

丹东市城区“十四五”住房发展规划

丹东市住房和城乡建设局

二〇二一年六月

目 录

第一章 总则	1
一、规划目的	1
二、规划范围	1
三、规划期限	1
四、规划依据	1
五、指导思想	2
六、规划原则	3
（一）坚持“以人为本”	3
（二）坚持“房住不炒”	3
（三）实现“住有所居”	3
（四）落实“主体责任”	3
第二章 住房发展回顾	4
一、住房市场现状	4
二、住房市场发展成效	4
（一）住房保障工作取得进展	4
（二）住房建设产业蓬勃发展	5
（三）住房市场调控效果显现	5
（四）绿色节能技术稳步推广	5
（五）物业管理行业规范发展	6
三、存在问题	6
四、面临形势	6
（一）国家重大发展规划指引下的住房发展	6
（二）城市总体发展战略指引下的住房发展	7
五、需求预测	7
第三章 住房发展目标	8

一、总体目标	8
二、供应体系	8
三、发展目标	8
(一) 保障住房供应目标	8
(二) 商品住房供应目标	9
(三) 商品住房建设目标	9
(四) 居住用地需求预测	9
(五) 居住质量提升目标	10
第四章 空间布局与建设计划	10
一、城区住房总体格局	10
二、城区住房发展布局	10
(一) 总体布局	10
(二) 核心老城区	11
(三) 经济合作区	11
(四) 三沿外延区域	11
三、住房年度建设计划	12
四、各行政区住房用地需求	12
第五章 重点任务	13
一、健全住房供应体系	13
二、改革用地供应模式	13
三、完成老旧小区改造	14
四、继续推进棚户区改造	14
五、规范房地产市场秩序	14
六、鼓励发展康养地产	15
七、完善住房服务设施	15
八、创新物业管理体制	15
第六章 保障措施	16

一、强化党的领导	16
二、保障规划衔接	16
三、落实规划任务	17
四、规划实施评估	17
附图	19

第一章 总则

一、规划目的

落实《丹东市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，加强对未来五年住房发展的统筹与指导，结合经济社会发展水平、住房供需情况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标，合理确定住房和用地供应规模、结构和时序，引导相关资源合理配置，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，努力解决人民日益增长的美好生活需要与住房发展不平衡、不充分的矛盾，逐步实现从住有所居向住有宜居迈进。

二、规划范围

规划范围为丹东市辖城区，包括元宝、振兴区、振安和经济合作区等四个城区，总面积约941平方公里。

三、规划期限

规划期限为2021-2025年，远景目标展望到2035年。

四、规划依据

1. 《丹东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》
2. 《城市住房建设规划编制导则》（住房和城乡建设部住房改革与发展司2012年发布）
3. 《辽宁省城乡建设高质量发展“十四五”规划》（征

求意见稿)

4. 《丹东市住房和城乡建设事业发展“十四五”规划》
5. 《辽宁省人民政府办公厅关于进一步深化住房制度改革加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（辽政办发〔2016〕103号）
6. 《丹东市城市总体规划（2000-2020）（2017年修订）》
7. 《丹东市土地利用总体规划（2006-2020）（2017年调整完善）》
8. 丹东市人口发展规划（2016-2030年）
9. 其他相关法律、法规、规范和政策文件

五、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，立足丹东实际，坚持以人民为中心的发展思想和“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，加快推进住房治理体系和治理能力现代化，加快建立动态调控和管理机制，不断健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现调控政策连续稳定、住房供求关系基本平衡、市场预期基本稳定、住房品质逐步提高，为丹东市“十四五”建设“幸福宜居城市”提供重要支撑。

六、规划原则

（一）坚持“以人为本”

坚持把解决群众基本居住问题作为住房发展的首要目标，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，最终建立与区域产业布局、人口规模、人口结构、家庭收入等相匹配的住房供应体系。

（二）坚持“房住不炒”

突出住房居住属性和改善民生的社会功能，有序扩大住房供应，满足城镇居民基本居住需求和多层次合理住房改善需求。积极引导居民充分认识住房市场的投资与消费属性，引导居民树立合理的住房预期与购房意愿，避免将住房作为短期刺激经济增长的工具和手段，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。

（三）实现“住有所居”

统筹推进保障住房和商品住房建设，均衡发展商品住房买卖和租赁市场，做到住房供求基本平衡。完成老旧小区改造任务。大力发展绿色低碳建筑，促进资源集约利用，着力提高城市住房发展持续性和宜居性，努力把丹东市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

（四）落实“主体责任”

把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，构建房地产平稳健康发展长效机制。坚持分类指导精准施策，综合运

用经济、法律和必要的行政手段，加强房地产市场供需双向调节，实现住房建设与土地安排、空间布局、房地产去库存等指标及时落实与同步调整，控制新建商品住房销售价格，保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性。

第二章 住房发展回顾

一、住房市场现状

截止 2020 年底，丹东市城区现有居住小区约 520 个，住房总建筑面积约 3211 万平方米。其中，成套住房约 3009 万平方米，38 万套；私产住房面积约 3028 万平方米，公产住房面积约 183 万平方米；90 平方米以下房屋约 746 万平方米，16 万套；90-144 平方米房屋约 1703 万平方米，18.1 万套；144 平方米以上房屋约 560 万平方米，3.9 万套；以结婚、子女入学为目的刚性购房需求占 90%以上。城区成套住宅全部实现集中供热，城区燃气普及率基本达到 100%；现有房地产开发企业 167 家，从业人员约 4000 人，房地产经纪机构（连锁企业）86 家，从业人员约 1500 人。

二、住房市场发展成效

（一）住房保障工作取得进展

“十三五”时期，改造各类棚户区 16337 套，累计发放租赁补贴 7243 户。

（二）住房建设产业蓬勃发展

“十三五”时期，城区住宅用地出让面积累计约为 150 公顷，城区住宅新开工面积累计约为 803 万平方米，住宅竣工面积约为 395 万平方米。城区房地产投资累计为 269.67 亿元，约占全社会固定资产投资比重的 20%；住宅销售面积累计为 508.02 万平方米，住宅销售额累计为 308.58 亿元。

（三）住房市场调控效果显现

2018 年以来，先后出台了一系列房地产调控政策，不断推进住房供给侧结构性改革，逐步呈现地价稳、房价稳、预期稳的态势。2020 年丹东市城区商品住房成交面积 76.8 万平方米，成交均价 6486 元/平方米，价格增速由 2019 年的 6.7% 回落到 2020 年的 5.3%，增速降幅为 1.4%，房价上涨势头得到有效控制。现有住房库存约 72.1 万平方米，商品住房去化周期由 2017 年的 17.7 个月下降为 2020 年的 11.2 个月，商品住房库存去化周期基本保持在合理范围内，降低商品住房库存效果显著。

（四）绿色节能技术稳步推广

着力落实绿色建筑相关标准规范和监督管理机制。大力发展绿色节能住宅，全面执行居住建筑节能 65% 的地方标准，新建居住建筑节能标准执行率设计阶段达到 100%，施工阶段达到 98%。既有居住建筑节能改造共计完成约 200 万平方米。

（五）物业管理行业规范发展

全市物业管理企业纳入辽宁省易安居物业平台，成立了市物业行业协会，以协会引领行业，规范了物业管理企业服务行为，共举办了三届物业技能服务大赛，5个物业项目被评选为省标杆项目，22个物业项目被评选为市标杆项目。

三、存在问题

“十三五”时期，丹东市住房发展仍存在一些不足：新建商品住房价格在规划期中期阶段快速上涨，房价调控与地价调控没有实现有效联动，楼面地价上升较快，给房地产调控带来压力；住房用地受到地理环境限制，老城区住房供应不足，影响了住房项目的优化布局；土地批而未建、批而未供情况较多；住房保障体系和建设管理制度仍需进一步完善，住房保障水平有待进一步提高；住宅建设产业化程度较低，资源能源消耗较大，住房建设环境品质亟待提升；老旧小区公共设施亟需改善，物业服务企业服务水平有待进一步规范和提高；住房租赁市场不够活跃，市场主体参与度不高。

四、面临形势

（一）国家重大发展规划指引下的住房发展

当今世界正经历百年未有之大变局，我国发展仍然处于重要战略机遇期。丹东市住房事业要在加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局下，立足于东北区域的总体规划，用足用好用活上级关于边境贸

易、兴边富民、东北亚经贸合作等方面的倾斜政策。突出丹东沿海、沿江、沿边优势和生态环境优势，围绕国家东北东部绿色经济带发展格局中的新定位，深入贯彻东北地区区域协调发展的“优势互补、差异化发展”战略思路。丹东市住房发展事业要成为丹东市建设绿色发展示范区、开放合作先导区、兴边富民先行区等发展目标的坚实基础，成为丹东市实现全方位振兴的重要支撑。

（二）城市总体发展战略指引下的住房发展

丹东市住房发展将以丹东市国民经济与社会发展规划等为依据，与国土空间总体规划等相关专项规划相衔接。全市住房发展相关部门将从实现“两个一百年”奋斗目标的高度，从贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念的高度，坚定信心、保持定力，超前谋划，准确把握有利条件，科学应对风险挑战，深入推进住房发展工作，为丹东市经济社会转型发展做出积极贡献。

五、需求预测

在“十四五”规划期内，在稳定现有住房库存规模和房价心理预期情况下，依据人口规模和结构变化，居民住房刚性和改善性需求数量，城镇化发展趋势等影响因素，城区新建住房需求约为410万平方米，其中本地居民自住和改善性住房需求约为350万平方米，占比约85%，外地居民来丹东养老、度假等住房需求约60万平方米，占比约15%。

第三章 住房发展目标

一、总体目标

到 2025 年，构建以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足居民多层次住房需求的租购并举住房制度，新建商品住宅价格年度涨幅不超过省住房调控指标，住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。实现住房供需总量平衡、住房价格运行稳定、住房品质逐步提高、住房供应结构更趋合理、区域布局更加合理、居住条件明显改善的发展目标。到 2035 年，实现房价与消费能力相适应的住房供需格局，实现安居乐业、文明幸福的住宅人居环境建设目标。

二、供应体系

城区住房供应体系由两部分组成。一是由市场主导，由房地产开发企业建设的商品住房，满足社会刚性与改善型住房需求；二是由政府主导，以实物配租和货币补贴相结合为基本形式的保障方式，解决城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭等人群住房需求。

三、发展目标

（一）保障住房供应目标

规划期间，建立以公共租赁住房为主要形式的住房保障体系。实行实物配租与租赁补贴并举，精准保障城镇中等偏

下及以下收入住房困难家庭的住房问题；解决好退役军人、建档立卡农村进城贫困人口、从事基本公共服务人员等的住房困难问题，做到应保尽保；根据保障对象需求，建立稳定的公共租赁住房供应渠道，扩大公共租赁住房供给；结合市场租金水平和住房保障对象实际情况，适时调整租赁补贴标准，减轻保障对象经济压力；依托住建部公租房 APP，推进住房保障工作便民化服务，提升住房保障管理信息化水平。

（二）商品住房供应目标

规划期内，计划安排商品住房供应约 410 万平方米，约 4 万套。其中，90 平方米以下住房约占新增供应总量的 25%，90-144 平方米住房约占新增供应总量的 60%，144 平方米以上住房占比约 15%。

（三）商品住房建设目标

按照库存商品住房去化周期平均保持在 16 个月左右计算，规划期内，城区商品住房建设新开工计划约 313 万平方米，开工套数约为 3 万套左右。

（四）居住用地需求预测

规划期内，城区安排商品住房用地需求约为 229 公顷，按平均容积率约 1.9 计，可建设住房的建筑面积超过 430 万平方米，结合存量土地和住房库存的动态调整情况，可以保证住房市场可持续发展。

（五）居住质量提升目标

严格住房建筑标准化管理，大力发展节能省地环保型住宅，积极推广绿色建筑和装配式建筑。城镇绿色建筑占新建项目比例达到 100%，城镇新建建筑节能标准执行率达到 100%，城镇新建住宅全装修和装配式建筑比例持续提升。城镇可再生能源在建筑领域利用率稳步提升。物业管理更加普及和规范。规划期间，市区新建商品住房专业物业管理覆盖率达到 100%，老旧小区物业管理覆盖率有较大提高。

第四章 空间布局与建设计划

一、城区住房总体格局

发挥丹东市城区的核心作用，合理引导房地产开发与住房消费需求，合理确定住房重点开发区域，重点加强居住用地布局、住房供应比例、基础设施配套、开发建设时序的衔接。着力建立深度融合、相互补充、格局优化、梯级供给的住房供应和消费结构。立足新型城镇化发展趋势，充分考虑经济产业结构调整带来的重点区域发展需求，适应资源形势变化，服从于城市空间和功能优化的要求。落实新一轮国土空间总体规划确定的全域空间布局结构。

二、城区住房发展布局

（一）总体布局

城区布局主要包括核心老城区、经济合作区和三沿外延

区域。实现适度开发核心老城区、完善经济合作区和优先开发沿江、沿海和沿交通线等城市外延区域的住房发展总体布局。

（二）核心老城区

核心老城区包括振兴区、元宝区和振安区范围内的建成区，该区域以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，将人居环境优良，配套设施完善的地区优先用于住房建设。综合整治老旧小区环境，着力加大教育、医疗等资源配置，改善居住环境，提高居住品质。

（三）经济合作区

继续加大力度完善经济合作区城市基础设施和公共服务设施建设，充分考虑居住和就业空间的平衡，尽量缩短居民通勤时间。发挥大型居住区对城市基础设施和公共服务配套设施建设的引领作用，引导优化城市空间结构。通过产城融合的规划建设方式，带动产业建设和多元化高品质住房供应，引导人口区域转移，使丹东经济合作区发展成为富有魅力、宜居的现代化居住地区。

（四）三沿外延区域

打通城市沿江、沿海和沿交通线等外延区域居住区交通瓶颈，形成带状连绵与点状集聚相结合的居住布局，促进居住空间与就业空间的协调发展。

三、住房年度建设计划

规划期内，考虑各区库存情况，全市城区实际需安排住房新开工面积 313 万平方米，约 3 万套，销售面积约 410 万平方米，约 4 万套。

表 1 城区住房新开工面积计划表（万平方米）

年份	城区合计	元宝区	振兴区	振安区	经济合作区
2021	62	14	18	11	19
2022	64	14	19	11	20
2023	62	14	18	11	19
2024	63	14	18	11	19
2025	63	14	19	11	19
合计	313	70	92	55	96

表 2 城区住房销售面积计划表（万平方米）

年份	城区合计	元宝区	振兴区	振安区	经济合作区
2021	84	20	24	16	24
2022	80	19	23	15	23
2023	82	20	24	15	23
2024	82	20	24	15	23
2025	82	20	24	15	23
合计	410	99	119	76	116

四、各行政区住房用地需求

规划期内，城区住房用地需求约 229 公顷。

表 3 城区住房用地需求面积（公顷）

年份	城区合计	元宝区	振兴区	振安区	经济合作区
2021	44	3	11	7	23
2022	44	3	11	7	23

2023	49	3	12	8	26
2024	46	3	11	7	25
2025	46	3	11	7	25
合计	229	15	56	36	122

第五章 重点任务

一、健全住房供应体系

稳步推进商品住宅开发建设，合理控制建设规模和时序，针对不同收入水平的居民和各类住房需求群体，构建多层次、差异化的商品住房供应体系，实现“稳地价，稳房价，稳预期”调控目标。进一步健全住房保障体系，探索以“竞配建”等方式增加公共租赁住房供给，探索发展共有产权住房。继续发挥公租房基本保障作用，坚持实物保障与租赁补贴并举，以租赁补贴为主，做到应保尽保。

二、改革用地供应模式

建立健全土地供应与房地产调控密切关联的用地供应机制，合理安排土地供应规模、结构与时序，稳定市场预期，维持市场的供需平衡，实现住房用地供应稳定、均衡；综合运用多种供地方式，完善招拍挂手段，探索“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、“限地价、竞配建”等措施控制房价。

三、完成老旧小区改造

重点改造现有市区 261 个老旧小区，完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立老旧小区改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制，确保旧区改造资金来源。选取试点小区进行智能化、适老化改造，推动智慧型、生态型住宅社区建设。

四、继续推进棚户区改造

坚持既尽力而为，又量力而行原则，稳妥推进棚户区改造。规划期内，重点改造 50 户（含 50 户）以上老城区脏乱差集中连片棚户区，改善住房困难群体居住条件。充分发挥政府主体责任，全面落实土地、财政、税收、金融等支持政策，创新棚户区改造体制机制，推动政府购买服务，推广政府与社会资本合作模式，发挥开发性、政策性金融支持作用，用好各类中央补助资金及专项建设基金，落实地方配套资金。

五、规范房地产市场秩序

加强房地产市场专项整治工作，重点整治违规预售、捂盘惜售、哄抬房价、虚假宣传等房地产开发行业存在的违法违规行；整治侵占、挪用房屋交易资金、违规提供中介服务等行业乱象。探索实施房地产领域信用管理，制定房地产领域信用管理办法，对失信企业实施信用惩戒。加强商品房预售许可的管理和商品房网签合同备案管理，推

进实施商品房预售资金和二手房交易资金监管。依法维护市场主体的合法权益，营造法治化、规范化的房地产市场环境。

六、鼓励发展康养地产

科学引导康养宜居住宅发展，注重发展集中管理运营的社区嵌入式、分布式、小型化的康养服务设施和带护理型床位的日间照料中心，支持连锁化、综合化、品牌化运营，增加家庭服务功能模块。引导房地产开发企业与专业化康养机构合作，发展专业化的康养公寓。关注和启动既有住宅适老化改造工作。

七、完善住房服务设施

出台丹东市的宜居社区建设评价标准，建立宜居社区考核验收机制，新建住宅小区绿地率须满足国家相关法律、法规、规范及文件中规定的要求。社区严格落实按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米，标准配建全民健身设施的要求，着力构建县（市、区）、乡镇（街道）、行政村（社区）三级群众身边的全民健身设施网络和城市社区 15 分钟健身圈，人均体育场地面积达到 1.8 平方米。

八、创新物业管理体制

健全完善“市级政策指导、区县属地管理、街道社区日常监管、部门联合监管”的物业服务行业管理体制。探索与社区综合治理相结合的社区物业管理模式，推行社区管理与

专业物业公司相结合的方式、社区管理与产权单位自管相结合的方式、社区管理与业主自治相结合的方式。强化街道、社区在业主大会、业主委员会组建、换届和日常运作中的指导和监督职责，充分发挥业主大会、业主委员会在小区公共事务中的作用，增强社区自治共治、共建共享能力，提高小区管理精细化、智能化水平，提高居民的居住满意度。新建小区和改造后的老旧小区实现物业管理覆盖率 100%。推动资源、管理、服务向街道社区下沉，理顺主体责任，夯实基层组织，鼓励居委会积极运用新媒体手段，拓展自治渠道和平台，推动自治方式的信息化和现代化。

第六章 保障措施

一、强化党的领导

强化党在住房发展事业中的组织领导核心作用，进一步落实人民政府促进住房发展的职责，把保障基本住房、稳定住房市场纳入经济社会发展的工作目标，并列入各级政府的考核指标。坚守房住不炒底线，深入落实房地产市场调控政策，以服务理念、责任担当、创新精神全面抓好住房发展各项工作，确保住房建设事业顺利推进、健康发展。

二、保障规划衔接

强化本规划与全市国民经济与社会发展规划、国土空间规划等相关规划的衔接，在相关规划编制与调整中，将本规

划的相关指标与内容纳入其中，确保土地安排、住房建设、空间布局等指标有效落实。建立规划动态调整机制，根据住房发展中的新情况、新问题及时调整，提高规划的科学性和可操作性。

三、落实规划任务

按照“顶层设计、精准施策”的要求，全市各相关政府部门根据职责分工和任务要求建立多部门联合的工作体制，组织协调各项政策措施的落实。市住建部门负责统筹本市住房发展的制度设计，加强住建、自然资源和税务、财政、金融、银行、发改、供水、电力、燃气等规划涉及部门的沟通。财政部门形成稳定的财政支持长效机制，加大对老旧小区改造及长效管理的资金支持。税务部门深化落实住房相关税收政策，落实住房税收优惠和差别化的住房税收政策。金融部门积极引导保险资金、社保基金、企业年金和其他资金参与保障性住房建设与运营。

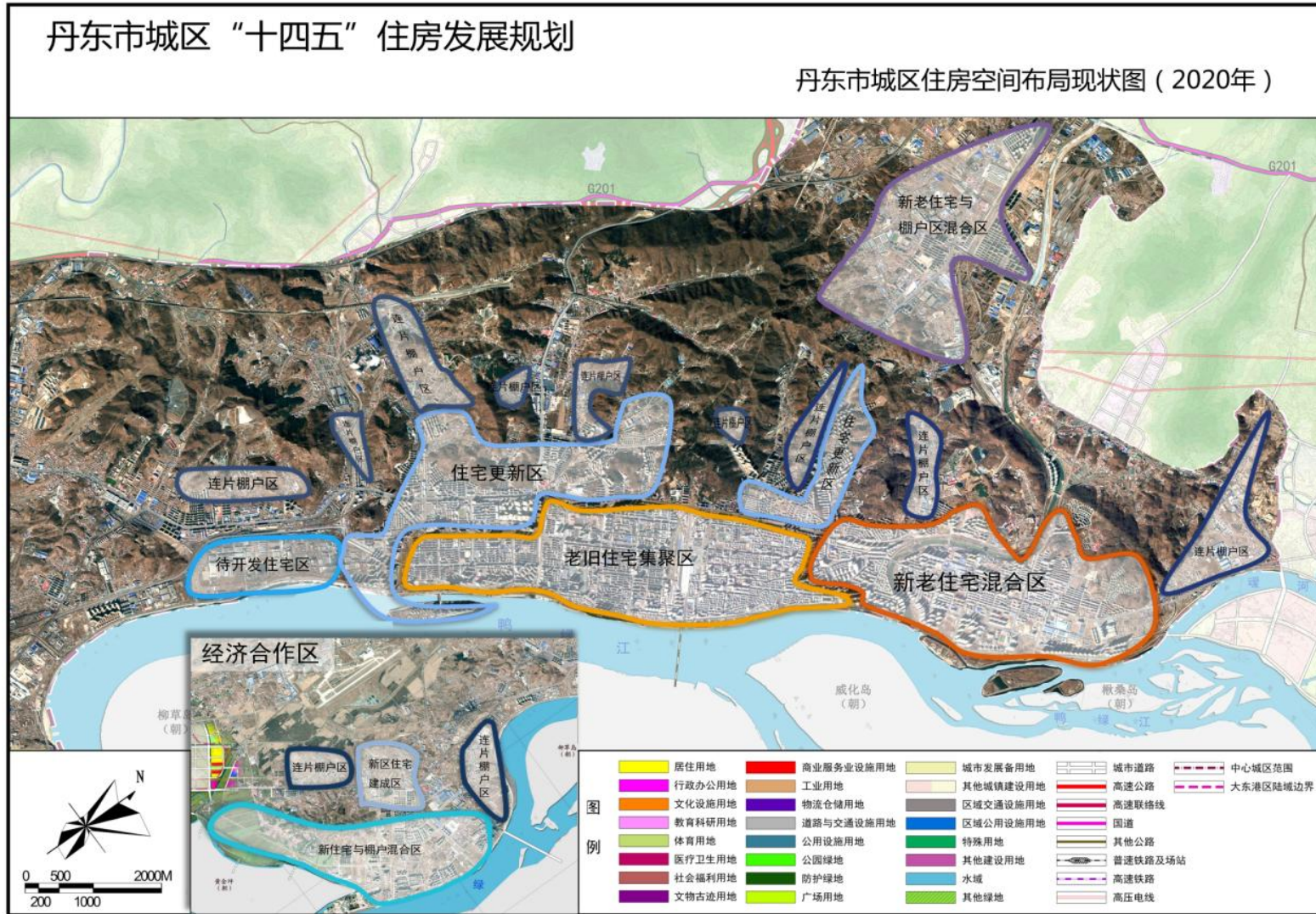
四、规划实施评估

将本规划主要发展目标与任务纳入有关部门的目标责任考核，强化并分解落实规划的具体责任。建立住房发展绩效评价指标体系，制定综合绩效考核办法，适时开展规划实施情况年度分析和中期评估。建立规划动态调整机制，定期组织开展规划的跟踪评估工作，严格监控规划落实情况。采取网站、公示栏、电视、自媒体等多种形式大力宣传本规划，

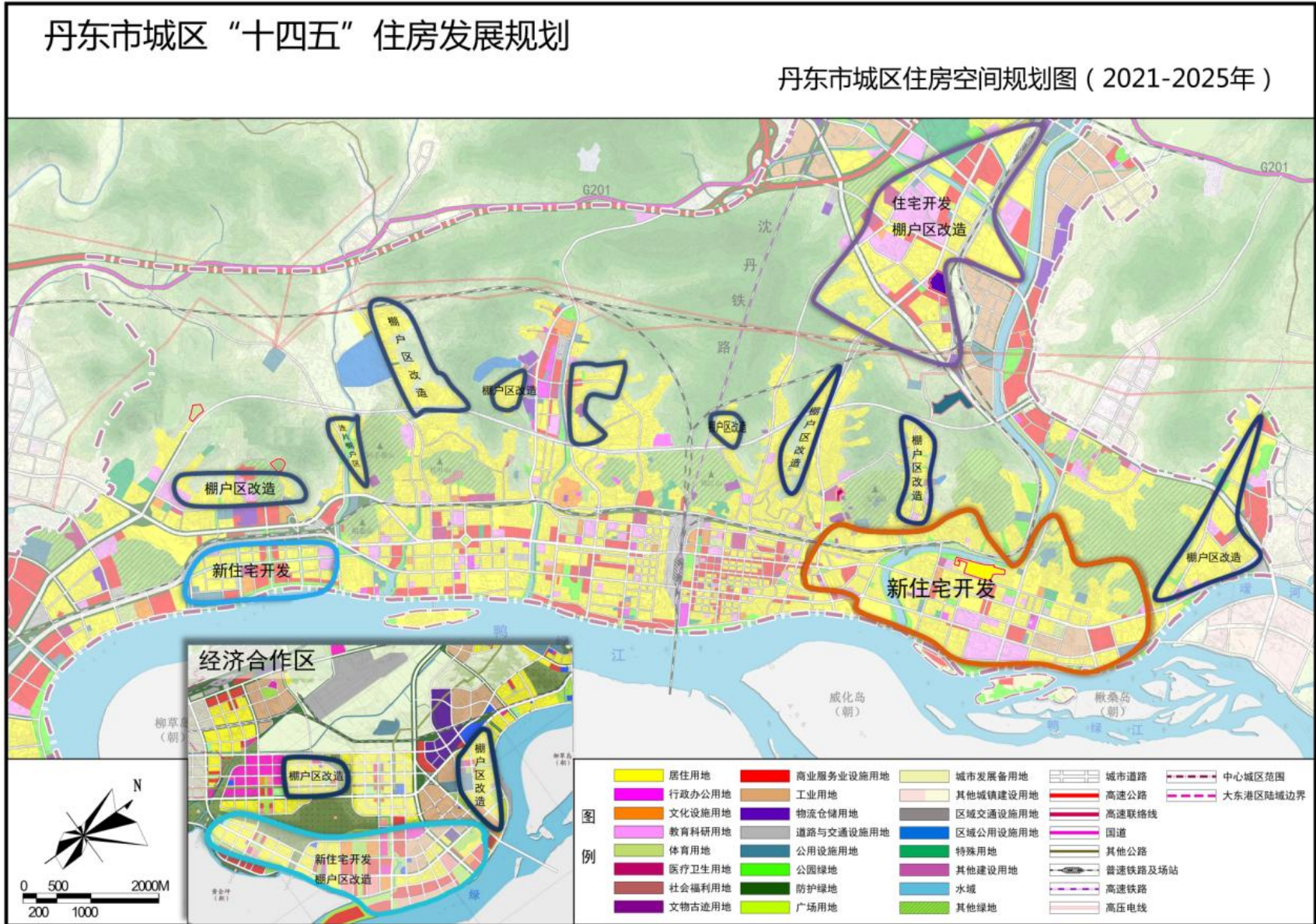
加强市民对本规划的认识，扩大社会监督和公众参与，合理引导住房发展的良好舆论环境。

附图

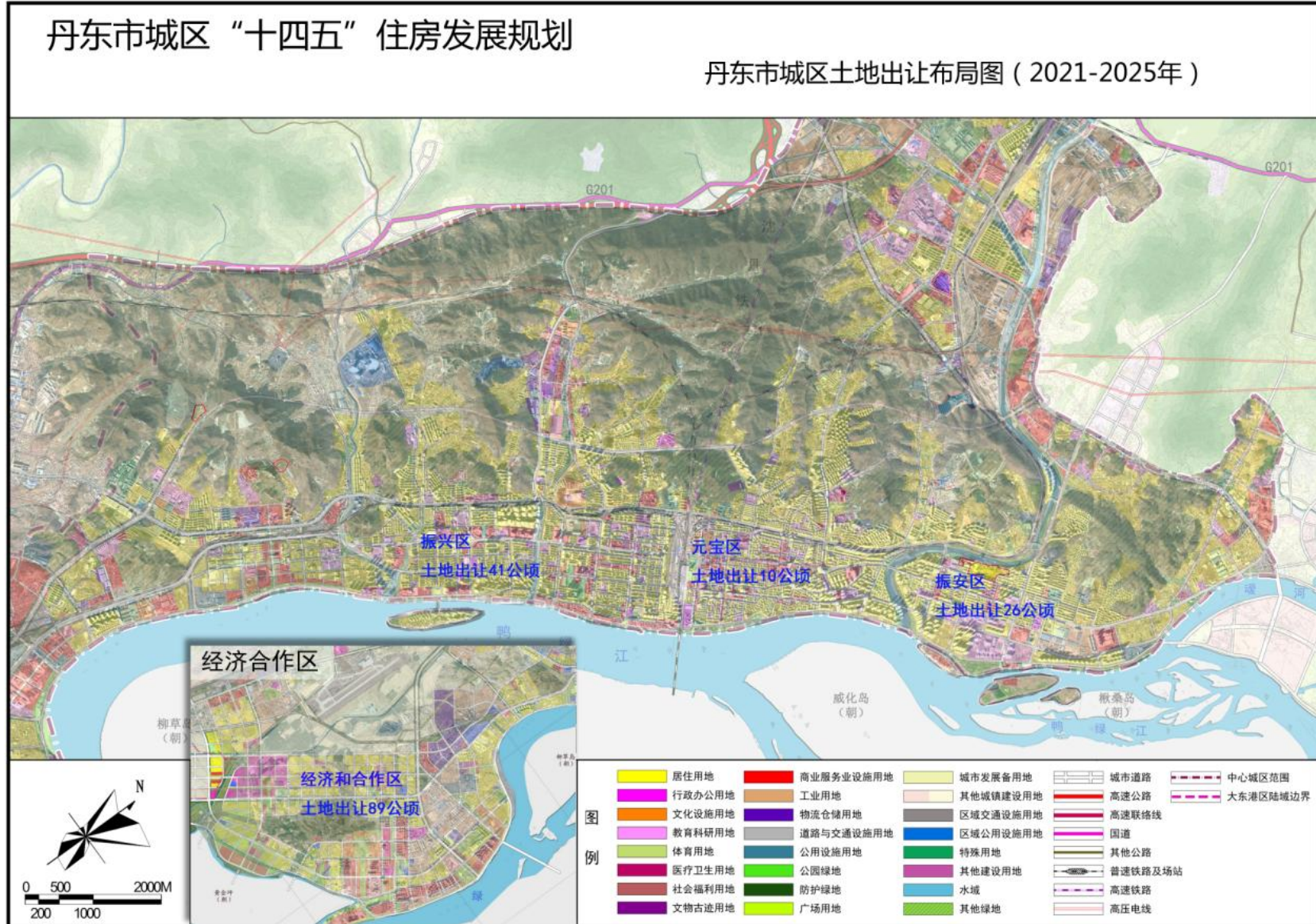
附图 1 丹东市城区住房空间布局现状图



附图2 丹东市城区住宅开发与棚户区改造规划图



附图3 丹东市城区土地出让布局图



附图4 丹东市城区销售面积布局图

