

赤峰市住房发展规划（2026—2030年）

文本、图集

征求公众意见稿

赤峰市住房和城乡建设局
内蒙古北方时代设计研究院股份有限公司

2026年2月

文本目录

第一章 总则	1
1.1. 编制目的	1
1.2. 规划定位	1
1.3. 规划期限	2
1.4. 规划范围	2
1.5. 衔接要求	2
第二章 发展基础	5
2.1. 经济社会发展现状	5
2.2. 住房市场发展现状	10
2.3. 发展成效（十四五回顾）	22
2.4. 存在的问题及原因分析	29
第三章 形势与需求	33
3.1. 发展形势	33
3.2. 需求规模预测	38
第四章 指导思想和基本原则	46
4.1. 指导思想	46
4.2. 基本原则	46
第五章 发展目标	48
5.1. 总量和居住水平目标	48
5.2. 住房结构目标	49
5.3. 住房和住区更新目标	49
5.4. 住房与住区品质目标	50
第六章 重点任务	52

6.1. 住房保障：构建多层次、广覆盖的保障体系	52
6.2. 住房市场发展：稳预期、防风险、促转型	53
6.3. 住房租赁市场培育和发展：健全租购并举制度	54
6.4. 新建住区布局和形态：实现“职住交服”空间协同	55
6.5. 住房与住区更新：推进城市有机更新，改善人居环境	55
6.6. “好房子”建设：打造安全、舒适、绿色、智慧的高品质住房	57
6.7. 居住服务与社区治理能力：建设完整社区，提升治理水平	58
6.8. 住房公积金：扩面提效，支持住房消费	59
6.9. 房屋全生命周期安全管理制度：筑牢住房安全防线 ..	61
第七章 空间指引	63
7.1. 旗县区商品住宅供应指引	63
7.2. 保障住房年度供应指引	64
7.3. 各类住房 2026—2030 年度供应指引	64
7.4. 商品住宅用地 2026—2030 年度供应指引	65
7.5. 主城区商品住宅供应指引	66
第八章 空间布局	68
8.1. 旗县区空间布局	68
8.2. 主城区空间布局	73
第九章 要素联动	82
9.1. “人房地钱策”联动机制总体框架	83
9.2. 以人定房：锚定需求核心，构建精准适配的住房供给体系	84

9.3. 以房定地：紧扣供给目标，建立动态灵活的土地供应机制.....	85
9.4. 以房定钱：聚焦项目落地，完善精准高效的金融资源配置规则.....	86
第十章 规划实施保障措施.....	88
10.1. 规划实施管理机制.....	88
10.2. 规划实施评估机制.....	88
10.3. 规划实施经费保障机制.....	89
10.4. 其他规划实施保障机制.....	90

仅限征求意见使用

第一章 总则

1.1. 编制目的

赤峰市作为内蒙古自治区重要的区域中心城市，正处于经济转型和城镇化加速发展的关键时期。随着国家“双碳”目标的推进和京津冀协同发展战略的深化，赤峰市在新能源、文旅、承接产业转移等领域迎来了前所未有的发展机遇。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展，紧密结合赤峰市城市发展定位及社会经济发展需求，制定本规划。

规划通过建立“人、房、地、钱”要素联动机制，实现以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡与结构合理。致力于构建完善的“市场+保障”住房供应体系，提升住房品质，改善居民居住条件，推动赤峰市住房事业高质量发展，为建设现代化区域中心城市提供坚实的住房保障支撑。

1.2. 规划定位

本规划是赤峰市未来五年住房发展的纲领性文件，是政府履行住房保障和房地产市场调控职能的重要依据，也是引导社会资源合理配置、规范住房市场主体行为的重要指引。它衔接上位规划要求，结合赤峰市实际，对住房发展目标、任务、措施等进行系统谋划与部署，确保住房发展与城市整体发展战略相契合，推动住房领域可持续发展。

1.3. 规划期限

规划期限为 2026—2030 年，与赤峰市国民经济和社会发展“十五五”规划相衔接，在这五年时间内分阶段有序推进住房发展各项工作，明确各阶段目标任务，保障规划的可操作性与实施成效。

1.4. 规划范围

本次规划范围包括赤峰市域、主城区两个层次（见附图：主城区空间结构图）。

市域：红山区、松山区、元宝山区、宁城县、林西县、阿鲁科尔沁旗、巴林左旗、巴林右旗、克什克腾旗、翁牛特旗、喀喇沁旗、敖汉旗。

主城区¹：红山片区（包括绿色食品产业园组团、南山南组团）、松山片区（包括松山商贸物流园组团、高铁片区）、八家片区、小新地片区、北洼子片区、桥北片区、和美片区。

1.5. 衔接要求

（1）与上位规划衔接：严格遵循国家、内蒙古自治区关于住房发展的政策法规与规划要求，确保本规划在住房发展目标、任务部署等方面与国家住房发展战略高度契合，与自治区住房城

¹在赤峰市国土空间总体规划中，中心城区包括“一主一副”：“一主”即赤峰主城区，包括中部六片区、外围四组团；六片区即红山片区、松山片区、八家片区、小新地片区、北洼子片区和桥北片区；四组团即主城区外围以产业功能为主的陈营子（和美）组团、绿色食品产业园组团、松山商贸物流园组团、南山南组团。“一副”即平庄城区，是与主城区联动发展的具有综合功能的城区。在本规划中，第二层次为主城区，平庄城区纳入市域层次的元宝山区。

乡建设事业规划保持一致，全面落实自治区住房城乡建设事业规划对赤峰市的指导意见，保持政策的连贯性和一致性。

(2) 与赤峰市国土空间总体规划衔接：紧密结合《赤峰市国土空间总体规划（2021—2035年）》，在城市空间布局、人口规模预测、基础设施建设等方面相互协调。依据城市总体发展方向，合理确定住房建设区域，使住房发展与城市功能定位、产业布局紧密结合，推动产城融合发展，提升城市发展的整体性和协调性。空间布局衔接方面，住房供给严格遵循城镇开发边界管控要求，匹配“双子星”城市建设与旗县差异化定位，优化居住用地布局。落实“以人定房、以房定地、以房定钱”机制，合理安排居住用地供应，盘活存量用地用于住房建设，严守耕地与生态保护红线。衔接城市更新与人居环境改善目标，推进老旧小区改造、市政配套完善，推广绿色建筑与节能改造，纳入国土空间规划“一张图”管理。协同乡村振兴战略，优化城乡住房供需结构，完善城乡生活圈，支撑生态宜居城市建设。

(3) 与赤峰市中心城市城市更新专项规划衔接：更新与住房供给衔接，以城市体检问题清单为依据，旧改与棚改结合，推进老旧小区改造，建设保障房与安置房，优化住房供给结构，托底刚需与改善需求。品质与配套协同，按“基础类、完善类、提升类”改造老旧小区，补齐水电气暖等管网、停车、电梯等配套，同步建设一刻钟便民生活圈，提升居住品质。空间与供给统筹，城市更新优化中心城市空间布局，住房规划“以人定房、以房定地、以房定钱”，统筹土地供应，推动片区功能升级与住房供需平衡。绿色与韧性融合，住房规划推广绿色建筑、节能改造，城

市更新推进海绵城市、供热等市政工程，筑牢城市基础设施生命线。

（4）与年度计划衔接：本规划确定的五年目标任务将细化分解到年度计划中，通过年度住房发展计划的制定与实施，有序推进规划落实，实现规划的阶段性目标，保障住房发展的连续性与稳定性。

（5）与赤峰市国民经济和社会发展第十五个五年规划建议衔接：锚定“五市五区”²目标，以住房供给支撑现代化区域性中心城市建设。衔接绿色低碳发展要求，推广绿色智能建造与节能改造，提升建筑绿色化水平。契合城市功能升级行动，推进老旧小区改造、市政配套完善，改善人居环境。呼应城乡融合与民生福祉导向，优化住房供需结构，保障刚需与改善需求，防范市场风险。

²五市五区：五市五区建设是赤峰市在“十五五”时期（2026—2030年）提出的核心发展战略，旨在通过建设“五市五区”目标定位，推动区域高质量发展，打造现代化区域性中心城市。“五市五区”主要指：铸牢中华民族共同体意识示范市、现代化区域性中心城市、全国文明城市、国家生态文明建设示范市、社会治理现代化城市、国家承接产业转移示范区、现代农牧业高质量发展样板区、绿色能源综合应用先行区、文旅体农商融合发展试验区、区域性现代物流核心区。

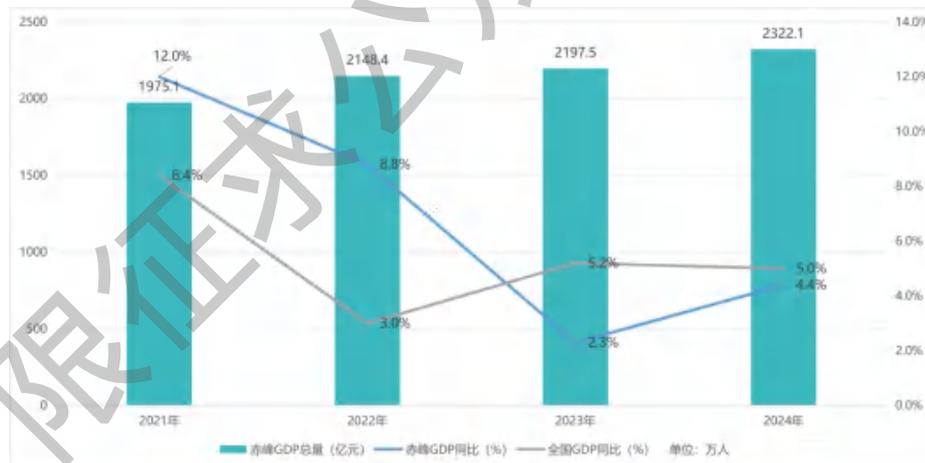
第二章 发展基础

2.1. 经济社会发展现状

2.1.1. 综合实力显著提升

“十四五”期间，赤峰市经济总量连上新台阶。GDP 年均增长 4.4%，增速在不同年份虽有所波动，但总体保持了较快增长，反映出赤峰市经济发展的韧性和稳定性。人均 GDP 从 2020 年的 44020 元增加到 2024 年的 58787 元，年均增长 5%。全市生产总值增速自 2021 年到达顶峰后，呈逐年较大幅度下降趋势，到 2024 年全市生产总值 2322.1 亿元，同比增长 4.4%，略低于全国增速（表 1）。

表 1 2021 年—2024 年赤峰市 GDP 总量情况

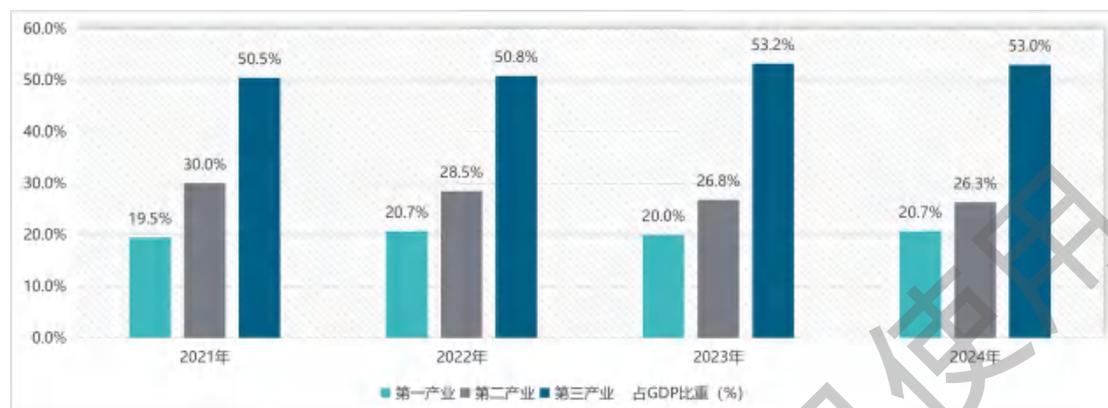


2.1.2. 产业结构优化调整

“十四五”时期，赤峰市三次产业结构呈现第一产业占比稳定，第二产业占比下降，第三产业占比提升的发展趋势，三次产业结构由“十三五”末的 19.5:28.4:52.1 调整为 2024 年的 20.7:26.3:53。从经济发展趋势来看，第三产业占比的提升有利于

提高经济发展的质量和效益，创造更多的就业机会，提高居民生活品质，标志着经济由高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段。

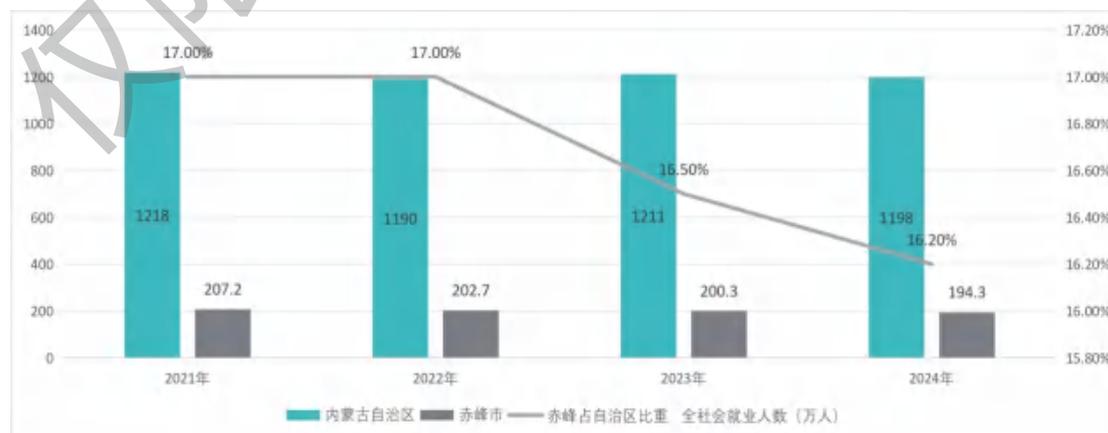
表 2 2021—2024 年赤峰市三次产业占比情况



2.1.3. 就业形势总体稳定

面对经济结构调整和疫情等多重因素影响，赤峰市通过实施更加积极的就业政策，有效应对就业压力，保持了就业形势的总体稳定。受常住人口逐年减少因素影响，赤峰市全社会就业人数近年来逐年减少，但就业规模始终稳定在 190 万人以上，占自治区的比重持续保持在 16% 以上，在自治区劳动力市场中发挥重要地位，展现出较强的就业韧性，为区域协调发展提供了有力的人力资源支撑。

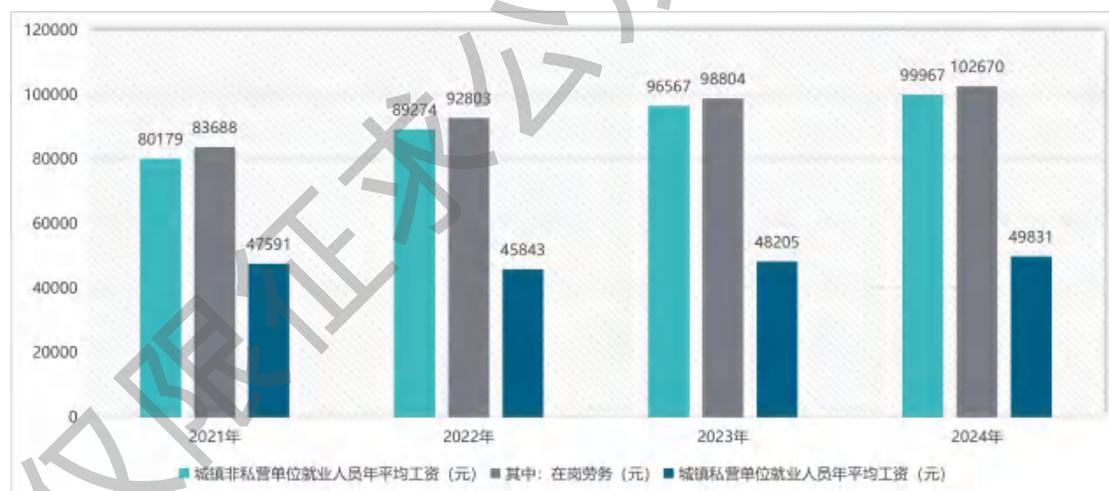
表 3 2021—2024 年期间自治区及赤峰市全社会就业人员情况表



2.1.4. 工资收入持续增长

“十四五”期间，赤峰市深入实施收入分配制度改革，通过建立健全工资正常增长机制等举措，推动形成了工资收入与经济发展同步增长的良性循环。2024年，赤峰市城镇非私营单位就业人员年平均工资达到99967元，较2020年增加23311元，其中在岗职工（含劳务派遣人员）年平均工资突破10万元大关，达到102670元；城镇私营单位就业人员平均工资在个别年份虽有所起伏，但总体保持稳定增长态势，2024年达到49831元，较2020年增加2503元，年均增长1.3%。这种全面增长的格局，反映出我市在推动共同富裕方面取得的积极进展，让改革发展成果更多更公平惠及全体劳动者。

表4 2021—2024年期间赤峰市城镇非私营及私营单位就业人员年平均工资情况

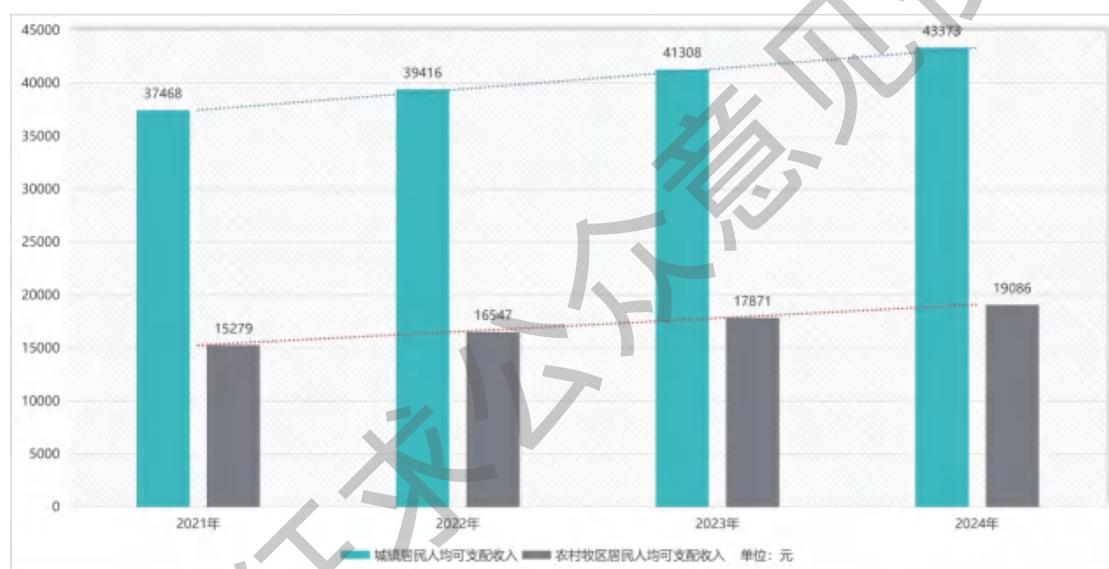


2.1.5. 城乡收入协调增长

随着就业质量的提升和工资水平的提高，赤峰市城乡居民收入实现了同步增长，呈现出城乡融合发展、城乡收入差距逐步缩小的良好态势。2024年，城镇居民人均可支配收入达到43373元，较2020年增加8603元，年均增长5.7%；农村居民人均可

支配收入达到 19086 元,较 2020 年增加 5346 元,年均增长 8.6%,年均增速高于城镇居民 2.9 个百分点,城乡收入比由 2020 年的 2.53:1 到 2024 年的 2.27:1,这一变化趋势充分体现了我市在实施乡村振兴战略、推动城乡协调发展方面取得的显著成效。城乡居民收入差距的持续缩小,不仅反映了收入分配格局的优化,更彰显了社会公平正义的不断推进,为扎实推动共同富裕创造了有利条件。

表 5 2021—2024 年期间赤峰市城乡居民可支配收入情况表



2.1.6. 消费能级显著提升

居民收入的稳步增长直接带动了消费能力的提升和消费结构的升级。2024 年,赤峰市全体居民人均消费水平达到 22045 元,较 2020 年增加 7374 元,年均增长 10.7%。消费水平的跃升,不仅反映了居民购买力的增强,更体现了民生福祉的实质性改善。随着消费能级的提升,居民在教育文化、健康养老、休闲旅游等领域的消费需求不断释放,生活质量显著提高,获得感、幸福感、安全感持续增强。

表 6 2021—2024 年期间赤峰市全体居民消费水平情况表



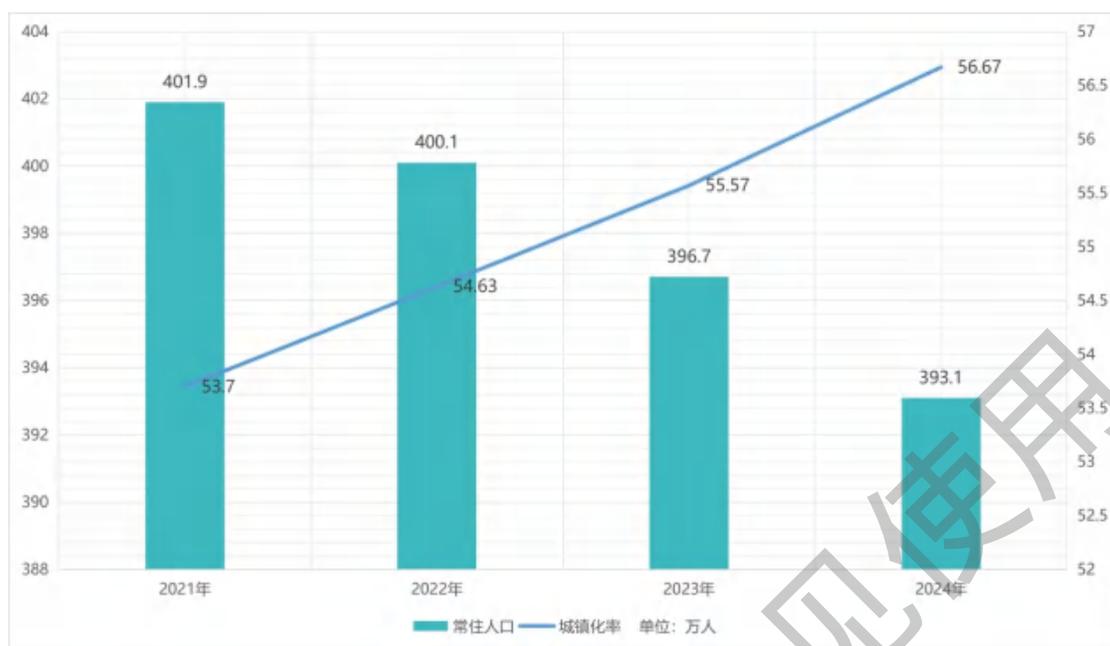
2.1.7. 常住人口流失严重

赤峰市常住人口总量持续减少，2024年末全市常住人口393.1万人，同比减少3.4万人，同比下降0.8%。全市户籍人口452.5万人，同比减少1万人，人口持续外流。

城镇化水平还较低。2024年赤峰市城镇化率为56.67%，显著低于内蒙古自治区70.73%的平均水平，也低于全国67%的平均水平。

赤峰市正面临着严峻的人口形势，集中表现为“内聚外流”的双重挑战：一方面，市域内部人口持续向主城区聚集，凸显了其作为区域核心的吸引力；但另一方面，全市常住人口总量却在持续减少，表明有相当数量的人口流向赤峰市以外地区。这种“虹吸效应”与“人口失血”并存的局面，揭示了赤峰主城区的发展能级尚且不足，其产生的拉力无法对冲整体人口外流的大势，同时县域经济薄弱、城镇化质量不高等问题，共同导致了其城镇化水平显著滞后于全国及全区平均水平的现状。

表 7 2021—2024 年赤峰市常住人口和城镇化率情况



2.2. 住房市场发展现状

赤峰市房地产市场在 2021—2025 年经历了从调控收紧到逐步宽松的政策调整周期，市场供需、价格及开发投资呈阶段性起伏。2025 年，我市围绕“稳市场、促需求、防风险”出台多项调控措施，政策宽松力度显著加大，房地产市场运行较为稳定。

2.2.1. 住房供销趋势总体平衡

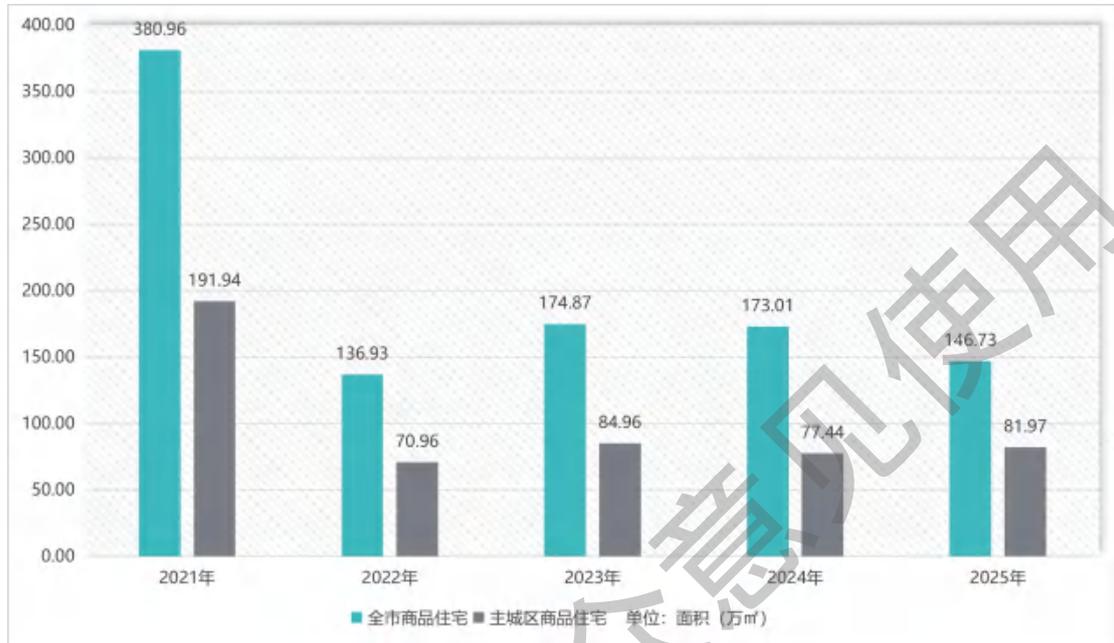
我市房地产市场在供给、销售、价格、库存等方面呈现出一定的特点和趋势，如市场供给有所下降、销售价格整体下跌、库存压力依然较大、政策支持力度加大，具体发展情况如下：

2.2.1.1. 供给情况

2021—2025 年全市共新增供应商品住宅 1012.50 万 m^2 ，其中 2025 年全市共新增供应商品住宅 12209 套 146.73 万 m^2 ，同比下降 15.19%；2021—2025 年主城区共新增供应商品住宅 507.27 万

m²，其中 2025 年主城区共新增供应商品住宅 6642 套 81.97 万 m²，同比上升 5.86%。

表 8 2021—2025 年全市和主城区商品住宅供给情况对比



2.2.1.2. 销售情况

(1) 新建商品住宅市场销售情况

销售面积：2021—2025 年全市共实现销售商品住宅 1307.35 万 m²，其中 2025 年全市共实现销售商品住宅 17492 套 205.42 万 m²，同比上升 12.07%；2021—2025 年主城区共实现销售商品住宅 666.70 万 m²，其中 2025 年主城区共实现销售商品住宅 8367 套 98.36 万 m²，同比上升 20.72%。

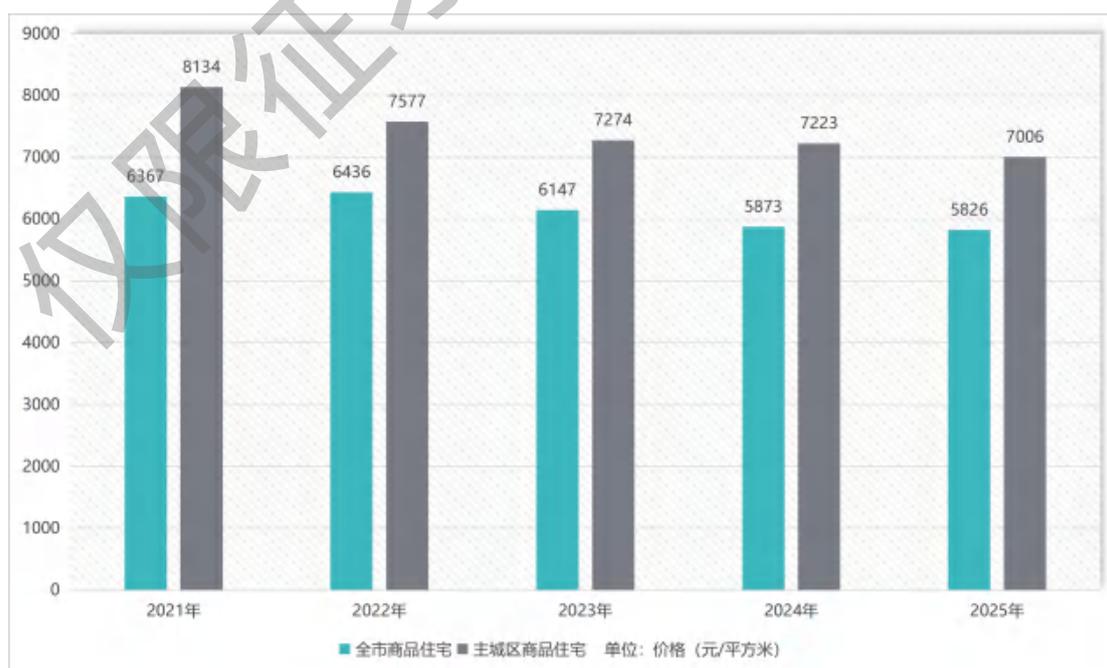
表9 2021—2025年全市和主城区新建商品住宅市场销售情况对比



近五年主城区销售套数与全市销售套数均呈下降趋势，2025年止降趋于平稳。

销售价格：2021—2025年全市商品住宅销售平均价格为每平方米6185元，其中2025年全市商品住宅销售平均价格为每平方米5826元，同比下降0.80%；2021—2025年主城区商品住宅销售平均价格为每平方米7548元，其中2025年主城区商品住宅销售平均价格为每平方米7006元，同比下降3.00%。

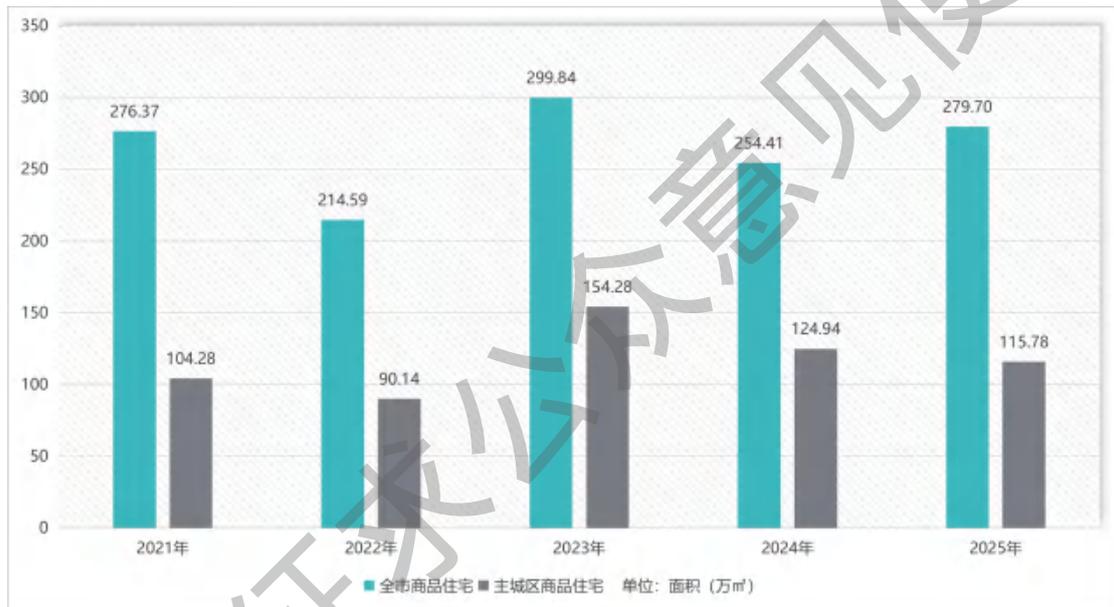
表10 2021—2025年全市和主城区商品住宅销售价格情况对比



(2) 存量商品住宅（二手房，下同）市场销售情况

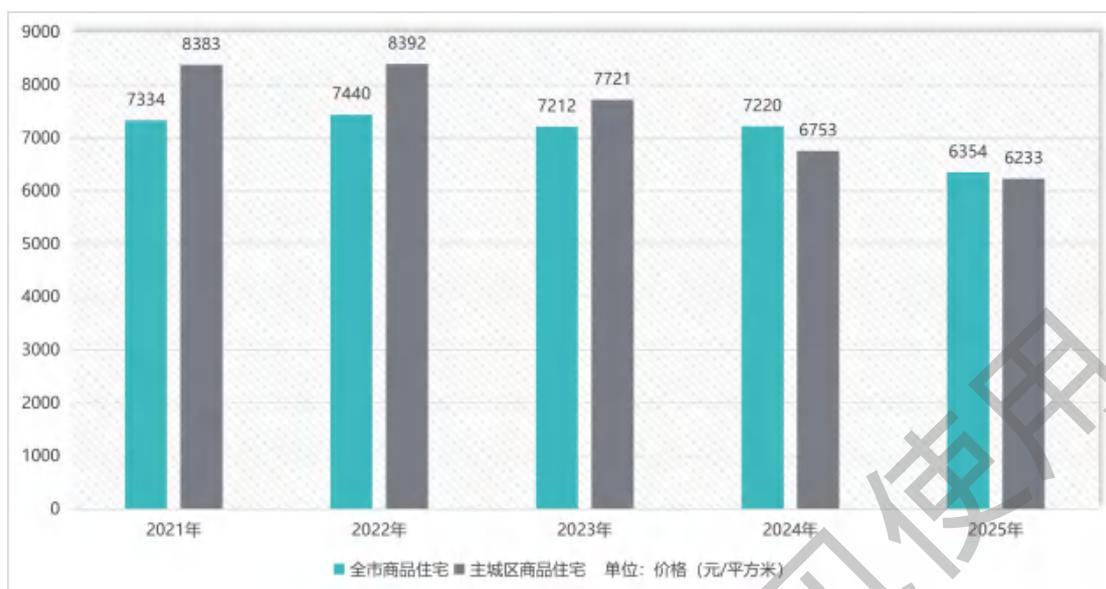
销售面积：2021—2025 年全市共成交存量商品住宅 1324.92 万 m^2 ，其中 2025 年全市共成交存量商品住宅 28799 套 279.70 万 m^2 ，同比上升 9.94%；2021—2025 年主城区共成交存量商品住宅 589.41 万 m^2 ，其中 2025 年主城区共成交存量商品住宅 12143 套 115.78 万 m^2 ，同比下降 7.33%。

表 11 2021—2025 年赤峰市全市和主城区商品住宅销售情况对比



销售价格：2021—2025 年全市存量商品住宅平均成交价格为每平方米 7112 元，其中 2025 年全市存量商品住宅平均成交价格为每平方米 6354 元，同比下降 11.99%；2021—2025 年主城区存量商品住宅平均成交价格为每平方米 7496 元，其中 2025 年主城区存量商品住宅平均成交价格为每平方米 6233 元，同比下降 7.70%。

表 12 2021—2025 年赤峰市全市和主城区存量商品住宅销售价格情况



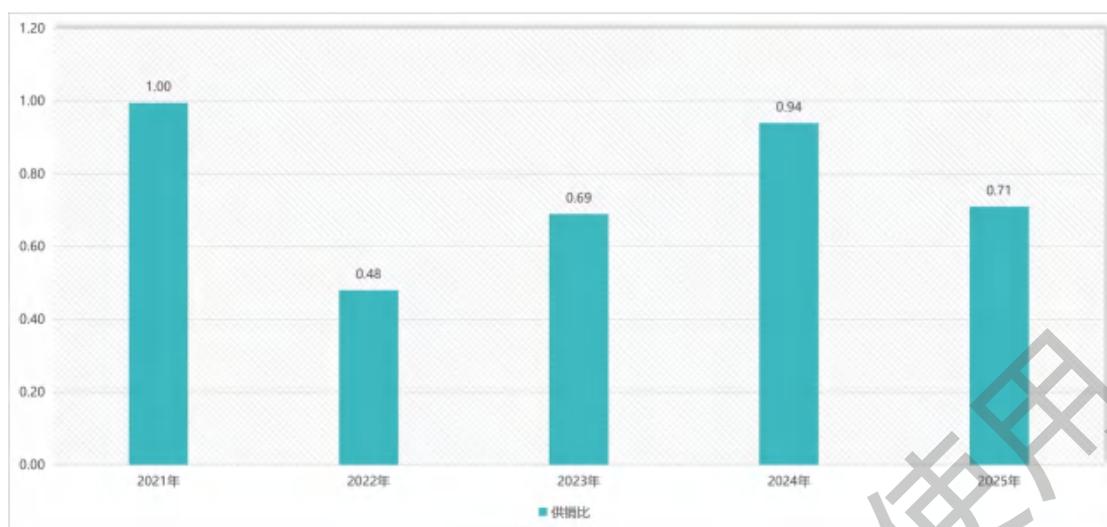
无论是全市还是主城区，各类存量商品住宅价格在 2021—2025 年间大多呈现下降趋势。主城区存量商品住宅价格在多数年份高于全市平均，但差距逐渐缩小。在 2024 年，全市商品住宅存量商品住宅价格已实现反超。

2.2.1.4. 供销比³

供销比作为衡量房地产市场供需关系的关键指标，其数值直接反映市场状态。销供比大于 1 可能推动房价上涨，小于 1 则可能引发房价下跌。“十四五”期间赤峰市住房市场经历了从供需平衡→供应短缺→逐步修复的过程，反映出市场在政策、经济环境和购房者预期变化下的动态调整。

³ 供销比是房地产营销术语，指特定时间段内商品住宅新房销售建筑面积与同期住宅用地成交建筑面积（剔除保障房）的比值，用于衡量市场供需关系，计算公式为销供比=商品住宅新房销售建面/同期住宅用地成交建面（剔除保障房）。该指标在土地市场分析中也被定义为商品住宅新房销售建筑面积与同期住宅用地成交建筑面积（剔除保障房）的比值。当销供比等于 1 时表明市场供销平衡；比值大于 1 反映供不应求，可能推动房价上涨；小于 1 则表明供过于求，可能引发房价下跌。

表 13 2021—2025 年赤峰市全市商品住宅供销比

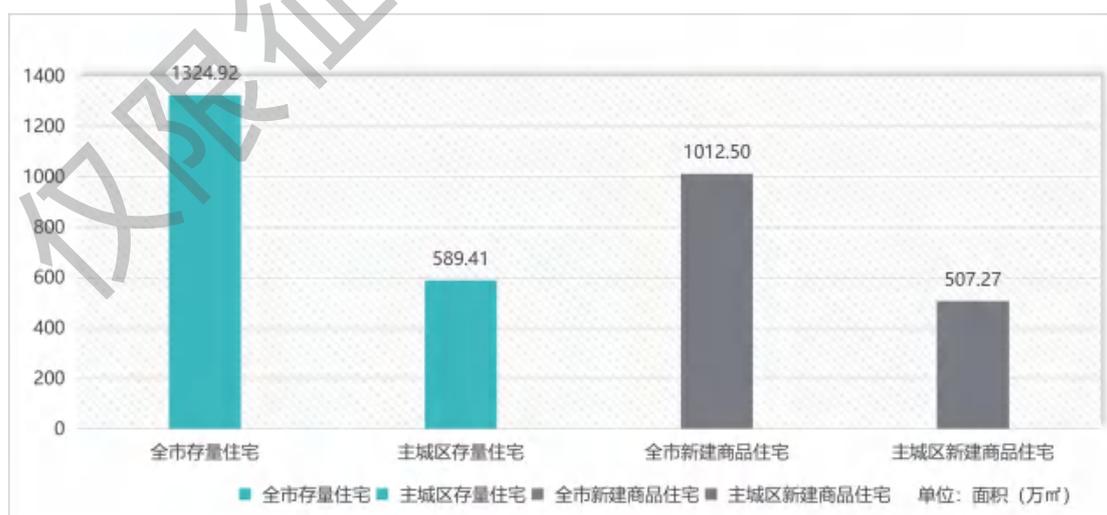


2.2.2. 由刚需主导向改善过渡

2.2.2.1. 总体成交结构分析

住宅在房地产市场中占据主导地位，无论是存量商品住宅还是新建商品住宅，其销售面积和总价都处于较高水平。存量商品住宅在销售面积上已高于新建商品住宅，且总价也稍高，表明增量开发空间收窄，存量流通需求上升。

表 14 2021—2025 年存量商品住宅与新建商品住宅成交总量对比



2.2.2.2. 购房人结构分析

2021—2025年赤峰市购房人群中，26-35岁年龄段占比最高且呈上升趋势，是购房主力军。住宅面积偏好上，90-120 m²户型占比常年居首，为市场主流选择。购房人所在地方面，本市购房者占绝对主导，主城区和旗县购房需求较高，外省购房者数量稳步增加，整体购房结构更趋多元。

表 15 2021—2025年赤峰市购房人年龄分布对比



表 16 2021—2025年购房人与住宅面积占比情况

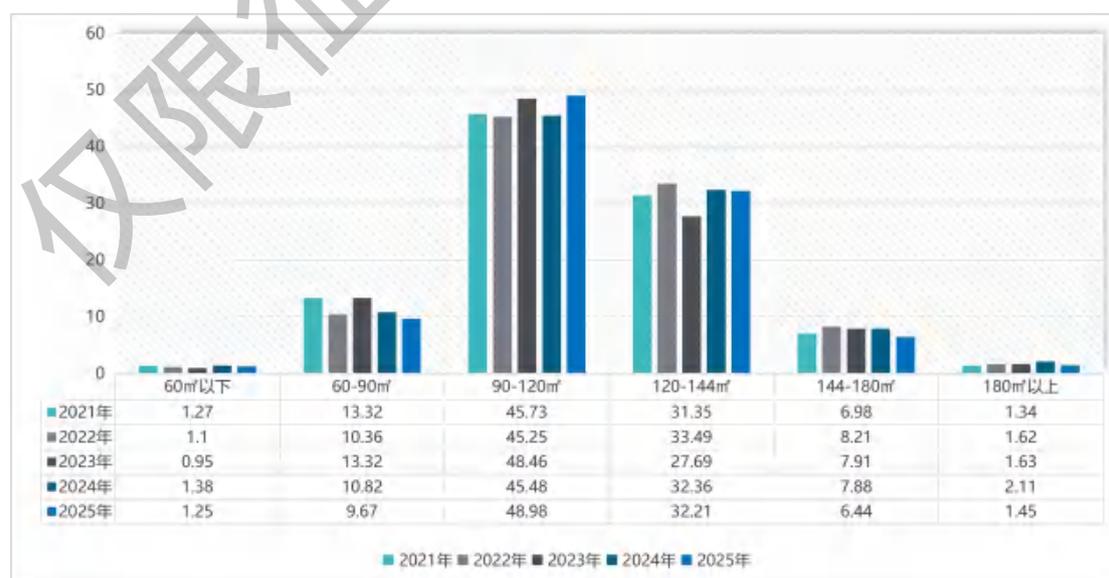


表 17 主城区存量商品住宅销售购房人所在地分析

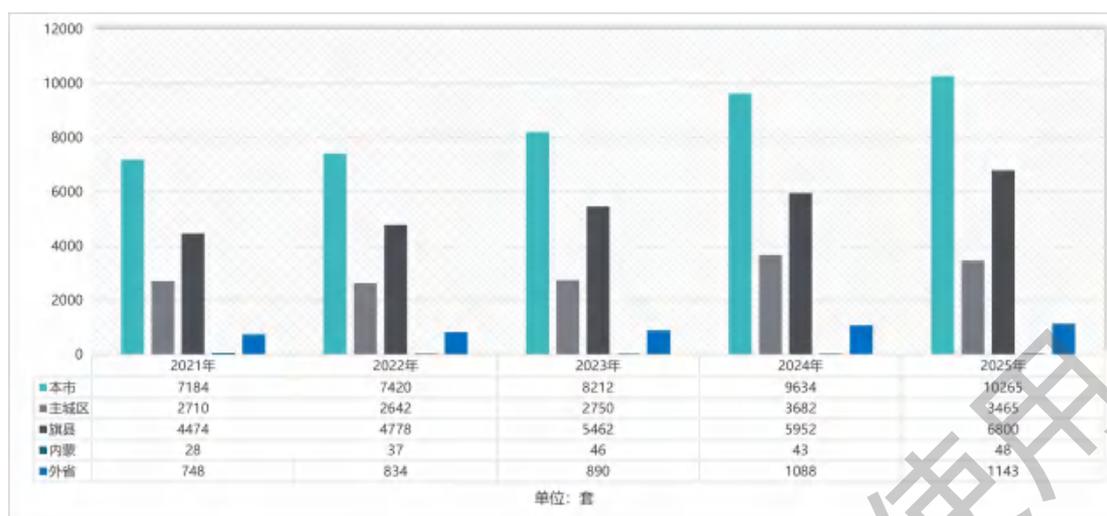


表 18 主城区商品住宅销售购房人所在地分析



2.2.3. 商品住宅去库存压力较大

截至 2025 年末全市商品住宅待售 42187 套 482.00 万⁴m²；主城区商品住宅待售 23268 套 271.53 万⁴m²。

按 2025 年 12 个月平均销售量计算，全市商品住宅去化周期⁴约需 28 个月；主城区商品住宅去化周期约需 33 个月。

根据自然资源部发布的《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》要求，各地要根据市场需求及时优化商业办公用

⁴去化周期：去化周期是指商品房的销售周期，“去化”在房地产领域就是销售的意思，新建商品住宅去化周期一般由新建商品住宅的存量除此前 12 个月月均成交量而得出。

地和住宅用地的规模、布局和结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）—36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

表 19 2025 年全市各区县旗商品住宅库存情况

区域	商品住宅库存（万m ² ）	去库存
		周期（月）
主城区	271.53	33
元宝山区	25.62	58
宁城县	25.76	22
林西县	10.56	31
阿鲁科尔沁旗	23.82	16
巴林左旗	17.99	14
巴林右旗	15.29	15
克什克腾旗	7.62	14
翁牛特旗	29.65	33
喀喇沁旗	27.19	49
敖汉旗	26.97	24
全市	482.00	28

“十四五”期间全市与主城区库存均呈持续下降态势：全市商品住宅库存从2021年的962.48万m²降至2025年的482.00万m²，五年累计下降约49.92%。主城区商品住宅库存从2021年的521.01万m²降至2025年的271.53万m²，五年累计下降约47.88%。

两者的持续下滑，说明赤峰市住宅市场去化效果显著，库存压力得到了有效缓解。

表 20 2021—2025 年赤峰市全市和主城区新建商品住宅库存情况



2.2.4. 土地供应指标平缓下降

从当前数据来看，土地出让的各项指标自 2021 年断崖式下跌后，呈平缓波动下降趋势。可以看出土地出让情况与宏观经济情况相契合，宏观经济状态较好的年度，土地出让面积相应提高。

主城区是赤峰市住宅用地供应的核心区域，2021—2024 年每年供应稳定在 35—44 公顷之间，贡献了全市约 40%—50% 的供应量。2025 年供应断崖式下跌至 7.10 公顷，成为全市供应骤减的主要原因，反映出核心区域土地储备告急或政策主动调控。

其他旗县区供应极不均衡，多数旗县仅在个别年份有零散成交，如元宝山区、林西县、克什克腾旗等在多个年份供应为零。

部分旗县出现“一年集中供应、后续断供”的现象，如翁牛特旗 2024 年供应 19.19 公顷，但其他年份几乎为零；喀喇沁旗 2023 年供应 21.81 公顷，其余年份极少。这种“脉冲式”供应模式，反映了其他旗县区市场需求不稳定、房企拿地信心不足。

表 21 2021—2025 年赤峰市年度住宅用地成交情况（公顷）

区域	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
主城区	43.11	39.51	35.90	39.64	7.10
元宝山区	4.19	0	4.16	0	0
宁城县	3.45	15.41	9.68	10.85	0
林西县	0	5.01	0	0	0
阿鲁科尔沁旗	0	3.00	12.48	8.8	0
巴林左旗	0	8.98	8.62	0.80	3.53
巴林右旗	9.61	8.50	1.23	0	0
克什克腾旗	1.2	2.26	0	6.52	0
翁牛特旗	0	1.87	0.22	19.19	0
喀喇沁旗	13.21	1.29	21.81	0	0
敖汉旗	2.65	0.65	4.38	0	6.29
全市	77.41	86.47	98.47	85.81	16.92

表 22 2021—2025 年全市城镇住宅用地市场情况



表 23 2021—2025 年主城区城镇住宅用地市场情况



2.2.5. 金融机构贷款余额缓增

“十四五”期间，金融机构年末各项存贷款余额增速逐渐趋缓，年平均增长率分别为 12.2%和 9.0%，到 2024 年金融机构年末各项存贷款余额分别达到 4026.2 亿元和 3166.6 亿元，比“十三五”期末分别增长 54.5%和 46.9%。

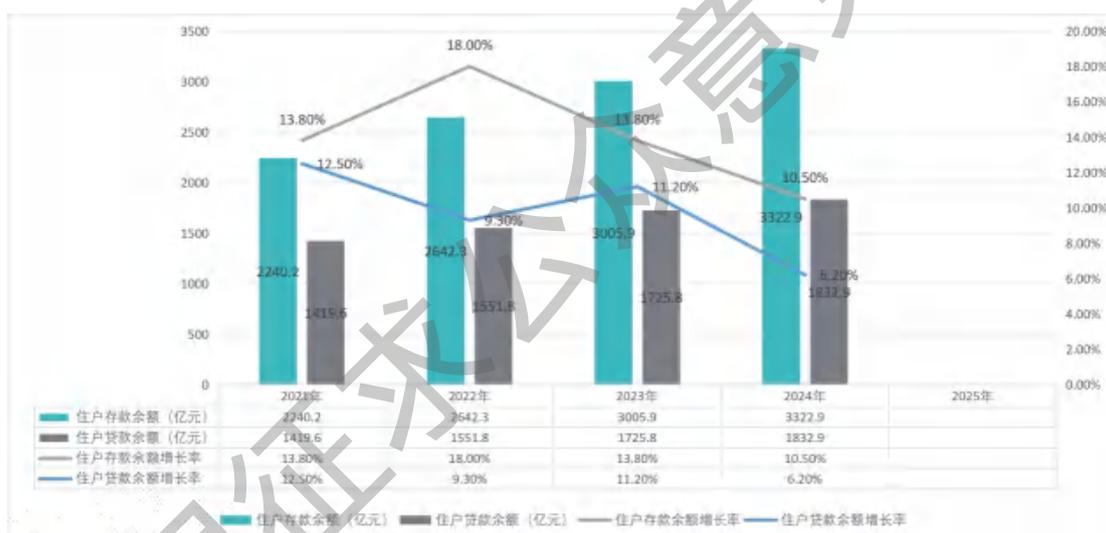
住户存贷款余额保持快速增长，增速持续提高，年平均增长率分别达到 14.0%和 8.9%，2024 年赤峰住户存贷款余额分别达到 3322.9 亿元和 1832.9 亿元，比“十三五”期末分别增长 68.8%和 12.5%。

未来“十五五”规划期间，房地产行业监管预计持续升级。国家明确提出“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”，核心导向是减少房地产对金融资源的挤占，引导更多金融资源流向实体经济。这一背景下，房地产行业融资环境将保持偏紧态势，大型房企凭借自身优势，综合融资成本更低的特点会更加明显。

表 24 2021—2025 年赤峰金融机构年末各项存贷款余额情况



表 25 2021—2025 年赤峰住户存贷款余额情况



2.3. 发展成效（十四五回顾）

“十四五”时期，我市牢牢抓住人民群众安居这个基点，立足“稳市场、防风险、保民生、促转型”，积极促进房地产市场平稳发展，有效化解市场风险，有序推进保障性安居工程，以高品质住宅引领升级，城镇居民居住条件持续改善，住房发展基础扎实，成就突出。

2.3.1. 城镇住房供需总体平衡，居住条件显著改善

坚持“房住不炒”定位，累计出台各类调控政策 47 项，有效激发市场活力，更好满足群众住房需求。“十四五”期间，赤峰市完成房地产开发投资超 556 亿元，销售新建商品住宅超 11 万套。同时，全力攻坚“保交楼”，已推动交付项目 50 个、1.8 万余套房屋，有力维护了购房群众权益。在保交付的同时实现了住房市场与保障体系的协同发展，市场总体保持平稳。住房保障网持续完善，通过棚改、公租房配租、租赁补贴等多渠道，累计帮助数万户家庭改善居住条件。城镇人均住房面积由 2021 年的 31.40 平方米增加到 2025 年的 40 平方米，城镇居民居住条件获得显著改善。

2.3.2. 住房保障力度持续加大，保障体系逐渐完善

住房保障体系进一步建设完善，“十四五”期间，赤峰市聚焦租赁补贴发放、棚户区改造、城市危旧房改造三大核心领域推进住房保障工作，有效解决了中低收入群体、住房困难家庭的居住问题，住房保障体系公平性、可及性显著提升。

（1）保障覆盖面持续稳定：租赁补贴五年覆盖超 1.2 万户家庭，棚户区、危旧房改造惠及超 4600 户家庭，构建了“租补+改造”的多元化保障体系，有效缓解了中低收入群体的住房压力。

（2）保障重点动态优化：前期聚焦大规模棚户区改造，后期转向精细化危旧房治理与租赁补贴精准投放，契合城市发展不同阶段的住房保障需求。

(3) 城市人居品质显著提升：通过棚户区 and 危旧房改造，改善了城市老旧片区的居住环境，推动了城市更新进程；租赁补贴的稳定发放，为住房困难家庭提供了灵活的居住解决方案，提升了群众的获得感与幸福感。

表 26 2021—2025 年发放租赁补贴情况

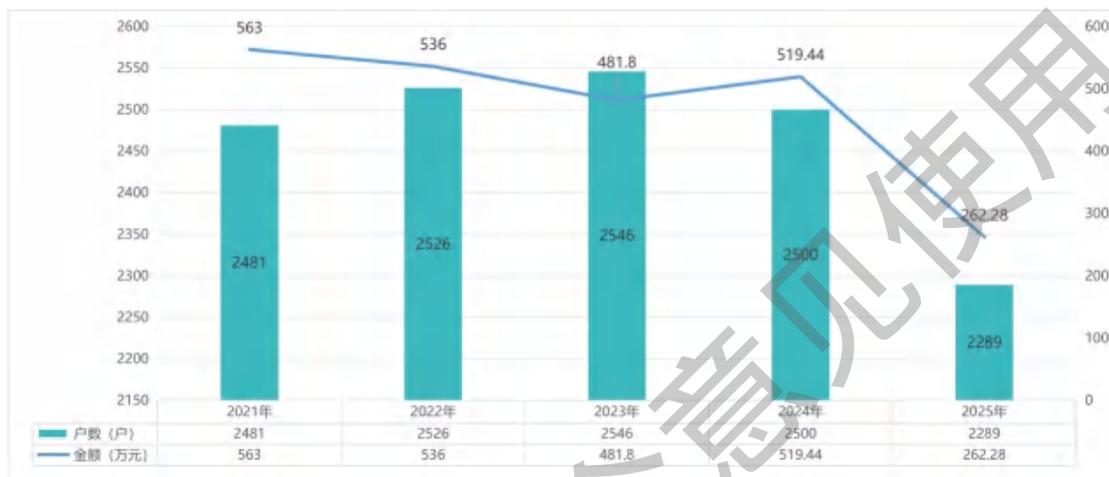
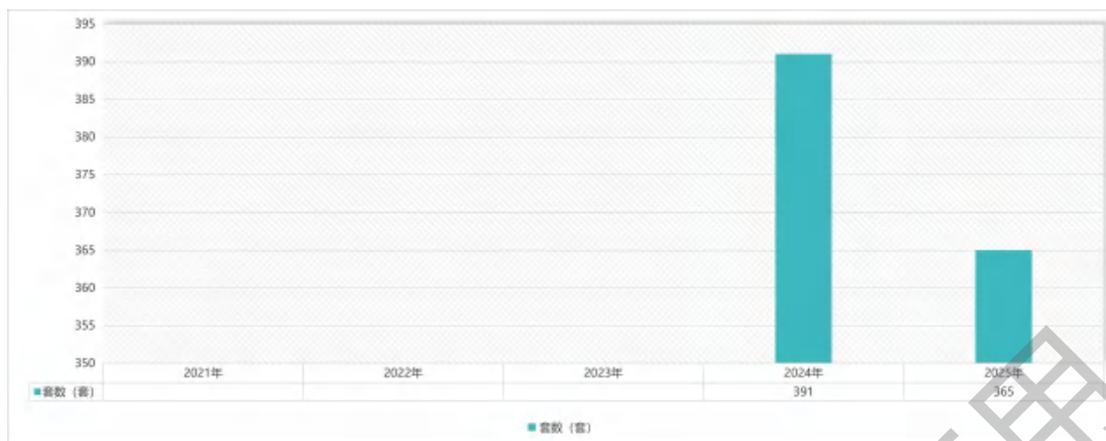


表 27 2021—2025 年城市棚户区改造情况



表 28 2021—2025 城市危旧房改造情况



2.3.3. 住房市场发展总体稳定，市场呈结构性转型

房地产市场进入结构性转型期，2022—2025 年房地产投资低位运行。投资额从 2023 年 73.8 亿元的低位，于 2024 年反弹至 104 亿元，可视为市场对过度下跌的阶段性修正。2025 年投资额 95.28 亿元，虽同比有所下降，但相较 2023 年低点仍有增长，总体来看，房地产市场步入波动复苏的新阶段。

表 29 2021 年—2025 年赤峰市房地产投资情况



2.3.4. 城市更新行动有序推进，改造取得重要进展

“十四五”期间，赤峰市城市更新行动扎实推进，聚焦群众关切与城市发展短板，实现城市功能与居住品质双提升，成效显著。

(1)老旧小区与棚改成效突出：累计改造城镇老旧小区 1255 个，总改造面积超 1327.52 万 m²，“十五五”期间预计完成 2005 年前建成且未进行改造的小区，赤峰剩余老旧小区符合改造要求。通过屋面防水、外墙保温、管网更新、路面硬化等改造，解决了基础设施老化问题；同时推进 6 个棚户区改造项目及 365 套城镇 C、D 级危房改造，筑牢住房安全底线。

(2)城市基础设施不断完善：实施市政基础设施项目 49 个，打通松州路等 18 条“断头路”、治理背街小巷 340 条，畅通城市交通微循环；新建 8 个口袋公园、6 个口袋公园，新增 2200 个充电桩、5900 个停车位，织密城市“绿色空间”与便民设施网络。

(3)供热保障能力持续增强：深化“温暖工程”，累计实施多个供热项目，新建改造热源、换热站及供热管网，切实提升冬季供暖质量。

(4)城市人居环境显著优化：通过改造后的小区引入专业化物业服务、引导居民自治等长效管理机制，巩固改造成果，让老旧小区从“旧貌”换“新颜”，居民获得感与幸福感大幅提升。

2.3.5. 建筑领域绿色低碳发展，“中国建造”多点发力

(1) **绿色建筑发展规模持续扩大：**全市居住建筑平均节能率应为 75%、公共建筑平均节能率应为 72%。全市通过施工图审查的绿色建筑累计 1464.42 万 m²，2023—2025 年，通过施工图审查的绿色建筑面积占比 100%。2023—2025 年新开工绿色建筑面积占比 100%。

(2) **建筑节能水平显著提升：**“十四五”期间，通过施工图审查的建筑可再生能源应用面积累计 881.90 万 m²，2025 年通过施工图审查的可再生能源应用面积占全部建筑面积比例达到 96.69%。

(3) **持续推进装配式建筑发展：**“十四五”期间，新开工装配式建筑累计 357.91 万 m²，2025 年装配式建筑占新建建筑比例达到 30.77%。

(4) **绿色建材推广应用取得进展：**“十四五”以来，累计有 5 家企业通过绿色建材产品评价，7 种建材产品成功获取绿色建材标识，涵盖保温、装饰、结构等多个领域；4 家建材企业成功录入自治区绿色建材采信管理信息系统，纳入全区绿色建材供应体系；累计推广绿色建材应用面积达 344.36 万 m²。积极开展超低能耗建筑试点示范。

(5) **新建居住区配建养老服务设施工作：**2022—2025 年全市城镇新建居住区配套建设养老服务设施配建达标率达到 100%。

2.3.6. 物业党建引领创新发展，居住品质明显提升

“十四五”期间，赤峰市物业管理行业稳步发展，服务品质与治理效能持续提升，具体发展情况如下：

（1）**服务覆盖范围持续扩大：**“十四五”期间持续推进住宅小区物业管理全覆盖，截至2025年，已基本实现所有旗县城区建成区住宅小区物业管理全覆盖，专业化物业管理覆盖率已提升至92%。市、旗（县区）级均已建立物业行业党组织。

（2）**管理模式不断创新：**积极探索“党建+物业服务”模式，推动物业服务融入基层治理，建立完善协调共治机制，建立健全市、旗（县区）级物业行业党组织。

（3）**制度体系逐步完善：**进一步健全物业服务价格形成机制和服务信息公开公示制度，推动建立企业信用情况与招投标制度挂钩机制，同时加强物业管理相关法规政策宣传，增强业主物业消费意识。

（4）**协同城市更新提升服务效能：**在城镇老旧小区改造等城市更新行动中同步推进物业管理配套完善，通过专业化物业服务巩固改造成果，提升老旧小区居民居住品质。

2.3.7. 公积金制度普惠性提升，有力支持住房消费

“十四五”期间，赤峰市住房公积金制度普惠性显著提升，围绕归集扩面、政策优化、贷款支持、服务升级、数字赋能、风险防控六大核心领域精准发力，有力支撑住房消费与民生改善。

(1) **归集扩面持续突破**：将灵活就业人员纳入覆盖，推出便捷缴存政策，同时通过“政府统筹+市县联动”机制扩大企事业单位覆盖，对新市民、多孩家庭等重点群体实施差异化支持。

(2) **贷款政策不断优化**：最高额度提至 200 万元，取消贷款次数限制，创新“商转公”等多元模式，畅通异地业务，13 项业务实现“跨省通办”。

(3) **风险防控扎实有效**：建立“信用即资产”机制，强化贷前审核与贷后管理，保障资金安全。其间，住房贡献率保持 94.70%，有力拉动住房消费、助力保交楼，形成覆盖不同人生阶段的住房保障体系，切实增进民生福祉。

2.3.8. 城市管理精细化智能化，智慧平台日益完善

推动城市管理向精细化、智能化转型。智慧城管平台日益完善，“一中心四平台+N 应用”架构发挥作用，完成了海量城市部件数据普查和地下管网测绘。停车难题有效缓解，“十四五”期间累计增加 7 万多个停车泊位。

2.4. 存在的问题及原因分析

2.4.1. 库存压力较大，去化周期超合理范围

截至 2025 年底，全市商品住宅去化周期约需 28 个月，超出 12—18 个月的合理去化区间。主城区商品住宅去化周期约需 33 个月。主要原因：一是“十四五”期间商品住宅供应规模较大，存量库存积压；二是人口持续外流影响住房需求；三是产品结构与市场需求不匹配。

2.4.2. 住宅空置率⁵高，隐性库存积压严重

按照国际通行惯例，商品住宅空置率在 5%—10%之间为合理区，10%—20%为空置危险区，20%以上为严重积压区。统计显示，2025 年 10 月—2025 年 12 月城镇生活用电 30 度以下用户 38.6 万户，占比 28.85%；主城区 30 度以下用户 16.8 万户，占比 28.98%，整体空置率处于严重积压区。隐性库存积压严重，不仅造成资源浪费，还加剧了市场供需失衡，影响房地产市场健康发展。主要原因：一是部分区域房地产过度开发，超出市场实际需求；二是人口集聚效应不足，县域经济薄弱，难以吸引人口流入，导致住房空置；三是投资性购房比例较高，部分房源长期闲置。

2.4.3. 租售比⁶失衡，市场预期不足

主城区住宅房租约为每月 20 元/平方米，住宅均价为 7006 元/平方米，租售比为 1:350，低于 1:300 的合理区间，房产收益价值相对较小，市场预期不足。主要原因：一是房价相对较高，而租金水平受居民收入限制难以同步上涨；二是租赁市场发展不成熟，缺乏规模化、专业化的租赁企业，租赁服务质量不高；三是房地产市场调整期，购房者观望情绪浓厚，投资性购房需求减少。

⁵空置率：空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。

⁶租售比：一般情况下指普通消费者都把它归纳为房屋租金与售价的比例，通常我们所说的租售比，是指每平方米建筑面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值。

2.4.4. 住房租赁市场处于起步阶段

构建租购并举住房制度体系，是建立健全房地产平稳健康发展长效机制之一。赤峰市住房租赁市场尚处于发展起步阶段，租赁住房供应多以个人业主出租为主；市场秩序不规范，支持租赁市场发展的政策体系尚未健全，长租公寓处于发展起步阶段。住房租赁市场亟须积极培育并补齐相关短板。

2.4.5. 区域发展不均衡，结构性矛盾凸显

主城区内部各片区发展差异大，红山、桥北等片区库存高企、配套不足；小新地、松山等片区面临供应过剩与同质化竞争；高铁片区土地闲置、功能不完善。旗县之间发展差距明显，宁城县、红山区等区域市场活跃，而元宝山区、喀喇沁旗等区域库存压力大、市场活力不足。主要原因：一是区域经济发展不平衡，主城区与旗县之间在产业基础、公共服务等方面差距较大；二是规划布局不够合理，部分区域土地供应与市场需求脱节；三是资源配置不均衡，优质教育、医疗等公共服务资源过度集中在主城区，导致人口向主城区集聚，其他区域发展动力不足。

2.4.6. 保障性住房供给覆盖范围有限

赤峰市已构建以公租房实物配租、租赁补贴发放、棚户区改造为主体，保障性租赁住房为补充的多层次住房保障体系，但仍存在供给总量不足、结构错配、管理薄弱、租赁市场发育滞后等突出问题，保障覆盖面与适配性有待提升。

2.4.7. 历史遗留问题与风险隐患并存

恒大、万达等部分问题项目，以及过去的“烂尾、逾期交付”项目，持续影响购房者信心和市场声誉。房地产企业融资压力依然存在，部分中小企业资金链紧张，存在项目停工、延期交付等风险。主要原因：一是房地产行业进入调整期，高杠杆扩张模式难以为继，企业融资环境收紧；二是部分房地产企业经营管理不善，项目规划不合理、建设进度滞后。

2.4.8. 问题成因深度分析

赤峰市住房市场的根本矛盾是供给总量过剩与有效供给不足并存，核心症结在于人口外流导致需求萎缩，收入偏低限制购买力，配套滞后影响居住体验。解决路径需坚持“稳字当头、防范风险、优化结构、提升品质”，短期聚焦“保交楼、稳预期”，中期推动“调结构、补短板”，长期构建“租购并举、保障健全”的住房新体系，实现房地产市场平稳健康发展。

表 30 住房市场问题成因分析表

层面	核心成因	具体表现
宏观层面	经济下行压力+政策调整	全国房地产市场下行，赤峰市经济总量小、产业支撑弱，抗风险能力差
市场层面	非理性开发+供需错配	过去盲目扩张，房企追求规模忽视品质，产品与需求脱节
政策层面	调控机制不完善+保障体系不健全	缺乏长效调控机制，保障性住房供给与需求不匹配
社会层面	观念落后+预期不稳	“买房必升值”观念根深蒂固，市场下行期信心崩溃，形成“买涨不买跌”预期
人口层面	人口外流+结构老化	青年人口流失导致购房主力减少，老龄化加剧降低改善性需求

第三章 形势与需求

3.1. 发展形势

2026—2030年是赤峰市推进“五市五区”建设、实现高质量发展的关键阶段，住房发展需主动适配经济社会转型、人口城镇化演进、城市空间拓展及房地产市场变革的新形势。以下从四大核心维度结合实际情况展开分析，明确住房发展核心形势。

3.1.1. 经济社会发展形势：增长动能升级带动住房需求提质

宏观经济层面，2026—2030年赤峰市将锚定“五市五区”目标定位，依托工业倍增行动打造五条千亿级产业链条和两大产业集群，前瞻布局低空经济、基础算力等未来产业，同时推进农牧业强市建设与文旅体农商融合发展，经济增长有望保持稳健态势，为住房市场提供坚实经济支撑。产业发展将带动就业结构优化，工业集群化、服务业提质扩容预计新增大量产业就业岗位，叠加“十万青年留赤峰”行动的人才集聚效应，就业人口规模稳步提升，催生刚性住房需求。居民收入方面，随着城乡居民增收计划推进，城乡居民人均可支配收入有望实现与经济增长基本同步，居民购房支付能力持续增强，改善性住房需求将逐步释放。

对住房发展的影响：一方面，产业集聚将推动人口向产业园区周边及主城区集聚，形成区域性住房需求热点；另一方面，居民收入提升与消费升级将推动住房需求从“有房住”向“住好房”转变，绿色、智能、品质化住房需求占比将显著提高。同时，产

业转型期需兼顾就业人群的多元化住房需求，尤其是青年人才、产业工人的保障性租赁住房需求。

3.1.2. 人口与城镇化发展形势：城镇化稳步推进与人口结构变化重塑需求格局

人口结构与分布层面，户籍城镇化滞后于常住人口城镇化率的差距将逐步缩小；家庭小型化趋势持续，单身家庭、核心家庭占比提升，催生小户型住房需求；同时，老龄化程度加深将带动适老化住房需求增长。

空间分布上，人口将进一步向主城区及产业集聚的重点城镇集中，旗县城区人口集聚能力相对有限。

对住房发展的影响：住房需求将呈现“总量平稳、结构分化”特征，主城区刚性与改善性需求并存，重点城镇依托产业形成阶段性需求热点，旗县城区以去库存和存量优化为主；适老化改造、小户型品质住宅及青年人才保障性住房将成为需求重点领域。

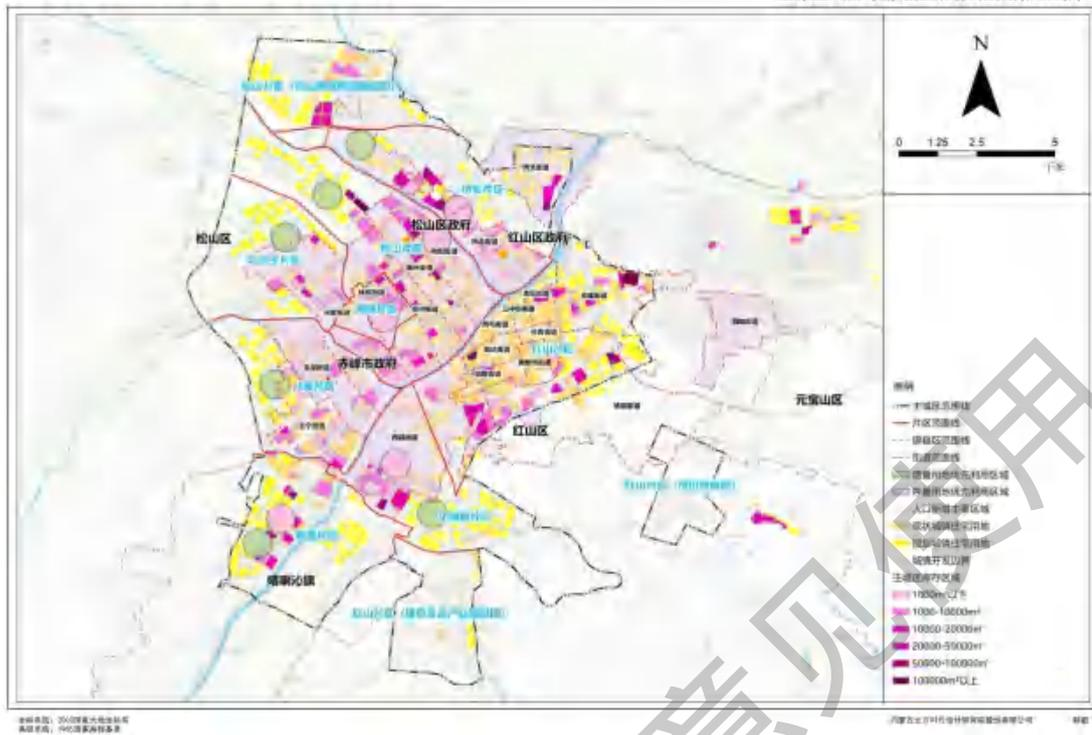


图 1 主城区人口与用地重点增长区域和项目库

3.1.3. 城市发展目标与空间战略：功能升级引领住房布局优化

城市发展目标方面，赤峰市“十五五”将聚焦现代化区域性中心城市建设，实施城市功能升级行动，改造提升交通、市政管网、公园绿地等基础设施，推进国家生态园林城市建设。空间战略上，形成“主城区引领、县域副中心协同、重点城镇支撑”的城乡空间格局，主城区将强化核心功能集聚，重点城镇依托产业与交通优势实现特色发展，乡村振兴产业带建设将推动城乡融合住房供给。

对住房发展的影响：住房发展重点片区将集中在主城区的红山区、松山区核心板块及产业园区周边，这些区域需同步配套高品质商品住宅与保障性住房；县域副中心将重点发展与主城区功能互补的居住配套，完善教育、医疗、商业等基础服务设施，满

足本地就业人群及县域内人口集聚的住房需求；重点城镇围绕产业发展适度布局刚需住房，匹配产业工人与城镇化进程中的基础住房需求。

供应类型上，将形成“商品住宅+保障性租赁住房+老旧小区改造”的多元供应结构。主城区侧重品质商品住宅与人才住房，适配改善型需求与人才安居需求；县域侧重存量住房优化与刚需保障，通过老旧小区改造、存量房源盘活等方式，提升既有住房品质，同时补充刚需型住房供应，实现城乡住房供给与人口分布、产业布局的精准适配。

3.1.4. 住房发展要求：转型提质与风险防控双重导向

适应房地产市场新形势，“十五五”期间赤峰市住房发展将全面转向“增存并重”阶段，从增量扩张转向质量提升。一方面，房地产市场供求关系发生重大变化，需延续“去库存为首要任务、适量新增供应”的思路，推动市场正向循环，同时防范化解存量项目风险。另一方面，落实构建房地产发展新模式要求，需加快“好房子”建设，推广绿色建筑、智能建造与装配式建筑，提升住房品质与居住舒适度，2025年已明确新建建筑全面执行绿色建筑标准、装配式建筑（含公建）占比的目标，2026—2030年将进一步深化这一导向。

住房转型发展形势：一是供应结构转型，保障性住房与商品住宅协调发展，重点扩大保障性租赁住房供给，完善“市场+保障”体系；二是开发模式转型，从传统增量开发转向存量更新与品质提升并重，老旧小区改造、既有建筑节能改造将持续推进；

三是品质标准转型，绿色低碳、智能宜居、适老化成为住房建设核心要求。

3.1.5. 其他形势与要求：生态约束与民生保障双重赋能

生态保护要求方面，赤峰市作为生态脆弱地区，2026—2030年将持续推进两大沙地歼灭战及重点流域生态治理，住房发展需严格落实生态环保要求，推广绿色建造技术，避免过度开发对生态环境造成破坏，住房建设需与生态廊道、公园绿地等生态空间协调布局。

民生保障要求方面，需紧扣“持续增进民生福祉”的发展目标，完善住房保障体系。同时，提升物业服务质量，推动物业服务企业按照合同约定提供优质服务，增强居民居住幸福感。

3.1.6. 总体发展形势总结

2026—2030年，赤峰市住房发展将处于“转型提质、供需适配、风险可控”的关键阶段。核心形势表现为：经济产业升级带动住房需求从“刚需主导”向“刚改并举”转变；城镇化质量提升与人口结构变化推动住房供给向“结构优化、品质提升”转型；城市空间拓展引领住房布局向“主城区集聚、县域存量优化”分化；住房发展模式从“增量扩张”全面转向“增存并重、质量优先”，同时需兼顾生态保护与民生保障要求，通过多元供应、品质提升与风险防控，构建与现代化区域性中心城市相适配的高质量住房发展体系。

3.2. 需求规模预测

2026—2030 年是赤峰市推进现代化区域性中心城市建设的
关键阶段，住房需求将随社会经济转型、人口城镇化演进、城市
空间拓展呈现新特征。本报告立足“以人定房、以房定地、以房
定钱”核心原则，结合经济社会发展趋势、人口结构变化、城市
发展战略等关键因素，对规划期内住房需求特征、总量、结构及
时序分布进行系统研判，为构建“市场+保障”的住房供应体系
提供支撑。

3.2.1. 需求总量：平稳可控，以存量更新为主导

基于赤峰市地区生产总值、人口、居民消费水平和存贷款余
额等城市概况，以及房地产开发投资、土地供应、商品住宅供销
等房地产市场运行情况，利用相关性分析，选取地区生产总值、
人均可支配收入、常住人口和房地产投资四个因素作为影响商品
住宅需求的关键因素，运用灰色理论 GM 模型和 SPSS 多元线性
回归模型对商品住宅需求进行预测，对两种模型预测的结果进行
加权平均，得出最终预测值。

保障住房需求量则根据各旗县区统计上报的“十五五”时期
住房保障计划及赤峰市住建局“十五五”工作安排确定；城镇老
旧小区改造需求量根据各旗县区统计上报的“十五五”时期城镇
老旧小区改造计划及赤峰市住建局“十五五”工作安排确定。

用地需求量依据商品住宅的需求预测，在实现目标去化（去
化周期 18 个月）前提下，计算赤峰市 2026—2030 年城镇住宅用

地需求，并结合“十四五”市场分析情况，提出2026—2030年供地策略建议。

与2025年新建商品住宅批准入市规模基本匹配，符合“以去库存为首要任务、适量新增供应”的市场导向。

表 31 2026—2030 年各旗县商品住宅需求量

单位：万m²

区域	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2026—2030年合计	需求占比
主城区	115.3	117.8	121	123.5	120.9	598.5	48.45%
敖汉旗	14.2	14.4	14.7	14.9	15.1	73.3	5.98%
翁牛特旗	14.8	15.1	15.4	15.6	15.9	76.8	6.25%
宁城县	16.1	16.4	16.7	17	17.3	83.5	6.76%
克什克腾旗	6.3	6.4	6.6	6.7	6.8	32.8	2.66%
林西县	7.6	7.7	7.9	8	8.2	39.4	3.18%
元宝山区	8.7	8.9	9.1	9.2	9.4	45.3	3.67%
喀喇沁旗	18.4	18.7	19.1	19.4	19.7	95.3	7.75%
巴林左旗	11.2	11.4	11.6	11.8	12	58	4.73%
巴林右旗	10.4	10.6	10.8	11	11.2	54	4.36%
阿鲁科尔沁旗	14.4	14.6	14.9	15.1	15.4	74.4	6.07%
全市合计	237.5	242.2	247	251.85	256.8	1235.35	100%

主城区商品住宅需求量测算原则：以2035年规划住宅用地增量、片区功能定位、去化周期、月均销量为核心指标，采用加权因子法确定需求分配权重，结合主城区2026—2030年商品住宅需求总量598.5万m²，分解各片区需求量。

表 32 2026—2030 年主城区各片区商品住宅需求量

单位：万m²

片区名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2026—2030年合计	需求占比
------	-------	-------	-------	-------	-------	--------------	------

红山片区	23.68	22.65	20.59	18.53	17.49	102.94	17.20%
松山片区	34.07	32.42	30.77	28.12	29.03	154.41	25.80%
高铁片区	10.17	10.17	10.17	10.17	1.19	50.87	8.50%
桥北片区	26.47	25.26	24.05	22.84	21.68	120.3	20.10%
八家片区	4.21	4	3.79	3.58	3.57	19.15	3.20%
北洼子片区	7.37	6.9	6.43	5.96	6.86	33.52	5.60%
小新地片区	17.62	16.74	15.86	14.98	11.41	76.61	12.80%
和美片区	9.36	8.89	8.42	7.95	6.08	40.7	6.80%
合计	133.95	127.03	120.08	112.03	97.31	598.5	100.00%

综合测算，2026—2030年赤峰市住房总需求约1235.35万m²，年均需求247.07万m²，较“十四五”年均需求量减少约200万m²，约减少80%。主城区商品住宅需求量约598.5万m²，年均需求量约119.7万m²，较“十四五”年均需求量减少约103.0万m²，约减少86%。

表 33 赤峰市“十四五”和“十五五”商品住宅需求量对比表

单位：万m²

房屋类型	区域	2021—2025年 (十四五)		2026—2030年 (2026—2030年)		2026—2030年较“十四五”需求量	
		总需求量	年均需求量	总需求量	年均需求量	年均减少	年均减少占比(%)
商品住宅	全市	2233	447	1235.35	247.07	199.93	80%
	主城区	1116	223	598.5	119.7	103.3	86%

3.2.2. 需求结构：多元分化，精准匹配空间与群体

“十五五”期间，赤峰市住房需求结构将呈现显著的“群体分化、空间集聚、存量增量协同”特征，具体可从五大维度细分：

3.2.2.1. 增量与存量结构：存量更新主导，增量精准补充

存量住房需求以更新改造为核心，主要包括老旧小区综合改造（含基础设施升级、适老化改造、环境整治）、棚户区改造收尾、危房治理等，重点解决居住安全与品质提升问题。增量住房需求聚焦刚性与改善性缺口，主要分布在主城区核心板块及产业园区周边，用于满足新增城镇人口、青年人才及改善型群体的住房需求，避免盲目增量导致库存积压。

3.2.2.2. 刚性与改善性结构：刚性需求为基，改善需求提质

刚性需求主要来自三类群体：一是新增城镇人口中的产业工人、新市民，需求以中小户型、低总价住宅为主；二是青年人才与新婚家庭，需求侧重区位便利、配套完善的小户型品质住宅；三是县域城镇化进程中的进城农牧民，需求集中在旗县城区的刚需住宅。

改善性需求以品质升级为核心，主要来自主城区的存量住房家庭，需求特征表现为：户型优化（100—144 平方米三居室、四居室）、品质提升（绿色建筑、智能建造）、配套升级（临近优质教育医疗资源），部分家庭存在“以旧换新”的置换需求，推动改善型商品住宅市场发展。

3.2.2.3. 保障与市场结构：保障精准兜底，市场满足多元

保障性住房需求精准聚焦中低收入家庭、新市民、青年人等重点群体，构建“保障性租赁住房+租赁补贴+棚户区改造安置房”多元供给体系。保障性租赁住房重点布局于主城区产业园区周边及交通枢纽沿线，以小户型、低租金为核心特征，精准匹配就业

人群居住需求；租赁补贴面向城镇中低收入家庭定向发放，着力解决其阶段性住房困难，全面提升住房保障的覆盖面与适配性。

市场化住房需求覆盖刚性改善与品质提升，包括刚需型商品住宅、改善型品质住宅、高端特色住宅等，通过差异化产品供给匹配不同收入群体的需求，同时依托税收金融政策支持，降低合理购房成本，促进市场正向循环。

3.2.2.4. 租赁与购买结构：租购并举，租赁需求扩容

租赁住房需求将显著增长，主要服务于青年人才、新市民及短期就业人群。需求来源包括两类：一是新增外来人口的阶段性租赁需求，二是本地青年在购房前的过渡性租赁需求。租赁住房供给需以市场化租赁住房为主、保障性租赁住房为补充，形成“多主体供给、多渠道保障”的格局。

购买住房需求仍占主导，以刚性购房与改善性置换为主，购房群体更注重房屋品质、产权保障与长期居住价值，对开发商的品牌信誉、物业服务质量要求更高。

3.2.2.5. 空间分布结构：主城区集聚，县域存量优化

住房需求空间分布呈现“主城区引领、重点城镇支撑”的格局，与城市空间战略高度契合。主城区是需求核心区，集中了47.3%以上的增量住房需求与49%的存量更新需求，重点片区包括产业园区周边（刚性租赁与刚需住房）、核心商圈周边（改善型品质住宅）、老旧城区（存量更新改造），需精准匹配产业布局与人口集聚方向。

旗县需求以存量优化为主，增量需求主要服务本地就业人群，重点推进老旧小区改造与基础设施升级，提升居住品质。重点城镇（交通枢纽、产业节点城镇）需求规模较小，以刚需住房为主，需依托特色产业布局适量供应，避免盲目扩张。

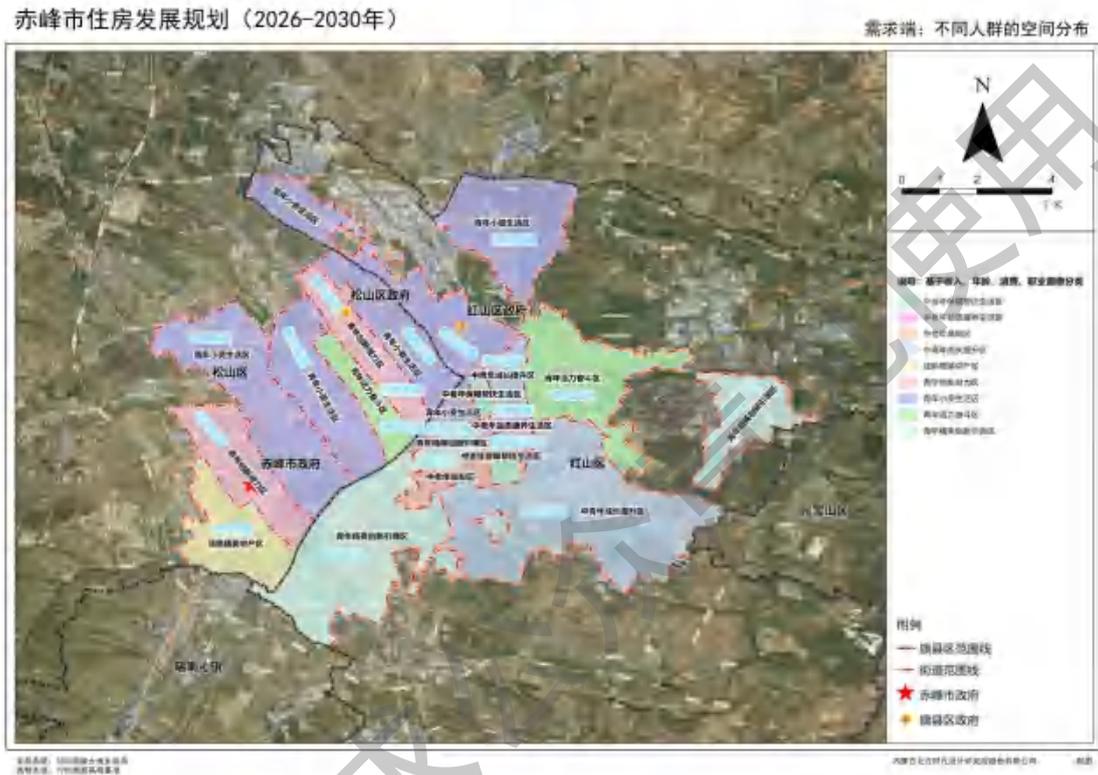


图2 需求端：不同人群的空间分布图

3.2.3. 需求时序：前期更新发力，中期增量平稳，后期品质聚焦

2026—2030年，赤峰市住房需求时序分布将呈现“前期以存量更新为核心，中期增量需求平稳释放，后期品质化需求凸显”的阶段性特征，各阶段需求重点各有侧重：

3.2.3.1. 第一阶段（2026—2027年）：存量更新攻坚期

此阶段核心任务是全面推进城市更新行动与历史遗留问题解决，存量住房改造需求集中释放，重点解决老旧管网更新、危

房治理、回迁安置等民生痛点。增量住房需求以消化存量库存为首要目标，主要布局在主城区核心板块，匹配青年人才与产业工人的刚性需求。同时，保障性租赁住房政策落地见效，租赁补贴覆盖范围逐步扩大，初步形成租购并举的需求支撑体系。

3.2.3.2. 第二阶段（2028—2029年）：增量存量协同期

随着产业升级与人口集聚效应显现，增量住房需求平稳释放，其中改善性需求占比逐步提高。存量更新需求从大规模改造转向精细化提升，重点推进老旧小区配套设施完善、适老化改造与社区服务升级。现阶段租赁住房市场逐步成熟，市场化租赁住房与保障性租赁住房协同发力，满足新市民、青年人的多元化租赁需求。同时，房地产市场供需趋于平衡，存量住宅交易活跃度提升，“以旧换新”的改善性置换需求成为市场重要支撑。

3.2.3.3. 第三阶段（2030年）：品质提升聚焦期

规划期末，住房需求核心转向品质提升与长效保障，重点推进既有建筑节能改造、智能社区建设，提升居住环境品质。增量住房以高品质住宅为主，突出绿色低碳、智能宜居特征，匹配居民消费升级需求。保障性住房体系全面完善，租赁补贴与保障性租赁住房精准覆盖重点群体，租购并举的住房制度基本建立。同时，随着城镇化进程放缓，住房需求总量趋于稳定，市场进入高质量发展的良性循环阶段。

“十五五”期间，赤峰市住房需求将进入“存量主导、品质升级、多元适配、租购并举”的转型阶段。需求总量平稳可控，以存量更新改造为核心；需求结构呈现显著的群体分化与空间集

聚特征，主城区聚焦品质增量与存量优化，县域侧重存量提质；需求时序上前期攻坚存量更新，中期协同增量释放，后期聚焦品质提升。

基于此，规划期内住房供应需紧扣“以人定房、以房定地、以房定钱”原则，强化“市场+保障”双轮驱动，主城区重点布局品质商品住宅与保障性租赁住房，县域聚焦存量住房升级，同步推进绿色智能建造与适老化改造，实现住房需求与供应的精准匹配，为现代化区域性中心城市建设提供坚实的居住保障。

仅限征求意见

第四章 指导思想和基本原则

4.1. 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实中央经济工作会议、中央城市工作会议精神，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立和贯彻落实新发展理念，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。进一步健全住房市场体系和住房保障体系，完善“人房地钱”要素联动机制，促进房地产市场平稳健康发展，更好满足人民对美好生活的向往，让全体人民实现住有所居、住有宜居，不断实现人民对美好生活的向往。

4.2. 基本原则

坚持完善保障和市场两个体系。通过政府等多渠道保障城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，通过市场体系满足城乡居民多样化改善性住房需求，形成定位清晰、功能互补的保障和市场两个体系，突出住房居住属性和改善民生的社会功能。

坚持统筹增量和存量，提高质量。积极适应居民住房需求从“有没有”转向“好不好”，着眼于全周期、全过程、全链条，满足居民对住房设计、设施配置、环境空间、物业服务、通勤效率等方面的多维度品质需求，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

坚持生态安全底线，推动绿色发展。以住房城乡建设领域“碳达峰、碳中和”目标为导向，把生态文明理念全面融入住房事业发展中，推进建筑产业现代化，更加注重节地、节能、节水、节材和环境保护，加快转变住房供应模式、建造模式、消费模式、企业发展模式，促进房地产业和建筑业转型发展。

仅限征求公众意见使用

第五章 发展目标

到 2030 年，全面建成与现代化区域性中心城市相适配的高质量住房发展体系。实现住房供需精准平衡，库存结构合理优化，“市场+保障”双轮驱动机制更加完善；“好房子”建设理念全面落地，绿色低碳、智能宜居的居住品质显著提升；住房全生命周期管理服务体系成熟高效，提升物业服务质量，提高专业化物业管理水平；住房发展与人口集聚、产业升级、城市更新深度融合，形成“产城人”协同发展的良性循环，让全体市民共享安全舒适、绿色智慧、宜居宜业的居住环境。

5.1. 总量和居住水平目标

推动房地产高质量发展，加快构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，坚持因城施策、精准施策，控增量、去库存、优供给，支持刚性和改善性住房需求，实现市场平稳运行。

至 2030 年，稳步增长至与城镇人口规模精准匹配的合理规模，保障“一户一宅、住有优居”需求。城镇居住用地总量与住房发展需求协同适配，保障住房供给空间支撑。规划期内全市新增住房供应总量控制在 1089.46 万 m²，与住房需求总量精准匹配。新增城镇住宅用地供应量控制在 574.93 公顷。商品住宅去化周期到 2030 年争取降至 18 个月以内。新增城镇住宅开发贷款供应量保障合理融资需求，支撑住房建设平稳推进。城镇人均住房建筑面积稳步提升，确保绝大多数家庭达到舒适居住标准，2030

年提升至 43 平方米左右。城镇住房空置率降至 20%以下，其中主城区控制在 18%以内，进入合理运行区间。

5.2. 住房结构目标

形成“商品住宅+保障性租赁住房+人才住房+存量更新住房”四位一体的供应格局，市场化住房与保障性住房供应比例协调适配，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例稳步提升。商品住宅中高品质住宅占比适度提升；全面推广绿色建筑、装配式建筑。

至 2030 年，住房保障覆盖率稳步提升，确保重点保障群体应保尽保，整体保障水平与现代化区域性中心城市定位适配。保障足额到位，支撑保障房建设筹集任务落地。鼓励支持机构化租赁发展，机构化租赁房源占全部租赁住房比例稳步提升。

至 2030 年，现房销售面积占新建商品住宅销售总面积比例提升至 45.00%。

至 2030 年，发放住房公积金贷款额争取达到 300000 万元，住房公积金租房提取金额达 38000 万元。衔接“十万青年留赤峰”行动，对高层次人才、多子女家庭实施差异化公积金贷款支持政策，贷款额度上限保持优化提升态势，城镇就业人口中住房公积金缴存人数占比稳步提升，扩大缴存覆盖范围。

5.3. 住房和住区更新目标

至 2030 年，完成 2005 年前建成且未进行改造小区。对 2006—2010 年建成小区进行摸底，做好项目储备。城中村改造

户数按城市更新规划稳步推进，完成既定改造任务。统筹推进危旧房改造，保障群众住房安全。

5.4. 住房与住区品质目标

至 2030 年，“好房子”占新增住房比例稳步提升，评选一批“赤峰好房子”示范项目，形成可复制、可推广的建设标准。城镇新建住宅中装配式建筑面积比例力争提升至 35%以上。可再生能源在民用建筑中应用超过 30%，绿色建材推广面积超过 40 万 m²，全市城镇总体规划区内新建建筑全面执行绿色建筑标准。

至 2030 年，完整社区覆盖率争取达到 60%。新建居住区配套养老服务设施配建达标率保持 100%；完善教育、医疗、商业等社区配套，提升居住便利性。

实现建成区住宅小区物业管理全覆盖，专业化物业管理面积覆盖率稳步提升。

表 34 住房发展指标体系表（建议）

指标分类	指标名称	单位	2026—2030 年	指标属性
总量和居住水平	新增城镇住宅用地供应量	公顷	574.93 公顷	预期性
	城镇人均住房建筑面积	平方米	43 平方米	预期性
住房结构	新建商品住宅总量	万 m ² （万套）	1089.46(107421)	预期性
	现房销售面积占新建商品住宅销售总面积比例	%	45.00%	预期性
	机构化租赁房源占全部租赁住房比例	%	鼓励支持机构化租赁	预期性
	发放住房公积金贷款额	万元	300000	预期性
	住房公积金租房提取金额	万元	38000	预期性
	城镇就业人口中住房公积金缴存人数占比	%	30%	预期性

住房和 住区更 新	老旧小区（既有住区更新） 改造规模	个（平方米、 户）	完成 2005 年前 建成且未进行 改造小区	预期性
	城中村改造户数	户	2552 户	预期性
	城镇新建建筑中装配式建 筑面积比例（含公建）	%	35%	预期性
	城镇新建住宅中达到绿色 建筑标准的比例	%	100%	约束性
住 房 与 住 区 品 质	完整社区覆盖率	%	60%	预期性
	专业化物业管理覆盖率	%	95%，其中新建 住宅小区 100%	约束性

仅限征求意见公众意见使用

第六章 重点任务

为落实构建房地产发展新模式要求，围绕“住有所居、住有优居”总体目标，结合赤峰市人口结构、城镇化进程、产业发展实际，制定以下十大重点任务及对应重点工程，推动住房发展向“总量平衡、结构优化、品质提升、保障有力”转型。

6.1. 住房保障：构建多层次、广覆盖的保障体系

6.1.1. 核心任务

结合赤峰市住房保障工作基础及 2026—2030 年发展需求，持租购并举，以需定建、以需定购，通过新建住房、收购存量商品住宅等方式增加保障性住房供应，不断优化保障性住房供给，满足城镇困难家庭基本住房需求。覆盖中低收入家庭、新市民、产业工人、老年困难群体等多元保障对象，形成层次分明、精准适配、全周期覆盖的保障格局。因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品住宅用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。出台《赤峰市人民政府办公室关于加强赤峰配售型保障性住房管理的实施意见》，加快推进轮候库建设。

6.1.2. 重点工程

表 35 住房保障体系建设重点工程项目表

工程名称	核心目标
公租房保障提升工程	筑牢低收入群体住房保障底线，完善公租房后续运营维护体系，解决公租房设施老化问题，确保保障对象居住安全与舒适
保障性租赁住房扩容建设工程	扩大保障性租赁住房供给规模，重点保障新市民、青年人、产业工人等“夹心层”群体住房需求，实现人口净流入区域与重点产业园区保障覆盖
配售型保障性住房试点建设工程	填补“夹心层”产权保障空白，提供限定价格、限定套型的产权型保障住房，完善“租售并举”保障格局，探索配售型保障房建设运营模式

6.2. 住房市场发展：稳预期、防风险、促转型

6.2.1. 核心任务

推动住房市场止跌回稳：在认真落实好我市现有房地产市场调控政策的基础上，积极顺应市场需求，研究出台新的房地产市场调控政策。激活刚性与改善性住房需求，优化供需结构，推动市场止跌回稳、正向循环，实现商品住宅库存合理消化，核心城区市场活力显著提升。

完善预售资金监管制度：充分发挥房地产融资协调机制的作用，逐步提高预售标准，推进现房销售。继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

6.2.2. 重点工程

表 36 住房市场健康发展重点工程项目表

工程名称	核心目标
房地产市场企稳回升赋能工程	实现商品住宅库存合理消化，核心城区市场活力显著提升
预售资金监管提质与现房销售推进工程	实现核心城区新建改善性住房项目现房销售全覆盖。

6.3. 住房租赁市场培育和发展：健全租购并举制度

6.3.1. 核心任务

以《住房租赁条例》全面实施为契机，立足赤峰市租赁市场供需结构特征推进基础及乡村住房资源盘活需求，“十五五”期间聚焦“保供给、强规范、育主体、优秩序”四大核心任务，推动构建租购并举、规范有序、宜居惠民的住房租赁市场体系。

构建“保障性+市场化”多元供给格局，缓解新市民、青年人、产业职工住房矛盾；推进租赁市场规范化运营，严格执行备案管理制度，全面推行租赁合同网签备案，强化事中事后监管；严查违法违规行为，建立信用监管体系，保障租赁双方权益。

6.3.2. 重点工程

表 37 租赁市场培育重点工程项目表

工程名称	核心目标
保障性租赁住房攻坚建设工程	推进存量保租房配套完善及运营，新增项目聚焦人口净流入区域及重点产业园区
存量住宅租赁转化工程	盘活闲置非居住房屋改建为租赁住房，推动产业园区配套建设宿舍型租赁住房
租赁市场规范提升工程	全面推行租赁合同网签备案，强化事中事后监管

6.4. 新建住区布局和形态：实现“职住交服”空间协同

6.4.1. 核心任务

落实《赤峰市国土空间总体规划（2021—2035年）》要求，立足赤峰市“蒙东承接产业转移示范区、商贸服务型国家物流枢纽承载城市”的功能定位，以“职住交服”协同为核心，统筹人口、产业、交通与公共服务供给，精准引导新建住区规划建设，强化重点区域开发管控，构建生态宜居、布局合理的城乡居住空间体系。

6.4.2. 重点工程

表 38 新建住区规划建设重点工程项目表

工程名称	核心目标	建设要求
产城融合住区示范工程	建设集居住、商业、教育、医疗于一体的综合住区，实现“15分钟通勤圈”	同步配套学校、商超、公交站，覆盖率达100%，容积率控制在1.8以内
临山临水住区品质提升工程	打造山水宜居示范社区，配套生态休闲设施	配套滨水步道、山体公园，严控建筑高度与密度
城市路网优化工程	完善新建住区交通配套，打通断头路，构建慢行系统	同步建设步行道、自行车道，与主干路无缝衔接

6.5. 住房与住区更新：推进城市有机更新，改善人居环境

6.5.1. 核心任务

以赤峰市中心城市城市更新专项规划（2026-2030）为引领，立足城市体检发现的基础设施短板、公共服务供给不足、环境品质待提升等核心问题，构建“体检发现问题—更新解决问题—评估实施效果—巩固提升成效”的闭环工作机制，通过“留改拆”协同推进、存量资源盘活、品质功能升级等举措，系统推进住房与住区有机更新，全面改善人居环境，助力建设创新、宜居、美丽、韧性的现代化人民城市。

以城市有机更新为抓手，聚焦改善人居环境核心目标，推进住房与住区更新，精准改造 2005 年前建成且未进行改造的小区，分基础、完善、提升类推进，配套适老化与智能化设施，健全居民参与机制。

系统实施城中村改造，采用“留改拆”模式，同步完善教育、医疗等配套与路网管网。

全面完成城镇 C、D 级及农村牧区危房改造，建立安全隐患动态清零机制，保障住房安全。

盘活存量房产土地资源，转化为保障房、租赁住房等，提升资源利用效率。健全规划、资金、治理长效保障机制，巩固更新成效。

6.5.2. 重点工程

表 39 住房与住区更新重点工程项目表

工程名称	核心目标
------	------

老旧小区改造提质工程	改造 2005 年前建成且未进行改造小区，提升居住品质与配套水平
老旧小区适老化改造工程	增设养老服务站，推进电梯改造，满足老年人居家养老需求
危房改造兜底工程	实施城市危旧房改造，消除住房安全隐患
农村牧区危房改造	计划实施农村牧区危房改造，农村牧区重点对象危房动态清零
城中村改造攻坚工程	实施城中村改造

6.6. “好房子”建设：打造安全、舒适、绿色、智慧的高品质住房

多维品质提升举措：指导行业领军企业发挥示范作用，探索构建“6633”（六不、六防、三省、三要）⁷、“365”⁸（三用、六优、五支撑）等“好房子”建造体系。加强房地产政策的供给和执行，聚焦住房全生命周期，统筹规划、设计、建造、维护、服务各环节，推动建设一批功能完善、品质优良、群众满意的“好房子”。

6.6.1. 核心任务

安全维度严格执行抗震设防标准（ ≥ 8 度），推广隔震减震技术；舒适维度推广全户型朝南、大面宽短进深设计，保障居住

⁷在“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上，住房城乡建设部提出6633标准。“六不”：不霉、不堵、不漏、不吵、不裂、不臭；“六防”：防电、防火、防灾、防盗、防撞、防摔；“三省”：省心、省地、省钱；“三要”：要健康、要实用、要关怀。

⁸2025年12月5日在北京举办的好房子高质量发展技术交流会上，中国建研院面向行业发布“365好房子体系”共建倡议，并发布“以技术为导向”的“365好房子体系”。3用：安全耐用、舒适好用、经济适用；6优：布局优、装修优、质量优、环境优、成本优、服务优；5支撑：标准规范体系、安全韧性体系、健康舒适体系、绿色智慧体系、维护更新体系。

舒适度；绿色维度新建住房 100%达绿色建筑标准，节能率 $\geq 75\%$ ；智慧维度配套智慧安防、物业、能源管理系统。针对青年、育儿、老年家庭推行差异化配套政策，打造适配多元需求的高品质住房。

6.6.2. 重点工程

表 40 “好房子”建设推广重点工程

工程名称	核心目标	标准要求
差异化“好房子”试点工程	建设一批功能完善、品质优良的“好房子”试点	覆盖青年友好型、亲子型、适老化住房类型
“好房子”标准落地工程	健全“好房子”标准体系，推动全行业品质提升	安全：抗震等级 ≥ 8 度；绿色：节能率 $\geq 75\%$ ；智慧：智能安防覆盖率 100%
智慧建造示范工程	推广装配式建筑技术，提升建造智能化水平	采用装配式建筑技术建设住宅，实现建造过程智能化管控

6.7. 居住服务与社区治理能力：建设完整社区，提升治理水平

6.7.1. 核心任务

完整社区建设：按“十五分钟生活圈”标准，配套建设幼儿园、小学、社区卫生服务中心、养老服务站、菜市场等公共服务设施，2030年完整社区覆盖率达60%。

社区治理创新：鼓励居民参与社区规划、改造、管理全过程，打造共建共治共享格局。

物业服务提质增效：实现城镇住宅小区物业服务覆盖率100%，推动成立国有物业服务企业兜底，推进物业服务信用体系建设，鼓励物业服务向多元领域延伸。

6.7.2. 重点工程

表 41 居住服务与社区治理重点工程

工程名称	核心目标
完整社区建设提质工程	补建养老、托育专项设施，覆盖全市重点社区； 完善便民市场、口袋公园等公共空间； 打造全龄友好型社区生活场景； 2030 年完整社区覆盖率达 60%。
物业服务提质扩面工程	解决老旧小区无物业、服务缺位问题； 建立多方参与的物业服务考核监管机制； 起草《赤峰市住宅物业管理条例》。
社区治理智能化提升工程	建设管网智能监测、社区智慧管理平台； 推进智能建造示范小区建设，提升住宅品质； 实现社区安全防控、服务预约数字化。

6.8. 住房公积金：扩面提效，支持住房消费

6.8.1. 核心任务

赤峰市“十五五”住房公积金工作围绕扩面、惠民、提质、赋能四大方向，出台六项核心举措，助力住房保障与房地产市场平稳发展。

一是扩大住房公积金制度覆盖范围。“以点带面”推进住房公积金缴存扩面，完善配套政策，增大灵活就业人员缴存人数，支持灵活就业群体的住房需求。

二是加大租房提取支持力度。根据人口流动、租金水平、政策执行等情况优化支持政策，适当提高租房提取额度，支持缴存

人按月、按季、按年提取。对于租赁保障性住房的缴存人，支持按实际房租足额提取。

三是支持购买、租赁保障性住房。根据《关于住房公积金支持缴存人购买和租赁保障性住房的通知》，根据国家文件要求及时调整相关政策，使用住房公积金贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%，可提取个人住房公积金支付首付款，可以申请住房公积金贷款；住房困难群体及公共租赁住房、保障性租赁住房的缴存人，可按实际房租支出提取住房公积金。

四是助力构建房地产发展新模式。发挥住房公积金贷款支持居民合理住房需求的作用，适度提高住房公积金贷款最高额度，支持住房公积金用于支付新建预售商品住宅的首付款，支持各地统一首套住房、二套住房公积金贷款首付款比例。结合实际适当提高住房公积金贷款额度。助力城市更新，支持提取公积金用于老旧小区改造加装电梯和老旧电梯更新改造。结合人才引进、多孩家庭、好房子建设等情况，适当提高贷款支持额度。

五是优化公积金政策。开展家庭困难提取业务；开展代际互助业务（即购房可提取父母子女住房公积金）；开通“商转公”业务，支持提取住房公积金账户余额用于支付购房首付款、开通“公积金+商业”组合贷业务。对缴存人购房的，支持灵活就业人员参与住房公积金制度，对多子女家庭有特殊优惠政策。

6.8.2. 重点工程

表 42 住房公积金发展重点工程

工程名称	核心目标	实施举措
公积金覆盖扩面工程	聚焦非公企业、灵活就业人员、机关事业单位聘用人员精准扩面，优化灵活就业人员缴存政策	开展民营企业、小微企业专项缴存推广行动，给予缴存企业社保补贴；将灵活就业人员缴存纳入就业扶持政策
公积金数字化服务工程	实现提取、贷款等业务“全程网办”，提升服务效能	升级公积金管理信息系统，实现与政务服务平台、不动产登记平台数据共享
健全管理运行机制工程	完善内控体系，强化风险防控，动态调整政策	建立风险预警机制，根据市场变化调整贷款额度、首付比例等政策
租赁提取支持工程	提升租房提取公积金比例，助力租购并举	动态调整租房提取额度，简化提取材料，支持缴存人支付保障性租赁住房租金

6.9. 房屋全生命周期安全管理制度：筑牢住房安全防线

6.9.1. 核心任务

探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，构建“源头管控—日常巡查—隐患整治—应急处置”全生命周期安全管理链条。严格执行房屋设计、施工、验收标准，落实质量终身责任制；开展城镇房屋安全隐患大排查，重点排查老旧房屋、经营性自建房等，建立隐患台账并销号管理；完善应急处置机制，制定应急预案，避免安全事故。

6.9.2. 重点工程

表 43 房屋全生命周期安全管理重点工程

工程名称	核心目标	实施方式
房屋全生命周期安全排查工程	完成全市所有城镇房屋安全排查，建立安全档案	每年常态化排查，建立动态更新的隐患台账
房屋安全隐患整治工程	完成所有隐患点整治，重点整治经营性自建房安全隐患	实行销号管理，整治完成一户销号一户
房屋安全信息化工程	建立房屋安全动态监测机制，实现隐患早发现、早处置	整合智能监测数据，接入城市运管服平台

第七章 空间指引

7.1. 旗县区商品住宅供应指引

规划加强全域“人房地钱”要素联动，统筹就业、居住、交通、服务等设施和服务，基于各旗县区人口规模与分布特征、居民住房需求、居住用地供应、存量住房去化等现状情况，结合规划期内就业和人口增量分布及住房需求偏好等，合理确定旗县区各类住房供应规模，制定住房发展策略与建设指引。

表 45 赤峰市商品住宅年度供应指引表（2026—2030 年）

单位：万m²

区域	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2026—2030 年合计
主城区	119.7	239.4	149.63	59.85	29.93	574.93
敖汉旗	14.66	29.32	18.33	7.33	3.66	73.3
翁牛特旗	15.36	30.72	19.2	7.68	3.84	76.8
宁城县	16.7	33.4	20.88	8.35	4.17	83.5
克什克腾旗	6.56	13.12	8.2	3.28	1.64	32.8
林西县	7.88	15.76	9.85	3.94	1.97	39.4
元宝山区	9.06	18.12	11.33	4.53	2.26	45.3
喀喇沁旗	19.06	38.12	23.83	9.53	4.76	95.3
巴林左旗	11.6	23.2	14.5	5.8	2.9	58
巴林右旗	10.8	21.6	13.5	5.4	2.7	54
阿鲁科尔沁旗	14.88	29.76	18.6	7.44	3.72	74.4
合计	217.9	435.78	272.36	108.95	54.47	1089.46

表 46 主城区商品住宅年度供应指引表（2026—2030 年）

单位：万m²

片区名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2026—2030年合计
红山片区	23.68	22.65	20.59	18.53	17.49	102.94
松山片区	34.07	32.42	30.77	28.12	29.03	154.41
高铁片区	10.17	10.17	10.17	10.17	1.19	50.87
桥北片区	26.47	25.26	24.05	22.84	21.68	120.3
八家片区	4.21	4	3.79	3.58	3.57	19.15
北洼子片区	7.37	6.9	6.43	5.96	6.86	33.52
小新地片区	17.62	16.74	15.86	14.98	11.41	76.61
和美片区	9.36	8.89	8.42	7.95	6.08	40.7
合计	133.95	127.03	120.08	112.03	97.31	574.93

7.2. 保障住房年度供应指引

7.2.1. 危旧房改造计划

2026—2030 年期间，计划实施城镇危旧房改造项目。

持续提升农村牧区住房安全保障水平，农村牧区重点对象危房动态清零。

7.2.2. 城中村改造

2026—2030 年期间，计划实施城中村改造项目。

7.2.3. 保障性租赁住房发展计划

2026—2030 年期间，聚焦产业园区就业人员、新市民、青年人等群体的住房需求，新增保障性租赁住房。

7.3. 各类住房 2026-2030 年度供应指引

表 47 各类住房年度供应指引表（2026—2030 年）

住房类型		单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
商品住宅		套	20652	21060	21478	21900	22330	107421
		万m ²	217.9	435.78	272.36	108.95	54.47	1089.46
保障性住房	危旧房改造	套						
	保障性租赁住房	套						
	城中村改造	套						
	农村牧区危房改造	套						
合计		套	20652	21060	21478	21900	22330	114021

7.4. 商品住宅用地 2026-2030 年度供应指引

根据商品住宅需求量预测，结合“十五五”规划期初待售面积、潜在供应和平均容积率，预测出 2026—2030 年全市商品住宅用地计划供应总量约 574.93 公顷。其中，主城区城镇住宅用地计划供应总量约为 278.55 公顷，年均供应量约 55.71 公顷。

表 48 赤峰市商品住宅年度供应指引表（2026—2030 年）

单位：公顷

区域	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2026—2030 年合计	占全市总供应比例 (%)
主城区	58.91	117.83	73.64	29.46	14.73	294.57	48.45
敖汉旗	7.25	14.5	9.06	3.63	1.81	36.25	5.98
翁牛特旗	7.56	15.11	9.44	3.78	1.89	37.78	6.25
宁城县	8.27	16.54	10.34	4.13	2.07	41.34	6.76

克什克腾旗	3.23	6.46	4.04	1.62	0.81	16.16	2.66
林西县	3.88	7.75	4.84	1.94	0.97	19.38	3.18
元宝山区	4.48	8.95	5.59	2.24	1.12	22.38	3.67
喀喇沁旗	9.5	18.99	11.87	4.75	2.37	47.47	7.75
巴林左旗	5.78	11.56	7.22	2.89	1.44	28.89	4.73
巴林右旗	5.34	10.68	6.68	2.67	1.33	26.71	4.36
阿鲁科尔沁旗	7.33	14.65	9.16	3.66	1.83	36.63	6.07
全市合计	121.05	242.1	151.31	60.53	30.26	574.93	100

市县区居住土地供应量及商品住宅供应量如下图：

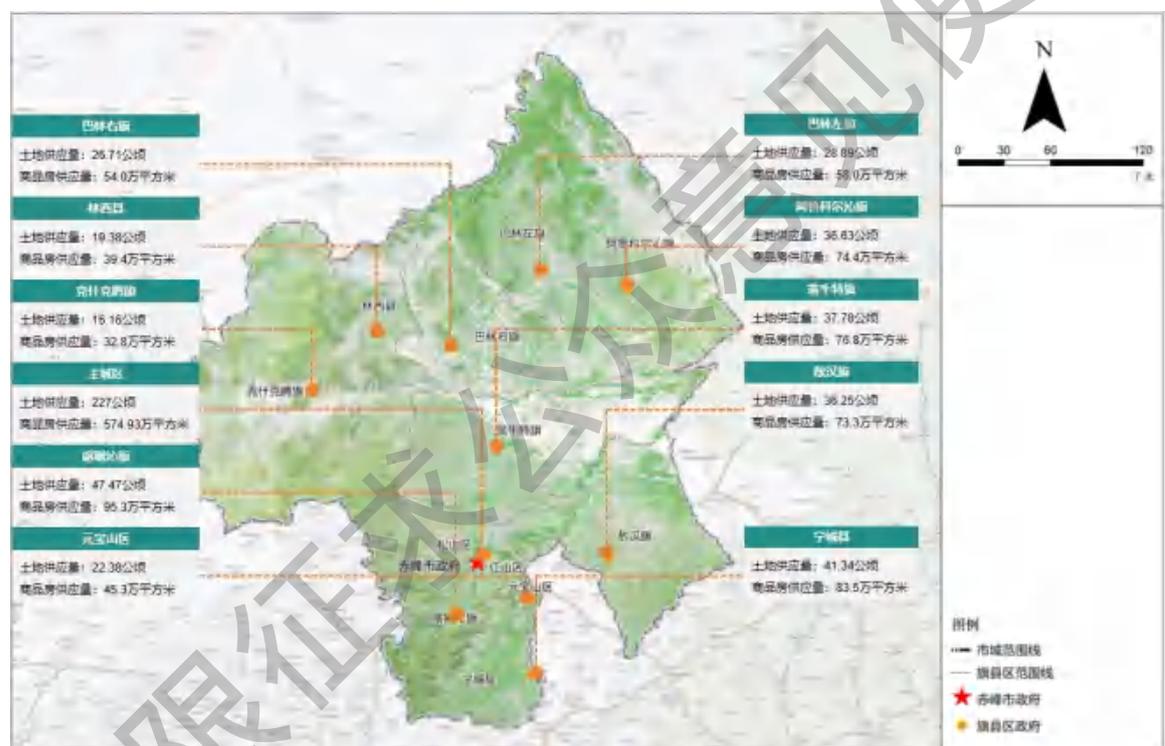


图 3 市域旗县区住房发展指引图

7.5. 主城区商品住宅供应指引

表 49 主城区商品住宅供应指引表（2026—2030 年）

单位：公顷

片区名称	供应总量	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
红山片区	50.64	11.67	11.16	10.16	9.14	8.61
松山片区	76	16.83	16	15.17	13.9	14.3
高铁片区	25.1	5.02	5.02	5.02	5.02	0.59
桥北片区	59.21	13.08	12.46	11.84	11.22	10.61
八家片区	9.47	2.08	1.97	1.87	1.77	1.76
北洼子片区	16.56	3.64	3.41	3.18	2.94	3.39
小新地片区	37.79	8.7	8.26	7.82	7.39	5.62
和美片区	20.1	4.62	4.39	4.15	3.92	3
合计	278.55	65.64	62.61	59.11	55.28	47.88

主城区居住土地供应量及商品住宅供应量如下图：

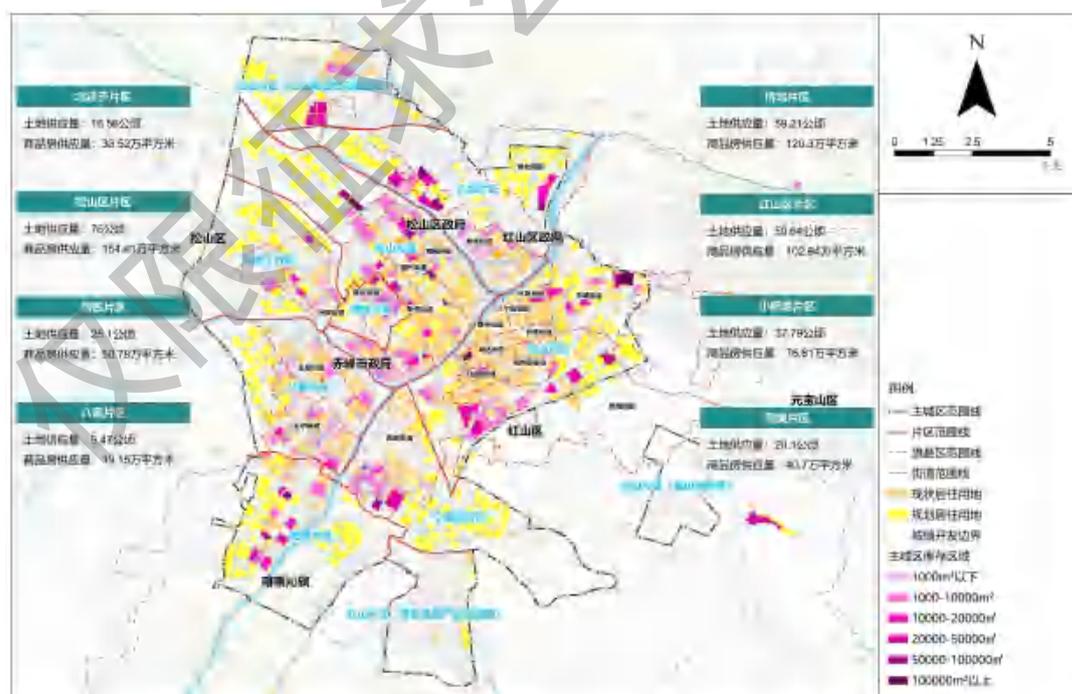


图 4 主城区住房发展指引图

第八章 空间布局

8.1. 旗县区空间布局

8.1.1. 元宝山区

城区构建“一城一区”的中心城区空间结构。坚持“北融南扩”，着力打造区域经济文化综合服务中心（平庄城区）和赤峰东部工业经济走廊生活服务功能区（元宝山城区），统筹开发区与元宝山城区一体发展，加快产城融合发展。

一城：即平庄城区，重点打造元宝山区综合服务中心、生态转型活力区、产城融合示范区。平庄城区包括平庄主城区、东出口片区、西露天片区、产教医养片区四片区。一区：即产业集聚区，为赤峰市东部工业产业带的重要组成部分，重点打造赤峰市冶金化工产业集聚区、蒙东承接产业转移核心基地。产业集聚区包括东山产业园、元宝山产业园（元宝山园区）、元宝山组团三组团。

8.1.2. 宁城县

城区实施“西拓、北延、南控、东守、中优”的城市发展方向。严格落实城镇开发边界，结合当前发展新形势、新要求，以及宁城高铁站落位，利用北侧生态资源优势，以“向西发展为主、向北发展为辅”，在中心城区打造“一核双心，十字引领、两廊共生”空间结构。

8.1.3. 林西县

城区构筑“一核两园、三片四廊”的空间结构。

一核：指林西县公共服务核心，集商务办公、金融贸易、文化功能集聚的核心；两园：指依托东山和西山，打造生态旅游公园；三片：指嘎斯汰河以北的老城片区、嘎斯汰河以南规划的新城片区，以及农畜产业园和金鼎产业园在内的产业片区；四廊：指依托嘎斯汰河、羊肠子河、黑水河和瓜皮子河生态修复与景观提升，打造文化旅游、商业休闲、骑行健身等多种功能复合的城市带状生态景观廊道；

老城片区。位于嘎斯汰河以北，以建成区为主，棚户区可做存量提升。以县政府为核心，布局旅游服务、商业、教育、文创、居住、新兴产业等多种功能，重点完善人居环境、提升城区风貌，打造宜居宜业、充满活力的宜居组团；

新城片区。位于嘎斯汰河以南、国道 306 两侧，现状建成区有林西博物馆、交警大队，规划布局交通枢纽、行政办公、教育、商业等多种功能，打造现代高端、内外双向的服务组团。

产业片区。位于嘎斯汰河以南、国道 303 两侧，现状以工业、公用设施用地为主。规划布局以冶金、氟化工、装备制造、食品加工产业为主导的产业园区。

8.1.4. 阿鲁科尔沁旗

城区构建“五区协同、双心提质、多轴串联”空间结构。

双心：综合服务中心、景观中心；多轴：城市综合发展轴（主次）、河道生态景观轴；新城服务区：以提供行政办公、文化、教育、医疗、综合商业、现代社区等服务为主要功能导向的区域，提供商业、商务办公等就业岗位；老城生活区：以老城住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域；河东居住区：以城市更

新为主，打造河东住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域；小微产业园区：以小微企业及相关工业及其配套产业为主要功能导向的区域；汽车服务产业园区：以汽车汽贸及其配套产业为主要功能导向的区域。

8.1.5. 巴林左旗

城区形成一核六心、两轴七片的中心城区空间发展格局。

一核：新城综合服务核心；六心：六个组团服务中心；两轴：契丹大街—集锡线城市东西发展轴和迎宾大街—G305城市南北发展轴；七片区：新城综合服务组团，老城商贸宜居组团，教育科研发展组团，桃花岛宜居康养组团，辽上京文旅组团，上京工业园区，凤凰山工业园区。

8.1.6. 巴林右旗

城区构建“一心两区，双轴三园”组团式的城市空间结构。

“一心两区”：“一心”为城市服务中心，由老城中心与新城中心构成；其中，老城中心承担文化传承功能，新城中心承担区域服务等综合服务职能；“两区”分别为新城片区及老城片区，新城片区集中布局各类综合服务设施，提升区域服务能力；老城片区提升基础设施和城市风貌，改善人居环境。“双轴三园”：“双轴”分别为大板街、巴林路两条十字形城市发展轴；“三园”为大板轻工产业园（东片区）、大板轻工产业园（西片区）及大板工业园区。

8.1.7. 克什克腾旗

城区打造“两带、三核，三大公园，六个组团”的空间结构。

两带：碧柳河生态发展景观带、多伦河文化旅游景观带；三核：文创旅游核心、行政办公核心、生活商贸核心；三大公园：滨河湿地公园、敖包山休闲公园、东山休闲公园；六组团：河西文化组团、河东宜居组团、中央商务组团、城北宜居组团、城南服务组团、商贸物流组团。

8.1.8. 翁牛特旗

城区总体实施“内强外拓”的空间发展思路。内强中心，加快老城优化提升和北部新城建设，提升核心区服务能级；外拓组团，依托交通市政设施的完善，推动外部专业组团的快速发展。

北进。向北拓展，推进老城区与文化会展组团联动；重点优化城区增量空间布局，完善城市功能和品质，提高城区土地利用效率和人口承接水平。

西整。以公路铁路沿线为重点，整治城西城市景观界面和功能布局，促进自然景观、交通廊道、城市环境有机融合。

东培。构建专业产业平台，强化农畜产品开发区北区机械加工、新材料加工职能，完善上下游产业配套，增强产城融合水平。

南拓。推进少郎河、南敖包山等自然环境维护，做大做强以绿色农畜产品加工及生物科技为主的现代绿色产业园区。

中优。提高空间治理水平、优化空间布局，推进城市有机更新，加强老城人居环境改善和公共服务等民生保障。

8.1.9. 喀喇沁旗

城区构建“两心、两带、八片区、绿网交织”的城市空间结构。以山水格局为基础，依托骨干交通网络，形成山水城有机相融的多中心组团式结构。

“两心”：即河北行政中心和城东综合服务中心。

“两带”：即锡伯河城市综合发展带和马鞍山河特色发展带；“八片区”即河北老城片区、河南老城片区、城东片区、锦东片区、马鞍山片区、锦南片区、樱桃沟片区、产业片区；“绿网交织”指依托自然本底打通锡伯河和马鞍山河与外围多个郊野公园的通道形成城市绿网。依托“两带、绿网交织”框定城市格局，充分发挥生态空间价值，孕育城市新廊道、新空间，推动人与自然和谐共生。通过“两心、六片区”组织城市功能布局，形成多中心体系，提升城市能级，推动人、城、产深度互动。

8.1.10. 敖汉旗

城区构建“一心、两带、三片、六点”的多中心组团式城区空间结构。

“一心”：指新惠城区内山体景观和河流所组成的城市生态核心，主要以架子山、石羊石虎山公园、龙源湖广场和孟克河节点为主；“两带”：纵横两条生态廊带，横向生态廊带指以石羊石虎山、架子山等自然山体为基础规划的山体生态廊带；纵向生态廊带指结合孟克河形成的河流生态廊带。“三片”：北部产业片区、西部老城片区和东部新城片区。每个片区具有较为独立的核心功能并按需配套相应的服务设施。“六点”：入口农业嘉年

华节点、生态康养中心节点、老城商业中心节点、行政中心节点、医疗康养节点、文体活动节点。

8.2. 主城区空间布局

8.2.1. 主城区各个片区住房发展现状及存在问题

8.2.1.1. 红山区

红山区当前商品住宅库存达 101.23 万 m^2 ，去化周期需 29 个月，存量消化成为房地产市场的核心任务。无论是新建商品住宅还是二手住宅，均存在库存积压问题，市场有效需求不足导致楼盘去化节奏放缓。这一情况直接影响开发商资金回笼效率，进而制约项目后续开发与市场良性循环，对区域房地产市场稳定运行形成压力。

基础设施与公共服务配套的短板进一步加剧了市场压力：老城区部分道路老化、管网陈旧，给居民日常生活带来诸多不便；教育资源分布不均、养老托育设施供给不足等问题突出，难以满足居民对优质公共服务的多元需求，显著降低了老城区房地产项目的市场吸引力，也在一定程度上抑制了住房消费潜力的释放。

8.2.1.2. 小新地片区

小新地片区当前商品住宅库存 21.49 万 m^2 ，去化周期 6 个月，虽处于相对合理区间，但仍面临供需适配与竞争突围的双重挑战。

从供应端来看，片区作为赤峰房地产重点开发区域，土地出让规模持续处于高位。以 2025 年为例，红山区计划新增商品住宅用地 18.85 公顷，小新地片区占比显著，大量土地供应后续转化为商品住宅入市，导致市场供应总量超出当前实际需求承载能力，形成库存积压压力。

配套设施建设滞后进一步制约去化节奏。尽管片区规划了完善的生活服务配套，但部分设施仍处于建设阶段，尚未完全投入使用，居住便利性不足，直接影响购房者入注意愿，导致楼盘去化速度不及预期。

区域市场竞争的白热化也加剧了需求分流。松北新城、新城等周边区域同步推进大规模房地产开发，凭借成熟配套或差异化定位形成竞争优势，部分购房需求被分流，使得小新地片区的库存消化面临更大压力。

8.2.1.3. 桥北片区

桥北片区当前商品住宅库存 35.36 万 m²，去化周期 10 个月，占主城区库存的 13.3%。依托商贸物流枢纽建设与配套设施逐步完善，片区主要服务商贸从业者刚需住房需求，整体去化节奏保持平稳，但仍面临商业库存高企与部分地段空置率偏高的双重挑战。

商业库存去化压力突出：一方面，电商崛起深刻改变消费者购物习惯，线上购物占比持续提升，直接挤压实体商业需求空间，导致片区商业项目去化受阻；另一方面，部分开发商缺乏专业招

商运营能力，招商策略针对性不足、商户资源储备有限，且业态布局同质化严重，难以形成集聚效应与消费吸引力，进一步加剧商业库存积压。

偏远地段楼盘空置问题显著：片区部分区域地理位置相对偏僻，交通基础设施配套滞后，公共交通线路覆盖不足、班次间隔较长，居民出行便利性欠缺。这一短板大幅降低了区域对购房者的吸引力，直接导致偏远地段楼盘空置率升高，影响整体库存消化效率。

8.2.1.4. 松山片区

松山区作为赤峰主城区核心商圈与居住功能融合的核心片区，住房市场呈现“库存体量大但需求旺盛、风险可控”的显著特征。截至相关统计节点，片区商品住宅库存达 89.64 万 m^2 ，占主城区总库存比重超三成，规模效应突出；但依托核心区位优势与成熟配套，月均去化量稳定在 6.23 万 m^2 ，对应去化周期仅 14 个月，处于合理运行区间，市场消化能力强劲。

同时，片区市场仍面临多重结构性挑战：一是新增楼盘去化压力集中，部分新项目库存占比介于 55%—79%之间，短期去化节奏承压；二是价格端整体面临下行压力，2025 年 10 月二手房挂牌均价为 6657 元/ m^2 ，环比下降 2.69%，叠加过往“烂尾、逾期交付”等历史遗留问题，购房者观望情绪有所加剧，市场预期修复需持续发力；三是产品供给存在优化空间，新出让地块多以 1.5—1.8 低容积率规划为主，聚焦低密度宜居社区打造，虽意在引导产品升级，但易引发同质化竞争；且从政策鼓励发展“第四

代城市森林花园住宅”“高品质住宅”的导向来看，当前供给与居民日益多元化的品质住房需求仍存在适配缺口，产品创新与差异化发展亟待突破。

8.2.1.5. 高铁片区

高铁片区库存 7.51 万 m²，去化周期 16 个月。

(1) 土地开发失衡：出让节奏与市场承载力不匹配

出让规模与进度失衡：规划可出让净地 1153.94 亩，仅出让 225.52 亩，出让率不足 20%，剩余 928.42 亩土地长期闲置，土地利用效率低。其中铁路西侧商服用地占比高达 48.4%（232.05 亩/479.85 亩），与东侧住宅用地集中布局形成割裂，不符合“站城一体”的规划原则。

出让收益持续下滑：住宅用地亩平均价从 2020 年 497.27 万元降至 2023 年 430.27 万元，3 年间降幅达 13.5%；2025 年仅出让 5.88 亩电力用地，反映出市场信心不足，土地出让陷入停滞。

供需结构错位：铁路西侧规划 9 宗商服用地，但当前区域人口导入不足、消费需求有限，3 宗已出让商业用地中 2 宗未动工，存在盲目规划商业用地的倾向，与国家“防控单纯房地产化”政策要求相悖。

(2) 房地产市场风险凸显：建设滞后

去化压力较小：4.9 万平商品住宅库存对应 16 个月去化周期，临近 18 个月供过于求的临界值，后续有 395 亩住宅用地待出让，若无序供应将加剧库存压力。

建设进度分化严重：住宅项目竣工率达 80%，但商业项目动工率仅 33.3%， “重住宅、轻商业” 导致片区功能配套缺失，难

以形成产城融合的良好循环，反而陷入“住宅空置—商业配套不足—人口导入困难”的恶性循环。

开发信心不足：2024年后住宅用地零出让，2025年无经营性用地成交，反映出开发商对片区前景持观望态度。

(3) 配套支撑薄弱：基础设施与产业导入滞后

产业支撑缺失：目前片区以房地产开发为主，缺乏产业导入规划，未形成“高铁+产业”的发展模式，与国家“产城融合”的要求差距较大，难以实现可持续发展。

规划执行刚性不足：商业用地长期闲置、土地出让节奏混乱，反映出规划缺乏动态调整机制，未根据市场变化优化用地结构。

8.2.1.6. 八家片区

八家片区库存 8.83 万 m^2 ，去化周期 22 个月。八家片区楼市能保持相对活跃，主要得益于以下几点：

教育与居住价值突出：八家片区的学区属性非常突出。此外，该片区配套成熟，加之片区自身已有一定的居住氛围，共同构成了坚实的置业吸引力。片区自身已有一定的居住氛围，共同构成了坚实的置业吸引力。

政策红利持续赋能：赤峰市在 2025 年 4 月发布的房地产新政，为市场注入了强劲动力。例如，多子女家庭和高层次人才住房公积金贷款额度大幅提升，这些群体恰好是八家片区改善型住房和目标客群的重要组成部分，政策能有效促进他们的购房需求释放。

未来土地开发的潜力：八家片区周边（八家组团）仍规划有储备住宅用地。这些地块不少位于优质的学区范围内（例如二中

国际学区），且部分地块容积率较低（如 1.5—1.8），非常适合规划建设低密度、高品质的改善型住宅。这为片区未来产品升级、吸引更高支付能力的客群奠定了基础。

8.2.1.7. 北洼子片区

北洼子片区库存 7.87 万 m²，去化周期 20 个月。片区内三个近年新建小区积累了绝大部分库存，意味着短期销售竞争非常激烈。这很可能导致开发商之间进行价格战，进一步影响市场信心和预期。应当停止新建商品住宅用地供应，先行建设配套设施，提升片区吸引力。

8.2.1.8. 和美片区

和美片区库存 24.26 万 m²，去化周期 28 个月，其住房发展存在多维度突出问题，核心症结在于供需失衡、规划脱节与支撑不足，具体总结如下：

市场供需严重失衡，需求支撑极度疲软。片区月均销量仅 0.86 万 m²，仅占赤峰中心城区月均销量的 11.3%，远低于松山等主力片区。

库存去化压力严峻，市场流动性极差。24.26 万 m² 库存与 28.21 个月去化周期已接近赤峰市调控政策高风险阈值，且去化能力持续弱化，近年房交会及假期成交表现低迷。产品同质化严重，建筑形态多为 16 层左右小高层，配套设施滞后，教育、医疗、交通资源与中心城区差距明显，即使价格偏低也难以吸引购房者，二手房市场低迷进一步加剧新房去化难度。

综上，和美片区住房发展陷入结构性困境，需通过停止新增住宅供地、优化存量产品结构、加快产业导入与配套完善、建立动态监测调整机制等措施果断调整，方能破解供需失衡难题，实现市场健康发展。

8.2.2. 主城区片区空间布局导向

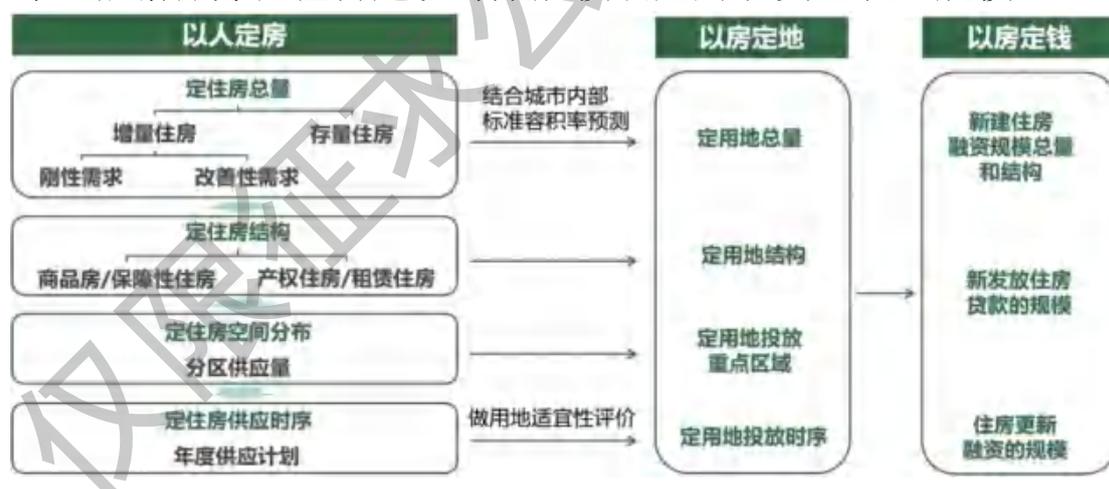
片区名称	核心功能定位	发展重点方向	住房供应导向
红山片区	商业与文化旅游综合服务区、城市历史文脉传承核心区	1.城市更新：推进老城有机更新，适度疏解工业、行政办公等非核心职能，降低人口密度，改善人居环境	以改善型商品住宅为主，优先供应老城更新改造后的高品质住宅；严控新增住宅用地规模，重点消化存量库存；配建少量保障性租赁住房，保障老城原住民与服务业从业者需求
		2.文旅融合：强化红山文化遗址保护，打造红山文化景观核心，优化山前地区空间布局与景观设计，发展文化旅游、特色商业	
		3.配套完善：补齐老城基础设施短板，提升商业服务能级，打造集购物、休闲、文旅于一体的综合商圈	
松山片区	城市核心功能区、商务商业与高品质居住融合发展区	1.商圈提质：做强永业商圈、万达广场等核心商圈，发展商务办公、高端商业、现代服务业	作为主城区商品住宅供应主力片区，重点供应刚需与改善型住宅；加大保障性租赁住房建设力度，优先保障产业园职工与新市民需求；结合商圈建设配建部分高端公寓
		2.产城联动：完善松北城区功能配套，强化职住平衡	
		3.城市更新：推进松南片区老旧小区改造与环境整治，提升居住品质	
高铁片区	交通枢纽型特色产业区、人口导入新增长极	1.产业培育：依托高铁交通优势，重点发展物流仓储、电子商务、文旅康养等临铁产业	按“年度去化量+20%弹性空间”控制住宅供应规模，以刚需型商品住宅为主；配建产业配套保障性租赁住房，保障产业从业人员居住需求；严控
		2.用地优化：实行“总量控制、分期出让”，暂停铁路西侧新增商服用地，允许部分商服用地转型为科研、保障性住房用地；推行“住宅+商业”混合出让	

		模式	高端住宅比例，匹配人口导入节奏
		3.配套先行：优先建设铁路东西两侧连接道路，完成中小学、社区医院、生鲜超市等基础配套	
桥北片区	现代物流商贸服务集中区、产城融合示范区	1.物流升级：依托商贸服务型国家物流枢纽承载城市建设，发展现代物流、专业市场、商贸流通产业 2.空间整治：加快低效用地整治，引导专业市场集聚布局，释放发展空间 3.功能配套：完善片区居住、商业、教育等配套设施，强化与主城区的交通衔接	以商贸从业者刚需住房为主，供应规模与物流商贸产业发展相匹配；适度布局改善型住宅，提升片区居住品质；配建物流园区配套宿舍型保障性租赁住房
八家片区	市级行政文化中心、生态宜居型综合服务区	1.功能集聚：集聚市级行政办公、文化体育等公共服务职能，强化综合服务功能 2.生态融合：加快八家西片区建设，强化与西山生态公园互联互通，打造生态休闲廊道 3.品质提升：推进片区基础设施与公共服务设施提档升级，打造宜居宜业的行政文化生活区	以改善型商品住宅为主，匹配行政办公人群与高端人才需求；严控新增住宅用地，以存量住房品质提升为主
北洼子片区	智能制造与信息技术产城融合区、创新创业孵化基地	1.产业引领：围绕中关村信息谷科技创新基地，探索“飞地孵化器”模式，发展数字信息、智能制造、创新创业等高科技产业 2.职住平衡：强化产业园区与居住社区的空间衔接，完善产业配套设施 3.创新驱动：引入产学研一体化平台，打造科技创新与成果转化高地	以产业配套保障性租赁住房为主，优先保障产业职工与创新创业人才需求；适度供应刚需型商品住宅，满足园区就业人员定居需求；严控住宅用地占比，保障产业发展空间
小新地片区	中央商业商务区、体育教育与高品质	1.功能聚合：聚焦体育、教育、金融、商业核心功能，打造城市中央商业商务区 2.社区建设：推进完整社区建设，完善15分钟社区生活圈配套，促进职住平	以中高端改善型商品住宅为主，配建商业公寓与高端住宅；结合体育、教育资源布局，打造特色宜居社

	居住核心区	衡	区；少量配建保障性租赁住房，保障服务业从业者需求
		3.品质提升：发展高品质居住社区，引入优质教育、医疗资源，打造城市宜居标杆	
和美片区	休闲娱乐与养生养老示范区、绿色产业集聚区	1.功能互补：强化与主城区八家、小新地片区的功能协调，培育休闲娱乐、养生养老、高品质居住等特色功能	以高端改善型与康养型商品住宅为主，打造康养社区；配建绿色产业园区配套保障性租赁住房；严控新增住宅用地规模，优先消化存量库存，匹配片区人口导入速度
		2.产业发展：重点发展空港物流、医药物流、商贸服务、家居建材、都市加工等绿色低碳产业	
		3.配套完善：补齐市政与公共服务设施短板，提升片区综合承载力	

第九章 要素联动

紧扣“居住品质提升、保障体系完善、职住平衡优化”核心目标，以“人房地钱”要素联动为原则，明确土地、金融、财税资源配置的政策机制、支持方向与保障措施，精准匹配分片区建设需求。从人的需求出发，研究建立“以人定房、以房定地、以房定钱”的技术逻辑和方法。满足人的合理需求，是住房发展的出发点。城镇人口趋势和住房现状是“人房地钱”要素联动新机制的起点，住建部门根据经济社会发展、住房现状和人口变化趋势等科学研判住房需求，包括住房总量规模、供应结构、空间分布、供应时序等；住建部门会同自然资源部门根据住房需求，共同确定住宅用地供应的总量规模、用地结构、投放重点区域和投放时序；金融部门根据住房供需情况确定房地产融资规模；财政部门根据保障性住房建设筹集规模确定财政资金投入规模。



9.1. “人房地钱策”联动机制总体框架

构建“一个核心导向、五大要素支撑、四级联动路径、一套保障闭环”的总体框架，实现各要素有机衔接、高效运转，精准赋能住房发展目标。

（1）核心导向：以人口需求为根本锚点。始终将农业转移人口、新市民、青年家庭、老年家庭等重点群体的住房需求作为联动机制的核心牵引，围绕“住有所居、居有所宜”目标，倒逼住房供给、土地供应、金融配置、政策保障全链条精准适配，确保要素配置不偏离民生导向。

（2）要素支撑：明确五大要素功能定位。“人”：需求主体，是联动机制的出发点和落脚点，核心是精准识别不同群体住房需求的数量、结构、空间分布及支付能力；“房”：供给载体，是连接人口需求与要素配置的核心枢纽，核心是构建多元化、差异化住房供给体系，匹配不同群体需求；“地”：空间保障，是住房供给的基础前提，核心是依据住房供给目标动态调节土地供应的总量、结构与布局；“钱”：资金支撑，是住房项目落地与住房消费实现的关键保障，核心是按住房类型、群体需求精准配置金融资源；“策”：协同纽带，是保障要素高效联动的制度保障，核心是通过跨部门政策协同、数据共享、考核激励，破解要素配置壁垒。

（3）运行闭环：形成“需求—供给—要素—保障—优化”全链条。以“人”的需求为起点，通过需求监测明确“房”的供给目标；以住房供给目标为牵引，配置“地”的空间资源和“钱”

的资金资源；通过“策”的协同保障，推动人、房、地、钱要素精准对接；最终通过动态评估反馈优化各环节配置，形成“需求识别-供给规划—要素匹配—政策保障—评估优化”的良性运行闭环。

9.2. 以人定房：锚定需求核心，构建精准适配的住房供给体系

坚持“人口规模决定住房总量、人口结构决定供给结构”的核心逻辑，以重点群体住房需求为导向，打造多元化、差异化住房供给体系，实现“人有所居、居有所宜”。

（1）建立全口径住房需求动态监测体系：整合市统计局、民政局、人社局、住建局等部门数据，重点监测农业转移人口（年均2.3万—2.5万人）、新市民、青年家庭、老年家庭、低保特困家庭等重点群体的数量规模、分布区域、住房需求类型（租赁/购买、小户型/适老化）及支付能力。为住房供给规划提供数据支撑。

（2）优化差异化住房供给结构：依据需求监测结果，分类制定住房供给目标：针对农业转移人口、新市民、青年家庭，重点增加小户型保障性租赁住房 and 刚需型商品住宅供给；针对老年家庭，推进适老化住房建设，在新建住区中设置一定比例的适老化户型，同步完善社区养老服务设施；针对低保特困家庭，强化公租房保障，实现应保尽保。

（3）推进职住平衡精准适配：结合产业园区布局、就业岗位分布，优化住房供给空间布局。在赤峰高新技术产业开发区、

各旗县产业园区周边，集中规划建设保障性租赁住房 and 人才公寓，配套建设学校、医院、商超等公共服务设施，实现“就业—居住—服务”空间协同，减少跨区域通勤成本。

9.3. 以房定地：紧扣供给目标，建立动态灵活的土地供应机制

以住房供给规划为核心牵引，精准匹配土地供应的总量、结构与布局，实现土地资源与住房供给需求高效对接，保障住房项目落地支撑。

（1）建立住房供给—土地供应联动测算机制：依据年度住房供给目标，结合不同类型住房的容积率标准，科学测算年度住宅用地需求总量。将保障性住房用地单独列出、应保尽保。

（2）优化土地供应空间与结构布局：紧扣职住平衡目标，在中心城区就业集中区域、产业园区周边、交通枢纽沿线优先供应住宅用地；在旗县重点城镇，结合农业转移人口集聚规模，适度增加住宅用地供应。创新土地供应方式，采用“限房价、竞地价”“限地价、竞配建”模式；盘活存量土地资源，利用集体经营性建设用地、闲置企事业单位用地建设保障性租赁住房，简化用地性质变更流程。

（3）建立土地供应动态调节机制：依托国土空间规划“一张图”平台，实时监测住宅用地供应、开发建设进度、商品住宅库存情况。对库存去化周期低于6个月的区域，适度增加住宅用地供应；去化周期超过18个月的区域，暂停商品住宅用地供应；

对保障性住房用地供应滞后的区域，核减下年度商品住宅用地指标。

9.4. 以房定钱：聚焦项目落地，完善精准高效的金融资源配置规则

以住房项目类型和保障群体需求为导向，优化金融资源配置方向，强化金融对住房供给与消费的支撑作用，同时严守金融风险底线。

（1）建立住房项目—金融支持联动匹配机制：依据住房项目类型（保障性住房/商品住宅/租赁住房）、服务群体，分类制定金融支持政策：对保障性租赁住房、公租房等政府主导项目，引导金融机构发放长期低息贷款，贷款期限最长可达 25 年，利率较同期 LPR 下浮不低于 50 个基点；对规模化住房租赁企业，给予融资贴息支持，贴息比例不超过贷款利息的 30%；对刚需型商品住宅项目，合理保障开发贷款需求，严禁资金违规流入投机性住房项目。

（2）精准对接重点群体金融需求：针对农业转移人口、新市民、青年家庭，优化个人住房信贷服务，简化贷款审批流程，允许符合条件的灵活就业人员参加住房公积金制度并申请贷款，公积金贷款最高额度按家庭类型差异化设定（多子女家庭较普通家庭上调 30 万元）。落实商业性个人住房贷款最低首付款比例政策，刚需家庭最低首付比例不低于 15%，并取消贷款利率下限，降低购房成本。

（3）拓宽多元化融资渠道：在强化银行信贷支持的基础上，积极争取国家、自治区保障性住房专项债券额度；吸引社会资本参与保障性租赁住房建设运营；支持住房租赁企业通过资产证券化（ABS）、不动产投资信托基金（REITs）等方式盘活存量资产。

仅限征求公众意见使用

第十章 规划实施保障措施

为确保《赤峰市住房发展规划（2026—2030年）》（以下简称“本规划”）各项目标任务落地见效，遵循“统筹协调、权责明晰、动态适配、保障有力”的原则，结合赤峰市住房发展实际与行政架构特点，建立健全以下规划实施保障机制。

10.1. 规划实施管理机制

加强组织领导和职责分工。进一步落实各级政府促进住房保障和房地产发展的职责，住建、自然资源、发改、财政、税收、金融等相关部门及时协调解决住房保障和房地产发展规划实施过程中遇到的问题，健全信息沟通、政策协调和工作协同机制。根据本规划提出的各项政策措施，制定本部门工作任务实施方案，推动人口、土地、住房、投融资等方面政策和改革举措形成合力，确保各项工作目标任务按期完成。

10.2. 规划实施评估机制

（1）明确评估周期与内容：建立“中期评估、期末考核”的全周期评估体系。中期评估全面分析规划实施以来的成效与问题，重点评估住房保障覆盖率、城镇化进程中住房供给适配性、农业转移人口住房需求满足度、低保特困家庭住房保障落实情况等核心指标；期末考核于2030年开展，对规划整体实施绩效进行全面评估，总结经验成效，梳理突出问题。

（2）规范评估流程与方法：评估工作应坚持客观公正、科学严谨的原则，综合采用文献研究、数据核查、实地调研、公众

参与等多种方法。评估过程中广泛征求相关部门、旗县区政府、住房保障对象、房地产企业、行业专家等多方意见，确保评估结果真实反映规划实施情况。评估报告经工作专班审议后，报市政府审定，并向社会公开，接受公众监督。

（3）建立动态调整机制：若宏观环境发生重大变化（如国家住房政策重大调整、赤峰市人口结构出现显著变动、产业发展格局重大重塑等），或中期评估结果显示规划目标、重点任务与实际存在较大偏差，确需调整规划的，提出规划调整方案，按程序报市政府审批后实施，确保规划的科学性、适配性与前瞻性。

10.3. 规划实施经费保障机制

（1）落实专项经费保障：建立与规划实施相匹配的经费保障体系，将规划编制、年度计划制定、监测评估、数据平台建设与维护、住房保障政策落实等相关经费纳入市级财政年度预算。

（2）优化经费使用管理：规范经费拨付、使用与监管流程，实行专款专用、专项核算。对经费使用情况进行常态化监督检查，确保经费精准用于规划实施相关工作；建立经费使用绩效评价机制，将绩效评价结果与后续经费安排挂钩，提高资金使用效益。

（3）拓宽资金保障渠道：在强化财政投入的基础上，积极争取国家、自治区住房发展相关专项资金支持；鼓励和引导社会资本参与保障性租赁住房建设、住房租赁市场培育等领域，多渠道筹措规划实施资金，补充财政投入不足。

10.4. 其他规划实施保障机制

(1) 强化政策协同保障：加强本规划与赤峰市户籍制度改革、社会保障、教育医疗、就业创业等相关政策的协同衔接。例如，完善农业转移人口落户配套住房政策，将住房保障与子女入学、医疗保障等公共服务挂钩；优化低保特困家庭住房保障政策，实现住房救助与社会救助政策无缝衔接，提升政策实施合力。

(2) 建立信息公开与公众参与机制：依托赤峰市政府官网、市住建局官网等平台，定期公开规划实施进展、保障性住房分配情况、经费使用情况等信息，保障公众的知情权与监督权。畅通公众参与渠道，通过问卷调查、听证会、意见征集等方式，广泛吸纳公众对住房发展规划实施的意见建议，构建“政府主导、社会参与、公众监督”的良好氛围。

(3) 强化人才队伍与技术支持：加强住房发展领域专业人才队伍建设，通过专题培训、交流学习等方式，提升各级住房保障、规划编制、监测评估等工作人员的业务能力与专业水平。引入第三方专业机构（如规划设计院、科研院所）参与规划编制、评估等工作，借助专业技术力量提升规划实施的科学性与专业性；推进住房发展信息化建设，完善数据共享平台功能，为规划实施、监测评估提供技术支撑。

(4) 强化宣传引导机制：通过赤峰市主流媒体、政务新媒体等多种渠道，广泛宣传本规划的目标任务、政策措施及实施成效，解读住房保障、租赁市场规范等相关政策，提高社会各界对

规划的认知度与支持度，引导市场主体合理预期，凝聚全社会共同推进规划实施的共识与合力。

仅限征求公众意见使用