**太仓市城镇住房发展规划**

（2021—2025）

太仓市住房和城乡建设局

苏州科技大学房地产研究所

2021年8月

**目录**

[第一章“十三五”期间住房发展回顾与现状 1](#_Toc20195)

[1.1 太仓市城镇总体概况 1](#_Toc32152)

[1.1.1 位置与空间布局 1](#_Toc11009)

[1.1.2 人口 2](#_Toc21082)

[1.1.3 经济 3](#_Toc30980)

[1.1.4 居民生活 3](#_Toc27801)

[1.1.5 社会保障 4](#_Toc25098)

[1.1.6 城乡建设和环境保护 4](#_Toc15444)

[1.1.7 其他方面 5](#_Toc15376)

[1.2 “十三五”期间住房发展回顾 5](#_Toc5570)

[1.2.1 住房市场现状 6](#_Toc12271)

[1.2.2 土地市场现状 7](#_Toc5578)

[1.3 “十三五”期间住房保障回顾 8](#_Toc2182)

[1.3.1 保障方式及对象 8](#_Toc16160)

[1.3.2 保障性住房供给实施情况 10](#_Toc15317)

[第二章总则 13](#_Toc15703)

[2.1 规划目的 13](#_Toc1626)

[2.2 规划依据 13](#_Toc25959)

[2.3 指导思想 15](#_Toc29168)

[2.4 基本原则 15](#_Toc1909)

[2.4.1统筹兼顾，协调发展，配套建设 15](#_Toc11512)

[2.4.2政策引导，市场运作，有序推进 15](#_Toc999)

[2.4.3以人为本，因地制宜，分类实施 16](#_Toc31651)

[2.4.4信息公开，动态管理，阳光操作 16](#_Toc26118)

[2.5 规划范围 16](#_Toc7303)

[2.6 规划期限 16](#_Toc6331)

[第三章 住房需求与供给 17](#_Toc745)

[3.1人口预测 17](#_Toc11821)

[3.2人均可支配收入预测 17](#_Toc7274)

[3.3人均住房面积预测 18](#_Toc14660)

[3.4住房需求预测 19](#_Toc17651)

[3.4.1住房需求背景分析 19](#_Toc28770)

[3.4.2住房需求总量预测 19](#_Toc25357)

[3.5住房供给预测 20](#_Toc19158)

[第四章 住房保障 21](#_Toc14355)

[4.1总体实施目标 21](#_Toc5830)

[4.1.1目标方向 21](#_Toc2782)

[4.1.2保障体系 22](#_Toc13232)

[4.2保障性住房供给实施 22](#_Toc18648)

[4.2.1继续实行货币补贴政策 22](#_Toc15795)

[4.2.2老旧小区改造 23](#_Toc22681)

[4.2.3公共租赁住房 24](#_Toc6194)

[4.2.4共有产权住房 24](#_Toc29307)

[第五章 规划实施与保障措施 25](#_Toc31384)

[5.1全面对接《民法典》 25](#_Toc14025)

[5.2政策与制度 25](#_Toc30794)

[5.3用地管理 25](#_Toc13945)

[5.4资金监管与保障 25](#_Toc1284)

[5.5质量控制 26](#_Toc2700)

[5.6物业管理 27](#_Toc16688)

[5.7监督管理 27](#_Toc14210)

[5.8租赁住房监管 28](#_Toc30208)

[第六章 附则 29](#_Toc17814)

[6.1相关解释 29](#_Toc10067)

[6.2解释权限 29](#_Toc31634)

[6.3生效日期 29](#_Toc4514)

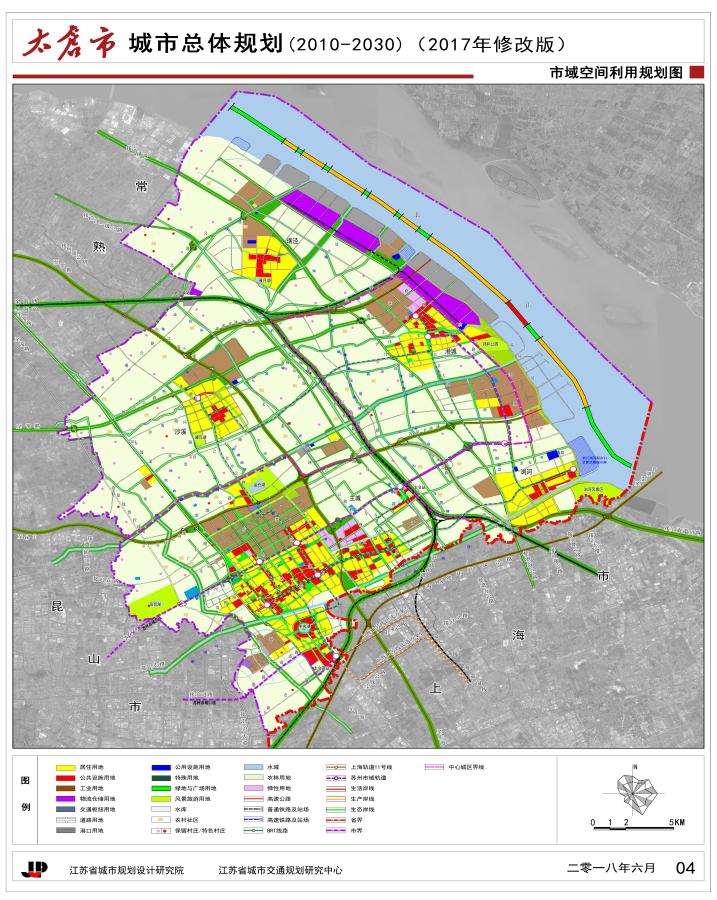
# 第一章“十三五”期间住房发展回顾与现状

## 1.1 太仓市城镇总体概况

### 1.1.1 位置与空间布局

太仓市隶属江苏省苏州市，位于江苏省东南部，长江口南岸，地处北纬31°20'～31°45'、东经120°58'～121°20'。东濒长江，与崇明岛隔江相望；西连昆山市；南临上海市宝山区、嘉定区；北接常熟市。总面积809.93平方公里，长江水域面积143.97平方公里，陆地面积665.96平方公里。

太仓市域辖国家级太仓港经济技术开发区、省级高新区（科教新城、娄东街道、陆渡街道）、城厢镇、 沙溪镇、长江口旅游度假区(浏河镇)、浮桥镇、璜泾镇、双凤镇。已形成“中心城区—镇—村庄”的城乡体系和“双城三片”的市域空间结构。其中，“双城”是由主城与港城构成的中心城区，主城为沪苏通铁路—杨林塘—太仓西南市界围合区域；“三片”指沙溪、浏河、璜泾三个镇，沙溪镇定位为历史文化名镇、集文化旅游与工业发展于一体的综合型城镇，浏河镇定位为对接上海、服务港口的滨江生活服务、生态休闲城镇，璜泾镇定位为港口发展的重要组成部分，临港工业及生活配套完善的综合镇。

**图1.1：太仓市市域空间利用规划图**

### 1.1.2 人口

“十三五”期间，太仓市人口增长较为稳定，常住人口和户籍人口的变动幅度较为稳定（如表1-1所示），市辖区户籍人口分布见表1-2。

2020年年末户籍人口51.05万人，其中，其中男性24.53万人（占48%），女性26.53万人（占52%）；人口出生率为6.44‰，死亡率为9.13‰，自然增长率为-2.69‰；常住人口83.12万人，其中男性43.79万人（占52.7%），女性39.32万人（占47.3%）。截止2020年底太仓市实有人口数已达103.11万人，根据“十三五”期间流动人口数据变化幅度来看，其流动人口占比在50%左右，基本保持不变。

根据第七次全国人口普查数据显示，太仓市2020年城镇化率为70.61%，与2010年第六次人口普查相比，城镇人口增加151605人，乡村人口减少32345人，城镇人口比重上升了9.47%；家庭户均人口2.6人，比第六次人口普查减少0.34人。

**表1-1：太仓市“十三五”期间户籍人口与城镇化率**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **常住人口** | 81.40 | 81.71 | 82.06 | 82.50 | 83.12 |
| **实有人口\*** | 95.26 | 96.37 | 102.71 | 101.45 | 103.11 |
| **户籍人口（万人）** | 48.30 | 48.69 | 49.39 | 50.17 | 51.05 |
| **户数（户）** | 15.09 | 15.37 | 15.80 | 16.23 | 16.69 |
| **城镇化率（%）** | 67.00 | 67.45 | 68.43 | 70.50 | 70.61 |

\*实有人口指户籍人口与流动人口总和

**表1-2：2020年太仓****市辖区户籍人口分布情况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **指标**  **地区** | **户籍人口（人）** | **比重（%）** |
| **全市** | 510527 | 100 |
| **城厢镇** | 90952 | 17.82 |
| **科教新城** | 21448 | 4.20 |
| **沙溪镇** | 82327 | 16.13 |
| **浏河镇** | 51740 | 10.13 |
| **双凤镇** | 31642 | 6.20 |
| **璜泾镇** | 43695 | 8.56 |
| **浮桥镇** | 71278 | 13.96 |
| **娄东街道** | 96318 | 18.87 |
| **陆渡街道** | 21127 | 4.14 |

### 1.1.3 经济

2020年全年实现地区生产总值1386.09亿元，按可比价格计算，比上年增长3.9%。其中，第一产业减少值5.63亿元，下降18.4%；第二产业增加值15.43亿元，增长4.3%；第三产业增加值51.31亿元，增长4.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值150990元。

如表1-3所示，“十三五”期间太仓市的GDP增长速度有所放缓。

**表1-3：太仓市“十三五”期间GDP与增长速度**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **数据** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **地区生产总值（亿元）** | 1087.39 | 1194.08 | 1277.25 | 1324.97 | 1386.09 |
| **GDP环比增长率(%)** | 7.10 | 9.81 | 6.97 | 3.74 | 4.61 |

### 1.1.4 居民生活

“十三五”期间太仓市城乡居民的可支配收入稳定增长。2020年全年城镇居民人均可支配收入70592元，农村居民人均可支配收入37521元，分别比上年增长3.5%和6.6%。城镇居民人均生活消费支出38584元，农村居民人均生活消费支出22912元，分别下降1.5%和3.6%。城乡居民食品支出占生活费支出的比重（恩格尔系数）逐年降低，2020年城乡恩格尔系数分别为27.90%和28.00%。

**表1-4：太仓市“十三五”期间城乡居民可支配收入**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **地区** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **城镇（元）** | 54099 | 58458 | 63076 | 68204 | 70592 |
| **农村（元）** | 27766 | 30026 | 32458 | 35198 | 37521 |

**表1-5：太仓市“十三五”期间城乡恩格尔系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **地区** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **城镇恩格尔系数(%)** | 30.10 | 29.60 | 29.15 | 28.90 | 27.90 |
| **农村恩格尔系数(%)** | 30.60 | 30.40 | 30.30 | 29.00 | 28.00 |

### 1.1.5 社会保障

2020年年末城镇新增就业1.3万人，登记失业率1.77%。低保标准提高至每人每月1045元，发放各类生活救助金、慰问金（物资）7000万元。科教新城、双凤养老机构揭牌启用，新改建日间照料服务中心20家。新开工保障性安居工程1947套，基本建成1529套。助力玉屏、周至巩固脱贫攻坚成果。蝉联全国双拥模范城。

截至2020年底，廉租房实物配租累计保障47户，廉租房货币补贴（租赁补贴）累计保障187户；公共租赁住房累计保障新就业和外来务工人员118370人。

### 1.1.6 城乡建设和环境保护

太仓市城市总体规划及各镇总规的编制或修改工作已完成，实现了城市中心区及各个镇区的控规全覆盖。完成了海绵城市、城市双修、快速路网等多个专项规划。国土空间总体规划、娄江新城“1+5+N”规划加快编制。主城区更新提档有序实施，城市功能配套更加完善。沪苏通铁路一期开通运营。苏锡常城际铁路太仓先导段（上海嘉闵线北延至太仓段）列入国家重大项目。岳鹿路对接嘉定城北路正式通车。太浏快速路部分贯通，沙溪服务区改建扩容。

市区9条背街小巷、8个老旧小区、12个农贸市场完成提档升级。依法实施城乡生活垃圾分类，458个居民小区“定时定点定人督导”实现全覆盖。新增停车泊位2.4万个、电动汽车充电桩100个、纯电动公交车55辆。长江流域禁捕退捕、水上过驳作业取缔工作全面落实。关停淘汰低端低效产能企业（作坊）170家。减煤56万吨，淘汰高污染机动车8466辆。4座城镇生活污水处理厂完成扩建及提标，沙溪工业污水处理厂开工建设。新改建污水主管网121.6公里。再生资源综合利用、建筑垃圾资源化利用项目开工建设。

截至2020年底，建成区面积52.18平方公里。基础设施情况见表1-6。

**表1-6: 2020年太仓市基础设施情况**

|  |  |
| --- | --- |
| **指标** | **数据** |
| **建成区面积（平方公里）** | 52.18 |
| **实有道路长度（公里）** | 471.65 |
| **实有道路面积（万平方米）** | 4976.34 |
| **城市绿化覆盖率（%）** | 41.09 |
| **绿化覆盖面积（公顷）** | 2144 |
| **绿地面积（公顷）** | 2031 |
| **公园绿地面积（公顷）** | 665.89 |
| **排水管道长度（公里）** | 2542.99 |
| **供水管道长度（公里）** | 1263.16 |
| **天然气供气管道长度（公里）** | 754.72 |

### 1.1.7 其他方面

2020年年末，南郊小学、新毛幼儿园等8项学校新改扩建工程投用，新增学位1755个。东郊幼儿园、西交利物浦大学附属实验学校等16项学校新改扩建工程启动。

2020年，新增省级以上各类领军人才78人。省级高新区获批。获评国家新型工业化产业示范基地、国家知识产权强县工程示范县。

2020年，市公共卫生中心建成。沙溪、浏河人民医院晋升二级乙等综合医院。基层医疗卫生机构提档升级有序推进。

2020年，市民文体中心、美术馆新馆加快建设。

2020年7月1日，沪苏通铁路通车，太仓市域内共有两个途径客运车站，“下一站上海，上海下一站”，沪苏同城化不断推进。

## 1.2 “十三五”期间住房发展回顾

“十三五”期间，太仓住房市场整体上呈现供求平衡、健康稳定发展的局面，房价良性增长：①商品住房投资总体稳定。“十三五”期间，商品住房投资总体保持稳定，期末商品住房投资有扩张趋势；②商品住房供给趋于平稳。“十三五”期间，全市商品住房开工面积波动较大，施工面积、竣工面积稳定增长；③住房市场需求理性与稳健，且有上升趋势。“十三五”期间，住房市场的消费者表现得理性和稳健，商品住房销售面积保持平稳；④新建商品住房销售价格和存量住宅成交价格稳步抬升。“十三五”期间，住房市场整体呈现稳定、健康的状态，全市新建商品住房平均销售价格和存量住宅成交价格稳步抬升，年平均增长率分别为8.11%和12.24%。

### 1.2.1 住房市场现状

（1）商品住房投资情况

“十三五”期间，太仓市房地产开发投资有所增加。房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重在2016-2018年增长明显，由20.4%的水平增加到43.6%。

**表1-7：太仓市“十三五”期间社会固定资产、房地产开发和商品住房投资情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **房地产开发投资（亿元）** | 94.73 | 128.67 | 160.71 | 187.61 | 216.54 |
| **商品住房投资（亿元）** | 69.70 | 114.07 | 136.16 | 165.00 | 194.19 |
| **商品住房投资增长率（%）** | 21.22 | 63.66 | 19.37 | 21.20 | 17.70 |

（2）住房市场供给情况

截至2020年，太仓市房屋总建筑面积为7323.66万平方米，其中住宅总建筑面积为3063.62万平方米，人均住宅建筑面积（常住人口）为36.86平方米/人。具体数据见表1-8。

**表1-8：太仓市房屋总量统计（截至2020年）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **面积（万平方米）** |
| **1** | **国有土地范围内所有权已登记的房屋总建筑面积** | 6851.77 |
| **其中：住宅** | 2648.28 |
| **成套住宅** | 2489.76 |
| **私有住宅** | 158.51 |
| **2** | **集体土地范围内所有权已登记的房屋总建筑面积** | 471.88 |
| **其中：住宅** | 415.34 |
| **3** | **所有权已登记的房屋总建筑面积** | 7323.66 |

“十三五”期间，太仓市商品住房的开工面积在在2018年也出现了明显的增长现象，但随后恢复；施工面积受到开工面积的影响，在2018年有明显上涨，随后有所稳定；竣工面积在2017年明显上升，随后有所下滑。

**表1-9：太仓市“十三五”期间住房市场供给情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **开工面积(万平方米)** | 162.89 | 148.25 | 335.42 | 153.57 | 206.69 |
| **施工面积(万平方米)** | 464.84 | 513.54 | 712.17 | 740.30 | 807.69 |
| **竣工面积(万平方米)** | 110.54 | 135.87 | 129.87 | 128.99 | 113.58 |

（3）住房市场交易情况

“十三五”期间，太仓市的新建商品住房销售面积总体上较为稳定，新建商品房平均销售价格在2018年小幅回落，2019年到达最高值；存量住宅成交面积整体数据波动较大。

**表1-10：太仓市“十三五”期间住房市场交易情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **新建商品住房销售面积（万平方米）** | 197.31 | 115.53 | 125.44 | 125.92 | 145.48 |
| **新建商品住房销售额（亿元）** | 197.95 | 145.96 | 153.54 | 195.76 | 184.50 |
| **新建商品住房平均销售价格（万/平方米）** | 1.00 | 1.26 | 1.22 | 1.55 | 1.27 |
| **存量住宅成交面积（万平方米）** | 113.08 | 62.02 | 79.08 | 58.72 | 60.15 |
| **存量住宅成交额（亿元）** | 81.09 | 58.01 | 89.40 | 66.49 | 68.34 |
| **存量住宅平均成交价格（万/平方米）** | 0.72 | 0.94 | 1.13 | 1.13 | 1.14 |

（注：新建商品住房用的“销售”，存量住宅用的“成交”。以下相同。）

（4）住房市场供求情况

“十三五”期间，太仓市住房市场整体上呈现供求平衡、健康稳定发展的局面，房价良性增长。商品住房竣工面积较为稳定，新建商品住房的销售面积有上升趋势，存量住宅逐步消化，保证了供求的平衡，使得商品住房的销售价格和存量住宅的成交价格稳步抬升，保证了住房市场的健康发展。

**表1-11：太仓市“十三五”期间住房市场供求情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **商品住房销售面积**  **（万平方米）** | 162.98 | 142.67 | 155.35 | 215.41 | 302.21 |
| **现售备案面积**  **（万平方米）** | 87.94 | 159.90 | 141.78 | 142.14 | 175.88 |
| **新建商品住房新增可售面积**  **(万平方米)** | 197.31 | 115.53 | 125.44 | 125.92 | 145.48 |
| **新建商品住房平均销售价格**  **(万/平方米)** | 1.00 | 1.26 | 1.22 | 1.55 | 1.27 |

### 1.2.2 土地市场现状

“十三五”期间，太仓市各类一手地共成交499宗，成交总量达28263.20万平方米。其中，居住用地成交127宗，计7484.5万平方米，商住用地成交49宗，计3219.84万平方米，如表1-12所示。

**表1-12：太仓市“十三五”期间各年居住用地出让量及出让宗地数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **出让量（万平方米）** | 73.29 | 131.91 | 58.02 | 81.95 | 153.80 |
| **出让宗地数** | 19 | 33 | 17 | 21 | 37 |

从住宅土地出让面积看，2018年出让量最少，为58.02万平方米，2020年达到了153.80万平方米，呈现出良好的供给趋势。

从商住土地出让面积看，各年波动较大，如2017年总量达64.60万平方米，2020年则仅有15.80万平方米，说明商住土地出让市场供给面尚不稳定，市场有待进一步规范化。

## 1.3 “十三五”期间住房保障回顾

### 1.3.1 保障方式及对象

（1）保障方式

“十三五”期间，太仓市政府通过向保障对象提供实物保障和货币保障两类方式实施住房保障。其中实物保障分为经济适用房、公租房（廉租住房）、棚改安置房三种，货币保障分为租赁补贴、购房补贴两种。

（2）保障对象

“十三五”期间太仓住房保障对象主要针对：最低收入家庭、低收入无房家庭、城市中低收入住房困难家庭、城区中等偏低收入住房困难家庭、外来务工人员、新就业大学毕业生等住房困难群体，努力实现“住有所居”的目标。

**表1-13：太仓市“十三五”期间保障对象月收入标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **保障对象** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **低保、低保边缘、特困家庭（元）** | 810 | 875 | 945 | 995 | 1045 |
| **低收入家庭（元）** | 2090 | 2256 | 2436 | 2628 | 2842 |
| **中等偏低收入家庭（元）** | 3340 | 3610 | 3897 | 4205 | 4547 |

（3）保障标准与形式

太仓市“十三五”期间解决城市居民住房困难现有实物保障和货币补贴两类保障形式。

**实物保障：**

**①经济适用房：**申购工作遵循“公正、公平、公开”的原则组织落实，全程实行阳光操作。通过建立社区街道、住建局及住房保障领导小组“两级公示、三级审核”制度，加大对申购对象的审查力度，切实保障中低收入家庭购买经济适用房的权利。2016年最后一次分房16套后已经结束。

**②公租房（廉租住房）：**截至2020年9月共有公租房288个居住区（点）27010套（间），其中政府投资开发建设的居住区16个，6423套，企业投资开发建设的为272个，20587套（间）。其中政府投资的公租房入住率为96.82%，企业投资开发的公租房出租率100%。为太仓市的最低收入、低收入、中等偏低收入、新就业大学生及外来务工人员提供了有力的住房保障。

**③棚改安置房：**截止2020年底，共有21个棚户区改造项目纳入省住建厅年度新开工计划，涉及改造户数8616户，拆迁面积178.11万平方米。开工建设棚改安置房18998套，建筑面积约211.76万平方米，货币补偿188户，居民居住条件大幅改善。

**货币补贴：**

**①租赁补贴：**向对符合条件的中低收入以下住房困难家庭发放，增强中低收入以下家庭在市场上承租住房的能力。租赁补贴面积标准为1人户30平方米、2人户50平方米、3人户60平方米、4人及4人以上户70平方米。2016年对最低收入家庭补贴标准为：1人户补贴标准（无房户）为450元/月；2人户补贴标准为人均750元/月；3人户补贴标准为900元/月。2017年对最低收入家庭补贴标准为：1人户补贴标准（无房户）由原来的450元/月调整到了人均540元/月；2人户补贴标准由原来的人均750元/月调整到了900元/月；3人户补贴标准由原来的900元/月调整到了1080元/月。

十三五期间公积金增值收益中用于廉租房补充资金或公共租赁住房建设补充资金的金额为112427643.8元。

**②租金减免：**向承租公有住房的低收入以下住房困难家庭实行直管公房租金减免，减少低收入以下家庭在住房上的消费支出。

**其他：**

“十三五”期间，太仓市住房保障制度除了经济适用房、公共租赁住房等保障房外、棚户区（危旧房）改造工程、城中村及老旧住宅小区综合整治改造等一系列保障性安居工程，也相继出台了一系列的政策与办法加强保障。

（4）保障情况

截止2020年末，中等偏低收入以下住房困难家庭享受公共租赁住房保障累计328户（其中实物配租47户，租赁补贴187户，租金核减91户），申购经济适用房423户，获得购房补贴保障资格11户（其中4户已领取购房补贴成功购房），新就业大学生及外来务工人员享受安置118370人次。

保障性住房为太仓市的低收入、新就业大学生及公共事业从业人员提供了有力的住房保障。具体数据见表1-14。

**表1-14：太仓市“十三五”期间累计保障情况（单位：户）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **年末累计保障户数** | **新增住房保障** | **新增公租房、租赁补贴保障** | **新增棚改住房保障** | **新增经济适用住房保障** |
| **2016** | 35164 | 6062 | 544 | 5502 | 16 |
| **2017** | 39569 | 4405 | 396 | 4009 | 0 |
| **2018** | 41266 | 1697 | 256 | 1441 | 0 |
| **2019** | 42142 | 876 | 102 | 774 | 0 |
| **2020** | 44206 | 2064 | 117 | 1947 | 0 |

### 保障性住房供给实施情况

（1）新建保障性住房

“十三五”期间，以棚户区安置房建设为目标，累积提供新建保障性住房13673套，累计基本建成保障性住房12969套，各年情况分别见表1-15、表1-16。其中，2016年新开工棚户区危旧房改造安置住房5502户；2017年棚户区安置房新增4009套，基本建成3700套，完成率分别为100.2%、123%；2018年棚户区安置房新增1441套，基本建成864套，完成率分别为144.1%、144%；2019年棚户区安置房新增774套，基本建成3348套，完成率分别为258%、167.4%；2020年棚户区安置房新增1947套，基本建成1529套，完成率分别为194.7%、152.9%。

**表1-15：太仓市“十三五”期间新建保障房情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **类型** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| 棚户区安置房（套） | 5502 | 4009 | 1441 | 774 | 1947 |

**表1-16：太仓市“十三五”期间保障房基本建成情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **类型** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| 棚户区安置房（套） | 3528 | 3700 | 864 | 3348 | 1529 |

（注：廉租房自2012年起并入公共租赁住房管理，不再单独新建；经济适用房自2013年起不再新建；限价房自2014年起不再新建；公租房自“十二五”结束不再新建。从2011年起将征收安置房纳入保障性安居工程建设范畴，主要是解决城镇拆迁（征收）家庭的住房问题。）

（2）廉租住房租赁补贴发放情况

“十三五”期间，计划发放廉租住 房租赁补贴425户，实际发放廉租住房租赁补贴444户，完成计划104.47%。具体情况见表1-17。

**表1-17：太仓市“十三五”期间租赁补贴发放情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **计划发放（户）** | 85 | 90 | 90 | 90 | 70 |
| **实际发放（户）** | 86 | 91 | 91 | 90 | 86 |
| **完成率（%）** | 101.18 | 101.11 | 101.11 | 100 | 122.86 |

（3）棚户区改造

“十三五”期间按计划完成了对13个棚户区进行拆除和相应的安置，累计新建安置房16219套，具体见表1-18。

**表1-18：太仓市“十三五”期间棚户区（危旧房改造）改造项目**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **住宅房屋** | | **实施方式** | | **安置情况** | |
| **户数**  **（户）** | **面积**  **（㎡）** | **改造方式** | **安置方式** | **安置套数**  **（套）** | **建筑面积**  **（㎡）** |
| **恒通佳苑片区** | 1110 | 242825 | 拆除 | 实物 | 3352 | 372679 |
| **闸北二区二期** | 587 | 135010 | 拆除 | 实物 | 1372 | 160551 |
| **闸北三区三期** | 614 | 141220 | 拆除 | 实物 | 1608 | 169217 |
| **南郊片区二期** | 1195 | 203300 | 拆除 | 实物 | 1976 | 230684 |
| **弇山西路片区** | 114 | 27000 | 拆除 | 实物 | 394 | 43952 |
| **新毛片区二期** | 916 | 152000 | 拆除 | 实物 | 470 | 162972 |
| **陆渡片区一期** | 876 | 191636 | 拆除 | 实物 | 2092 | 229751 |
| **群星片区四期** | 215 | 56591 | 拆除 | 实物 | 689 | 63554 |
| **港区14#地块** | 740 | 185000 | 拆除 | 实物 | 840 | 83150 |
| **锦绣东方二期** | 523 | 91300 | 拆除 | 实物 | 1081 | 118101 |
| **樊泾村地块** | 150 | 21200 | 拆除 | 实物 | 398 | 42026 |
| **港区8-1#安置房** | 256 | 59000 | 拆除 | 实物 | 1304 | 129994 |
| **利民花园五期安置房** | 214 | 63300 | 拆除 | 实物 | 643 | 62774 |

（4）老住宅小区综合整治改造工程

2020年，开展城镇老旧小区改造共计2个，为太平南路小区和花园新村，其中太平南路小区总建筑面积4.4万平方米，总户数529户，43栋，总投资1800万，主要改造内容为房屋建筑改造、市政道路改造、管线改造、绿化景观改造和市政设施改造等；花园新村总建筑面积3.3万平方米，总户数126户，63栋，总投资1200万，主要改造内容为市政道路改造、管线改造、绿化景观改造、市政设施改造及小区石驳岸建设等。目前两个老旧小区均已完成改造。

“十三五”期间，对中心城区的月亮河新村、新园新村、洋沙一村等19个小区进行了改造，改造内容包括房屋修缮、市政道路改造、管线改造、绿化景观改造、市政设施改造等五大方面，涉及182栋房屋，总建筑面积达34.02万平方米、惠及居民2909户，具体情况见表1-19。

**表1-19：太仓市“十三五”期间老住宅小区综合整治改造情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **指标** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| 户数（户） | 48 | 376 | 1250 | 813 | 422 |
| 建筑面积（万平方米） | 0.42 | 4.21 | 16.08 | 8.49 | 4.82 |
| 整治资金（万元） | 10 | 1050 | 4170 | 2114 | 1493 |

# 

# 第二章总则

## 2.1 规划目的

本规划是对太仓市“十四五”期间规划范围内住房发展活动进行指导和控制的依据，与其它相关规划共同承担对全市区域住房发展的综合调控作用。在规划期限内，凡在规划区范围内进行的各项住房发展活动，应符合本规划。

## 2.2 规划依据

1. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
2. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）
3. 《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71 号）
4. 《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）
5. 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）
6. 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）
7. 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）
8. 《住房城乡建设部关于印发完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函﹝2019﹞220号）
9. 《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2016〕49号）
10. 《住房城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）
11. 《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（苏政发〔2021〕18号）
12. 《中共江苏省委江苏省人民政府关于深入推进美丽江苏建设的意见》（苏发﹝2020﹞15号）
13. 《江苏省“十四五”城镇住房发展规划编制指南》
14. 《江苏省廉租住房保障办法》（政府令第50号）
15. 《江苏省经济适用住房管理办法》（政府令第51号）
16. 《江苏省公共租赁住房管理办法》（政府令第73号）
17. 《省政府关于进一步加强住房保障体系建设的实施意见》（苏政发〔2011〕126号）
18. 《省政府办公厅关于提升社区物业服务水平促进现代物业服务业发展的指导意见》（苏政办发〔2017〕117号）
19. 《苏州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（苏府〔2021〕29号）
20. 《苏州市住房保障体系建设与发展规划（2018~2022年）
21. 《苏州市公共租赁住房保障办法》（苏府规字〔2010〕18号）
22. 《关于全面推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（苏建房保〔2014〕20号）
23. 《苏州市城镇老旧小区改造规划（2021-2025）》
24. 《苏州市政府办公室关于印发苏州市城镇老旧小区改造试点工作方案的通知（苏府办〔2020〕89号）
25. 《太仓市城区居民公共租赁住房实施细则》（太政规〔2011〕13号）
26. 《关于加快推进市区直管公房更新转换与现行保障房体系并轨的实施意见》（太委发〔2013〕8号）
27. 《关于印发<太仓市公租房和廉租房并轨试点操作办法>的通知》(太住建房〔2013〕15号)
28. 《市政府关于印发太仓市住房保障购房补贴发放规定的通知》（太政发〔2017〕54号
29. 《太仓市城市总体规划（2010—2030）》

## 2.3 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因地施策，不断健全和完善房地产调控机制，促进住房市场的可持续健康发展；重视长三角区域一体化发展战略所带来的机遇和要求，尊重和继承沪太同城的发展历史，进一步加强国土空间规划、住房发展规划与城市总体规划、土地利用规划、基本公共服务体系规划的衔接，促进区域社会经济的协调发展。围绕“现代田园城、幸福金太仓”和高质量建设“两地两城”目标定位，坚持城乡一体化发展，根据各片区土地空间、生态环境容量以及未来人口发展潜力，合理规划居住用地，进一步解决发展不平衡不充分的问题。切实解决中低收入家庭住房困难，密切关注新市民住房需求；健全多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房体系；以提高和改善居民居住条件为出发点和落脚点，全力实施城市更新行动，深入全面推进老旧小区改造，在实现“住有所居”的同时向“住有宜居”迈进。

## 2.4 基本原则

### 2.4.1统筹兼顾，协调发展，配套建设

坚持以全面小康社会、实现“住有所居”为目标，考虑区域功能定位、土地资源条件、社会经济发展水平、财政承受能力、人口结构变化趋势以及住房困难家庭需求，注重目标任务、投资安排和政策手段的有机衔接。统筹兼顾改善现有家庭住房条件和解决新型城镇化进程带来的住房新问题，协调好商品房建设和保障性住房建设以及棚户区改造之间的关系。同时，要注重优化城市空间，提升城市品位，完善配套设施，着力提升城市综合承载能力。

### 2.4.2政策引导，市场运作，有序推进

充分发挥宏观管理的引导和协调作用，合理调控各类住房的供应比例，分配不同种类住房的建筑规模和用地规模的比例，节约、集约用地，提高土地利用强度。鼓励以房地产开发方式实施棚户区改造，在政策和资金上给予必要支持，积极争取国家和省对老旧小区改造的补助资金，体现老旧小区改造的政策性和公益性，确保改造工作顺利推进，做到持续发展。

### 2.4.3以人为本，因地制宜，分类实施

坚持以满足不同收入层次和不同身份背景的人群的住房需求为导向，科学预测未来人口变化趋势，合理确定规划布局，增强规划的前瞻性和可操作性，与城市国民经济和社会发展规划相协调。同时，按照“户型合理、功能齐全、配套完备、质量保证、安全可靠”的要求，科学利用空间，有效满足基本居住功能。涉及到老旧小区和危旧房改造项目的确定和安置补偿方案的制订，要充分尊重群众意愿，广泛征询群众意见。进一步规范房屋征收行为，严格执行国有土地上房屋征收与补偿政策法规，切实维护群众合法权益。

### 2.4.4信息公开，动态管理，阳光操作

有关于住房建设和住房保障信息做好社会公示，针对人民群众的反馈意见及时处理。住房保障工作面对弱势群体，事关政府形象，受益差距大，社会敏感强。要严格执行法律法规和相关政策，公开透明，阳光操作，妥善解决好各方面复杂问题，保持社会持续稳定。

## 2.5 规划范围

规划范围为太仓市行政辖区范围内的城镇，即高新区（科教新城、娄东街道、陆渡街道）、城厢镇、沙溪镇、长江口旅游度假区(浏河镇)、浮桥镇、璜泾镇、双凤镇、太仓港经济技术开发区（港区）。

## 2.6 规划期限

规划期限为2021年至2025年。

# 住房需求与供给

## 3.1人口预测

“十三五”期间太仓市人口的机械增长率远远大于自然增长率，户籍人口呈现出缓慢增长的情势，自然增长率更是显示为负增长，城镇化率逐年提高，期间因社会经济发展、国家二胎政策、地方人才引进和落户政策等，常住人口数据骤增，第七次人口普查结果为83.11万人。根据拟合公式所求得的数据，接下来的五年间太仓市常住人口和户籍人口都将继续保持稳定增长，预计到2025年常住人口将达到85.12万人，增幅平缓；而户籍预计在2025年达到56.96万人，每年的增长系数为1.11万人，这样预计“十四五”期间户籍人口增长为5.55万人。

为了更好的了解太仓市城镇住房市场的发展前景，在这里对城镇人口数量的增长趋势做出简单的预测。

根据前面的所调查得到的关于城镇化率的近五年数据，将年份进行简化，与城镇化率共同做一元线性回归分析来预测城镇化率的增长趋势，以此来预测城镇人口的变化趋势，太仓市城镇化率“十四五”期间预期增长4.11%，至2025年将达到75.99%，而城镇常住人口继续平稳增长。具体数据如表3-1所示。

**表3-1：太仓市“十四五”期间人口预测表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **类别** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| **常住人口（万人）** | 83.43 | 83.85 | 84.27 | 84.70 | 85.12 |
| **户籍人口（万人）** | 52.80 | 53.63 | 54.74 | 55.85 | 56.96 |
| **流动人口数（万人）** | 53.21 | 54.46 | 55.43 | 56.40 | 57.36 |
| **城镇化率（%）** | 71.88 | 72.91 | 73.93 | 74.96 | 75.99 |
| **城镇常住人口（万人）** | 59.97 | 61.14 | 62.30 | 63.49 | 64.68 |

## 3.2人均可支配收入预测

根据太仓市近五年的数据情况预测，人均可支配收入将会继续保持稳定增长，预计到2025年城镇人均可支配收入将达到81277元，较目前大约有15%的增涨幅度。具体数据如表3-2所示。

**表3-2：太仓市“十四五”期间人均可支配收入预测表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| **城镇（元）** | 73991 | 76547 | 78614 | 80191 | 81277 |

## 3.3人均住房面积预测

根据太仓市的人口和土地存量，在确保达到小康要求的前提下作合理的目标调整。由表1-10可知2020年住宅总建筑面积为3063.62万平方米，加上未来五年预计商品住房新增1010万平方米，届时住宅总面积为4073.62万平方米；城镇常住人口由58.69万人增加至64.68万人，可预计2025年人均住房建筑面积为62.98平方米，远高于目前我国30㎡/人的全国城镇人均住房面积，要控制市场总量，保证保障性住房。根据高质量全面建成小康社会的目标，居民更加追求美好生活，将对住房质量有更高的要求，因此，未来几年内，人均住房面积将不会出现很大的变化。

**表3-3：太仓市“十四五”期间城镇人均住房面积预测表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| **人均住房面积（平方米）** | 54.36 | 56.51 | 58.67 | 60.82 | 62.98 |

## 3.4住房需求预测

### 3.4.1住房需求背景分析

根据太仓市的人口及经济的增长对住房市场在“十四五”期间的需求总量做出预测。太仓市城镇人均住房面积截止到2020年的数据为52.2㎡/人，高于所规划的人均水平，而接下来的五年间太仓市人口也将保持相对稳定的增长，商品房的新开发面积远远大于人口增长规模所带来的需求。因此，住房的新开发规模能够满足太仓人口增长所带来的需求，因而主要需求在于对住房条件的改善和投资以及新型城镇化进程中农村转移人口的刚性需求。此外，长三角一体化建设、与沪同城政策、高校引进对太仓的住房需求都将产生一定影响。

在统一规划的统领下，以上海市为长三角城市群龙头起带动作用，长三角一体化正推动核心城市进行城市再定位，这必将引起人口流动、产业转移、基础设施建设、投资增加、城镇化发展水平提高等，进而影响到房地产市场的发展。太仓深度参与长三角一体化发展国家战略，对接上海“五大中心”建设，承接“四大功能”辐射。在城市功能对接、交通互联互通、产业协同发展的建设环境下，太仓率先实现着于上海的同城化，因此太仓市不少楼市需求属于上海的楼市溢出部分。在买不到或无资格购买上海房产的时候，环沪区就是一个不错的“中间带”。而作为环沪区的重要一员，由于高铁、地铁发展相较缓慢的原因，太仓市房价处于环沪区的低位，近年来随着高铁站点的建设，交通情况有了很大的改善，需求也随之增加。

人才是城市不断繁荣发展的最基本的推动力，所引进的人才会在所处城市置业，以此带动城市消费，带来人口红利，进而推动城市经济的发展。西北工业大学太仓校区和西交利物浦大学太仓校区作为太仓市科教创新区的核心，对外来人才有较大吸引作用。人才引进政策修改后，太仓对实施多年的积分落户政策做出了修改，包括部分的租赁房屋人员也可参加申请积分落户，并取消了对于积分落户政策中所规定的最低面积要求。

### 3.4.2住房需求总量预测

（1）户籍人口商品住房预测

存量需求与城镇化快速推进所引发的增量需求相叠加，新的“刚需”人群有望被激发，成为扩大房地产市场容量、推进太仓市房地产市场发展的重要动力。对应于户籍人口对住房条件的改善以及新型城镇化进程中农村转移人口的刚性需求，包括部分上海溢出人口的增加而引起的市场需求，人口与社会经济增长对住房条件改善的需求以及投资需求进行需求总量预测，预计城镇常住人口将达到64.68万人，以户均人口2.61人计算，共计24.78万户。以需改善居住条件总户数的15%、且面积达到每户144平方米计算，则有需要改善的居民户数为37170户，需新增商品住房面积535万平方米；对于住房刚性需求，以总户数20%、刚需户型以90平方米计算，则有49560户，需新增商品住房446万平方米。

（2）流动人口商品住房需求预测

目前，截止2020年底太仓市实有人口数已达103.11万人，根据“十三五”期间流动人口数据变化幅度来看，其占比基本不变，“十四五”期间流动人口比例不会降低，基本保持平稳，则2021-2025年太仓流动人口将增加4.15万人左右，按照20%的经验留城率计算，需要增加配备约0.83万人的商品住房，规划以每人35平方米标准计算，则需新增商品住房29万平方米。

（3）商品住房需求预测

根据上述数据及资料分析和预测，“十四五”期间太仓市城镇商品住房需求增加总量约为1010万平方米。

## 3.5住房供给预测

根据太仓市中长期城市总体规划目标，以及城镇人口发展现状和预测、住房需求总量预测，太仓市普通商品住房容积率约1.4-2.4，本着供需平衡的原则，2025年应实现住房供给增加总量为1010万平方米，对应需要土地面积约为420.83~721.43万平方米，按规划标准取值为571.13万平方米。

“十四五”期间，商品住房的供给以10%的年增长速度进行时序安排：

**表3-4：“十四五”期间新增商品住房时序指引（单位：万平方米）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| **面积（万平方米）** | 165 | 182 | 200 | 220 | 243 |

# 住房保障

住房保障是国家基本公共服务体系的重要部分，应当秉持可持续发展的原则完善现有的住房保障体系。尤其在加快公共服务均等化的背景下，住房保障是社会关注的重点。要解决好城市住房突出问题，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，增加土地供应保障性住房供应，以及规范租赁住房市场的方式提高住房的有效供应，解决大城市务工人员的住房问题，促进房地产市场发展和社会稳定。

## 4.1总体实施目标

### 4.1.1目标方向

（1）大力推进保障性住房建设，明确住房保障方式、建设标准、房源筹集模式和资金来源。使居民的住房条件明显改善，配套基础设施和公共服务设施建设水平不断提升，人居环境质量全面提高。

（2）提高住房保障水平，扩大住房保障范围。“十四五”期末，太仓市城乡镇人均住房建筑面积20平方米（含20平方米）以下的城镇低收入住房困难家庭实现全面保障。基本解决城镇中等偏低收入家庭住房困难，进一步完善将非户籍人口纳入公共租赁住房的条件规范。

（3）提高货币化保障方式比重，建立货币化保障标准的市场化机制。利用货币化保障方式，消除实物保障方式下存在的住房供求位置、套型、面积等方面的错位现象。在提高货币化保障方式比重的同时，建设或持有一定数量的保障性住房作为救济型周转用房。

货币化保障标准市场化是推进老旧小区改造货币化、推进城镇中等偏低及以下收入住房困难家庭货币化保障、实现“精准保障”和住房保障制度财务“精算平衡”的基础。逐步将租赁补贴标准、公租房租金、直管公房租金并轨到市场水平；根据住房保障家庭的收入水平和人口数量，对租赁补贴进行结构调整，实现“精准保障”和“精算平衡”。

（4）保障性住房分配、运营管理。健全保障性住房资格审核管理机制，做到应保尽保；完善已有的住房保障管理信息系统，动态管理，定期调整，加强运营过程中的服务、管理和监督。

### 4.1.2保障体系

住房保障供给方式分为实物供给与货币补贴，其中实物供给分为公共租赁住房和共有产权房，货币补贴分为租赁补贴和购房补贴，具体内容如表4-1所示。

**表4-1：太仓市“十四五”期间住房保障类型与方式**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **保障类型** | **保障群体** | **保障方式** |
| **保障性租赁住房** | 户籍人口  (长期保障) | 租赁补贴 |
| 实物保障 |
| 非户籍常住人口  （过渡性保障） | 租赁补贴 |
| 实物保障 |
| **共有产权住房** | 户籍人口 | 购房补贴 |
| 非户籍常住人口 | 购房补贴 |

保留目前本市户籍家庭的住房保障条件和方式，建立基于本市户籍家庭和非户籍常住新市民两类保障对象，以租赁补贴为主、公共租赁住房为辅，公共租赁住房实物保障对老弱病残进行兜底。保留购房补贴作为本市户籍人口住房困难家庭的保障方式之一，积极探索共有产权房政策。

## 4.2保障性住房供给实施

以满足和改善城市中低收入住房困难家庭基本需求为重点，加大保障性住房建设力度，扩大住房保障覆盖面，建立覆盖不同收入层次家庭的多层次住房保障和供应体系，保障低收入住房困难家庭的基本住房需求，支持中等收入家庭改善住房条件、提升居住品质，解决新市民、青年人等群体解决住房困难问题。“十四五”期间将非户籍人口纳入保障范围，逐步实现货币化保障，解决老旧小区配套设施改善问题。

### 4.2.1继续实行货币补贴政策

“十四五”期间继续执行现性的住房保障补贴标准，其中，租赁补贴面积标准为：1人户家庭补贴30平方米、2人户家庭补贴50平方米、3人户家庭补贴60平方米、4人及4人以上户家庭补贴70平方米；最低收入家庭补贴标准为：1人户补贴标准（无房户）540元/月；2人户补贴900元/月；3人户补贴1080元/月。

### 4.2.2老旧小区改造

太仓市城镇老旧小区多建于上世纪八九十年代，普遍存在建设标准较低、基础配套较差、缺少公共绿地及停车位、安全隐患较大等问题。十三五期间，对中心城区的月亮河新村、新园新村、北京新村、洋沙一村等19个小区进行了改造，改造内容包括房屋修缮、市政道路改造、管线改造、绿化景观改造、市政设施改造等五大方面，涉及182栋房屋，总建筑面积达34.02万平方米，惠及居民2909户。

确定了梅园新村、申宏小区等9个老旧小区作为我市城镇老旧小区2021-2025年改造计划项目，涉及房屋建筑135栋，总户数2804户，总建筑面积33.37万平方米，预计投入改造资金1.67亿元，均为2000年前老旧小区且无公共维修基金。

城镇老旧小区2021-2025年改造计划项目，涉及房屋建筑135栋，总户数2804户，总建筑面积33.37万平方米，预计投入改造资金1.67亿元，均为2000年前老旧小区且无公共维修基金。

**表4-2：太仓市“十四五”期间老旧小区改造计划（省级）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **所在街道及社区** | **小区名称** | **户数（户）** | **小区内楼栋数** | **建筑面积（万平方米）** | **建成时间** | **房屋**  **性质** | **预设投资额（万元）** | **备注** |
| 1 | 梅园社区 | 梅园新村 | 823 | 47 | 7.5 | 1995 | 商品房 | 4000 | 2021年改造计划 |
| 2 | 陆渡村 | 申宏小区 | 382 | 9 | 4.12 | 1992 | 商品房 | 2350 |
| 3 | 太东社区 | 华淞园 | 280 | 15 | 2.68 | 1995 | 商品房 | 1400 |
| 4 | 南园社区 | 富豪小区 | 230 | 9 | 3.13 | 1998 | 商品房 | 1500 |
| 5 | 太平社区 | 城市花园 | 296 | 17 | 5 | 1998 | 商品房 | 1800 | 2022年改造计划 |
| 6 | 惠阳社区 | 千禧苑 | 266 | 16 | 2.93 | 2000 | 商品房 | 1200 |
| 7 | 娄东街道太东社区 | 津华园（北区） | 40 | 2 | 0.51 | 1997 | 商品房 | 250 | 2023年改造计划 |
| 8 | 娄东街道太平社区 | 东门街小区 | 200 | 7 | 2.5 | 1985 | 商品房 | 1200 | 2024年改造计划 |
| 9 | 东区社区 | 昌平小区 | 287 | 13 | 5 | 2000 | 商品房 | 3000 | 2025年改造计划 |

### 4.2.3公共租赁住房

创新土地供应、财政补助等人才租赁住房筹建配套支持政策，继续执行现有信贷、税费减免等公共租赁住房支持政策，依据国土空间规划、人才公寓筹建计划、各区域市场租金情况，科学增加人才公寓供给，合理确定住房补贴标准，分类解决人才住房问题。分层分类解决各类人才居住需求，构建系统完备、形式多样的人才乐居保障体系。

截止2020年底太仓市总人口数已达103.11万人，根据“十三五”期间流动人口数据变化幅度来看，其占比基本保持不变，因此“十四五”期间流动人口比例不会降低，基本保持平稳，约占总人口数量的50%。

“十四五”期间提供1万套的保障性租赁住房，保障户籍人口中的中等及偏低收入家庭和新市民对住房的过渡性需求。

**表4-3：太仓市“十四五”期间公共租赁住房过渡计划**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| **保障性住房（套）** | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |

### 4.2.4共有产权住房

根据太仓市常住人口结构和城市发展的实际情况，在必要的区域适当安排共有产权房，以解决相应人口的居住问题。

# 规划实施与保障措施

## 5.1全面对接《民法典》

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）已于2021年1月1日起正式施行。原《民法通则》、《合同法》、《物权法》、《民法总则》等九部法规同时废止。根据《民法典》施行后对房地产及相关行业的法条约定，全面对接《民法典》，规范住房市场和住房保障的行业管理与服务行为。

## 5.2政策与制度

进一步完善和规范商品房交易管理制度。继续执行商品房预售制度中“限购限贷”的双限政策，并根据市场发展的总体情况不断修订完善。切实落实住房金融政策、税费政策以及购房对象范围、准入条件、产权登记管理等事项。

进一步规范房产中介管理。严格执行中介机构资质管理和从业人员资格管理制度，严格执行住房交易资金的托管、监管制度，保障二手房交易双方的利益。

进一步规范商品房交易合同、租赁合同管理。

## 5.3用地管理

严格制定和执行土地利用规划和年度土地供应计划，加强计划实施管理与后期土地开发利用监管，严禁擅自改变土地用途；规范供地方案编制要求，简化用地审批方式，优化审批效率，严格审查把关。

增强供地计划调节作用。优先使用存量建设用地、闲置建设用地和城镇低效用地，科学制订年度国有建设用地供应计划，对国有建设用地做出合理安排，并与年度土地储备计划、低效用地再开发年度实施规划和征地拆迁计划等相衔接，保证居住用地的有效落实，科学编制住宅用地供给计划，保障住宅用地供应。

## 5.4资金监管与保障

积极支持城市住房建设，积极争取国家及江苏省、苏州市等各级政府对保障性住房的资金。太仓市各级政府加大对保障房建设的资金投入。

积极引导各银行业金融机构支持保障房建设，尤其重视国家开发银行对老旧小区改造的支持资金，积极争取信贷资金用于老旧小区改造，增加信贷资金安排。积极配合政府有关部门和项目单位探索创新贷款担保模式，促进并扩大信贷资金投入。支持金融机构积极对接保障房项目贷款需求，向符合条件的项目提供贷款。

## 5.5质量控制

要建立健全质量管理体系，切实把加强质量监管贯穿于建设与使用的全过程。要严格履行法定的项目建设程序，规范招投标行为，落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制，严格建筑材料验核制度；严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收，加大对工程质量和施工安全的监督检查力度，对存在违法违规行为和工程质量不符合强制性标准的工程项目，要责令整改。

强化各建设主体责任，落实质量追究制。项目法人对住房建设质量负永久责任，其他参建单位按照工程质量管理规定负相应责任。实行勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人责任终身制。推广在住房建筑上设置质量责任永久性标识制度，接受社会监督。

推广装配式建造方式，稳步发展装配式住宅，大力推广装配化装修。加大智能建造在工程建设各环节应用，加快推动建筑信息模型（BIM）和新一代信息技术的集成与创新应用，形成涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运营等全产业链融合一体的智能建造产业体系，提升住宅工程质量安全、效益和品质。积极发展成品住宅，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。

全面提高住宅品质，改善住宅环境，推动住宅建设向绿色、集约、生态方向转型满足人们日益增长的需求。鼓励扩大太阳能光热系统在住宅建筑中的应用范围。创新开展既有居住建筑节能和绿色化改造，积极开展节能、节水、节材、节材、保护环境等方面的绿色改造试点，提升居住建筑的舒适性以及绿色品质。新建住宅全面实施绿色设计，构建完善绿色住宅设计、施工和运行的标准体系。加快推进绿色建材评价认证和推广应用，建立绿色建材采信机制，逐步提高新建居住建筑中绿色建材应用比例。

加强房屋交付使用后的质量回访和保修管理。尝试将现行的质量保证金由房产公司保管改为由建设主管部门监管，促使房屋保修到位。建立工程质量回访保修和质量投诉受理制度，明确回访保修和质量投诉受理部门职责，规定房屋保修的程序、时限以及资金支付方式等，设定维修部位的保修期。建立建设工程质量保修问责制，对于开发商等责任单位在住宅工程质量保修期内，不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，建设主管部门将依据有关法律法规责令责任单位改正，并对其进行处罚，同时将其记入建筑企业诚信档案系统。提高房屋专项维修资金使用率，建立住宅小区公共维修资金，引导业主合理使用维修资金，简化使用程序。

## 5.6物业管理

构建“党建引领、行业指导、基层主抓”的物业管理服务新模式，促进物业管理融入社会基层治理体系。积极探索创新老旧小区、保障房小区、安置房小区以及失管小区物业管理服务新模式，实现公益属性、市场化运作。推动物业服务标准化，逐步健全质价相符服务机制，扩大专业化、市场化、规模化物业管理覆盖范围。构建智慧物业管理服务平台，促进线上线下服务融合发展。鼓励物业服务企业开展养老、托幼、家政等延伸服务，探索“物业服务+生活服务”模式。进一步规范住宅专项维修资金使用和管理。

进一步加强住宅区物业管理与服务，建立受理物业服务投诉、反馈处置情况和接受居民监督的平台。制定相关政策保障物业服务系统的有效运行。物业服务企业应当根据热线反馈，做好居民所投诉问题的处理工作，同时加强信息化建设，及时更新基础数据，强化诚信制度管理，提高行业服务水平，确保平台顺利开通。不断优化社区公共服务体系，完善配套设施运营管理，满足群众的基本服务需求。

## 5.7监督管理

加强对房地产开发项目的全程监管，充分发挥各职能部门的作用，相互沟通，协同管理。市监察部门要会同有关部门对全市住房工作情况实施监督检查，对工作不落实、措施不到位的地区和部门，要通报批评、限期整改，并追究有关领导责任。对在住房工作中以权谋私、玩忽职守的，要依法依规追究有关责任人的行政和法律责任。

建立住房市场信息互联互通管理平台，全面实现数据动态化管理。建立住房市场信用记录档案，对不符合要求的住房申请人，加大惩戒和媒体曝光力度，并提供举报功能。建立房地产行业信用管理与服务平台，促进企业诚信经营，营造行业规范、健康、和谐的发展环境。

健全保障性住房资格审核管理机制，不断完善及明确住房保障对象的具体要求。完善动态管理机制，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况。保障性住房退出机制，对不再符合住房保障条件的家庭，应当取消其住房保障资格，做到应退则退。

## 5.8租赁住房监管

完善住房租赁管理体制，将住房租赁管理纳入基层行政服务工作内容，推进住房租赁管理进社区（村）。大力推行“互联网+政务服务”，组建住房租赁管理和服务机构，推进全市住房租赁交易服务与监管平台建设。完善租赁市场监管机制，落实部门住房租赁市场监管及服务职责分工，加强租赁行业监管力度。完善住房租赁市场租赁契约管理制度，提高住房租赁合同覆盖率，维护租赁双方的权益。加快建立租金监测体系和住房租赁指导价格发布制度，提高市场租金透明度，规范市场经营行为。

# 附则

## 6.1相关解释

（1）公租房：公共租赁住房的简称，由政府提供政策支持，限定面积标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇户籍中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房群体和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。公租房可以是成套住房或集宿楼，也可以采用货币化方式。

（2）共有产权住房：政府提供政策支持，由建设单位开发建设，配售给符合规定条件的住房困难家庭，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，约定政府与购房人双方的产权份额以及将来上市交易的条件和所得价款的分配份额，实行政府与购房人按份共有产权的保障性住房。

（3）商品住房：可用于居住的商品房，主要包括商品住宅、商住两用房等。

（4）城镇户籍中等偏下及以下收入家庭：人均收入不高于苏州市上年度城镇人均可支配收入80%的城镇户籍家庭。

（5）新市民：户籍不在当地的，或虽户籍在当地但不符合城镇户籍住房保障资格之户籍条件的新就业群体和稳定就业群体的集合统称。

（6）城镇老旧小区：建成于2000年以前、配套基础设施和公共服务设施落后、卫生景观环境差、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。

## 6.2解释权限

本规划具体细则由太仓市住房与城乡建设局负责解释。

## 6.3生效日期

本规划按照法定程序上报太仓市人民政府批准，自批准之日起生效。