开工全装修成品住房占比	%	70	预期性

三、主要任务

（一）坚持民生优先，完善多元包容的住房保障体系

1. 完善多层次住房保障供应。一是持续供应公共租赁住房。

重点解决城市中低收入住房困难户籍家庭需求，加大对公交环卫等基础公共服务行业中收入困难家庭的保障力度。“十四五”期间，全市筹集公共租赁住房不少于 5000 套。二是加强保障性租赁住房供应。出台发展保障性租赁住房规范性文件，科学制定保障准入条件、保障标准及退出管理机制，明确土地、财税、金融等具体支持政策和实施路径，引导园区平台、企业、社会机构等共同建设保障性租赁住房。做好政策衔接，将符合规定的试点项目纳入保障性租赁住房规范管理。“十四五”期间，全市计划筹集保障性租赁住房不少于 12.5 万套，供应给符合条件的无房新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体。三是因地制宜发展共有产权房。完善共有产权房制度设计，修订《南京市保障性住房共有产权管理办法（试行）》，简化供应对象类别和购买产权份额，实行封闭运作，解决符合条件的城市中低收入住房困难家庭、新就业大学生和本市户籍首次置业无房家庭需求。“十四五”期间，全市筹集共有产权房不少于 1 万套。四是推进征收安置房按需建设。落实“成片开发”要求，科学选址布局安置房项目。市级重点推进百水、孟北和绿洲三大片区建设。各区推进辖区内征收安置房建设，确保各区安置需求落实到位。“十四五”期间，新开工建设征收安置房 1500 万平方米、约 16 万套。五是持续完善租赁补贴政策。适度降低租赁补贴准入门槛，探索将符合条件的城市创业人员、城市公共服务领域、特殊艰苦岗位劳动者以及南京重点产业职工等纳

入租赁补贴发放范围。支持各区根据辖区保障对象情况和人群特点，制订租赁补贴定制化方案，提高住房保障资源配置效率。结合租赁市场多维监测分析结果，动态调整租赁补贴标准，增强租赁补贴方式的灵活性和适用性。

专栏 4 多策并举积极推进保障性租赁住房发展

引导多方参与。主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

制订落实项目清单。各区政府落实好辖区内发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题主体责任，分年度明确辖区内保障性租赁住房筹建目标任务，制订落实年度计划项目清单。

实行统一管理。经认定的保障性租赁住房项目统一纳入租赁监管服务平台，实行房源统一发布、统一核验、统一合同备案。加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。

简化审批流程。精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。构建部门联审机制，落实保障性租赁住房项目认定书制度，简化许可验收环节。

加大财税金融支持力度。明确不同类型项目税收优惠政策和补贴标准，调动市场主体积极性。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

2. 优化保障性住房建设分配。一是优化保障性住房开发建设管理。继续施行集中建设与分散建设相结合、“分区建设、属地管理”的建设模式，按照国土空间规划新体系，加强供需对接和布局选址研究。进一步拓宽保障性住房筹集渠道，完善“建、购、租”多种渠道相结合筹集方式。进一步深化保障性住房开发建设的市场化改革，提高社会资源参与保障性住房建设积极

性，加大税收减免、流程简化等政策力度，确保建设企业实现合理利润，提高保障性住房项目开发建设模式的专业化、多元化。提升保障性住房相关配套，坚持保障性住房项目周边配套设施“同步规划、同步建设、同步交付”要求，优先推进城市外围公共服务、基础设施相对成熟地区的保障性住房项目。二是完善保障性住房分配制度。进一步优化房源供应节奏和调配机制，提高公共资源使用效率和居民满意度。更加规范住房保障准入机制，根据居民收入等因素动态调整准入条件，保证分配过程公开透明、分配结果公平公正。完善公共租赁住房退出机制，明确共有产权房封闭持有期限，严格开展保障对象审核工作，加强对在保对象收入变化等情况的动态跟踪，将违规享受保障性住房的家庭成员信息纳入个人征信系统进行管理。

3. 进一步加大人才安居支持。一是完善人才安居政策体系。遵循人才发展规律，创新保障方式，增加人才住房供应，切实降低人才居住成本，支撑产业创新发展。进一步完善“购、租、补”三位一体人才安居体系，根据高、中、初级人才安居需求，分层次实施安居保障。扩大高层次人才购买商品住房服务面，加大中级人才安居住房供应，持续优化初级人才租赁补贴，促进人才安居向精细化、定制化服务方向发展。制订落实人才安居保障提速计划，切实增加人才商品住房供应，针对符合条件海外人才开展“先租后售”试点工作。从丰富供应端、加强需求导向布局布点、提高支付能力等多方面入手，综合解决好人

才租赁住房需求。“十四五”期间，人才受益量达到 20 万人。

二是加大人才安居住房筹集。继续推进出让地块项目人才安居住房配建工作，占地面积超 5 万平方米的商品房项目以及高新区、省级以上开发区、地铁站点周边等居住类用地出让可配建不少于 5% 的人才住房。在全市可售商品房中定向集中筹集和按 20%—30% 比例优先供应的方式供应人才商品住房，为顶尖人才供应专门房源。支持国有平台在地铁沿线、园区和企事业单位在自有用地范围内建设租赁住房优先保障人才需求。按照“产城融合、职住平衡”的原则，试点在科技企业、研发机构和各类人才集聚地区单独选址规划建设人才安居社区。“十四五”期间，计划筹集人才安居住房 12 万套。

专栏 5 “十四五”人才安居住房筹集任务分解表

区属	“十四五”目标任务（套）	占全市比例
江北新区	18000	15%
玄武区	6000	5%
秦淮区	7200	6%
建邺区	7200	6%
鼓楼区	6000	5%
雨花台区	12000	10%
栖霞区	14400	12%
江宁区	19200	16%
浦口区	12000	10%
六合区	6000	5%
溧水区	6000	5%
高淳区	6000	5%
全市合计	120000	100%

（二）坚持租购并举，构建平稳健康的住房市场体系

1. 夯实城市主体责任。坚持“房住不炒”，加快建立符合市情的多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度。支持合理自住需求，遏制投资投机性需求，促进住房健康消费。坚持因地制宜、多策并举，完善人地联动、房地联动、政策协同等机制，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。

2. 保持商品住房平稳供给。一是确保商品住房用地有效供给。建立以需求为导向的住房用地供应机制，促进市场中长期供需平衡。新增商品住房用地计划指标向人口净流入、住房供求矛盾突出的地区倾斜。完善商品住房用地供应方式，扩大商品住房用地招标方式出让比例。优化完善地价房价联动机制，科学确定土地出让价格。二是优化商品住房供应结构方式。“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。重点供应中低价位普通商品住房，优先保障本市户籍无房家庭刚性购房需求。加强改善型商品住房供应，响应不断释放的改善性居住需求。供应一定规模的高标准、高配置的高档商品住房，满足部分市民追求居住高品质需求。发挥好商品住房在满足居住、改善需求和稳定调节市场中的重要作用。

3. 规范发展住房租赁市场。一是多渠道筹集租赁房源。允许企事业单位利用自有土地建设租赁住房。推动利用集体土地建设租赁住房，缓解城市居住用地供需矛盾。允许租赁需求旺盛区域按规定将商办、厂房改建为租赁住房。出让国有土地建

设租赁住房。鼓励用工单位利用新改建方式筹集长租房。落实个人出租闲置住房优惠政策，支持个人委托住房租赁企业和房地产经纪机构出租闲置住房，提高房源利用率。“十四五”期间，全市计划新增市场化租赁住房不少于 7 万套。二是培育和发展住房租赁市场主体。加强对专业化、机构化住房租赁企业以及纳入监管平台个人房源的税收支持。培育专业化、机构化住房租赁企业，发挥国有企业在租赁房源筹集、租金水平调控、经营行为自律等方面的示范引领作用。不断规范房地产经纪机构租赁居间代理行为。三是加强住房租赁市场管理。完善住房租赁基础性制度，构建稳定住房租赁关系，维护当事人合法权益。集中新建的租赁房源纳入政府监管范围。建立住房租赁指导价格发布制度和租金监测机制，形成公开透明的租金变动约束机制。完善长租房政策，规范发展长租房市场，促进租购住房在享受公共服务上具有同等权利。严格管理租赁金融业务。落实属地政府管理责任，完善网格化制度，推进租赁服务进社区。

4. 加强房地产市场监督管理。一是实施房地产金融审慎管理制度。规范房地产企业资金监测和融资管理，防范化解房地产金融风险。按照市场化、规则化、透明化的房地产企业资金监管和融资规则要求，合理约束高杠杆企业负债行为，促进房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，推动房地产市场长期稳健运行。加强个人住房贷款审慎管理。严格控制个人住房贷款投放节奏

和增速，严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。二是规范房地产市场交易行为。加快在建商品房入市销售，确保商品房按期按量上市销售。加强商品房销售价格指导和预售管理，加大力度打击捂盘惜售行为，持续优化交易流程。规范存量住房交易市场，加大力度阻击“炒房客”哄抬房价和虚假房源、虚假销售等违法违规行为，加强存量住房交易资金监管，加强房地产经纪机构备案管理。三是建设房地产行业信用档案制度。完善房地产信用体系建设，规范经纪机构经营行为、居间代理行为。建立房地产企业、租赁企业、房地产经纪机构和从业人员信用档案制度，实现信用信息共享。完善信用等级评价标准和抽查检查机制，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。四是加强房地产市场监测分析和舆情引导。加强房地产市场供需关系、价格指数等监测和评估分析。正确引导房地产市场舆情导向，引导媒体正确解读形势。加强市场信息公开，及时回应社会关注、发布权威信息，合理引导社会预期。严格管控网络媒体炒作渲染房价涨跌、散布虚假信息等行为。

5. 支持房地产开发企业转型升级。一是引导房地产开发由“单一地产”模式向“复合地产”模式转变，大力发展养老地产、旅游地产、文创地产、教育地产、体育地产、人才公寓等功能性地产。二是引导房地产开发由项目开发向城市综合运营转变，鼓励开发企业从单一快速开发销售转向持有租赁住房、商业综合体、社区中心等物业，制定服务客户的全生命周期方

案。三是鼓励“房产+健康”发展模式，加大对满足老年人日常生活一般需求和特殊需求的养老康复地产项目支持力度，支持在环境良好、舒适宜人地段布局建设养生旅游地产项目，推进传统地产项目引入社区健康管理服务。四是推进房地产市场资源整合。支持房地产企业、房地产科技企业和相关机构共同建立房地产科技生态圈，进一步赋能行业发展和创新。

（三）共建美丽家园，夯实全面高质量发展宜居体系

1. 有序开展居住类地段城市更新。一是编制更新计划。以保障居住安全、改善居住环境、提升宜居水平为目标，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，将涉及规划、土地、权属或用途等要素调整的项目纳入城市更新计划。二是加强政策支持。加大规划、土地、资金等政策的创新力度，健全工作制度机制，完善各项配套实施细则。三是有序推进实施。明确安全消险治理、有机更新改造、综合提升整治的不同目标，统筹综合利用周边地块，科学制定实施方案，有效降低项目实施成本和难度。四是引导多元参与。建立健全土地增值收益共享机制，合理调节原权利人、参与主体利益和公共利益，调动多元主体积极性，营造“共商、共建、共享”新局面。

2. 持续推进剩余棚改区改造。综合运用“留、改、拆”等多种改造方式，分段分步骤推进剩余棚户区改造。“十四五”期间，全市棚户区改造面积不少于 600 万平方米。科学引导进行

保护性、改善性改造，加强配套基础设施建设，完善居住功能，优化居住品质，着力改善群众基本居住条件。探索拓展安置形式，多途径解决居民安置难题。加强棚改项目工程质量安全管理，确保安全优质完成实施改造。

3. 大力推进老旧小区改造。一是扩大改造范围。重点改造2000年前建成的需改造老旧小区，实现“应改尽改”。扩大改造范围至2005年前建成的基础设施配套不全、功能缺失、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的部分需改造住宅小区或单栋住宅楼。改造部分建成时间长、建设标准低、基础设施损坏严重的保障房小区。二是编制年度计划。按程序列入年度城建计划，由各区政府牵头组织实施，落实项目实施单位、方案设计及审查、招投标、工程实施和监管等工作，积极稳妥地推进老旧小区改造。建立全市“十四五”期间老旧小区改造项目库，实行计划一批、实施一批、储备一批。对居民群众、社会资本支持参与程度高的老旧小区，优先纳入改造计划。“十四五”期间，全市改造老旧小区不少于600个。三是明确改造重点。结合国家指导意见要求，修订《南京市城镇老旧小区改造技术规范》，明确市级老旧小区改造内容分类清单和标准，优先解决直接影响居住安全、居民生活的突出问题，注重绿色、低碳理念落实，统筹补齐老旧小区设施功能。全面保障基础类改造内容，重点加强完善类改造内容，因地制宜确定提升类改造内容。四是完善改造模式。鼓励大片区统筹改造，支持跨小区项目组合

改造，支持小区内自我改造。探索有条件的老旧小区通过市场化方式新建、改建、扩建经营性公共服务设施，以产生收益平衡改造支出。五是推广加装电梯工作经验。坚持“业主主导、政府搭台、专业辅导、市场运作”加装电梯模式，强化施工现场巡查指导和安全监管责任落实，拓宽资金筹措渠道，完善加装电梯后期维保机制，落实各区属地管理责任，实行一梯一策、多策并举，持续推进既有住宅加装电梯工作取得更大成效。

专栏6 南京市“十四五”老旧小区改造分区年度计划表

(单位：个、万平方米)

区属	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		总计	
	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积
江北新区	-	-	1	5.95	-	-	-	-	-	-	1	5.95
玄武区	19	76.37	23	51.09	13	44.55	10	27.62	12	50.84	77	250.47
秦淮区	16	37.95	14	32.03	14	36.27	14	36.34	12	25.01	70	167.60
建邺区	12	46.58	13	39.36	10	43.05	11	21.23	0	0	46	150.22
鼓楼区	26	88.46	14	47.18	13	46.15	11	51.03	12	56.32	76	289.14
雨花台区	8	46.85	22	12.69	2	0.71	4	0.78	9	10.39	45	71.42
栖霞区	5	37.3	3	5.74	2	1	2	2.55	8	28.71	20	75.30
江宁区	7	7.38	5	5	9	1.96	4	2.7	2	3.07	27	20.11
浦口区	4	1.09	8	6.27	12	5.58	5	1.27	10	4.99	39	19.20
六合区	12	12.28	13	14.07	8	4.7	10	6.83	10	21.38	53	59.26
溧水区	14	22.49	14	7.98	14	8.25	13	6.72	19	8.82	74	54.26
高淳区	8	7.17	20	15.48	14	15.67	16	15.42	20	8.95	78	62.69
全市合计	131	383.92	150	242.84	111	207.89	100	172.49	114	218.46	606	1225.62

4. 提升物业管理服务水平。一是推动物业服务高质量发展。通过政策倾斜与重点扶持，实现物业管理区域平衡发展。完善行业高质量发展体制，推广质价相符的多层次物业服务规范标

准体系。研究不同区域、不同服务群体差异化需求，积极探索定制式、全科式物业服务。建立全方位、多层次的物业管理纠纷解决机制，增强物业服务企业参与社区治理、化解管理矛盾的主动性和创造性。深入开展“劳动技能竞赛”“五心服务”“最美物业人”等系列行业创建活动，树立行业标杆，带动行业健康发展。二是融入基层社区治理。深化党建引领，充分发挥物业行业党组织作用，推动实施“党建+物业”红色物业治理模式，建立健全基层党委领导下的社区、业主组织、物业管理单位“共建共治共享”物业长效管理模式。三是推动发展生活服务业。加快建设智慧家园管理服务平台，综合运用5G、互联网、物联网、大数据、云计算、区块链和人工智能等手段技术，逐步实现全市物业企业和行业信息化平台全覆盖。大力推进居住社区设施设备数字化、智能化改造，推动智慧家园管理服务平台与各类政务服务平台、公用事业服务平台相关资源、信息和流程的协同和共享。拓展物业服务领域，鼓励物业服务企业为家政服务、电子商务、居家养老、快递代收等生活服务提供便利，构建线上线下生活服务圈。四是加强业主自治组织引导。加强对业主自治组织人选推荐和审核把关，加强业主委员会或管委会成员法律法规和业务培训。探索建立业主委员会委员履职负面清单制度、业主委员会换届审计制度。五是强化物业服务监督管理。充分发挥“智慧家园”系统平台作用，继续完善优化住宅专项维修资金使用、物业管理项目招投标、双随机检

查等各项管理制度。继续完善推行物业服务企业及从业人员信用信息管理制度。优化物业服务企业“正向激励、负面清单”机制，推动形成“优胜劣汰、失信失业”市场环境。

专栏 7 推进物业管理智能绿色发展

智慧安防管理。加强视频监控、微卡口、人脸门禁和各类物联感知设备应用，实现社区数据、事件的全面感知，建设以大数据智能应用为核心的“智能安防系统”，提升社区防控智能化水平，提升居民居住安全指数。

智慧停车管理。利用图像识别、物联网、互联网云等技术，加快实现社区居民停车服务最优化资源配置和无感支付等现代化智慧停车解决方案。

智慧智能感知。加快住宅小区配置智慧抄表、智慧路灯、智慧垃圾分类箱等智能感知设备，提升社区居住体验，塑造更加智能、高效和绿色的生活环境。

智慧能耗监控。结合南京“碳达峰”实施方案，开展构建智慧楼宇能耗监控系统相关试点，加强节能减排运营管理，实现实时运行能耗和物耗数据统计，智慧控制建筑节能减排。

5. 打造高品质完整社区。一是发展绿色低碳居住小区。推动有条件的老旧小区改造同步实施建筑节能改造，结合海绵城市、韧性城市建设，积极推广经济技术适用、绿色环保的节能节水产品。开展绿色社区创建行动，推动绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务全过程，规划期末，全市居住小区参与绿色社区创建比例不低于 80%。二是完善服务各类人群的社区公共服务。重点关注老人、儿童、残障人士等弱势群体以及外来务工人员等城市新群体，健全面向全年龄段、全人群、全要素的教育、医疗、文化、体育、社会保障等公共服务设施。结合南京实际，探索租购住房在享受公共服务上具有同等权利

的保障机制。重点提升居家社区养老服务水平，鼓励物业服务企业、房地产企业和租赁企业通过各种途径方式参与居家社区养老事业。三是营造全龄友好居住空间。提升适老性居住环境空间。老旧小区开展以宜居为目标的适老化改造，新增住宅适老性达标率达到 100%。提升儿童友好居住环境空间，提供儿童及其家庭成员包括文化、教育、健康等多维度的普惠型社区空间，加强社区内儿童危险预防。

6. 建设高标准住宅建筑。一是推广绿色低碳建筑。新建居住小区全面执行绿色建筑标准，实行工程建设项目全生命周期绿色建造。“十四五”期间，新建住宅中绿色建筑占比达到 100%。大幅降低能耗、物耗和水耗水平，新建居住建筑提升到 75% 节能标准。二是发展装配式建筑。深入推进建筑业供给侧结构性改革，推动住宅标准化设计、通用化部品配置与工厂化生产安装等产业化技术应用。进一步完善装配式安装技术和质量保障标准，提高施工精细化水平，解决渗漏、空鼓、开裂等质量通病，加强已竣工装配式建筑质量安全风险排查。“十四五”期间，城镇新建住房中装配式建筑占比达到 50% 以上。三是推行全装修成品住房。推进标准化、模块化、集成化和干法作业的装配化装修发展模式。鼓励新建住房一次性装修到位或实施菜单式装修，满足消费者个性化需求。“十四五”期间，新开工全装修成品住房占比达到 70% 以上。四是提升住房品质标准。引导房地产企业不断提升住房品质和综合服务水平，不断提高建筑安

全水平和建筑设计能力，引导企业提供智能化、绿色化、多功能化新产品，鼓励打造具有南京城市文化底蕴的特色产品。

7. 加强房屋安全管理。一是健全房屋使用安全管理服务。贯彻落实《南京市房屋使用安全管理条例》及其配套文件规定，应用“智慧房安”信息系统，加强既有房屋“全寿命”周期使用安全管理。二是落实房屋使用安全统一指导和综合监督管理。完善房屋使用安全检查制度和安全隐患治理机制，统筹开展老旧房屋安全排查工作，优化形成更加完善的危房治理机制。指导农村房屋使用安全检查工作，推进农村房屋安全隐患整治。开展建筑幕墙安全监督检查，指导落实建筑幕墙维护检修管理。三是提升房屋安全鉴定行业监管水平。全面落实房屋安全鉴定单位备案制度，倡导高水平鉴定备案单位积极发挥技术服务作用，加强对房屋安全决策分析的技术支撑，提升房屋安全鉴定事中事后监管效能，推动鉴定行业高质量发展。

（四）统筹资源配置，优化人地房产业协同空间体系

1. 落实“一核三极”功能引领。落实城市发展战略，强化市级指导和统筹，明确近期城市发展重点。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。江南主城区坚持以“疏解老城、注重更新”为指引，严格控制老城新增城镇住房，积极挖掘存量空间发展租赁住房，打造便捷舒适生活圈。加强对城市转型片区的居住功能支持，通过城市更新推动建设生态宜居的新城区，推动新城

区住房供给结构不断优化。江北新区坚持以“高质量建设产城融合的现代化新主城”为指引，积极发挥国家级新区引领示范作用，推动现代产业和城市功能深度融合。通过持续增加各类城镇住房供应，重点满足主导产业人群住房需求，整体性提升居住环境品质，吸引人口加快集聚。紫东地区坚持以“创新之城、文旅之城、产业之城、生态之城”为指引，以建设“紫东科创大走廊”为契机，重点面向科技创新人才的住房供给，加快紫东核心区等片区居住空间投放，重点支持地区发展旅游地产、文创地产、体育地产、人才公寓等功能性地产。南部片区坚持“枢纽经济区”为指引，聚焦高质量新城建设，重点完善各类生活服务功能，加大居住用地投放，加快轨道交通站点周边各类城镇住房供应。以职住平衡为导向，支持禄口新城、柘塘新城范围内通过多种途径试点发展租赁住房。

2. 提升重点片区人口承载能力。进一步落实全市重点地区承载功能，明确重点地区城镇住房建设导向，推进各类住房协调发展，促进各城镇单元居住功能优化，展示城市新形象、激发转型新活力、培育发展新动能。河西片区、江北核心区、紫东核心区和南部新城等城市形象展示片区，主要以供应新建商品住房为主，通过竞配建、“商改租”、盘活个人房源等方式不断扩大市场化租赁住房供应。铁北—燕子矶片区、马群片区、新港—新尧片区、板桥片区、“两桥”片区、高新一大厂片区、百家湖片区等激发转型片区，加快各片区城市更新和老旧小区

改造，结合各片区未来五年实际需求，合理确定改造的范围和规模，打造配套功能复合、文化活力凸显的生活社区。禄口—柘塘片区、南京北站枢纽经济区、龙潭新城、浦口城南中心片区、浦口桥林片区和江宁滨江片区等培育潜力片区，中心地段以发展新建商品住房为主，外围产业园区及周边应结合产城融合要求，采用挖掘存量低效用地、新增产业用地配建、集体用地建设、盘活个人房源等方式筹建租赁住房。加强住房供应与高铁、空港等枢纽经济区发展的联动效应，重点提升各片区服务功能品质和相关配套，促进人口向新城集聚发展。

3. 明确城镇住房发展空间布局。遵循职住平衡、交通便利、配套完善原则，划定住房发展重点空间。提高现代服务业集中地区、工业园区等就业密集地区租赁住房供应，加强全市高新区、省级以上开发区就业人员各类住房供应。结合轨道交通站点、其他公共交通站点以及大型公共服务设施布置住房项目，提升设施利用效率和居民获得感。落实“一核三极”功能引领，划定河西南片区、江北核心区片区、紫东核心区片区、南部新城片区等区域。落实重点地区承载能力提升，划定铁北—燕子矶片区、马群片区、栖霞山片区、板桥片区、“两桥”片区、高新一大厂片区、百家湖片区、禄口—柘塘片区、南京北站片区、龙潭新城片区、浦口城南中心片区、桥林新城片区、滨江新城片区等区域。落实“南北区域门户”战略，划定雄州中心片区、龙袍新城片区、高淳城北片区、高淳经开区片区、高淳高职园

片区等区域。“十四五”期间，原则上80%以上城镇住房投放在重点发展区域内。

4. 制定差异化的住房配套策略。按新增集中建设片区、存量建设片区和更新改造片区三种类型制定差异化住房配套策略。新增集中建设片区为“十四五”期间成片开发的主要空间，应充分保证保障性住房配套服务需求，按照“同步规划、同步建设、同步交付”原则，提供均等化基本公共服务。存量建设片区为“十四五”期间存在一定住房增量且配套服务设施相对成熟的地区，推进片区社区医疗、教育、购物等设施品质不断升级。更新改造片区为“十四五”期间实施城市更新的主要空间，优先推动公共设施配套缺乏地段实施城市更新，完善老旧住区服务配套，实现绿色低碳更新，促进社区转型发展。

5. 统筹都市圈住房一体化发展。以整合空间资源、优势互补、互惠共赢为原则，联合南京都市圈成员城市共同制订房地产市场调控联动政策，加快推进都市圈跨界区域率先实现联动发展。建立都市圈住房公积金异地信息交换和核查机制，推行住房公积金异地转移接续。积极构建南京与镇江句容、滁州来安等接边板块住房联动供应机制，根据跨界地区发展需要，协调确定各类住房空间布局、建设规模。共同培育住房租赁市场主体，推动成立跨市租赁住房合作共建企业。统筹土地供应，协同发展房地产市场，引导房地产企业进入跨界地区开展片区改造、旅游开发、园区建设等，大力发展养老地产、产业地产

和创意地产。

（五）加强信息联动，建立住房发展智慧化支撑体系

1. 持续完善住房数据体系。一是完善住房统计体系。逐步摸清完整、准确、详细的住房总量、结构和相关统计信息。统一各相关部门住房统计的概念和口径，改进住房统计指标体系，增添体现高质量发展新指标，运用大数据等技术手段补充住房统计数据。二是融入全市政务数据标准体系。加强房产数据横向跨部门、纵向跨层级共享交换。横向融合统计、建设、规划资源、公安、市场监管、税务、财政、金融等部门住房相关公共基础数据，依托统一平台标准化处理，减少数据重复采集。纵向建立住房基础数据共享应用机制，向上承接部、省数据交换，向下提供各区住房数据资源共享调用服务，发挥市级平台统筹管理作用，提升城市数字化管理能力。三是加强开放共享数据的全生命周期管理。出台相关管理办法，建立数据汇聚、储存和安全保障的管理机制。编制数据资源目录和开发共享数据资源目录，确保对住房开发共享数据的及时更新维护，不断提高数据开放性、安全性和可靠性。

专栏 8 城镇住房基础数据库建设完善重点

建设全市统一的时空一体化楼盘表。全面整合房产已有各类业务楼盘表数据，建立全市统一的时空一体化楼盘表管理系统，建立房屋数据及关联信息在房屋全生命周期内的动态更新机制，确保全市楼盘数据的权威性、唯一性及有效性，为房产管理及城市治理提供基础支撑。

拓展完善全市存量房源基础数据库。编制租赁住房基础数据采集标准，制定适应租赁住房信息采集和成果验收标准规范。建立房产公安房屋地址融合库，实现覆盖全市存量房源“分户分间”二三维基础数据采集入库，形成存量房源楼盘表和三维模型库。实现全市住房管理“一库、一图、一表”全覆盖及网页端快速展示，为加快构建租购并举格局和解决大城市住房突出问题提供数据支撑。

建设全市“人—地—房—产业”基础数据库。加强部门之间信息衔接，标准化处理现状人口、土地、住房、经济等数据，形成以街道为基本空间单元的“人—地—房—产业”动态更新数据库，为住房空间分析、规划实施评估、公共资源配置和住房高水平治理等提供基础数据支撑。

建设房产领域信用信息基础数据库。全面归集整理房地产行业各领域从业企业、从业人员及行政相对人信用信息，与市级公共信用信息平台法人、自然人信用等信息进行充分对接，全面拓展自动化信用审查、信用承诺在房产行政审批及公共服务事项中的应用，发挥信用信息在部门联合惩戒及分级分类监管中的关键支撑作用，有效提升行业信用监管水平。

2. 构建房产大数据分析评估体系。一是构建涵盖房地产市场、住房保障、物业管理、房屋安全等各领域的全周期房产大数据监测分析体系。将涉及土地出让、建设开发、上市交易等阶段信息及社会经济、城市人口、产业政策等全面纳入监测。对房地产市场运行状况、供求趋势等进行监测分析及预测预警，结合多维度社会经济发展信息，从宏观和微观多角度辅助房地产市场分析，为政府决策提供有效支撑。二是构建房地产市场健康发展评估体系。以房产大数据平台为基础，根据行业发展特性从规模、结构、价格、供需、保障、风险和预期等维度构建符合市情的评估评价模型，对南京市房地产市场发展状况进行科学评估，为长效机制方案及相关规划的稳妥实施提供辅助支撑。

3. 升级智慧房产新服务新应用。一是不断提升政务服务智慧化水平。按照国家“互联网+政务服务”技术体系建设指南，以便民利民服务为目标，对接融合市一体化政务服务平台和公共基础数据库，深化住房领域政务服务信息系统建设和应用，实现网上政务系统整合，进一步完善“前台综合受理、后台分散办理、结果统一反馈”的服务模式，促进业务协同和资源共享，让“信息多跑路、群众少跑腿”，不断提升网上政务服务能力和群众满意度。二是加快推动智慧应用创新发展。重点推进智慧信息各项子系统整合融合，以智慧房产新应用为抓手，以资源共享为前提，统筹推进各项房产智慧化应用项目，健全政务信息化项目清单，实现智慧化建设协同发展。以全市 CIM、BIM 共享平台为基础，全面拓展租赁管理、房屋安全、物业管理等领域的场景应用。加快拓展区块链技术在行业信用、租金监管、物业维修资金使用等方面的应用。

专栏 9 智慧房产新应用建设完善重点

加快租赁监管服务平台建设。以“人、房、钱”为核心，搭建从租赁楼盘管理、房源发布、在线网签到租金托管、租赁治理、公共服务的涵盖租赁业务全流程租赁“互联网+监管”服务平台，并与市“互联网+监管”系统实时对接，加强与公安、智慧家园、金融企业等数据共享，方便市民通过租赁平台完成相关配套服务办理。

优化拓展人才安居及住房保障信息支撑。优化网上服务模式，拓展个性化审核、特定企业审核服务。构建人才安居数据分析模型，打造智能展示分析平台，提升辅助决策支撑水平。深化推进住房保障业务“不见面”审批服务，推进实现全流程不见面签约备案。

4. 提升网络信息安全管理水平。优化完善网络基础架构和服务端架构，形成全市房产系统服务“一张网”和网络信息安全管理“一张网”。运用密码技术、云安全等前沿技术，加大对关键信息基础设施保护和终端办公设备防护，加强风险应急处置能力建设。落实网络信息安全等级保护制度，重点加强对关键业务数据、涉及公民隐私数据和行政相对人敏感信息保护。加强网络信息安全宣传和培训，增强安全防范意识和应对能力，全面提升房产领域网络信息安全管理水平。

5. 加强住房信息化管理体制建设。一是以“智慧房产”为依托统筹全市住房系统信息化资源，构建全市住房系统信息化工作网络与机制。二是加强信息化和网络安全教育培训，提高人员信息化技能及网络安全意识。三是合理统筹调配信息化资金投入，注重经费使用效益评估，确保信息化资金的集约利用。

四、保障机制与措施

（一）加强组织领导

住房发展工作是一项系统工程，市、区两级政府和各有关部门应高度重视。积极发挥市促进房地产市场平稳健康发展领导小组重要作用，市房产部门负责规划落实的统筹协调，建立市房产、发改、建设、规划资源、公安、民政、财政、人社、市场监管、统计、金融、税务等部门常态化工作协调机制，加强日常沟通，增强规划落实的协同性和有效性，提升综合效应；各区政府及市各有关部门成立相应组织机构，制订具体实施方

案，把各项目标任务分解落实到位。

（二）推进法制建设

加快构建完备的住房制度体系，加强有关政策支撑和各方权益保障。加强房地产调控、基本住房保障、房屋使用安全、物业管理等重点领域制度建设，制定修订《南京市住宅物业管理条例》《南京市房屋租赁管理办法》《南京市保障性住房共有产权管理规定》《南京市房屋安全突发事件应急预案》等，进一步健全房屋租赁资金监管、交易网签备案、共有产权住房管理、房屋使用安全监管、物业服务监管等机制。

（三）增强监管能力

构建以“双随机”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管体系。完善房产类行政执法裁量基准，建立健全房产领域“双随机”部门联合执法常态化工作机制，做到互补性监管和融合性监管。创新信用监管理念和方式，制订并执行房产社会信用监管清单、豁免清单、联合惩戒清单，全面推进行政管理从“门槛管理”向“信用管理”转变。

（四）加强规划实施

加强规划实施管控机制，强化各类住房项目立项日常审查与管理。坚持政策制定和长期战略相结合，按照规划确定的目标和任务，强化政策协同保障。建立规划引领的计划管理模式，制订落实保障性安居工程建设、住房市场管理、物业和房屋管理等工作年度计划，合理安排各项规划任务的实施时序，合理

配置资源，突出工作重点，分类分项推进。

（五）健全评估机制

建立健全前期研究、中期评估与后期评估相衔接、定量评估与定性评估相配套、政府自我评估与第三方评估相结合的规范完善的规划评估体系。将考核评估结果作为各区、各部门及领导干部绩效考核的重要依据。强化市、区人大、政协对规划实施行为的监督检查，健全和完善公共参与制度与社会组织第三方绩效评估机制，充分发挥督查部门与社会公众的督查作用。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，
市检察院，南京警备区。

南京市人民政府办公厅

2021年10月8日印发
