

昆明市呈贡区人民政府办公室文件

呈政办发〔2022〕52号

昆明市呈贡区人民政府办公室 关于印发呈贡区“十四五”房地产业健康发展规划的通知

各街道、各部门：

《呈贡区“十四五”房地产业健康发展规划》经区四届人民政府第13次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2022年9月9日

(此件公开发布)

呈贡区“十四五”房地产业健康发展规划

房地产业是国民经济的基础性先导性产业，关乎城市发展和民生改善。“十四五”时期是呈贡区破解发展难题，厚植发展优势，全面提升城市能级水平与功能品质的攻坚时期。科学编制和实施《昆明市呈贡区“十四五”房地产业健康发展规划》，对于进一步规范房地产市场发展，提升住房保障水平，推进产业转型和住房现代化发展具有重要意义。房地产业继续保持稳健发展态势，将进一步为呈贡区高质量打造“四大品牌”做出积极贡献。根据《昆明市呈贡区经济和社会发展“十四五”规划编制工作方案》的要求，以及国家、省、市关于促进房地产业健康发展的精神，结合呈贡区实际情况，编制本规划。

本规划回顾了“十三五”时期呈贡区房地产业发展的主要成就和存在问题，把握“十四五”时期面临的机遇与挑战，提出了“十四五”时期呈贡区房地产业健康发展的指导思想、基本原则、发展思路和发展目标，明确房地产业发展的主要任务和政策措施，是呈贡区在“十四五”时期完善住房保障和供应体系、促进房地产业平稳健康发展、推进房地产业发展方式转型、引导相关资源合理配置的重要依据。

规划范围：

呈贡区行政区划面积 461 平方公里，包括现在呈贡区实际管辖的核心区（龙城、斗南、洛龙、吴家营、雨花、乌龙街道）及

分别由高新区、经开区、度假区和阳宗海风景名胜区托管的四个区域（马金铺、洛羊、大渔、七甸街道）。本《规划》研究范围为行政区划范围面积 461 平方公里，规划范围为实际管辖的核心区面积 160 平方公里。

规划时限：

本规划期限为 2021 年至 2025 年。

一、“十三五”时期呈贡区房地产业发展回顾

（一）取得的成就

“十三五”时期，呈贡不断加大住房保障工作力度，强化房地产市场管理，推进房地产业转型升级，全区房地产业得以较快发展，在拉动经济增长、推进城镇化发展和改善人居环境等方面发挥了重要作用。

1.保障性安居工程有序推进，住房保障水平不断提升

涉农居民安置房建设稳步推进，开工建设规模和累计竣工面积大幅度增长（图 1.1）。“十三五”期间，呈贡坚持把涉农居民安置房建设作为改善民生的重中之重，制定印发了《呈贡保障性住房用地规划指导意见》，根据规划调整和项目用地实际变化，重新核查了实际管辖区 6 个街道的涉农居民安置房需求，全面梳理了全区 18 个地块的待建、在建和已建安置房项目，形成了包含“一图一表”在内的项目信息台账。在筹措资金方面，呈贡积极争取各类资金用于涉农居民安置房建设，探索将安置房建设纳入棚户区改造范畴并获得中央转移支付资金支持。2016—2020 年

（截止 8 月底），呈贡实际管辖区共获得中央专项补助资金及中央预算内资金 28883.425 万元，省级专项补助资金 3375 万元，累计完成市级下达城市棚户区改造任务 7750 套（表 1.1），全部用于涉农居民安置。“十三五”期间，呈贡实际管辖区累计开工建设各类涉农居民安置房项目 14 个，共计 318 万平方米、26126 套（表 1.2）；累计竣工各类涉农居民安置房项目 5 个，共计 115 万平方米、9477 套；实现分配入驻 5290 套。

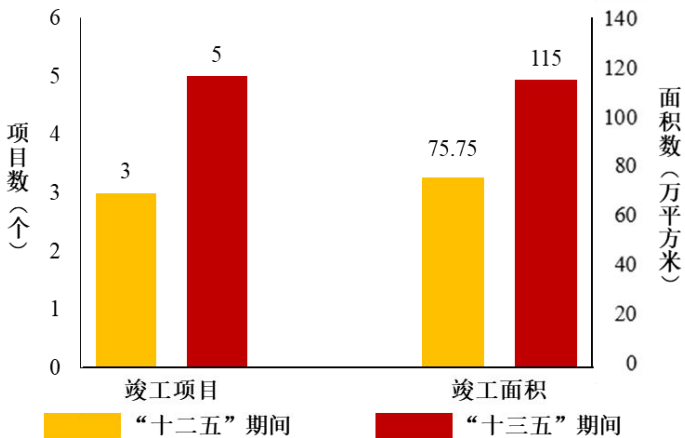


图 1.1 “十二五”和“十三五”期间呈贡区涉农居民安置房建设情况比较

注：2020 年数据截至 8 月底；数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房保障局。

表 1.1 “十三五”时期市级下达呈贡区城镇保障性安居工程建设任务情况

单位：套（户）

年份	公共租赁住房		城市棚户区改造		备注
	建成任务	分配任务	改造任务	基本建成	
2016	——	——	2250	2250	1.新都公司龙斗 3 号、龙四棚户区改造共计 2062 套；2.滇投公司都难社区彩龙村棚户区改造 188 套。
2017 ¹	——	817	2500	2500	公共租赁住房计划 860 套，目标任务为 817 套。
2018	——	——	——	——	无
2019 ²	——	——	2000	2000	无

¹ 《昆明市保障性安居工程建设领导小组办公室关于分解下达 2017 年城镇保障性安居工程目标任务的通知》（昆安居办〔2017〕3 号），2017 年 3 月 1 日

² 《昆明市保障性安居工程建设领导小组办公室关于分解下达 2019 年城镇保障性安居工程目标任务

2020	——	——	1000	1000	无
合计	——	817	7750	7750	无

注：“——”表示未下达指标；2020 年数据截至 8 月底；数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房保障局。

表 1.2 “十三五”期间呈贡区涉农居民安置房建设基本情况

年份	在建数量（个）	用地面积（亩）	建筑面积（万平方米）	
			地上	地下
2016	11	1589	275	101
2017	10	1567	273	100
2018	10	1210	244	93
2019	11	1277	257	98
2020	10	1184	225	89

注：2020 年数据截至 8 月底；数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房保障局。

积极探索城镇老旧小区改造新模式，助推老城区居住环境改善。“十三五”期间，呈贡按照国家、省和市关于加快推进城镇老旧小区改造的工作要求，积极探索改造新模式，在工作组织安排、推进试点项目建设方面取得了初步成效。呈贡制定了《呈贡区 2019-2020 年中央资金补助城镇老旧小区改造项目推进工作方案》，成立了由分管副区长牵头、相关部门和街道主要负责人共同组成的工作领导小组，明确了 2019-2020 年的具体工作任务、工作职责、资金来源和工作要求。晨光小区、离退休干部休养所、龙城小区、水泥厂小区、邮政小区和光明小区已列入 2019-2020 年中央补助资金支持老旧小区改造项目，晨光小区、离退休干部休养所已完成改造，改造面积 2.315 万平方米、户数 389 户、楼栋数 20 栋。其中，晨光小区作为呈贡老旧小区“微改造”工作试点，获得了社会各界的广泛认可。

务的通知》（昆安居办〔2019〕3 号），2019 年 6 月 11 日

住房保障机制不断完善，住房保障工作水平大幅度提升。“十三五”期间，呈贡在完善公共租赁住房工作机制、公廉并轨运行和住房保障货币化改革等方面取得了一系列成效，住房保障利益均衡机制已初步建立。在完善工作机制方面，呈贡配合市主管部门对公租房的申请、审核、分配、续租等流程进行了优化，建立了居住人动态审核和资格复核机制。在推动公廉并轨运行方面，呈贡在市指导意见的基础上率先细化了相关政策，制定并印发了《呈贡区公租房和廉租房并轨运行实施细则》，按照“家庭收入不同，租金收取不同”的原则开展了分级定租试点。在住房保障配货币化改革方面，全面摸清了各单位享受过房改房的个人信息，建立了实物配租和货币安置并举的保障机制。“十三五”时期，呈贡共完成 273 户/273 套的公租房的分配和 38300 元的廉租住房补贴发放工作（表 1.3），实现了低收入住房困难户“应保尽保”。

表 1.3 “十三五”期间呈贡区廉租住房实物配租和租赁补贴发放情况

年份	实物配租情况		租赁补贴发放情况	
	户数（个）	数量（套）	户数（个）	金额（元）
2016	46	46	8	12120
2017	49	49	6	8880
2018	49	49	5	7220
2019	49	49	4	5760
2020	80	80	4	4320
合计	273	273	27	38300

注：2020 年数据截至 8 月底；数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房保障局。

2.房地产权市场规模快速增长，经济社会发展贡献突出

房地产权市场规模快速扩大，商品房供需两旺保持平衡。

2016—2019 年呈贡实际管辖区房地产土地出让面积和价款快速上涨，出让面积共 330.33 公顷，出让总额达 182.14 亿元，房地产土地出让价从 2016 年 2291 万元/公顷上涨到 2019 年 8612 万元/公顷。“十三五”期间（截止 2020 年 8 月），呈贡区房地产房屋竣工累计工面积 1895 万平方米（其中，非住宅类项目总面积约 607 万平方米，住宅类项目总面积约 1288 万平方米），同比增长 76.79%。2016—2019 年呈贡商品房销售额与销售面积均快速增长，销售额总额达到 743.01 亿元，销售总面积达到 1039.4 万平方米，同比增长 46.67%。在全国普遍住房存量居高不下、去库存面临较大压力的情况下，呈贡实际管辖区商品房供需两旺保持平衡。2016—2019 年呈贡实际管辖区商品房供应面积与成交面积基本持平，商品房市场供应 760.02 万平方米（其中，商品住宅 343.96 万平方米，商业办公 416.06 万平方米），成交 754.76 万平方米（其中，商品住宅 500.61 万平方米，商业办公 154.15 万平方米）。

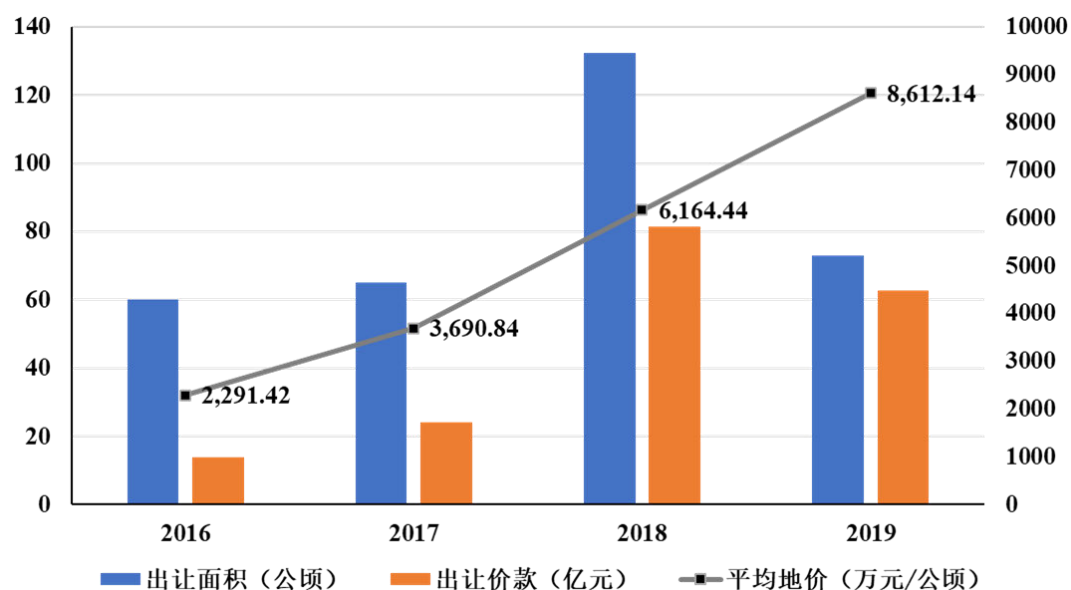


图 1.2 呈贡区 2016—2019 年房地产土地出让情况

注：数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为昆明市呈贡区房产交易中心。

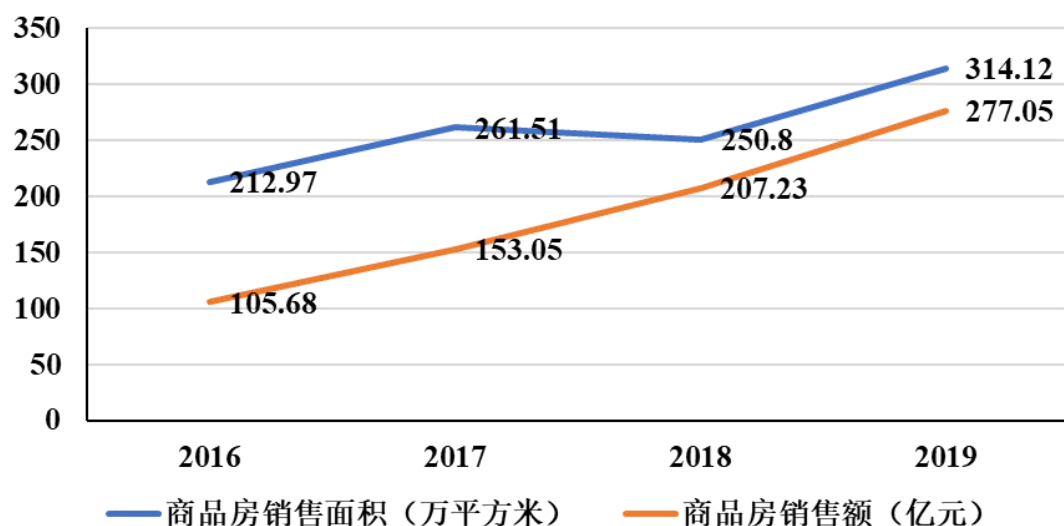


图 1.3 呈贡区 2016—2019 年商品房销售情况情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为昆明市住房和城乡建设局。

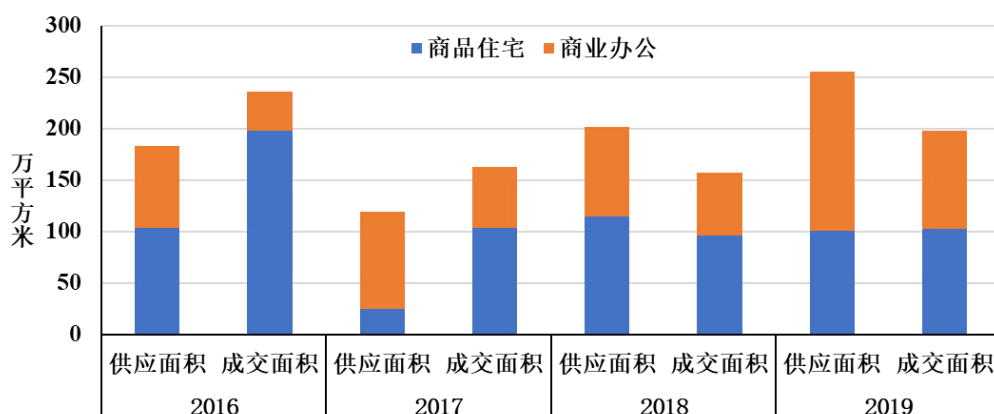


图 1.4 呈贡区 2016—2019 年商品房供求情况

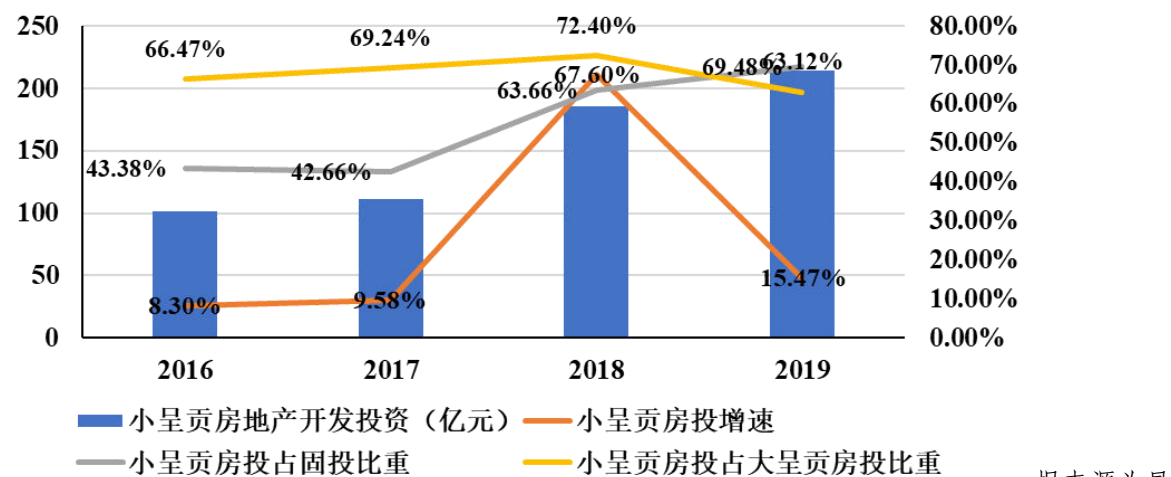
注：数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为昆明市呈贡区房产交易中心。

经济社会发展贡献突出，城市功能与品质不断提升。2016—2019 年呈贡实际管辖区房地产开发投资额快速增长，总额达 612.93 亿元，集中了呈贡区约 67% 的房地产开发投资。“十三五”期间呈贡实际管辖区房地产开发投资占固定资产投资的比重较高，2019 年已达到 69.48%，对 GDP 增长贡献突出。“十三五”期间，呈贡实际管辖区房地产业税收稳步上涨，2019 年占总税收的比重达 69.85%。2018 年呈贡区建筑业相关从业人员达 8 万人，占有所有行业从业人员数已达到 59%，对稳增长、稳就业意义重大。通过房地产业的投资和建设，呈贡城市空间布局进一步优化，形成了七彩云南第壹城、雨花毓秀、书香大地、滇池明珠广场等现代化居住区，春融街中央商务区、联大街商业带、高铁南站金融总部服务区、环滇池生态旅游片区、环大学城科技创新产业片区和环市政府政务服务片区等一批特色功能区，以及智慧创新园区、信息产业园区、健康产业园区、斗南花卉产业园区和

三台山旅游文化产业园区等科技创新园区，城区魅力和产业集聚效应进一步显现。

图 1.5 呈贡区 2016—2019 年房地产投资情况

注：大呈贡为 461 平方公里；小呈贡为 160 平方公里；数



明市呈贡区统计局。

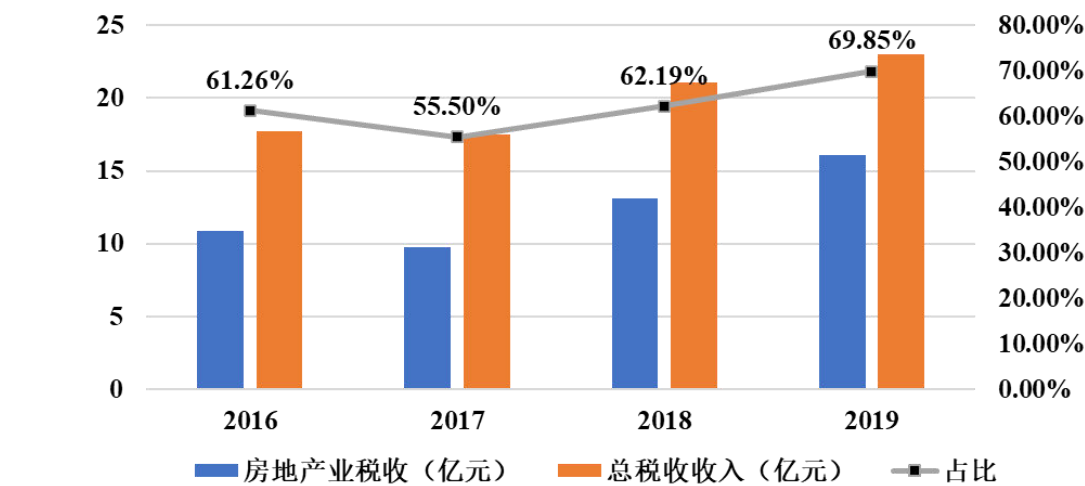


图 1.6 呈贡区 2016—2019 年房地产业税收贡献情况

注：数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为昆明市呈贡区统计局。

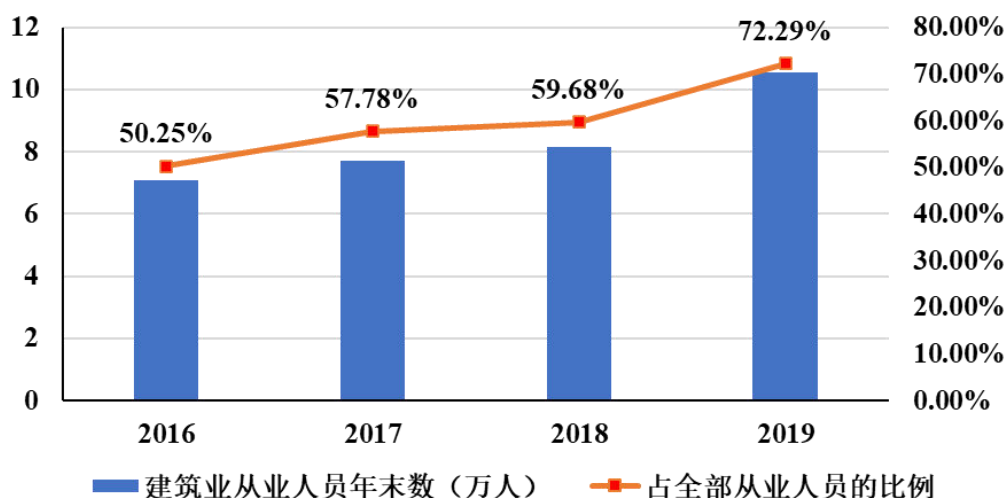


图 1.7 呈贡区 2016—2019 年建筑业从业人员情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为昆明市呈贡区统计局。

3. 房地产开发水平逐步提高，产品供应逐步走向多元

房地产开发水平逐步提高，项目开发品质与品位明显提升。“十三五”期间呈贡开发建设的房地产项目无论是房屋的使用功能，还是小区配套建设水平都得到明显提升，涌现出了一批具有低碳节能、绿色环保、智能化等特征的新型建筑。住宅产业化和绿色建筑建设加快发展，绿色建筑和装配式建筑在“十三五”时期呈逐年增长态势。其中，绿色建筑已从 2016 年的 68.50 万平方米增长到 2019 年的 223.53 万平方米，总面积达 1127.05 万平方米；装配式建筑从无到有，截至 2019 年 12 月，总面积已达 72.88 万平方米。“十三五”时期，通过加大大地房地产企业整合培育力度，积极引进具有相当开发实力和影响力的外来企业，呈贡实际管辖区房地产企业数量和综合实力都得到了普遍提升，房地产开发企业已有“十二五”期间的 25 家增长到“十三五”期间的 45 家。

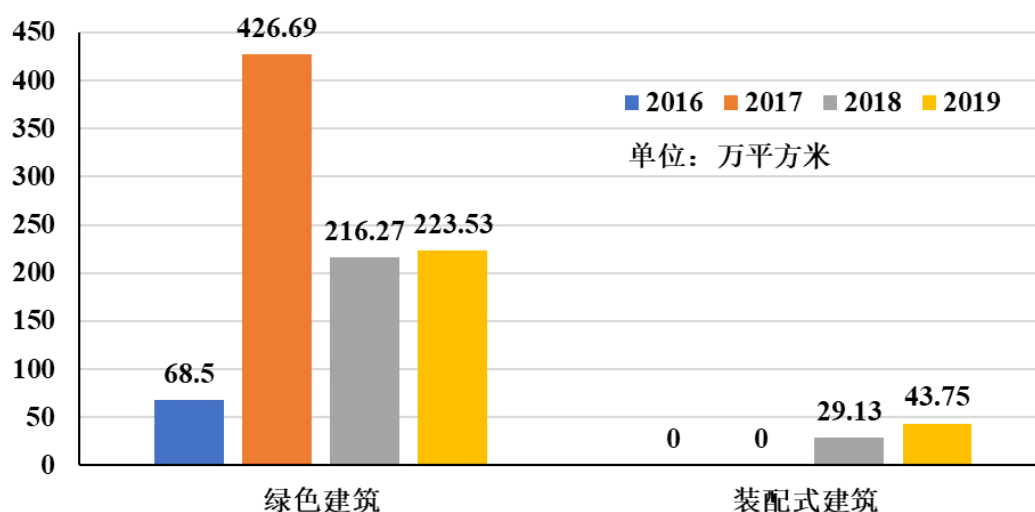


图 1.8 “十三五”期间呈贡区绿色建筑和装配式建筑发展情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为昆明市呈贡区住房和城乡建设局。

房地产业与旅居、康养和求学结合的特色鲜明，存在一定程度的外销。“十三五”期间，呈贡实际管辖区内商品住宅项目的客户主要来自昆明市和呈贡区，占比达到了 60%—80%，购房的主要目的是孩子教育、改善居住和兼顾投资。文化旅游项目的客户主要来自外省，占比达到约 50%，昆明主城区（包括呈贡）客户占比约 45%。

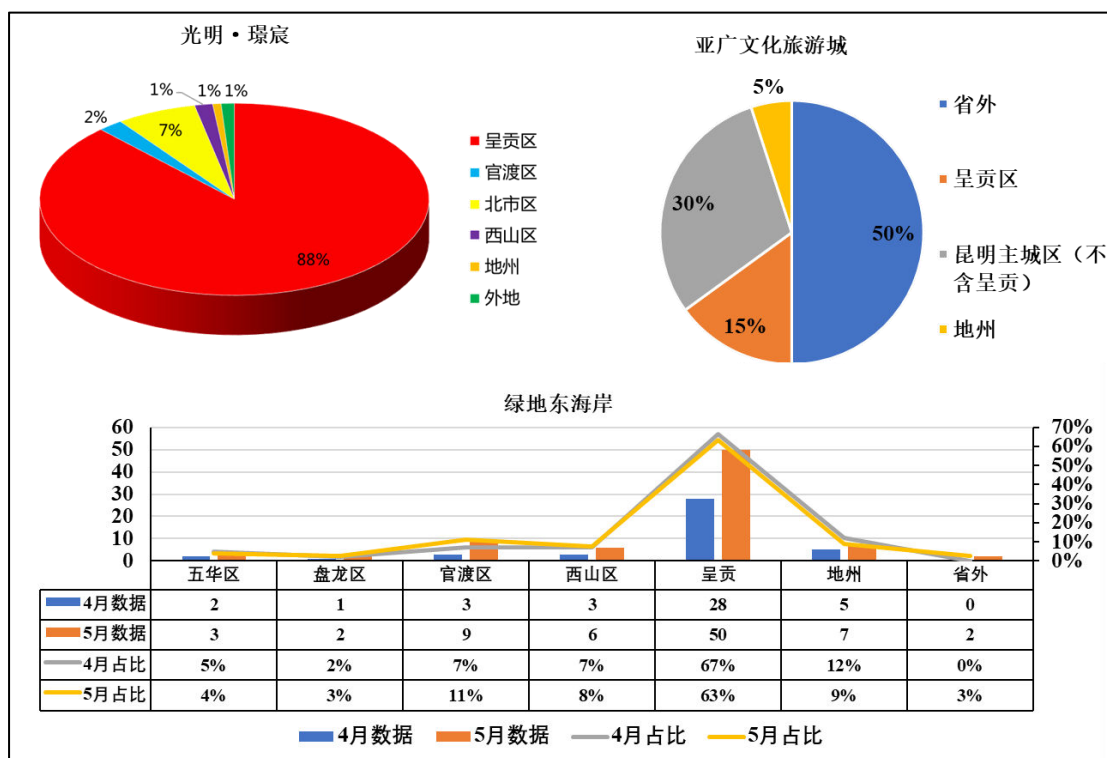


图 1.9 2020 年呈贡区房地产项目成交客户居住区域分布调查

注：数据来源为昆明市呈贡区住房和城乡建设局。

房地产产品供应逐步走向多元，新型业态不断涌现。“十三五”期间，呈贡总部经济与楼宇经济发展迅速，先后引进了一批楼宇（总部）重大项目，建成了一批楼宇综合体。截止到 2020 年 8 月，实际管辖区共有各类办公楼宇（办公写字楼、公寓）项目 19 个，已建成上海东盟大厦、惠景园、裕顺鑫都、泛亚龙城、龙斗海岸城、新南亚第一国际等 6 个项目，七彩云南、昆百大、上海华联超市、置信银河广场、沃尔玛商业广场等大型商业综合体相继建成营业。“十三五”期间，呈贡紧紧围绕大信息、大健康等领域加速产业地产项目布局建设，与相关产业融合趋势增强，信息产业园、紫光芯云产业园、优必选智能服务机器人产业园、

康美健康城、鹏瑞利国家大健康城等项目相继开工建设，完成了斗南花卉小镇瑞香街、金桂街西段的提升改造，“云上云”双创小镇已进入了全省一流特色小镇创建行列。

4. 房地产市场监管不断完善，行业管理服务成效显著

房地产市场运行监管机制不断完善，公共服务效能显著提升。“十三五”时期，呈贡不断强化对房地产市场的监管调控，在市场调控、预售资金监管、房产交易和产权产籍管理等方面取得了系列成效。在市场调控方面，呈贡区严格落实昆明市房地产调控政策，保障房地产市场平稳健康发展。在预售资金监管方面，呈贡不仅对在建项目预售资金的收存、支取、使用等环节进行第三方审计，还建立了预售资金监管情况季度上报制度，有力地保障了购房人的合法权益和市场的健康发展。在房产交易和产权产籍管理方面，呈贡成立了专项小组对房地产开发企业和中介机构的违法违规销售行为进行整治，通过政策宣贯、协商、约谈、检查制止、移交相关部门处理等多种手段规范市场秩序。“十三五”时期，呈贡不断优化服务流程和精简办事材料，全力打造不动产登记集成化高效服务窗口模式，采取交易、登记、纳税并联办理和资料互通共享，极大地提高了房产交易和产权登记备案的行政服务效率。“十三五”期间，呈贡实际管辖区共核发预售许可证 256 个，预售总面积 1109.69 万平方米，新建商品房网签备案 9.53 万件，存量房网签备案共计 5.36 万件，抵押网签备案共 0.65 万件，房屋租赁备案共 67 件。

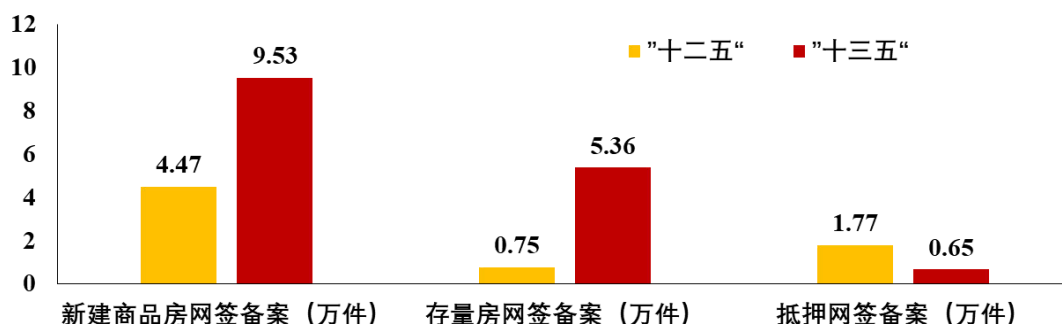


图 1.10 “十二五”和“十三五”期间呈贡区产权登记备案情况

注：数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房和城乡建设局。

物业服务管理水平不断提升，相关制度逐步建立。“十三五”时期，呈贡物业服务企业共有 31 家，备案物业服务项目 38 个。在物业企业监管方面，呈贡出台了《关于进一步加强小区物业服务管理的实施方案》，对全区三级、三级暂定资质物业服务企业进行定期监督检查，探索建立了呈贡住宅小区物业服务质量考评体系。经 2020 年的考评，评选出 1 家“示范”物业服务企业、9 家“优秀”物业服务企业、17 家“良好”物业服务企业、4 家“合格”物业服务企业，有效推动了物业服务项目的专业化、规范化管理，提升了物业服务水平。在楼盘属地行政管理方面，呈贡积极推进物业服务企业备案和小区业委会成立工作，制定出台了《昆明市呈贡区关于成立小区业主委员会的实施方案》，“十三五”期间新增 12 家物业服务企业完成登记备案，成立了 4 个业主委员会。在住宅专项维修资金管理方面，呈贡坚持做好住宅专项维修资金的收缴、归集、审批工作，已与 3 家专户银行完成住宅维修资金委托管理协议，并以 1 年期定期存款、协定存款的方式，实现了住宅专项维修资金增值最大化。

（二）存在的问题

“十三五”时期，尽管呈贡房地产业发展取得了一系列成就，但房地产业一业独大的局面仍未改变，其占呈贡固定资产投资的比重高达七成，不仅面临着未来风险加剧，而且与全区高质量的经济社会发展要求和人民群众生活居住改善的需求相比，也存在着一定的差距，面临着不少制约因素。

1.住房保障发展模式仍有待创新

一是呈贡涉农居民安置房建设模式和融资渠道仍较为单一，建设进度与人民期盼有一定距离。从建设模式来看，现行涉农居民安置房建设仍主要依靠房地产企业在项目临近地块上进行集中配建，但现行的补偿标准和“1:1:1”土地资源配置模式难以平衡因“项目周期、税费成本、建筑成本、人口规模和政策条件”变化而产生的隐性成本，房地产企业动力不足。另一方面，政府主导涉农居民安置房建设的融资渠道受限，主要依赖于中央下达的棚户区改造专项资金和专项债，利用市场化手段融资的能力较弱。

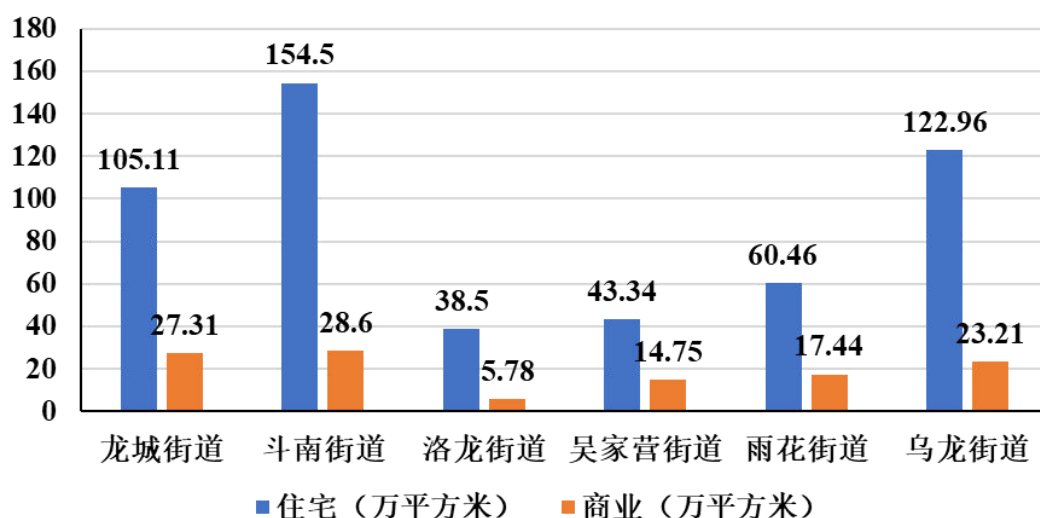


图 1.11 呈贡区各街道涉农居民安置房缺口（2020 年 12 月统计）

注：数据统计范围为实际管辖区 160 平方公里；数据来源为呈贡区住房和城乡建设局。

二是城镇老旧小区改造难点问题突出且难以建立长效机制，制约项目加快推进。一方面，由于呈贡符合条件的城镇老旧小区多为无业主委员会、无物业管理公司和无专人管理的“三无”小区，改造中面临着权利主体复杂、公共意识不强、利益协调困难等问题，影响着改造工作的高效推进。另一方面，呈贡当前城镇老旧小区改造的资金来源较为单一且缺口较大，过于依赖于市级分配下达的中央财政城镇保障性安居工程专项资金支持和少量业主集资，区级财政资金配套能力有限，利用地方专项债券融资的模式还未建立。

2. 房地产产品供给结构有待优化

呈贡实际管辖区内居住、商业、办公用地占主导，但住宅开发与产业发展缺乏联动协调性。“十三五”期间，呈贡不断加大商业办公用地和高新产业用地供应，使得商业办公项目与住宅项目比例不够优化，现代服务业发展与居住水平提升之间未能实现充分互动互促。特别是商业办公开发过量，市场供需比例失衡，去库存压力加大，制约了呈贡区城市整体功能的提升。据统计，2016—2020 年商业办公库存量逐年上升，需求持续不振，销售均价逐年降低。同时，受第三产业发展水平较低和互联网电商模式的影响，商业办公去库存艰难。2019 年呈贡区商业和办公用房去化周期分别高达 151.5 个月和 186.9 个月，但当年的商业办公用地供给面积仍高达 1500 亩。受疫情影响，2020 年上半年商

业办公用房销售面积同比下降四成，库存风险进一步累积。呈贡较好的发展定位、发展成效和相对较低的商品住房价格，虽然为更广泛区域居民提供了居住空间和购房选择，但没有有效地为呈贡区自身产业发展吸引就业。

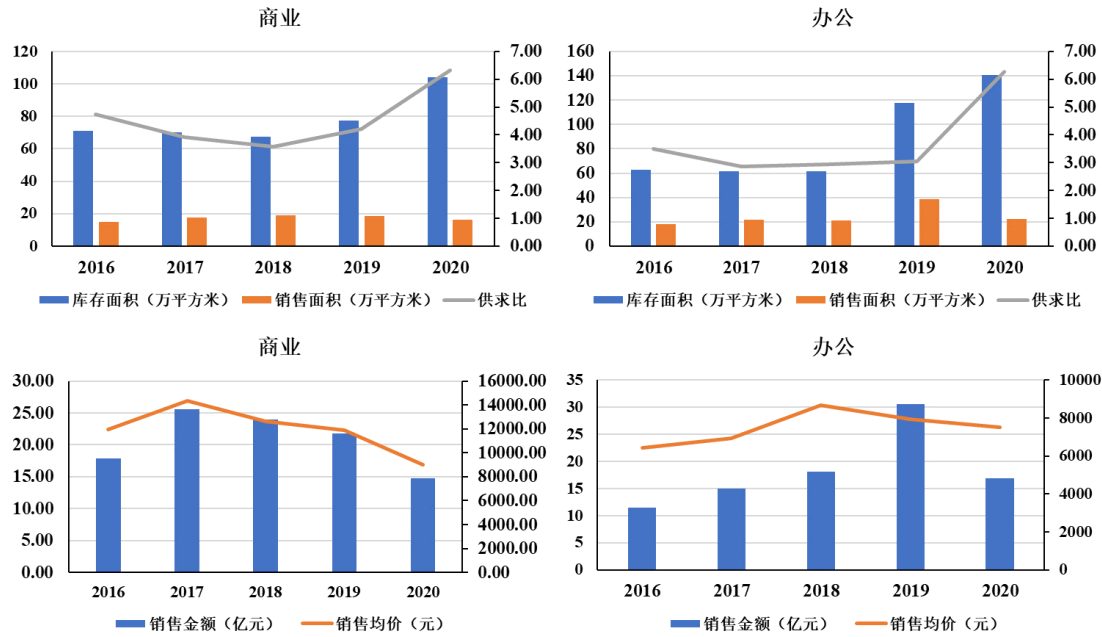


图 1.12 呈贡区 2016—2019 年商业办公用房供需情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为呈贡区住房和城乡建设局。

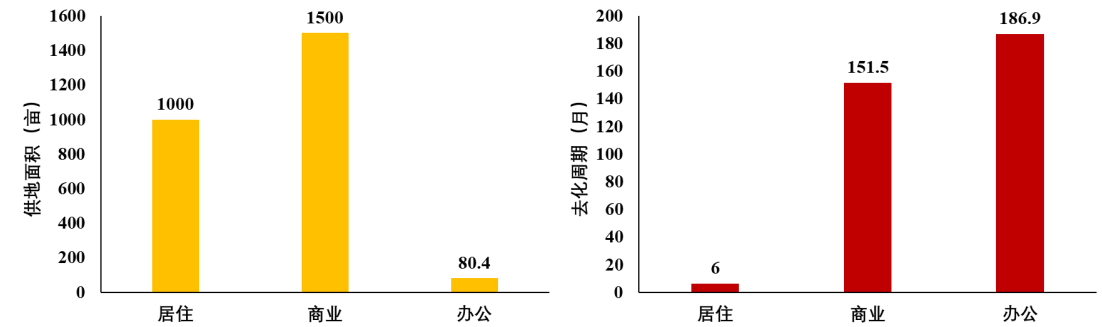


图 1.13 2019 年呈贡区房地产土地供给量和去化周期

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为锐理数据。

3.房地产产品供给渠道有待拓宽

一是二手房市场发育不足，商品住房流通效率不高。二手房在住宅梯级消费中起到承前启后的关键作用，链接住房者不同阶段的物业形态，也关系着房地产一、二、三级市场的联动效应。一个完善的房地产市场中，二手房的销售应该是新房销售的5—7倍，但呈贡区还远远没有达到这个比例。“十三五”期间，呈贡新建商品住房销售套数是二手房的近2倍，二手房市场发育缓慢，降低了商品住房流通效率。

二是住房租赁市场发展滞后，经营模式和制度建设有待加强。2017—2020年（截止5月13日），呈贡实际管辖区房屋租赁备案仅67件，房屋租赁备案制度有待加强和执行。从经营模式来看，呈贡缺少专业化、规模化的住房租赁企业，以个人租赁为主，缺乏相关租赁管理规定。从市场房源来看，呈贡市场性租赁住房中存在大量城中村房屋，房源条件较差，安全隐患突出。

三是保障性住房的覆盖层次和分类体系有待完善，房源筹措渠道有待拓宽。“十三五”期间，呈贡保障性住房主要包括公共租赁住房 and 涉农居民安置房，尚未涉及安居型商品房、人才住房等新型保障性住房，保障范围较窄。目前，呈贡单一依靠新建和货币补贴的保障模式相对滞后、存量用房（公寓、商业、办公）改为保障用途挖潜不够。

4.房地产市场风险积累有待缓解

“十三五”期间呈贡区快速发展，以及在跨区域住房投资共同

推动下,呈贡房价上涨较快。商品住房成交均价从2016年的5419元/平方米上涨到2019年的10929元/平方米,目前呈贡房价收入比为9.8,高于全国平均数8。从杠杆率来看,“十三五”期间呈贡居民杠杆率逐年上升、且幅度较大,略高于全国平均水平,房地产市场风险累积应当重视。特别是2020年疫情导致商品房销售受到影响,商品房库存量再次上升,值得警惕。

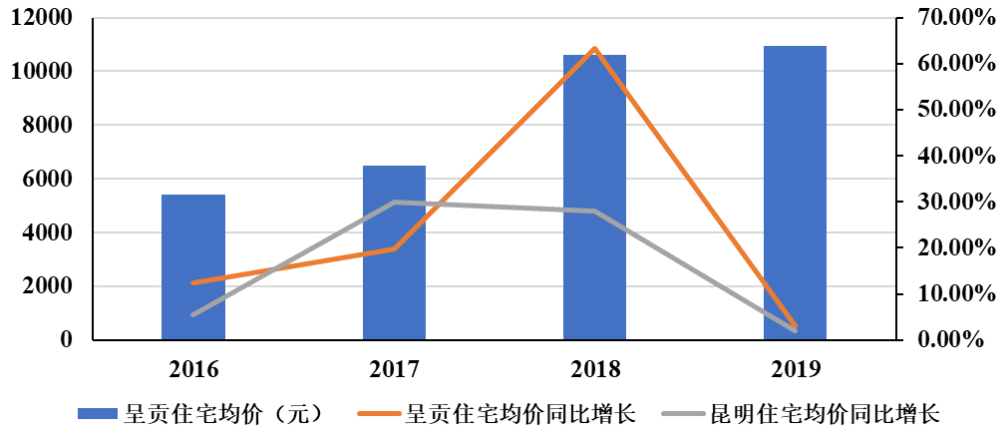


图 1.14 呈贡区 2016—2019 年房价变化情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为锐理数据。

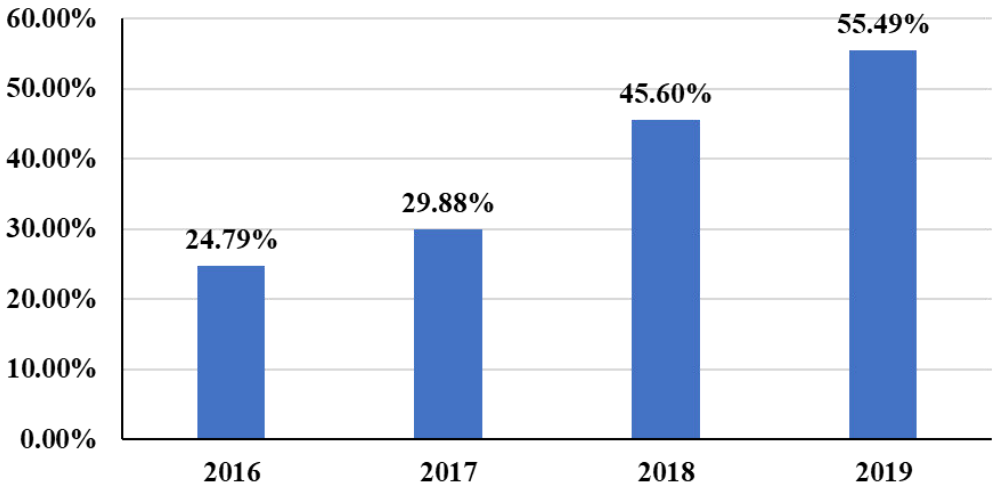


图 1.15 呈贡区 2016—2019 年居民杠杆率变化情况

注：数据统计范围为呈贡区 461 平方公里；数据来源为呈贡区统计局。

呈贡区近十多年的快速发展存在一定程度的房地产投资过热，大量中小型房地产开发企业涌入市场，在监管机制不健全的情况下，资金链断裂而烂尾。目前，呈贡市场上烂尾盘有 5 个（包含停工楼盘），大多是在呈贡大兴建设期间出现。烂尾楼盘对呈贡城市形象、政府信誉、市场预期以及广大市民生活和财产造成严峻的负面影响，亟待解决。

5. 房地产业转型升级仍有待加速

一是呈贡区房地产企业整体实力仍有待进一步加强，项目建设水平与市场期望值有一定差距。目前，呈贡引进的全国知名房地产开发企业数量偏少，本土小型房地产企业占比仍较高。这使得房地产开发中，往往是楼盘先建，商业、学校、医院等设施后续再建，这导致一部分居住小区入驻速度慢、空置高以及职住不平衡，“打包”建设的落实和监管有待进一步加强。另一方面，绿色建筑、装配式建筑、成品住宅占比仍不够高，不能充分体现节能环保低碳绿色的要求，房地产产业化仍需提速，智慧楼宇建设仍有待进一步加快步伐。

二是市场服务水平有待提升，综合管理机制有待健全。当前，呈贡区物业服务行业门槛较低，物业公司良莠不齐，随着居民对物业服务需求质量的提升，物业矛盾纠纷不断凸显。房管部门缺少强化物业管理的行政手段和措施，更缺乏指导物业管理工作的规范性文件和相关技术指引，成为制约物业管理水平提升的短板。在小区综合管理方面，由于涉及房管、城管、绿化市容、消防、

民政等多个政府职能部门和供水、供电等专业机构，涉及面广、复杂性高，加之业主委员会沟通能力的缺失，长期以来未能形成良好的小区综合管理机制。在房地产开发、销售、租赁和中介服务方面，各机构质量参差不齐，从业人员普遍缺乏培训，各种违法违规行爲屡见不鲜，难以满足销售和租赁市场的高品质服务需求。

二、“十四五”时期呈贡区房地产业发展形势与需求

“十四五”时期是我国面临“百年未有之大变局”的第一个五年，但经济长期向好的基本面没有改变，两者同步交织、相互激荡，国家在发展质量、发展增速、资源配置、开放格局、社会治理方式等方面都面临着重大转变。这是呈贡“做大经济总量规模、做足产业提质文章、做实全域协调发展”的关键阶段，也是呈贡深化“两枝花”、“两朵云”和“两个园”布局，高质量打造“世界春城花都、现代科创新城、健康颐养新区和面向南亚东南亚国际门户枢纽”的五年。

（一）面临机遇

1.新发展理念推动房地产业发展思维变革

“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念是“十四五”时期我国发展思路、发展方向、发展着力点的集中体现，对推进房地产业转型升级创新发展具有极大的引领作用，使其在业态类型、管理模式、服务方式等方面不断变革。房地产行业步入成熟期，区域市场分化、大小房企分化、主体需求分化将愈发突出。“创

新”要求高新技术向房地产业拓展，有利于推动房地产建设模式、管理手段现代化；“协调”要求实现保障性住房、商品住宅、产业地产协调发展；“绿色”要求改变传统“大量生产、大量消耗、大量排放”生产模式和消费模式，推动房地产业绿色节能环保发展；“开放”要求形成高水平的房地产业发展 and 投资便利化政策；“共享”要求房地产业发展要让人民群众感受到公平正义，进而满足人民期待。

2. 改革创新加快房地产业新旧动能转换

随着国内大循环和国内国际双循环的推进，改革创新将改变传统房地产业倚靠投资和消费拉动的增长模式，体制机制创新将激发房地产业的市场活力，供给侧结构性改革有利于鼓励房地产企业积极应用新技术、新材料、新工艺、新设备，加快构筑住房多元化产品体系。改革创新有助于激发社会创新活力和创新潜能，全面提升房地产业发展中劳动、信息、知识、技术、管理的效率，推动房地产业健康发展。在改革创新指引下，房地产业发展将在业态创新、管理创新、服务创新等方面有所突破，与 5G、大数据、云计算、互联网深度融合，推动管理手段的现代化，提升房地产市场监管的精细化水平。

3. 重大战略实施赋予呈贡房地产业全新使命

云南省政府提出十四五期间“将房地产产业培育为千亿级优势产业”的目标，从宏观政策层面为呈贡房地产业发展创造机遇。世界春城花都、现代科创新城、健康颐养新区和国际门户枢纽四

大战略的实施，赋予了呈贡房地产业发展全新的使命和机遇。“世界春城花都”要求房地产业发展要围绕花卉等特色优势产业做文章，不仅要加快推动低碳社区和绿色建筑的步伐，还要提升城市的空间品质；“现代科创新城”要求房地产业发展不仅要保障创新型产业的发展和创新人才的住房需求，还要在智慧社区和智能家居领域引领示范；“健康颐养新区”要求房地产业发展要依托本地优势特色资源向文旅和康养领域拓展；“国际门户枢纽”要求房地产业发展除了要满足国际化人才的住房需求外，还要在提升城市的服务能级方面发挥重要作用。

（二）迎接挑战

1.经济形势面临不确定性风险加剧

目前全球化进入分化期，世界经济秩序和治理体系面临分化与重构，外部经济环境仍存在相当的不确定性。国内经济呈现结构调整、动能转换困难相互交织的局面，下行压力加大。国内外经济形势的不乐观将会对房地产市场需求，以及房地产业开发和投融资产生不利影响。随着金融去杠杆的推进，货币宽松周期结束，地产企业的融资环境全面趋紧。呈贡房地产业发展面临结构性产能过剩与有效供给不足并存的局面，房地产市场面临深度调整。居民住房需求呈现多元化，对房地产业供给和管理提出新要求，制度环境亟待完善。在此情况下，促进房地产业转型发展、加大保障性安居工程建设、鼓励引导居民住房合理消费、激发房地产市场活力、加强房地产市场监管，对新时期呈贡房地产业发展

展提出了更高的要求。

2. 房地产区域同质化竞争日趋激烈

在区域竞争日趋“白热化”的背景下，同质竞争产生的“虹吸效应”将对呈贡房地产业发展带来挑战。当前，房地产业已由土地竞争转为产品竞争，必须雕琢产品、深耕市场、客户至上。与高铁沿线的同类新区和传统城区等相比，呈贡在产业结构、人口规模、功能配套和政策支持等方面仍存在不少短板。轨道交通加快了区域要素流动，使得“强者恒强、弱者愈弱”，产业与人才双重制约下的闭锁效应，对呈贡房地产业发展的制约愈加突显。同时，沿线各类新区和昆明主城各区均把发展高端产业、打造商务核心区、总部经济区作为着力点，在房地产的功能定位、产品种类方面产生同质化竞争。

3. 城镇住宅用地供需矛盾日益凸显

“十四五”期间，受土地指标和可用建设用地规模的约束，呈贡的土地出让总量和新增的可开发土地资源将继续减少，房地产的开发模式将由增量扩张为主向以存量土地挖潜和集约节约利用为主转变。随着“六稳”“六保”的要求推进，新增建设用地指标用于优先保障实体经济发展的趋势日益明显，工业用地和城镇住宅用地的供应矛盾越来越突出，城市综合发展对房地产单一行业发展提出了挑战。呈贡未来房地产业发展的主题将是绿色节能和集约高效使用土地资源，这给呈贡如何协调均衡房地产供给结构和时序、高效推进城市更新和提升房地产业经济发展功能提出了

更高的要求。

（三）需求预测

1.总量预测

呈贡区城镇常住人口随时间的推移增长趋势较为明显，也相对稳定，故可用 ARIMA 预测和灰色预测两种方法同时计算，并最终选取两种方法的平均值，作为呈贡城镇常住人口的最终预测值。

表 2.1 “十四五”期间呈贡城镇常住人口预测

城镇常住人口预测	2021	2022	2023	2024	2025
ARIMA 模型法（万人）	30.65	31.95	33.27	34.6	35.93
灰色预测法（万人）	32.07	33.9	35.42	36.93	38.44
平均值（万人）	31.35	32.93	34.35	35.77	37.19

使用灰色预测法，预测得出呈贡区到 2025 年城镇人均住房面积将达到 41.96 平方米。呈贡区城镇常住人口及人均住房面积都比较符合国内二线省会城市新区的住房现状，因此应用相应预测数值，代入 M-W 公式，得到城镇常住人口住房需求面积。

表 2.2 “十四五”期间呈贡城镇常住人口住房需求预测

年份	城镇常住人口/万人	人均住房面积/平方米	原有人口改善型需求/万平方米	新增常住人口住房需求/万平方米	折旧需求/万平方米	总需求/万平方米
2020	29.70	39.00	——	——	——	——
2021	31.50	40.11	15.73	68.18	27.66	111.57
2022	32.93	40.57	16.61	58.01	29.26	103.88
2023	34.35	41.03	17.53	58.26	30.85	106.64
2024	35.77	41.49	18.48	58.92	32.52	109.92
2025	37.19	41.96	19.41	59.58	34.15	113.14

呈贡区的旅游、康养和教育资源丰富，“十四五”期间旅居人

群、康养人口和大学生群体对房地产业发展的推动作用显著。对比国内几个典型旅游城市，呈贡地产市场的外地客群占比相对较高。因此，预测呈贡非常住人口（旅居、康养和求学人口）住房需求的总体占比在 15%—20%之间。

表 2.3 呈贡区与典型城市购房客群特征比较

城市	购房客群特征
呈贡区	省外客群占 20%，省内外地客群占 30%，大学城在校大学生 17 万人。
昆明市	省外客群占 30%，省内外地客群占 40%。
厦门市	2006 年省外客群占 18%，省内外地占 39%，本地占 43%；而到 2017 年外地客群下降到 26%。
三亚市	2008 年岛外客群占 75%；2010 年岛外客群占 85%；2018 年岛外客群占 88%。
秦皇岛	2012 年外地客群占 30%左右。

呈贡区涉农居民安置房执行农业人口“增人增指标”的政策，每增加 1 人就增加相应安置房面积。根据各街道上报需求及已搬迁村庄实际情况，综合考虑人口自然增长和婚嫁娶等因素，人口数按逐年 5%增长计算。人均安置面积考虑到独生子女证奖励 40 平方米、经营性用房人均 15 平方米加社区原公房面积等情况，按人均 100-120 平方米综合计算（含经营性用房）。因此，“十四五”期间呈贡区涉农居民安置房需求在 770.35—924.42 万平方米之间。

表 2.4 “十四五”期间呈贡区涉农居民安置房需求预测

街道	涉农居民安置房需求（万平方米） 浮动下限	涉农居民安置房需求（万平方米） 浮动上限
龙城街道	158.904	190.6848
斗南街道	219.72	263.664
洛龙街道	53.136	63.7632
吴家营街道	69.708	83.6496
雨花街道	93.48	112.176
乌龙街道	175.404	210.4848
合计	770.352	924.42

总体来看，“十四五”期间呈贡住房需求总量在1411.7—1605.86万平方米之间。

表 2.5 “十四五”期间呈贡区住宅类用房需求总量

年份	常住人口需求/ 万平方米	非常住人口需求/万 平方米		涉农居民安置房需求 /万平方米		总需求/万平方米	
		浮动下 限	浮动上 限	浮动下 限	浮动上 限	浮动下 限	浮动上 限
2021	111.57	19.69	27.89	770.35	924.4	1411.7	1605.86
2022	103.88	18.33	25.97				
2023	106.64	18.82	26.66				
2024	109.92	19.39	27.48				
2025	113.14	19.97	28.29				
总计	545.15	96.2	136.29	770.35	924.4	1411.7	1605.86

2.结构预测

为了维持房地产开发投资的稳定，统筹考虑呈贡产业发展、人才吸引和社会保障，规划建议“十四五”期间呈贡区适度调整住房供给结构，实现市场商品住房、公共租赁住房 and 人才住房之比为 7:2:1。综合考虑商业用房的去化举措和历史销售数据，预计“十四五”期间商业用房年销售面积约 20 万平方米，结合 2020 年库存量和去化要求，商业用房总供给量约为 120 万平方米。综合考虑办公用房的去化举措和历史销售数据，预计“十四五”期间办公用房年销售面积约 30 万平方米，结合 2020 年库存量和去化要求，办公用房总供给量约为 180 万平方米。

表 2.6 “十四五”期间呈贡区住房产品供给结构预测

类型	市场商品房			政策性住房		涉农 居民 安置房	商业 用房	办公 用房
	高档	中档	普通	人才住房	公共租赁住 房			
占比	15%	15%	40%	20%	10%	占总 需求	——	——

						的50%		
面积（万平方米）	99.21	99.21	264.56	132.28	66.14	400	120	180
租售方式	以市场价出售、出租			可租可售，租金、售价低于市场	只租不售，租金低于市场	政府分配，可进入市场流通	以市场价出售、出租	以市场价出售、出租
供应方式	开发商建设、市场销售			（1）政府或开发商建设、政府配售； （2）政府提供购房补贴	（1）政府建设、配租 （2）政府收储、配租 （3）政府提供租金补贴	政府或开发商建设、政府分配	开发商建设、市场销售	开发商建设、市场销售

三、指导思想、基本原则和发展目标

（一）指导思想

高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，深入贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，尊重城市发展规律，主动引领城市发展新格局。按照六大发展战略和昆明市建设区域性国际中心城市总体要求，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，全面贯彻呈贡“四大品牌”战略定位，统筹处理好短期和长期、市场调节和行政调控、住房保障和商品房市场的关系，加快推进供给侧结构性改革，加强需求侧综合管理，努力确保房地产业健康运行，不断提高发展质量，积极满足人民日益增长的美好生活需要，为呈贡经济、社会、城市、民生发展做出积极贡献。

（二）基本原则

——民生为本。呈贡区房地产业发展要高度重视住房保障事业和老旧小区改造工作，按照“低端有保障、中端有支持、高端有市场”思路，坚持市场和保障两手抓、两手都要硬，统筹考虑各类保障性住房、保障群体之间的关系，做好目标任务、投资安排和政策手段的有机衔接，多方式满足不同层次居民的住房需求，稳步提高居住水平，不断优化居住环境，努力实现人人住有所居，让人民群众共享改革发展成果。

——市场主导。深刻把握房地产业与宏观经济运行、城镇化进程和人口变化的互动规律，呈贡区房地产业发展应配合和服务于全区建设，充分支撑呈贡区实体经济发展，与做大经济规模和提升产业品质的整体战略相协调，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，注重利用行政手段调节市场波动，灵活平衡供需关系。

——职住平衡。统筹兼顾居住和就业的关系，强化住房对其他产业发展的基础支撑作用，结合呈贡区长远发展有关要求，紧密联系城市规划、功能定位和产业布局，合理调整房地产开发的空间布局、产品类型与重点功能区的发展定位、产业类型、劳动力规模等相配套，推动产业和城市相互融合，避免出现“空心化”和“孤岛化”。

——协调发展。呈贡区房地产业发展要重视空间协调和产业协调，推动房地产业整体协调发展。坚持因情施策、分类指导，通过控制增量、消化存量、疏导流量等方式，着力解决房地产业

内部不同区域、不同业态、不同套型之间结构性失衡问题，优化资源配置，提高利用效率。

——绿色智慧。呈贡区房地产业发展要突出绿色智慧特征，以显著提高资源能源利用效率为目标，依靠科技进步和创新，推广新材料、新技术的运用，深入贯彻落实节地、节能、节水、节材和环保政策，深度融合“互联网+”、共享经济等新思维，推动住宅生产方式变革，大力发展绿色建筑和智能建筑。

（三）发展目标

“十四五”期间，根据呈贡区经济和社会发展要求，以及房地产自身总量、结构调整的需要，房地产业的主要发展目标包括以下两个方面。

1.总体目标

落实中央关于促进房地产市场平稳健康发展的相关会议精神，围绕房地产业要“服务于民生改善、服务于经济增长、服务于城市发展”目标，结合昆明市、呈贡区发展战略定位，以“四大品牌”为标准，完善住房保障和房地产市场体系，优化行业布局 and 结构，促进房地产投资稳定增长以及住宅和产业地产供求平衡，加大保障性安居工程建设力度，推进城镇老旧小区和城中村改造，支持居民自住和改善性需求，推进住宅产业现代化，加强房地产市场的全过程监管，促进“十四五”期间呈贡区房地产市场持续健康发展，继续发挥房地产业对呈贡经济社会发展和城市建设的重要作用。

2.具体目标

为了促进呈贡区房地产业的健康可持续发展，特制定“十四五”时期呈贡房地产业发展的具体目标。

——住房保障。“十四五”期间新增涉农居民安置房 400 万平方米、人才住房 132 万平方米、公共租赁住房 66 万平方米；“十四五”期间新增专业化、规模化的住房租赁企业 2-3 家；“十四五”期末完成城镇老旧小区改造 4 个；“十四五”期末保障性住房的家庭户数占城镇常住人口的比重达到 20%。

——居住水平。“十四五”期末城镇常住人口人均住房建筑面积达到 40 平方米以上；“十四五”期末基本公共服务设施 15 分钟覆盖率达到 100%；“十四五”期间新建住宅社区物业服务覆盖率达到 100%；“十四五”期间新建民用建筑项目中二星级及以上绿色建筑面积比重达到 70%。

——市场规模。“十四五”期间房地产开发投资增幅保持稳定增长，保持在 8%—15%之间；“十四五”期间新建商品住房 462 万平方米、商业 120 万平方米、办公 180 万平方米。

——协调发展。“十四五”期间城镇居民户均住房总价与户均家庭年总收入之比保持在 10 以下；“十四五”期间优化产业地产供给结构和时序，大力推进商业、办公用房去库存，加大创新型产业用房供给，商业、办公用房去化周期降低到 60 个月以下。

——产业体系。“十四五”期间物业服务企业数量年均增幅达到 10%左右；“十四五”期间中介公司数量年均增幅达到 10%左右；

“十四五”期间装配式住房新开工建设面积占比达到 25%-40%;

“十四五”期间新开工住宅全装修比重达到 30%。

四、重点任务

(一) 加大住房保障力度，统筹推进保障性安居工程

1. 创新涉农居民安置政策

创新安置补偿模式，开展以社区为单位的“房权换股权”安置补偿试点，按照“入股自由、退股自由、保底分红”的原则，鼓励涉农居民将满足基本生活需要以外的闲置住宅以作价入股形式参与所在社区的经营性项目投资并获取增值收益分配。优化安置房建设“1:1:1”模式，在不违反国土空间规划强制性内容的前提下，允许房地产开发企业根据实际需求，依法定程序合理调整建设项目的居住与商业办公功能比例，或选择获得新增建筑面积奖励并按一定比例无偿移交给政府，用于公共租赁住房、人才住房或创新型产业用房。强化安置房政策支撑保障，会同相关部门研究制定涉农居民安置补偿标准、契税和维修基金缴纳等相关配套政策，着力解决涉农居民安置中的历史遗留问题。拓宽安置房建设融资渠道，深化政府与社会资本合作，积极探索债券融资、股权融资、信托融资等多种形式的融资模式，鼓励和引导社会资本参与涉农居民安置房建设。

2. 完善保障性住房供应体系

完善公共租赁住房和廉租住房并轨运行制度，按照“能保尽保”的原则，在试点工作基础上优化分级定租标准，配合市主管

部门做好公共租赁住房的申请、轮候和配租管理，研究解决政企共建公共租赁住房等历史遗留问题的创新举措。完善公共租赁住房退出机制，会同不动产登记、人社、交通、税务等主管部门，充分利用大数据、云计算等新技术，建立居民家庭经济情况核对机制，严厉查处骗租行为。探索建立人才住房供应制度，结合呈贡产业政策导向，开展呈贡创业人才和基础科研人才等群体的住房需求专项调查，合理确定人才住房建设标准和分配制度，对在呈贡就业的无房青年人才实施精准住房保障。探索将区重点扶持企业、高新技术企业、规上企业、新型研发机构以及等重点领域的企业，全部纳入人才住房政策覆盖范围，试点实行定向配租制度。根据企业（人才）对住房的实际需求，会同区招商、科技等主管部门以及所属街道和企业，量身定制人才安居服务。

3.多渠道筹集建设保障性住房

探索建立保障性住房在招拍挂居住用地项目中的配建制度，加快制定配建的相关政策和技术指引，明确配建的责任主体、具体方式、比例标准和工作要求。试点将保障性住房配建要求纳入控制性详细规划内容，并作为招拍挂居住用地出让和项目开发建设的前置条件。鼓励工业企业利用节余土地或闲置厂房配建公共租赁住房和人才住房，在控制性详细规划、用地功能调整和用地政策上予以支持。支持利用居民闲置住宅、商业办公闲置用房等社会存量房屋建设保障性住房。在确保安全的前提下，支持改造已控停违法建筑，没收、征收历史遗留问题建筑等方式筹集保障

性住房。支持通过清理整合机关事业单位自有住房，纳入全区房屋管理数据信息平台，实施规范管理。合理搭配同一居住项目的公共租赁住房、人才住房和普通商品住房的结构比例，探索建立各类社会群体的混合居住模式，实现社区多元融合。

（二）加强供给侧改革和需求侧引导，稳定市场运行

1. 积极培育住房租赁市场

鼓励发展多主体供应的住房租赁市场，加快建立租购并举的住房体系。加快推进辖区内商业和办公用房的去库存工作，制定商业和办公用房改为租赁用房的区级配套政策和工作指引，会同相关部门研究制定包含子女教育、医疗保障和户籍管理等领域在内的租购同权配套政策，着力解决呈贡区既无购房能力又不符合公共租赁住房和人才住房申请条件的“夹心层”群体住房问题。支持区属国有投融资平台公司（以下简称“平台公司”）开展住房租赁业务，积极引导社会资本参与合作，培育一批“平台出资、社会运营、政府监管”的长租公寓试点项目，带动现代住房租赁产业发展。支持和规范个人依法出租自有住房，允许在不改变原有防火分区、安全疏散和防火隔离等设施的前提下，将现有住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租。发挥区辖街道、社区、业主委员会以及流动人口和出租房屋服务管理中心在规范出租房屋管理中的核心作用，充分利用网络租赁平台，做好房屋及租赁信息的采集、跟踪、核实及更新，引导相关业主、用人单位、房屋中介等利用“昆明租房备案”小程序完成房屋租赁备案登记。

2.统筹协调各类房源市场供给

依据国土空间规划、人口变化和产业发展需求，结合保障性安居工程建设、存量住房供应和城市更新实施情况，科学确定全区住房建设需求总量，制定住房年度建设计划，经区人民政府批准后实施。强化平台公司对区属国有资源的整合，统筹辖区内公共租赁住房、人才住房、创新型产业用房等政策性用房的建设，支持参与涉农居民安置、城镇老旧小区改造、轨道站点周边住宅项目开发和城市更新项目建设。建立房源供给动态平衡机制，平台公司应在市场供求偏紧、房价上涨幅度过快时加大住房建设和房源筹集力度，以市场方式向被拆迁居民、各类人才和保障对象定向提供住房；在市场供过于求、商品住房库存量偏大时，向社会回购部分商品住房、商业办公用房、存量二手住房等作为储备房源，用于住房保障、拆迁安置、产业配套等。结合呈贡战略性新兴产业发展需求和产业政策导向，支持平台公司利用存量商业办公用房建设创新型产业用房，打造众创空间和创新创业孵化器，为科技型小微企业提供产业空间保障。

3.大力拓展商业办公用房市场需求

完善商业办公楼宇等级评定标准体系，搭建楼宇经济政府服务平台，鼓励房地产开发企业委托具有物业运营管理经验的企业利用存量商业和办公用房开展二次招商，推动楼宇经济提档升级。严格控制住改商、住改办的行为，鼓励创新型或创业型小微企业租赁存量商业和办公用房用于生产经营，探索引入具有创业辅导、

工商税务、法律咨询等服务性质的政府分支机构或企业，鼓励引入医疗康养、文化休闲、餐饮娱乐、体育健身、教育培训等带有民生或基本配套属性的功能性产业，在场地租金和经营税收方面予以支持。对于居住生活功能配套不足的，在符合国家相关规范条件下，允许将商业和办公房屋改为生鲜超市、停车服务、快递仓储等配套设施用房，用于满足多元化的生产生活需求。鼓励通过政府回购或租赁商业办公用房用的方式，解决社区用房、医院、学校等公共设施的配套建设需求。

（三）优化空间资源配置，集聚城市发展动力

1.有序把控新增城镇住宅用地供应节奏

依据国土空间规划和住房年度建设计划，结合可用土地供应情况和已供土地开发利用情况，会同区自然资源主管部门制定城镇住宅用地年度供应计划，合理确定年度城镇住宅用地供应总量和结构，优先保障涉农居民安置项目、公共租赁住房、人才住房和社区配套服务设施用地需求。针对辖区范围内各功能片区发展的实际情况，实行差异化的城镇住宅用地供应政策，在国土空间规划和城镇住宅用地年度供应计划中合理安排商业服务业用地与其他类用地的结构比例和供应时序。加强挂牌出让的城镇住宅用地供后监管，依托国土空间规划“一张图”实施监督系统，对已供土地的开竣工、建设进度等情况实行动态监测。研究制定将招拍挂居住用地供应与商品住房销售周期挂钩、商业服务业用地供应与商业办公用房利用率挂钩的管理机制。

2.合理优化房地产业空间布局

按照“存量优化、增量引导”的原则，结合国土空间规划、社区生活圈建设和呈贡“一核两轴三片五园区”的空间发展格局，优化房地产业发展空间布局，促进呈贡区核心区范围内各功能片区的产城融合、职住平衡和协调发展，使房地产业成为呈贡功能布局优化和转型升级的重要驱动力。围绕高铁南站金融总部综合服务区、环滇池生态旅游片区、三台山旅游文化产业园区等特色资源聚集区域，重点布局开发高端商品住宅和旅游地产。结合环大学城科技创新产业片区、智慧创新园区、信息产业园区、健康产业园区、斗南花卉产业园区等建设，重点配建保障性住房和普通商品房。依托彩云南路和联大街沿线、高铁南站金融总部综合服务核心区，合理配置商业和办公用房用地比重，引导商务金融、文化旅游、科技创新、信息技术、健康医药等领域的总部企业集聚。实施以公共交通为导向的住房开发模式，引导房地产业向轨道交通沿线和站点周边布局，鼓励通过轨道交通车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设商品住宅和保障性住房。

3.连片推进城镇老旧小区改造

科学合理界定城镇老旧小区的改造范围，全面摸清老县城核心区范围内城镇老旧小区的底数，建立包括老旧小区数量及相应户数、用地和建筑面积、产权属性、建成时间等基本情况在内的信息台账。按照“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，将符合

改造条件、基础设施缺失严重、居民改造意愿强烈的老旧小区纳入改造项目储备库。围绕“基础类、完善类、提升类”改造内容，按照连片推进的原则，科学制定城镇老旧小区改造规划和年度改造计划。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，区分轻重缓急，科学安排改造时序，合理确定年度改造任务。编制“一院一策”改造实施方案，因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，统筹推进改造项目实施。建立“老旧小区改造”工作机制，加强全过程监督检查，确保改造项目按时按质按量完成。积极争取中央补助资金支持，探索企业出资+专项债券融资模式，引导社会资本参与老旧小区改造投资、建设、运营和管理。

4.积极探索存量用地城市更新

转变房地产业发展用地模式，探索由“增量供给为主”向“增量+存量供给并重”转变的城镇住宅用地供应机制，着力破解房地产业发展中的土地供需矛盾。积极探索实施“市场主导+政府引导”相结合的城市更新，结合国土空间规划统筹划定更新改造单元，成片连片推动呈贡老县城的更新改造，将市场化的城市更新与政府土地收储相结合，发挥实施主体在改造前期服务、公共服务配套建设和保障性住房配建等方面的主体作用，强化政府在城市更新中的土地收储。建立存量用地城市更新的跨部门协作机制，加强与区城市更新改造、自然资源、教育等相关主管部门的工作协

调，统筹城市更新、土地收储和民生保障，在城市更新改造模式、融资方式、补偿安置、保障性住房配建等方面积极出台相关支持政策，保障民生需求保障与房地产市场的繁荣相互协调。

（四）推动产业转型升级，提升房地产开发水平

1.加快培育地方性龙头企业

整合房地产市场资源，鼓励本地房地产骨干企业利用资金、技术、人才、信誉等优势，通过兼并、收购和重组的方式，整合本地市场资源，组建大型企业和企业集团，提高房地产企业市场竞争力，提高产业集中度。坚持招大引强战略，积极吸引区外大型房地产开发企业来呈贡投资，支持和引导民间资本投资保障性住房发展，参与旧城改造。设立奖励机制，鼓励房地产及相关服务企业加大产品质量和服务标准上的投入，成长一批优秀知名企业，全面提升呈贡房地产业发展质量。

2.推动上下游产业协同发展

在保障性住房和商品住宅项目中积极推行住宅产业化，推广装配式建筑、绿色建筑和智能化系统在新建项目中的拓展应用。鼓励标准化设计和建筑信息模型（BIM）的应用，支持龙头企业充分利用昆明及周边地区部品部件、绿色建材、节能设备、环保装饰装修等方面的产业配套资源，创建涵盖建设、设计、生产、施工等全产业链的装配式建筑产业基地，增强房地产业的上下游延展能力。大力推广绿色建筑发展，积极推动绿色生态小区建设示范，引导企业在新材料、新能源、工业化生产等方面开展产业

延伸，在现代建筑装备制造、新型建材产业、环保装饰半成品生产等领域取得突破。加快智能化科技在住宅项目中的应用，以智能社区和智能家居建设带动房地产业与物联网、5G、大数据、云计算等新兴产业的跨界融合，积极推动住宅小区智能化技术示范工程建设。

3.加快构筑多样化产品体系

科学把握房地产业发展的时序与节奏，积极应对居民对养生、养老、医疗、旅游、创新、创业等多元化住房产品的需求，充分结合呈贡资源禀赋和产业特色，加快构筑多元化住房产品体系。主动响应居民康养需求的日益提升，鼓励房地产企业与专业医疗机构、养老机构合作，促进以医疗服务、健康服务、医疗旅游、养老养生等产业为核心的养老健康地产发展。依法依规适度发展主题公园、休闲度假区、产权酒店等多种旅游房地产项目，着力培育旅游新型业态。坚持政府引导和企业参与相结合，充分利用智慧创新园、信息产业园、健康产业园、斗南花卉产业、三台山旅游文化产业园和高等院校等载体，构建一批有特色、低成本、便利化的创客空间。建设公益性低租金孵化园，支持呈贡大学生创新创业。鼓励企业利用已建或在建的非居住建筑，依托呈贡丰富的中小学和高等院校、公共文化设施、体育场馆和训练基地，开发建设文化地产。

（五）提升市场监管水平，完善房地产服务体系

1.健全市场交易监管制度

完善商品房项目预售监管制度，建立“黑名单”和“定期曝光”机制，明确监管主体的职能职责及对开发企业的违法违规行为和处罚方式。加快制定商品房预售资金监管实施细则，进一步明确辖区内房地产开发项目建设进度及项目施工情况的监督内容、监督方式、责任主体和工作机制，配合与市相关主管部门做好项目风险研判和日常监督管理，建立市、区两级联动的信息共享机制。积极培育和发展住房二级市场，完善存量房屋交易管理制度，明确存量房交易的主体资格范围、交易方式和流程，适度放宽已购商品住房的上市交易条件，强化存量房交易资金监管。建立完善基于大数据的房地产市场分析预警系统，整合现有房地产交易、住房保障、公积金等信息系统，建立从商品房用地供应到规划、建设、销售许可和交易备案等全过程的实时数据链，关联呈贡的人口、经济、用电、用水等相关数据，提高精准分析房地产市场的能力。

2.提升物业服务管理水平

进一步理顺辖区街道办事处、物业主管部门、社区党委等在物业管理中的事权关系，加强街道办事处、社区党委在指导业主委员会成立中的指导作用。研究制定物业管理实施细则，建立老旧小区物业管理财政扶持机制，通过“分级管理+以奖代补”引导物业服务企业提升服务水平。探索建立涵盖业委会、业主、物业公司的小区联合党支部，发挥党员在业主委员会成立中的先锋模范作用。探索建立物业管理微信投票制度，通过微信公众号、小

程序表决相关事项，着力解决业主大会召开难、投票难等问题。建立城镇老旧小区物业管理长效机制，探索建立“街道-社区-网格员-楼栋长”四级管理模式，在城市网格化管理和物业管理相结合基础上建立社区网格员和楼栋长管理制度，发挥业主、物业公司、用人单位负责人在物业管理中的能动性，促进社区群众自治与网格服务管理的有效衔接。

3.完善中介服务监管机制

探索建立房地产经纪机构登记备案许可管理制度，对中介机构和从业人员情况进行全面调查摸底，明确房地产中介机构及其分支机构名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、房地产经纪人员等备案信息，逐一建立台账。建立经纪机构和从业人员信息公示制度，发挥行业协会在行业监管中的主体作用，加大对房地产经纪机构日常巡查力度，强化房地产经纪行业自律管理。探索建立房地产中介代理服务收费明码标价制度，鼓励采取公示栏、公示牌、多媒体终端查询等方式标明服务项目、收费标准等有关情况。制定房地产经纪信用管理实施细则，对中介机构和从业人员实施信用等级分级管理。建立诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，明确名单的准入条件和具体奖惩措施，建立守信激励和失信惩戒机制。加强房源信息发布管理，结合不动产统一登记信息平台 and 国土空间规划“一张图”建设，完善房源信息核验机制和合同备案制度，推动受理、编码、审核、登簿、发证、归档等全流程信息监管。

（六）拓展新技术应用，构建“互联网+”服务平台

1.构建智能化的房屋管理数据中心

充分利用互联网、大数据等信息技术的发展，推进“互联网+”在房地产行业领域的广泛应用，提升房地产综合管理现代化、信息化水平。综合应用智慧城区、大数据等新思维新技术，按照顶层设计要求，依托国土空间规划“一张图”和政务云服务平台，集成信息化业务系统，统筹房屋全生命周期建设各阶段业务数据，形成集中统一的数据管理体系，建立全区智能化的房管数据中心。进一步加强全区房屋管理基础图建设，全面应用基础信息调查成果，固化全区房屋幢层图，不断完善房屋新建、改扩建、征收灭失等环节修测管理更新机制，实现房屋图元、测绘、交易、权属登记业务的动态更新。建立信息共享机制和数据交换接口，实现信息资源跨部门、跨行业共享，为各类智能应用和促进全区经济社会发展提供房屋基础数据支持。

2.推进“互联网+”全方位应用

应对“互联网+”新形势，建设呈贡区“互联网+房管公共服务”综合平台体系，推进全区“互联网+房管”大数据公共服务应用。推进“互联网+安置房源”，打通棚户区改造、老旧小区改造和征地拆迁等安置需求与商品房源通道，进一步提升住房保障水平。推进“互联网+资金监管”，提高商品房预售资金监管的透明度和资金使用效率。推进“互联网+行业管理”平台建设，为相关主管部门提供准确实时的房屋基础信息查询、房屋状况监测、统计分

析等应用服务，为呈贡区推进宏观决策、保障性住房资格审核、差别化税收信贷政策等工作提供精准服务。建立健全“互联网+房地产市场”平台，推进“互联网+房地产消费”应用，系统整合房地产市场信息，实时发布商品房项目及预(销)售情况等信息，促进房地产一、二级市场联动发展。发展“互联网+创新型产业用房”平台，通过线上、线下融合，整合创新型产业用房、创客空间、创业孵化器等空间资源，推动创新型产业发展。

五、保障措施

（一）加强组织领导

发挥区委、区政府的领导作用，统筹谋划、统一部署，研究决议房地产业管理中的重大事项，协调区相关主管部门研究解决发展中的重大问题，推动房地产业平稳健康发展。建立市区两级联动机制，充分利用政务云等信息平台，推动数据信息的即时共享和政策的上下传导。发挥区主管部门的牵头作用，做好规划的实施和监督管理工作，着力研究和解决房地产业日常管理中的具体问题并出台相关政策。区相关主管部门要做好协助配合工作，制定出台保障房地产业健康发展的相关配套支持政策。辖区内各街道办事处要做好具体工作落实，确保规划的有效实施。发挥各类行业协会在市场运行日常监管中的主体作用，积极组织或参与产业重大问题和相关政策的专项研究及培训工作。

（二）强化资金保障

用足用好财政专项资金，做好住房保障绩效目标、绩效监控

及绩效评价，提高公租房保障、棚户区改造及老旧小区改造等专项资金的使用效益。根据住房支持的需要安排适当的财政专项资金，配合市财政主管部门制定差异化税费政策和财政补贴政策，向有利于涉农居民安置房建设、棚户区改造、老旧小区改造及有利于推进建筑产业现代化的项目提供政策优惠和财政补贴。积极争取专项债券用于支持棚户区和老旧小区改造，发挥财政资金引导作用，吸引社会资本参与城镇保障性安居工程建设和运营管理。加快房地产金融创新步伐，丰富房地产金融产品。积极拓展融资渠道，创新房地产开发融资模式，完善房地产金融信贷机制。支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极探索房地产投资信托基金（REITs）试点，拓展直接融资的渠道。加强房地产金融风险防控，及时化解房地产金融风险。

（三）完善政策体系

重点围绕住房建设、住房保障、市场交易监管、房屋租赁、存量房市场、中介服务和物业管理等领域，进一步细化完善相关配套政策。加快制定关于公共租赁住房 and 人才住房的区级指导性意见，加强相关配套技术标准和政策的研究，完善保障性住房政策体系。研究出台支持住宅产业化和房地产关联服务业行业发展的配套政策，为房地产业的加快转型发展提供政策保障。结合住房管理职责，会同区自然资源主管部门做好辖区范围内的不动产统一登记工作，联合制定涉及不动产信息核查和确权等过渡时期

问题的指导政策。以法治化思维和手段促进房地产业平稳健康发展，加强住房和房地产业法制规范建设，不断深化住房和房地产体制配套改革，不断完善房地产业配套法规体系。完善规划动态实施评估机制，对规划实施情况进行监测与反馈。

（四）提高风险防控

建立健全房地产市场风险预警与化解防控应急联合处置机制。呈贡区住建部门应组织开展专项统计调查工作，不定期召集相关部门分析当前房地产形势，及时准确地发布房地产市场动态信息，建立有效运行的房地产市场预警预报机制。呈贡区相关主管部门要积极做好政策解读工作，认真贯彻落实房地产开发的有关统计制度，制订房地产市场突发事件应急处置预案，建立完善突发事件处理机制，积极应对房地产业发展中出现的突发公共事件。加大房地产市场秩序监管力度，依法严肃查处房地产开发、销售和中介服务中的不法行为。加强房地产开发企业资质管理，完善房地产诚信体系。

（五）加大人才支撑

加强对呈贡房地产业发展的关键性、紧缺型人才的引进、培养和扶持力度。充分发挥政府、企业、高等院校、行业协会和专业机构的自身优势，创造吸引高端城市建设人才的条件，共同推进房地产业高级管理人才的引进工作。加强行业从业人员培训和继续教育，依托国内外各类学术资源和代表性企业，指导行业协会组织房地产企业各类管理人员和从业人员开展定期培训，学

习最先进的房地产知识和服务管理理念，积极培育本地优秀人才。加大政府和平台公司向社会力量购买服务的力度，充分利用最先进的外脑和智慧，加强对涉农居民安置、住房保障、产业转型和房地产市场监管等关键领域的研究，为相关管理工作提供技术支撑。

编制依据：

《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）

《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）

《住房城乡建设部 财政部 国土资源部关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156号）

《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）

《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）

《国土资源部 住房城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（国土资发〔2017〕108号）

《住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）

《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意

见》（建房规〔2020〕4号）

《云南省人民政府关于促进房地产业平稳健康可持续发展的指导意见》（云政法〔2015〕65号）

《云南省人民政府关于进一步做好城镇棚户区和城市危房改造及配套基础设施建设有关工作的实施意见》（云政发〔2015〕69号）

《云南省人民政府关于统筹推进城市更新的指导意见》（云政发〔2020〕33号）

《云南省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（云政办发〔2017〕10号）

《云南省人民政府办公厅转发省发展改革委省住房城乡建设厅关于大力发展低能耗建筑和绿色建筑实施意见的通知》（云政办发〔2015〕1号）

《中共昆明市委 昆明市人民政府关于进一步加快呈贡新区改革发展的决定》（昆发〔2015〕19号）

《昆明市人民政府办公室关于实施商业和办公用房改为租赁住房推进住房租赁市场发展的通知（征求意见稿）》

《昆明市人民政府办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（昆政办〔2017〕136号）

《昆明市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（昆政办〔2018〕23号）

《昆明市人民政府关于促进经济平稳健康发展20条措施的

意见》（昆政发〔2019〕1号）

《昆明市人民政府办公室关于加强商品房预售资金监管工作的通知（试行）》（昆政办〔2020〕56号）

《呈贡区廉租住房与公共租赁住房并轨分配及营运管理工作方案》（昆政办〔2018〕158号）

《中共昆明市呈贡区委办公室 昆明市呈贡区人民政府办公室关于进一步加强全区流动人口服务管理工作意见》（呈办通〔2016〕27号）

《昆明市呈贡区人民政府关于印发呈贡区保障性住房用地规划指导意见的通知》（呈政发〔2019〕31号）

《昆明市呈贡区关于成立小区业主委员会的实施方案》（呈办通〔2020〕3号）

《昆明市人民政府办公室关于支持商业和办公用房改为租赁住房发展住房租赁市场的通知》（昆政办〔2020〕66号）

《中共昆明市呈贡区委关于制定呈贡区国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（呈发〔2020〕12号）。

附则

（一）概念界定

“房权换股权”：在保障拆迁村民基本安置需求的基础上，按照完全自愿的原则，将拆迁村民多余出的房产按建筑面积以市场价格折价入股的方式，参与投资集体经济组织生产经营或安置区配套办公和商业项目建设并获取年终分红，村民通过定期签订入股协议，享有入股自由、退股自由以及保底分红三重权益。

“人才住房”：是政府及企事业单位建设筹集、面向呈贡企事业单位经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才供应可租可售，建筑面积以小户型为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 50%—60%左右的政策性住房。

“公共租赁住房”：是指政府投资建设或通过其他途径筹集，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房大学生、在城镇稳定就业的外来务工人员，以及青年医生、青年教师等专业技术人员供应的租赁性政策性住房。

“房地产投资信托基金（REITs）”：是投资于能产生收益的房地产或房地产相关资产从而为投资者提供稳定收益的投资信托计划，该计划将房地产租赁和出售等经营活动中所得的收入以派息形式分配给信托单位持有人，并且可在公开市场交易流通。

“城市更新”：是指对城市建成区内具有以下情形之一的区域，根据国土空间规划和既定程序进行综合整治或者拆除重建的活

动：（1）城市基础设施和公共服务设施亟需完善；（2）环境恶劣或者存在重大安全隐患；（3）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合经济社会发展要求，影响国土空间规划实施；（4）经政府批准应当进行城市更新的其它情形。

“创新型产业用房”：是指根据创新型企业的发展需求，在呈贡区工业用地内专项建设并按政策出租或出售的生产、研发、运营及其它配套设施的政策性产业用房，分为研发运营型、生产型两种类型。

（二）解释权限

本规划由呈贡区住房和城乡建设局负责解释。

（三）实施日期

本规划自公布之日起实施。