

广西城镇住房发展

“十四五”规划

(征求意见稿)

目 录

第一章 规划背景.....	1
一、“十三五”发展回顾.....	1
二、“十四五”发展形势.....	5
第二章 总体要求.....	7
一、指导思想.....	7
二、基本原则.....	8
三、发展目标.....	8
第三章 主要任务.....	11
一、稳定市场，深化房地产平稳健康发展长效机制.....	11
二、租购并举，规范发展租赁住房市场.....	13
三、住有所居，加大保障性住房建设力度.....	15
四、提升品质，切实推进居住社区品质提升.....	20
五、强化服务，持续提升物业服务水平.....	24
第四章 保障措施.....	27
一、强化住房规划指导机制.....	27
二、保障住房规划实施机制.....	27
三、加大规划宣传引导力度.....	28
四、改革完善住房公积金制度.....	28
五、提升市场监管服务水平.....	29

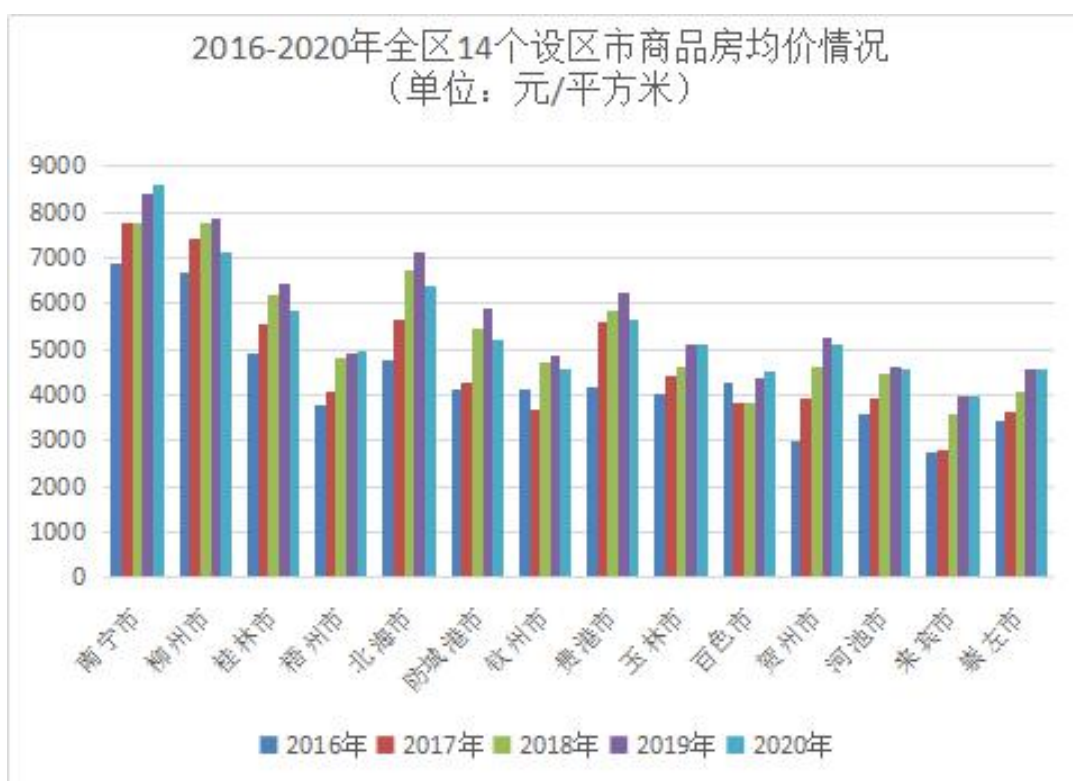
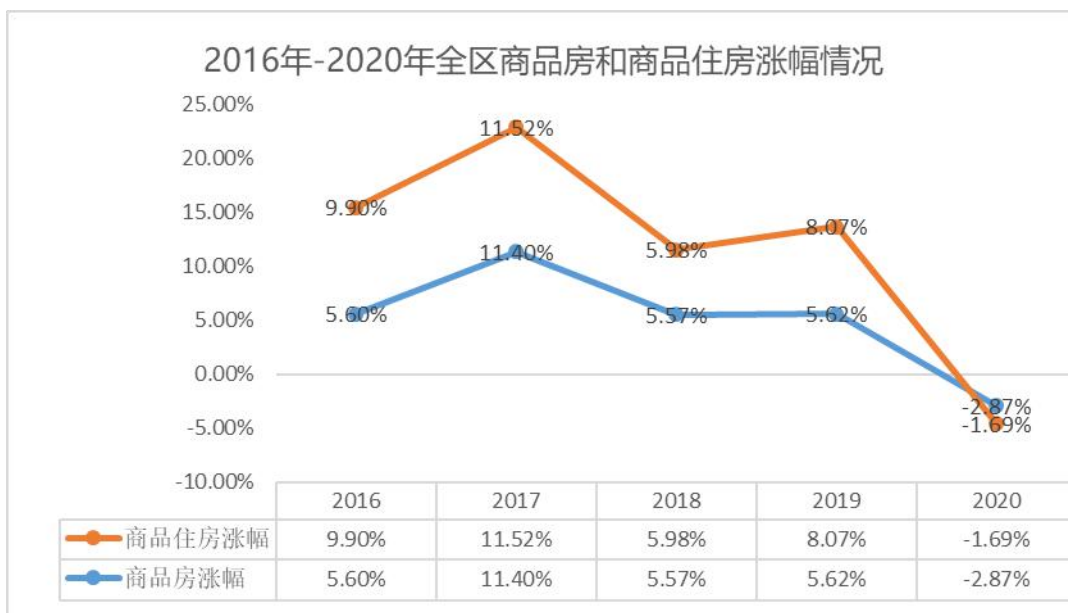
为贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、住房和城乡建设部《“十四五”国家城镇住房发展规划》等中央和自治区“十四五”规划总体要求，做好各项规划任务的分解、细化和相互衔接，特制定本规划。本规划列入自治区部门专项规划，主要阐明了“十四五”时期广西城镇住房发展的总体思路、发展目标、主要任务和保障措施，描绘了未来五年广西城镇住房发展的宏伟蓝图，是指导和引领未来五年全区城镇住房事业发展的行动纲领。

第一章 规划背景

一、“十三五”发展回顾

（一）工作成效。

——**房地产市场健康平稳发展。**“十三五”期间，我区常住人口城镇化率由 2015 年的 47.06% 提高到 2020 年的 54.20%，年均提高 1.43 个百分点，比“十二五”期间年均减缓 0.04 个百分点。在房地产调控方面，坚持因城施策，协调指导热点城市及时出台调控政策，自 2017 年实施新一轮调控后，全区房价涨幅有所收窄，南宁、柳州、北海、贺州等热点城市房价调控取得一定成效。在房地产投资建设方面，“十三五”期间全区房地产完成投资 16905.42 亿元，年均增长 8.63%。其中普通商品住房总投资 12507.7 亿元，占房地产完成投资总额的 73.99%，占全社会固定资产投资总额的 17%，全区房地产业实现税收 465.09 亿元，占全区税收收入的 18.78%；全区商品房新开工面积累计 3.2 亿平方米，商品住房销售面积累计 2.62 亿平方米。在房地产开发企业发展方面，“十三五”期间，全区房地产开发一级资质企业 17 家，比“十二五”期末增加 4 家。



——**城镇住房条件持续改善。**“十三五”期间，商品住宅累计销售超过2.6亿平方米，近200万户家庭通过市场方式改善住房条件；“十三五”期间，以90-144平方米的改善型住房为主销户型，全区城镇居民人均住房面积从

2015 年的 38.63 平方米提高到 2019 年的 41.65 平方米，住房条件进一步改善。2020 年，全区商品住房投资 2983.51 亿元，比“十二五”期末增长 111.93%。“十三五”期间，我区大力推进城镇老旧小区改造工作，完成全区老旧小区调查摸底专项行动，建立健全体制机制，实施城镇老旧小区改造约 20 万套，惠及城镇居民约 61.05 万人。

——**城镇住房保障提质增效，建设力度不断加大。**“十三五”期间，全区累计实施城镇保障性安居工程建设 75.25 万套(户)，其中棚户区改造 61.42 万套，保障性住房建设 1.28 万套，发放租赁补贴 7.45 万户，危旧房改住房改造 5.1 万套。基本建成各类保障性安居工程住房 57.07 万套，其中棚户区改造项目 38.39 万套、公共租赁住房 15.49 万套、经济适用住房 1.59 万套、限价商品住房 1.6 万套，累计完成固定资产投资 1318.56 亿元。住房保障力度不断加强，截至 2020 年底，全区累计实施城镇保障性安居工程 252 万套，其中棚户区改造安置住房 100.96 万套，公共租赁住房保障 48.21 万户，租赁补贴发放 32 万户，经济适用住房、限价商品房等保障性住房 56.16 万套，危旧房改住房改造 14.8 万套，全区城镇住房保障覆盖率达到 32.71%。“十三五”期间，全区加大专项补助和融资资金支出力度，创新棚户区改造市场化投资机制，通过搭建“棚改金融超市”“专项债券+”配套贷款模式扩大全区保障性住房建设资金来源。住房公积金作用明显，用于住房消费的公积金累计 2345 亿元，共有 31.81 万户通过公积金贷款方式解决个人住房贷款问题。“十三五”期间，全区共提取廉租住房补充资金 48.32 亿元，上缴当地财政专项用于城镇廉租住房建设。

——**物业管理和服务水平逐步提高。**截至“十三五”期末，全区共有物业服务企业 3038 家，从业人员超 19.9 万人，实有物业服务面积近 5 亿平方米，物业服务覆盖率平均达 60%，住宅维修资金累计归集近 183 亿元。“十三五”

期间，我区逐步推进物业管理立法工作，研究制定《广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准（试行）》，进一步完善《广西壮族自治区物业管理条例》；开展城市物业管理优秀住宅小区评选活动和从业人员培训活动，极大提升物业从业人员的从业水平。

——**住房租赁市场培育取得新进展。**全区积极推进发展住房租赁市场工作，开展住房租赁中介乱象专项整治工作。我区先后开展全区租赁住房发展试点，南宁市、柳州市、桂林市、玉林市、百色市均已出台加快发展租房市场的工作方案，南宁、柳州、百色三个自治区租赁住房试点城市的市级住房租赁监管服务平台已全部上线运行，南宁市入选第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。

（二）存在问题分析。

“十三五”期间，我区城镇住房发展取得良好成效，但仍存在一些短板和不足，主要包括：

——**房地产长效机制不够完善。**部分热点城市房价水平与经济增长水平不协调等问题突出；全区商品房特别是非住宅商品房可销售面积消化周期比“十二五”期末增加 15 个月，非商品住房去库存任务较艰巨。房地产领域侵害群众利益的违法违规现象较多，因房屋质量问题、精装房装修不达标等房地产领域纠纷案件逐年增加，但有关法律法规和调解机制仍不够完善。

——**住房结构不够均衡。**“十三五”期间，租赁住房相对于商品住房的建设和投资力度仍显不足和滞后，重售轻租，租赁住房发展不充分，租赁市场有待完善。

——**城镇住房保障体系有待健全。**住房保障精确度有待进一步提升，人口净流入或流动人口较多的大城市新市民、青年人住房困难问题逐渐显

现；现有保障性住房未能完全满足日益增加的新市民多样化、过渡性的居住需求；住房保障基本公共服务标准规范需进一步完善，信息化管理水平有待提高。

——房地产服务业发展滞后。物业及中介服务企业整体规模偏小，在广西区内尚没有实力较强的房地产服务企业能够发挥标杆作用，管理和服务水平普遍偏低，从业人员社会认可度较低，专业水平有待提升；智慧化手段在物业管理方面应用不足，物业服务类型和覆盖率，特别是老旧小区的物业管理有待进一步提高完善；业主自治机制尚未形成，绝大部分业主对小区的管理缺乏主观能动性；物业管理法规制度需要进一步提升，行业服务标准化需要加快推进。

二、“十四五”发展形势

（一）多重政策引领新发展。党的十九大报告提出“房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”《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2035年远景目标纲要》提出“完善住房市场体系和住房保障体系，实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展，加强物业服务监管，提高物业服务覆盖率、服务质量和标准化水平。”2021年中央经济工作会议公报提出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”同时，广西壮族自治区人民政府、住房和城乡建设厅等部门贯彻落实国家政策，在住房租赁、住房保障、物业管理、住房公积金等领域出台相关政策文件，积极推动完善住房保障体系、培育住房租赁市场等试点工作，健全住房保

障体系和住房市场体系，满足人民日益增长的美好生活需要。中央和自治区的一系列新政策为“十四五”时期全区城镇住房发展指明了新方向。

(二) 住房需求迎来新格局。当当前，我国城镇化进入新的发展阶段，人口向中心城市和城市群集聚趋势明显。在广西深入实施强首府战略，高标准建设南宁都市圈，促进形成以南宁市为核心，柳州、桂林市为副中心，其他市县和小城镇协调发展的城镇体系的背景下，“十四五”期间，全区城镇住房需求主要来自以下三方面：一是新型城镇化持续推进带来刚性住房需求。2020年全区常住人口为5019万人，比2015年增长4.32%；城镇化率为54.20%，比2015年提高6.21个百分点，但仍低于全国平均水平9.69个百分点，预计至2025年常住人口城镇化率增长到57%，加上高等院校毕业生留桂工作和区外人才引进，城镇住房刚性需求的增长空间仍然较大。二是流动人口持续增长带来住房需求。2020年全区流动人口为952.25万人，其中跨省流入人口为135.94万人，省内流动人口为816.31万人；比2010年增长71.01%，年均增长5.51%。预计至2025年全区流动人口增长趋势不变，城镇动态住房需求增长空间较大。三是新时代经济社会发展带来的改善性住房需求潜力。2020年广西城镇居民人均可支配收入35859元，比2015年增长35.75%，年均增长6.30%。随着收入水平和生活水平不断提高，城镇居民对更好的居住条件和居住品质（如住宅户型、配套设施、人居环境和物业服务等方面）的需求更加迫切，激发大量改善性住房需求潜力。

(三) 住房发展面临新要求。经济新常态背景下，发展环境变化对住房发展提出了新要求。党的十九大提出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”。高质量发展成为我国发展的主旋律，人民群众对美好生活的需要日益增长，对更高品质居住条件的追求也将会更加强烈，全区城镇住房发展面临高质量发展要求。此外，三胎政策、人口老龄化等人口规

模结构变化将对“十四五”期间住房供给的多样化、个性化提出更高要求。

（四）住房改善融入新内涵。随着中央和自治区房地产市场调控政策不断深化落实，“十四五”时期我区住房发展将逐步由房地产主导的增量建设转向以提升城市品质为主的存量提质改造和增量结构调整并重，住房管理精细化水平不断提高。同时，数字化技术突飞猛进的发展趋势，推动住房发展与数字经济紧密结合是推动广西住房领域高质量发展的重要内容。目前全区城镇住房发展已进入转型升级的重要时期，加快推动住房建设绿色低碳发展，积极推广低碳节能建材应用，大力推动装配式建筑，持续提升住房建设品质，将为“十四五”期间城镇住房发展注入新的内涵要求。

第二章 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，深入贯彻党的十九大及十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，全面贯彻习近平总书记对广西工作的重要指示精神，认真落实党中央、国务院和自治区党委、政府对住房工作的决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧改革为主线，以满足人民群众日益增长的美好生活需要为根本目的，着力落实城市主体责任制，建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，因城施策，落实稳地价、稳房价、稳预期；着力健全住房市场体系和住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进住房治理能力现代化，提高居民居住品质，实现更高水平的住有所居、住有宜居，为建设壮美广西提供重要支撑。

二、基本原则

(一) 因城施策，强化监管。落实城市主体责任，从实际出发科学制定住房发展目标，因地制宜实施长效机制，制定调控政策，强化房地产市场监管，持续整治房地产市场秩序，防范化解房地产市场风险，促进金融、房地产与实体经济均衡发展。

(二) 以人为本，创新驱动。从人民群众根本利益出发，突出住房居住属性，支持合理自住需求，满足改善性住房需求，遏制投资投机性需求，保障居民居住权利。以改革创新为动力，推进房地产转型升级，提升住房品质，拓展居住服务。

(三) 质量并重，优化结构。根据人口流向和住房需求变化，合理确定土地供应规模，优化调整住房空间布局，推进住房供给侧结构性改革，通过多样化的住房产品、多形式的住房供应方式，更好满足不同人民群众的居住需求。通过推进保障性住房、城镇老旧小区改造，加快解决城镇居民、新市民和青年人的住房困难、居住条件差等问题。

(四) 生态宜居，绿色发展。加大住房发展领域科技投入，按照集约高效的建设方式、绿色低碳的生活方式推进绿色建筑、装配式建筑和生态型小区发展，重点提升住宅物业管理和服务水平，着力营造绿色宜居的人居生态环境空间，不断提升群众住房舒适度和居住品质。

三、发展目标

(一) 总体目标。综合考虑我区城镇住房发展现状和“十四五”时期的新形势新要求，坚持目标导向和问题导向相结合，到“十四五”期末，实现住房供需基本平衡，居民住房条件持续改善，以公共租赁住房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系基本建立，新市民、青年人等群体的住房困难问题得到缓解，居住品质明显提升，住房建设运营管理数

字化水平明显提升，住房基础性制度逐步健全的总体目标。

（二）具体目标。

——房地产市场平稳运行。坚持因城施策，合理控制商品房保有量，针对去库存压力较大的城市进行重点督查，督促相关主体城市把握土地出让时序、节奏及规模；保持商品住宅价格总体平稳，逐步使商品住宅价格与经济社会发展和居民收入水平相适应，租金涨幅控制在城镇居民人均可支配收入的涨幅之内。市场预期保持稳定；建立全国统一的房地产企业信用管理平台，地级以上城市建立住房交易管理服务平台。

——住房供应结构不断优化。城镇商品住房供应稳定，人口流入多、住房供求矛盾突出的城市，住房供应显著增加，租赁住房供应比例明显提高。“十四五”期间，广西全区新增城镇人口约 255 万人，全区供应住房用地预期约 14000 公顷，新增住房建筑面积约 2.3 亿平方米；市场化租赁住房供应套数约 12.5 万套。

——住房保障体系更加健全。坚持“房住不炒”定位，推进以人为核心的新型城镇化，持续提升全区公租房保障能力，扩大保障性租赁住房供给，探索发展共有产权住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快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。“十四五”期间，力争完成新增筹集公共租赁住房（含租赁补贴）1.65 万户、新增筹集保障性租赁住房 22 万套（间）、试点建设共有产权住房 0.5 万套。

——居民住房条件持续改善。城镇居民人均居住面积不断提升。“十四五”期间，力争基本完成 2000 年底前建成的以及部分 2001 年以后建成的城镇老旧小区改造。到“十四五”期末，城镇居民人均住房面积达到 45 平方米。

——居住品质明显提升。装配式建筑在新建住房中的比例稳步提升。

住宅能耗和碳排放强度逐步降低。物业服务、社区养老等居住服务水平显著提高。“十四五”期间，物业服务领域进一步拓展，新建住宅小区实现物业服务全覆盖，旧住宅小区物业服务覆盖率达到70%以上。实现装配式建筑面积占新建住宅建筑面积的10%以上。

——住房领域管理水平不断完善。住房建设运营管理数字化水平明显提高，住房开发、租赁、销售、物业管理服务和住房保障等法律法规体系基本形成，住房相关的土地、金融、财税、统计等相关制度不断健全。住房公积金制度进一步改革完善，缴存、使用、管理和运行机制更加健全。

专栏1“十四五”时期住房发展主要指标					
类别	指 标	2020年	2025年	累计增加	属性
住房 市场	1.新增住房用地供应用地（公顷）	——	——	14000	预期性
	2.新增住房供应建筑面积（亿平方米）	——	预期性	2.3	预期性
	3.市场化租赁住房供应数量（万套）	——	——	12.5	预期性
住房 保障	4.试点共有产权住房数量（万套）	——	0.5	0.5	预期性
	5.公共租赁住房（含新增租赁补贴）（万套/户）	55.69	57.34	1.65	预期性
	6.保障性租赁住房（万套/间）	——	22	22	预期性
	7.新建住宅项目保障性租赁住房占比	——	10	——	预期性
住房 品质	8.城镇居民人均居住面积	41.65	45	3.35	预期性
	9.住宅物业服务覆盖率（百分比）	60%	70%	10%	预期性
	10.新建住宅项目装配式比例（百分比）	——	10%	——	预期性
	11.城镇老旧小区改造规模（万户）	20	64	44	预期性

专栏 1 “十四五”时期住房发展主要指标					
类别	指 标	2020 年	2025 年	累计增加	属性
保障 机制	12.建立房地产企业信用管理平台	—	全国平台	—	约束性
	13.市级住房交易管理服务平台	—	市级平台	14 个	预期性
	14.新增房源和租赁住房合同网签备案率 (百分比)	—	100%	—	约束性
	15.住房公积金累计缴存人数(万人)	384	504	120	预期性

第三章 主要任务

一、稳定市场，深化房地产平稳健康发展长效机制

(一) 全面落实城市主体责任制。城市对本地区房地产市场平稳健康发展负主体责任，落实地方主体责任，实行差别化调控，研究制定房地产市场平稳健康发展城市主体责任制工作方案，根据当地经济社会发展水平、人口规模和结构变化以及住房供求关系等因素，明确住房发展目标和年度工作任务，综合运用经济、法律和必要的行政手段，促进地价、房价、房租水平保持在合理区间；自治区对辖区内城市房地产市场平稳健康发展承担指导和监督作用，完善房地产市场监测指标体系，重点围绕房地产市场运行状况、房地产市场未来需求趋势、房地产未来供给趋势、“三条红线”阈值等方面进行监测指标体系设定，加强对监测数据的分析；各市要加强房地产市场监测和研究分析，开展住房市场供需关系、住房结构、区域状况等监测与评估，及时优化土地和住房供应模式和结构，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核工作。

(二) 完善住宅用地供应机制。建立以住房需求为导向的住宅用地供

应机制。落实人地挂钩机制，新增建设用地指标要向人口净流入大的城市倾斜，人口净流入的城市和自治区人民政府确定的城市，在编制年度住宅计划时，单列租赁住房用地计划。各市要根据人口规模、结构变化、住房存量情况和发展需求，科学合理制定住宅用地供应规模、结构，向社会公开住宅用地年度供应计划。明确土地出让合同中的容积率、土地用途、开工时间、竣工时间及违约责任等。因国有建设用地使用权人自身原因导致的闲置土地，未动工开发满1年的，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费，未动工开发满2年的，无偿收回国有建设用地使用权。

（三）建立房地产市场调控机制。落实房地产市场调控政策，建立健全与人民银行、银保监局等金融监管部门的工作协同机制，严防金融机构资金违规流入房地产领域；落实差别化住房信贷政策，严格执行住房贷款首付比例和利率规定，支持合理住房需求；加强房地产企业融资行为监管，严格落实房地产企业使用自有资金购地的规定，对购地资金来源实施穿透式核查。发挥税费调节作用，贯彻落实《中华人民共和国契税法》及相关规定，继续执行对个人购买家庭住房的契税优惠政策，根据实际需要可依法对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率，支持合理自住住房需求。按照国家统一部署，推进房地产税改革试点。

（四）加强房地产市场监测预警机制。健全房地产市场多部门联合会商机制，加强信息共享和形势研判。加快房屋网签备案“一张图”系统建设与应用，加强新建商品房和存量房交易网签数据采集与录入，提升网签服务成效和数据质量，形成统一数据标准的房屋交易数据平台，出台全区统一的网签备案操作流程，强化网签备案工作效力。健全网上舆情监测和信息互通机制，及时回应社会关切，稳定市场预期。积极化解房地产领域信访纠纷。按照“早发现、早报告、早控制、早化解”的原则，对矛盾纠纷和

可能引起群体性事件的苗头隐患开展排查，提前做好应急处置预案；完善工作机制，建立多层次、管理职能明确的矛盾纠纷化解协调联动机制，进一步完善城市综合执法制度，建立政府、社区、街道等多层级、多部门协同联动的房地产信访纠纷专项整治体系。

（五）加强房地产市场监管。开展房地产市场三年整治行动，加强住房市场监管和整顿，规范和监督开发、销售、中介等行为；严查房地产领域虚假违法广告、违规销售等违法违规行为。逐步提高商品房预售条件，稳妥推进现房销售试点。加强商品住房预售资金和存量房交易资金监管，建立预售资金监管机制，完善提高商品房预售条件；加强房地产开发企业经营状况监测，重点开展房地产开发企业资金监测和融资管理试点；建立房地产开发企业、经济机构及从业人员信用管理体系，健全多部门联合惩戒机制。继续落实房地产市场风险隐患排查管理制度，建立房地产市场风险隐患排查台账，分级、分类实行风险隐患处理；加强市场监测和舆论引导；开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，加大对违规问题的督促整改和处罚力度。

二、租购并举，规范发展租赁住房市场

多措并举增加租赁住房有效供应，大力发展住房租赁市场，重点支持自持物业租赁业务，完善购租并举的住房体系。

（一）优化租赁住房供给结构。合理制定人口流入多、住房供应矛盾突出的城市的租赁住房供应比例，帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。推进南宁开展中央财政支持住房租赁市场发展试点建设。优化租赁住房供应户型比例，满足不同规模家庭、不同层次人群的居住需求。

（二）构建多源租赁住房供应体系。盘活规范存量住房市场，鼓励居民将富余住房用于出租，结合老旧小区改造盘活闲置配套用房作为租赁住

房。探索利用集体建设用地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。支持房地产开发企业自持住房出租经营，鼓励房地产开发企业、经营机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务，鼓励、引导房地产开发企业利用已建成住房或自持住房开展租赁业务。支持相关国有企业通过建设、改建、配建、划转、收购或长期租赁等方式取得房源并负责房源的租赁运营和管理。重点盘活区位好、配套全的存量住房，增加用工单位租赁住房供应，促进职住平衡。

（三）加大政策扶持力度。培育专业化住房租赁经营机构，鼓励机构化、规模化住房租赁企业发展。加大对租赁住房项目贷款支持力度，支持符合条件的住房租赁企业发债融资。鼓励保险、基金、信托等金融机构投资租赁住房，合理满足租赁住房的融资需求，支持符合条件的保障性租赁住房资产开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。鼓励银行业金融机构创新金融产品和服务，支持住房租赁市场规范发展。推进租购同权，保障租户权益。完善长租房政策，制定租赁市场赋权细则，逐步使租房居民在申领居住证、子女入学、积分落户等基本公共服务方面与购房居民享有同等待遇，推动基本公共服务均等化。

（四）加大租赁市场监管力度。加强租赁市场监管和整顿，推动住房租赁市场规范发展。严格落实住房租赁信息登记备案制度。建立政府主导的住房租赁管理服务平台，进一步完善市场租赁住房及保障性住房申请、审核、分配、运营、公示、退出、监管等后期管理机制。落实网络信息平台核验房源的责任。规范住房租赁交易流程，推行统一的租赁合同示范文本，实现合同网上备案。加强租赁住房市场秩序的整顿工作。开展全区住房租赁中介乱象专项整治，加大对“高进低出”“长收短付”、违规建立资金池等高风险经营行为的整治力度，防范租赁市场“暴雷”风险。加强租赁资金

监管，指导住房租赁企业设立租赁资金监管账户，严禁违法开展“租金贷”业务，及时有效处置高风险企业。建立住房租赁价格指数测算机制，对租金水平进行合理控制。加大住房租赁市场各类活动主体的监管力度。加强对租赁企业、中介机构的资质管理以及从业人员的管理，建立房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员和租赁房源数据库，严格登记备案并接受监管。逐步完善个人资格准入和机构准入市场化制度。

三、住有所居，加大保障性住房建设力度

加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的住房保障体系，着力解决城镇“双困”家庭、新市民和青年人等群体的住房困难问题。

（一）持续提升公租房保障能力。

1.合理确定保障目标。坚持保基本兜底线，实行实物保障和货币补贴并举。全面梳理城镇低保、低收入、分散救助供养特困人员家庭的住房状况，符合条件的要实现应保尽保，其他保障对象在合理轮候期内给予保障（一般不超过3年）。做好公租房保障的政策衔接，促进解决从事基本公共服务行业人员住房困难。

2.鼓励发展小户型公租房。在国家统一政策、目标指导下，因地制宜合理确定公租房建设规模。实物配租公租房单套建筑面积控制在60平方米以内，鼓励各地发展30平方米左右的小户型公租房，实现公租房面积小、功能全、配套齐，满足租户基本居住需要，让更多困难群众获得兜底保障。新建的公租房要做到布局合理、设计科学、质量可靠，有条件的小区要同步设计建设社区管理、文化活动、医疗服务、物业服务、养老托幼等用房，持续完善小区基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。

3.积极推进住房租赁补贴发放。将住房租赁补贴覆盖所有符合公租房保

障条件但尚未享受实物配租的家庭，合理确定补贴范围和补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴。积极推进住房租赁补贴申请常态化受理和发放，规范发放条件和流程，简化申请手续和审批程序，满足困难群众多样化的居住需求。

4.加强公租房建设和运营管理。注重提高公租房建设品质，确保新筹集公租房当年开工建设、按期竣工交付、及时配租使用。坚持问题导向，加强工程质量安全监管，督促参建主体对易产生常见质量问题的部位和环节采取有针对性的防治措施，确保公租房建设质量安全。大力开展公租房等保障性住房“阳光社区·美丽家园”示范小区创建活动，以健全配套设施、完善公共服务、改善人居环境和强化社会保障为重点，将公租房小区及时纳入街道和社区管理，努力实现政府公共服务对公租房小区的全覆盖，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用、公租房主体结构安全。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等，健全公租房退出管理机制。

5.规范公租房资产管理。对纳入城镇保障性安居工程建设工程计划的公租房，应及时进行不动产登记，明晰所有权、使用权和管理权。政府投资的公租房应进行资产登记。各级住房保障主管部门应根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料，建立资产卡片，确保“账、卡、物”相一致；应与建设单位在公租房项目合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物；每年应编制公租房资产报告，并报送同级财政部门。提高公租房使用效率，对腾退的房源要及时收回、修缮，并在1年内再次分配。

（二）加快发展保障性租赁住房。

1.有效增加保障性租赁住房供给。市、县人民政府要把发展保障性租赁

住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务,抓紧成立保障性租赁住房工作领导小组,制定本地区实施办法,科学确定“十四五”时期保障性租赁住房的建设目标,制定年度建设计划。因地制宜采取新建、改建、改造、发放租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式,切实增加供给。

2.建立完善保障性租赁住房基础制度。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金。充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,支持专业化规模化住房租赁企业参与建设和运营管理。坚持供需匹配、职住平衡。市、县人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况,从实际出发,因城施策,科学制定供应计划。对现有各类政策支持租赁住房进行梳理,包括通过利用中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等,符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。严格监督管理,坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售,严禁以保障性租赁住房为名骗取优惠政策或违规经营。自治区人民政府对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价,并将监测评价结果纳入对城市人民政府的考核。

3.进一步完善土地支持政策。人口净流入的大城市和自治区人民政府确定的城市,根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)精神,支持其探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房;允许其企事业单位将依法取得使用权的土地用于建设保障性租赁住房,并变更土地用途,不补缴土地价款;支持其将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅。人口净流入的大城市和自治区人民政府确定的城市,按照职住平衡原则,提高住宅用地中保

障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，引导产城人融合、人地房联动。

允许各地将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

4.简化审批流程，建立健全联合审查机制。各市、县人民政府要精简保障性租赁住房建设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。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，采用自治区统一制定的保障性租赁住房项目认定书对项目予以认定，认定后由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。鼓励各地将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

5.加大财政、税费、金融、水电气价格等政策支持力度。对符合规定的保障性租赁住房建设任务，通过中央和自治区补助等多渠道给予资金支持，在不新增政府隐性债务的前提下，支持企业通过市场化融资建设保障性租赁住房。利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用财政部、税务总局、住房城乡建设部发布的住房租赁有关税收政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。加强保

障性租赁住房贷款的统计监测，引导金融机构实施差别化房地产信贷政策。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

6.加强分区指引、分类指导。一是南宁、柳州、桂林市等3个人口净流入的大城市大力发展保障性租赁住房，其中南宁市新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上。二是鼓励其他设区市争取成为自治区人民政府确定的城市积极发展保障性租赁住房。三是认真落实我区“三企入桂”行动要求和产业发展住房需求，充分发挥保障性租赁住房对企业扩量提质增效的保障作用，大力推进各类产业园区配建保障性租赁住房，鼓励和支持各地将各类产业园中未列入公租房保障计划、未领取财政补助资金的集体宿舍，以及新增政府专项债券项目中配建的集体宿舍、配套住房等项目纳入保障性租赁住房规范管理。四是支持各地将租赁型人才住房纳入本地区保障性租赁住房范围进行规范管理。其中，已建成交付的项目列为存量保障性租赁住房进行规范管理，享受国家对保障性租赁住房分配运营方面的支持政策；在建项目列为新建保障性租赁住房项目，享受国家对保障性租赁住房建设、分配运营方面的资金支持和优惠政策。五是积极开展改建类保障性租赁住房建设，进一步摸清各地闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，通过改建形式纳入保障性租赁住房范围。

(三)因地制宜探索发展共有产权住房。发展共有产权住房的城市要

坚持从实际出发，研究制定共有产权住房建设管理办法、供应计划、面积标准、定价机制，明确建设规模，合理安排建设时序。坚持政府主导、市场运作，政府给予适当政策支持，企业和其他机构投资建设，以中小户型为主。限定套型面积和销售价格，限制使用范围和处置权利，实行政府与购房人按份共有产权、在一定时期内封闭运行，并根据“产权清晰、动态管理、规范运营”的原则，建立健全管理机制和管理制度。

<p>专栏 2 加大保障性住房工程建设力度</p>
<p>1.加大供应规模：试点建设共有产权住房供应 0.5 万套，新增筹集公共租赁住房（含新增租赁补贴）1.65 万套（户），新增筹集保障性租赁住房 22 万套（间），新建住宅项目保障性租赁住房占比达 10%。</p>
<p>2.单列租赁住房用地计划：支持人口净流入的大城市和自治区人民政府确定的城市，编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，引导产城人融合、人地房联动。</p>
<p>3.扩大保障性租赁住房筹集渠道：支持城市因地制宜采取新建、改建、改造、发放租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。</p>
<p>4.优化保障性住房管理服务。将保障性住房房源信息、配租情况纳入各市住房交易管理服务平台；建立保障性住房房源和保障对象清单管理体系，进一步提升住房保障申请审核的效率和准确性；实施保障性住房小区物业全覆盖工程，引进专业物业服务，提升保障性住房小区物业管理服务水平，到 2025 年，实现保障性住房小区物业覆盖率达 100%。</p>

四、提升品质，切实推进居住社区品质提升

（一）持续提升存量住房品质提升。

推动城市建设由房地产主导的增量建设转向以提升城市品质为主的存

量提质改造。稳妥实施城镇棚户区改造，严格把好棚户区改造范围和标准，对老城区内脏乱差的棚户区，重点安排改造现有 50 户以上集中成片棚户区和 D 级城镇危房，同时建立项目储备库，分期计划实施；同时严格评估财政承受能力，不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，棚改项目可行性研究阶段应充分论证资金筹措方案，确保列入年度棚户区改造计划的项目具备还款能力，能够及时还款。全面推进城镇老旧小区改造，明确老旧小区改造范围、内容和标准，完善老旧小区配套设施，打造一批示范项目；统筹各类相关资金支持城镇老旧小区改造，引导居民共同出资，吸引社会资本参与建设，加大政府支持力度，多渠道拓宽城镇老旧小区改造资金来源。

专栏 3：棚户区与老旧小区改造工程

1.有序推进棚户区改造和老旧小区改造工程。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”的原则，建立城镇老旧小区改造项目储备库，合理安排改造时序，制定年度改造计划。到 2025 年，基本完成城镇老城区脏乱差且 50 户以上集中成片棚户区改造，基本完成 2000 年底前建成的以及部分 2001 年以后建成的城镇老旧小区改造。

2.分类实施城镇老旧小区改造。按照“基础类、完善类、提升类”三类改造内容，对城镇老旧小区进行分类改造。基础类主要包括市政配套基础设施改造以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等；完善类主要包括环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等；提升类主要包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造等。

3.积极打造一批城镇老旧小区改造示范项目。以高起点、高标准、高质量、可持续为改造原则，到 2025 年，通过树立改造标杆，确立改造范

本，增加改造效益，强化改造效果，积极打造一批具有示范作用的城镇老旧小区改造项目，加快推进全区城镇老旧小区改造提升工作。

4.统筹城镇老旧小区改造与棚户区改造。针对老旧小区内存在的“插花式”危险房屋，可按规定分别申报纳入城镇老旧小区改造计划和棚户区改造计划，分别立项，统筹实施，利用城镇老旧小区改造政策支持配套基础设施和公共服务设施建设改造，利用棚户区改造政策支持危险房屋主体原址拆除重建。

(二) 推动住宅产品转型升级。满足人民群众对美好居住生活的需要，发展住房新供给，完善社区服务设施，发展社区养老服务。引导市场化运作的老年公寓和养老社区发展，鼓励新建住区配建老年单元，形成一定比例的适老住宅或租赁型养老公寓。引导在城郊优质环境区发展专业化养老社区，并与医疗机构、文旅度假资源相结合，发展特色康养项目。推进完整居住社区建设，落实完整居住社区标准，因地制宜补齐既有社区建设短板，确保新建住宅项目同步配建设施。

(三) 发展绿色健康住宅，提升住区居住品质。提升新建商品住房品质。优化城镇居住空间布局，合理确定居住区控制指标。提升建筑外观、居住区景观设计和住房设计水平，符合地域文化、时代特点和城市整体风貌。促进装配式建筑在商品住房中的应用，有序推进住宅全装修，推广建筑和装修一体化。提升住宅空间灵活性，适应居民家庭未来需求变化。

积极推动住宅绿色低碳发展，发展超低能耗住宅，降低住宅全生命周期能耗。大力推进绿色内装，降低住宅内部污染，提升居室环境水平。推进完整居住社区建设，积极发展社区养老、托幼等公共服务，推进无障碍设施和家政、医疗、助餐等功能建设。逐步健全共建共治共享机制，促进社区设施完善。

转变住宅建造方式。加大智能建造在住宅建设各环节的应用，推进以 BIM 和新一代信息技术为核心的数字化建造在住宅项目中的集成应用。全面提升住宅工程质量，采用工程施工总承包和全过程咨询等方式，促进多专业协同。推进住宅数字化交付和住宅使用说明书电子化，推进实施住宅工程质量保险制度，强化住宅项目建设各方主体项目负责人质量终身负责制度。

专栏 4：住宅绿色低碳发展工程

1.提高住宅规划设计水平。住宅规划设计要与所在片区城市设计相衔接；合理确定居住区容积率上限和绿地率下限；制定出台住宅品质提升设计指引。

2.加快装配式建筑在住宅领域的应用。在南宁、柳州、玉林、贺州四个装配式建筑综合试点城市中心城区全面推广装配式“三板”体系，鼓励其他城市分步骤划定区域范围，逐步推广预制楼梯板、预制楼板、预制内外墙板。积极推进梧州和防城港市装配式钢结构住宅试点工作，完善装配式钢结构住宅标准技术体系、造价定额体系、质量安全监管体系和检测评价体系，形成可复制、可推广的装配式钢结构住宅试点建设经验，打造一批装配式钢结构住宅示范小区；力争到 2025 年，使全区装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 10%。

3.有序推进住宅全装修。各地根据“一城一策”精神出台符合本地区实际的全装修住宅设计技术细则，对新建住宅项目全装修实施范围、装修标准、预售管理、质量管控、交付使用等内容进行规范处理；实行样板房制度，主要装修材料的信息应汇总列入《住宅使用说明书》，并在房屋交付使用时提供给业主；推行菜单式全装修试点，满足消费者多样化和个性化需求；落实住宅质量责任，鼓励房地产开发企业探索住宅质量保

险，保障房屋交付后一定期限内的维保服务质量。力争 2025 年全区住宅工程质量用户满意度达 90%。

4.推动住宅产品绿色建筑发展。既有建筑能效水平不断提高，住宅健康性能不断完善，绿色建材应用进一步扩大，加强绿色建筑科技研发。到 2025 年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 50%，星级绿色建筑持续增加。

加强房屋使用安全管理。开展房屋安全检测鉴定，排查安全隐患，建立网格化、常态化城镇房屋安全巡查工作机制，对城镇危旧房屋安全状况做到“一楼一档”，并根据排查结果、日常巡查记录等，对房屋危变情况进行登记，随时掌握房屋安全动态。加强白蚁防治，完善白蚁防治标准体系和产品监管体系，加强白蚁防治信息化建设，充分利用“互联网+”平台，实现白蚁防治网上预约、受理、查询、反馈等功能，加强防治工程质量监督。

五、强化服务，持续提升物业服务水平

(一) 建立党建引领、共建共治共享物业管理体系。强化党建引领。加快构建党建引领下的物业管理服务、共建共治共享体制机制，建立社区居委会、业主委员会、物业服务企业“三位一体”管理方式。加快物业管理服务融入基层社区治理体系，完善物业服务企业参与疫情防控、城市管理、垃圾分类、治安消防等工作机制。健全业主委员会治理结构，大力推进住宅小区业主委员会选举工作，积极引导业主委员会配合居委会依法履行自治管理职责。

(二) 构建线上线下融合发展物业服务体系。建设智慧物业管理服务平台。加大物联网、大数据、云计算、人工智能、区块链、5G 等新技术在物业管理的创新运用，搭建智慧物业管理服务平台。鼓励条件较好的设区市和县市推进智慧物业管理服务平台对接城市信息模型 (CIM) 和城市运行

管理服务平台，打造“物业管理、政务服务和生活服务”一体化应用平台。同时，推进物业服务企业管理智能化，推动设施设备、车辆、居住社区安全等管理智能化。

推进社区市政基础设施智能化改造，探索社会资本合作改造模式，选取试点小区进行智能化、适老化改造。提高社区信息化智能化水平，整合社区安保、车辆、公共设施管理、生活垃圾排放登记等数据信息；鼓励物业服务企业大力发展线上线下社区服务；逐步建立社区智慧医疗、智慧养老系统；加快 5G 设施建设；推动街道与社区线上联通，实现社区数据的全面感知、采集分析，加快大数据在社区层面的应用，显著提升居住品质。

探索“物业服务+”模式。发挥物业服务企业熟悉居民、服务半径短、响应速度快等优势，以智慧物业管理服务平台为支撑，构建居住社区生活服务生态，为居民提供智慧物业服务。推进“物业服务+政务服务”模式，对接房屋网签备案、住房公积金、住房保障、城市管理、医保、行政审批、公安等政务服务。发展“物业服务+商业服务”模式，对接居住社区周边餐饮、购物、娱乐等商业网点和各类电子商务平台，为居民提供定制化产品和个性化服务，满足居民便捷性、多样性、品质性生活服务需求。强化“物业服务+生活服务”一体化，联通供水、供电、供气、供暖、医疗、教育等公用事业服务，完善社区养老服务设施，合理增补各类适应老年人居家养老生活需要的服务，支持物业服务企业组建专业化养老服务队伍，加强线下动态监测，降低老年人意外风险。

专栏 5：物业服务+发展工程
1.建设智慧物业管理服务平台。 自治区住房城乡建设厅制定物业服务平台建设工作计划，加强平台建设工作指引，明确数据共享标准，促进物业服务行业资源整合；指导中小物业服务企业建立智慧物业管理服

务平台。力争到 2025 年，实现全区中大型物业服务企业全部建成智慧物业管理服务平台。

2.“**物业服务+政务服务**”：推进智慧物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接，实现物业服务平台与“邕 e 登”、住房公积金、“南方电网 95598”等住房信息相融合，实现政务服务线上“一屏办”“指尖办”。

3.“**物业服务+商业服务**”：推进智慧物业管理服务平台与各类电子商务平台对接，实现家政服务、维修保养、美容美发等生活服务一键预约、上门服务，丰富生活服务内容。

4.“**物业服务+养老服务**”：保障新建住宅小区养老服务设施达标，利用闲置用地用房推进已有社区开展适老化改造；引入社区养老服务驿站，以智慧物业管理服务平台为支撑，增加生活维修、送餐、日间护理等养老服务；实现智慧物业管理服务平台与医疗医保服务平台相衔接，提供医疗资源查询、在线预约挂号、划价缴费、诊疗报告查询、医保信息查询、医疗费用报销等医疗医保服务；加强社区老年人个人信息录入，加强对独居老人的动态监测和定期寻访力度。

5.**保障平台安全运营**：严格落实网络和数据安全法律法规和政策标准，建立健全安全管理制度，采用国产密码技术，增强安全可控技术和产品应用，加强日常监测和安全演练，确保智慧物业管理服务平台网络和数据安全。规范与第三方平台合作，在数据安全、应用安全、网络安全、应急处理等方面，制定安全管理策略，实现智慧物业管理服务平台计算资源和数据资源的有序共享。全面建立隐私数据保护机制，保障用户知情权、选择权和隐私权。

(三) 提升物业管理服务水平。一是扩大物业管理覆盖范围。充分发挥政府主导作用，积极开展无物业管理、弱物业管理小区整治行动，通过

引入专业化物业管理服务、社区组织代管、居民自主管理等多种方式，逐步提高小区物业管理覆盖率。二是提升物业管理服务质量。全面落实物业服务企业服务质量主体责任，积极发挥物业行业协会组织作用，指导行业协会搭建企业交流平台，推进物业服务标准化、从业规则规范化，进一步提升从业人员物业服务水平。三是强化物业服务监督管理。加强住宅专项资金归集、使用和监管，完善物业专项维修资金使用流程，提升维修资金管理效能。加快建立物业服务信息公开公示制度和物业服务企业信用管理制度，提升住宅小区的精细化管理水平。加快培育一批核心竞争力强、品牌美誉度高的物业服务企业，建立市场竞争力强、业务完备、服务优质的物业服务产业集群。

第四章 保障措施

一、强化住房规划指导机制

强化本规划与《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 2035 年远景目标纲要》、《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、国土空间规划等相关规划的衔接，研究规划实施联动衔接机制，保障本规划与国土空间规划、近期建设发展规划相衔接，对国土空间的安排要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划，并叠加到国土空间规划‘一张图’上。鼓励市县住房主管部门编制市级、发展较快的县级城镇住房发展规划，明确住房发展规划的批准程序。加强市县规划对本规划确定的发展目标、重点任务、重大工程项目的贯彻落实。

二、保障住房规划有效实施

落实城市主体责任，落实会商协调机制，形成“各级领导负责，各部门

配合”的工作合力，确保稳地价、稳房价、稳预期等房地产市场平稳健康发展各项任务落到实处，保持政策的连续性和稳定性，落实土地、金融、财政、住房保障、住房租赁、市场管理、舆论引导等方面的调控政策措施。完善住房发展规划实施监测评估和绩效考评机制，实行年度监测、中期监测和期末监测，分析规划实施情况，对规划实施成效进行综合评估，把监测评估结果作为绩效考核的重要依据。强化年度计划与本规划的衔接，将本规划确定的主要指标分解纳入年度计划指标体系，科学合理制定年度住房发展滚动实施计划。

三、加大规划宣传引导力度

采取多种形式大力宣传本规划，加强城镇居民对本规划的认识，扩大社会监督和公众参与，营造实施本规划的良好社会氛围。合理引导房地产市场营造健康发展的良好舆论环境，让群众更了解国家关于解决住房问题的大政方针，促进购房消费趋于理性、成熟。加强对房地产业相关法律法规及市场经济条件下房地产市场可能存在的风险预防宣传教育工作，引导社会各界自觉抵御购房及投资风险，维护稳定、和谐的社会大局。

四、改革完善住房公积金制度

紧扣国家对住房公积金制度的改革和发展要求，遵循依法办理、便民高效的原则，以保障缴存人基本住房需求为目标，改革完善住房公积金制度。健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制，扩大住房公积金制度覆盖范围，鼓励灵活就业人员参加住房公积金机制。拓展住房公积金使用渠道。重点保障缴存人购买首套普通自住住房特别是保障性住房、支付房租的提取需求。优化提取住房公积金支付房租的办理手续，加大支持租赁住房发展力度。继续实施差别化个人住房公积金贷款政策，支持购买首套自住住房特别是保障性住房。完善住房公积金监管体系。按照国家顶层设

计，健全完善具有广西特色的住房公积金监管服务标准规范体系。推进住房公积金数据共享与监管、服务一体化平台建设，提升住房公积金监管服务水平。完善风险防控和行政执法机制，推进住房公积金服务“跨省通办”，强化保障信息网络安全。推进建立健全住房公积金信用体系，推动纳入全社会信用体系建设。提升住房公积金服务能力。加强线下服务网点和设施建设，推动线下服务规范化和便利化。打造特色服务，提升线上服务能力，大力推进“网上办”“掌上办”“简易办”。加大对违规提取和违规获取住房公积金贷款行为的治理力度。进一步发挥全国住房公积金异地转移接续平台作用，更好实现“账随人走、钱随账走”。

五、提升市场监管服务水平

深化住房相关制度改革，逐步建立法规完备、标准健全、监管有力、服务便捷的监管服务体系。建立住房交易管理服务平台，构建住房建设、销售、租赁、物业服务全生命周期的综合性数字化信息管理平台，全面落实房屋交易网签备案制度。整合房地产业务系统，加强对房地产市场主体的监督管理。推进存量房屋数据全面采集，实施“一房一码”。建立房地产开发企业、经纪机构信用管理平台，加强对房地产业市场各方主体的信用监管。