**开江县住房和城乡建设“十四五”规划**

**(2021-2025)**

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，科学编制和有效实施“十四五”规划，对指导我县创新发展思路、明确发展目标、实现城乡建设加快发展具有十分重要的意义。是未来五年及至更长时期推动全县住房城乡建设事业发展的总体部署，是指导住房和城乡建设领域“十四五”期间各类规划的主要依据。

一、“十三五”住建事业发展回顾

**（一）主要成效**

“十三五”期间，县住建局紧紧围绕冲刺“300亿”、建设“双35”加快实现“两个定位”奋力争创全省县域经济发展先进县的总目标，苦干实干、奋力拼搏，住建事业取得显著成效。全县常住人口城镇化率由36.8%增至48.6%，县城建成区面积由11平方公里增至14平方公里。

**1.城镇形象明显提升。**城市路网更加畅通。投资16亿元新建、改建城市道路20条，城区现有市政道路74条、68.76公里，城市路网密度为3.82公里/平方公里，城市道路面积率8.87%，人均城市道路面积8.82平方米，道路硬化率、完好率100%，道路装灯率、亮灯率96%，“双35”中等城市骨架基本形成；配套功能更加完善。建成橄榄广场运动健身场、滨水景观健身场等4个运动场地，新增骑行道3千米，现有运动场地8处。增设政务中心停车场等公共停车场6处、停车位522个。城区现有橄榄广场等城市广场8个，牛山寺公园等城市公园3个、城市公厕21座；环保设施更加健全。新建、改造污水管网68.5千米、雨水管网68.5千米，新建生活垃圾中转站5个，建成14个乡镇污水处理设施及配套管网等环保基础设施，实现城镇垃圾和污水处理设施全覆盖，城镇垃圾和污水处理率达100%；城市生态更加优化。牵头开展省级生态园林县城创建，积极打造两河治理绿化景观带，建成滨水景观一期、牛山寺城市森林公园一期等“绿肺”项目，新增城市公共绿地近100万平方米，城市绿化覆盖率达35%，人均绿地面积11平方米。

**2.住房条件明显改善。**2016年以来，投入资金13664.3万元，对9583户农村危房进行了改造，累计完成农村危房改造16494户，全县建档立卡贫困户住房安全保障全面达标。新建保障性住房536套，累计建成保障性住房3465套、15.9万平方，配发3263套，发放住房租赁补贴10603户、1628万元。全面启动中心城区棚改1、2、3期工程，期间共计实施棚改4345户，全县累计完成棚改7775套。启动老旧小区改造，已完成龙门街片区等5个项目、17个小区、2132户、21.86万平方米老旧小区改造。

**3.两个产业发展壮大。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面贯彻落实达州市“10条”和开江县“13条”措施，促进房地产和建筑产业持续健康发展。全县建筑企业从7家增至现在的44家、新增企业数达37家，本地房地产企业从3家增至6家，建筑业产值从2015年的27.7亿元增至现在的75亿元、增幅达170%，房地产开发投资从2015年的5379万元增至现在的3.25亿元、增幅达504%，商品房销售面积从2015年的10.72万平方米增至现在的25.5万平方米、增幅达138%，建筑房地产从业人数达20000余人。2018年获得全市建筑业发展先进县，提前实现县委确定的“50亿级”产业，正逐步成为全县的支柱产业、优势产业和富民产业。

**（二）主要问题**

**1.城市建设质与量均亟待提升。**城市建设整体性、系统性、生长性、宜居性和包容性不足，面临“短板明显”和“品质不高”双重问题，城市基础设施也很薄弱。

**2.建筑业发展质量不高。**建筑业不强，产业基础较弱，工业化、信息化水平较低，企业核心竞争力不强，产业结构调整动力不足。工程总承包推行缓慢，装配式建筑发展质量还有差距，建筑产业工人队伍培育需加大力度。

**3.房产市场发展活力不足。**县域房产地企业整体实力弱，企业数量少、规模小、资本金储备不足，受就医就学就业影响，人口外流严重，房地产市场稳销售、去库存任务艰巨，具有较高风险。同时，房地产市场长期存在“售卖一条腿长、租赁一条腿短”现象，县内住房租赁市场发展滞后，住房保障体系与市场体系衔接不充分，对新市民特别是青年人覆盖不够。

**4.乡镇建设水平有待提升。**乡镇场镇基础设施欠账多，运营维护跟不上。基层村镇建设管理机构不健全，技术力量薄弱，乡村风貌不突出，农房设计和建造品质还需提升。

**（三）面临形势**

**1.面临的“四个机遇”。**一是从国家战略层面看，随着“一带一路”、长江经济带发展、新时代推进西部大开发、黄河流域生态保护和高质量发展，特别是成渝地区双城经济圈建设、万达开川渝统筹发展示范区建设等国家战略深入实施，处于万达开几何中心的开江将面临大好机遇，必将有力促进住建事业发展。二是从城镇发展趋势看，我县常住人口城镇化率仅48.6%，相比周边区县还比较低，有很长的中高速发展期，农村人口加速向城镇转移的动能仍然强劲、趋势没有改变，住房改善、城市和小城镇建设的需求依然强烈，房地产和建筑业发展的空间和前景还很广阔。三是从全县总体工作布局看，县委、县政府高度重视住建工作，主要领导多次作出指示批示，亲自研究推动城市高质量发展、城市生态环境建设、老旧小区改造等重点工作，特别是将“小县优城”纳入全县未来实施的“七大工程”之一，这必将推动住建事业高质量发展。四是从万达开区域合作前景看，区域内住建系统相向而行，不断深化合作，在建筑业、住房保障、房地产、小城镇建设、环境保护等领域取得了实质性进展。随着合作不断深化，区域住建系统将进一步取长补短、协调发展。

**2.面临“两个转变”**。一是从“有没有”转向“好不好”。进入新时代，人民对美好居住、优美环境、便利生活、城市品质、公共安全等提出了新要求，从“有没有”转向了“好不好”。要求我们必须聚焦人民的更高需求，在加快补齐住房供给和市政设施短板的同时，更加重视功能品质提升、生态环境建设和质量安全保障。二是从“扩增量”转向“优存量。城镇化发展重点逐步由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，形成了巨大的存量管理需要和更新改善需求。要求我们必须树立“存量思维”，以实施城市更新行动为统揽，转变发展方式，在盘活用好存量资源上下功夫。

二、“十四五”住建事业发展思路

**（一）总体思路**

“十四五”期间，县住房和城乡建设局将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实习近平总书记历次对住房和城乡建设工作的重要批示精神，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，全面落实市委、县委决策部署，紧紧围绕“建成万达开川渝统筹发展先行示范区”这一总体定位，大力弘扬“开明开放、开拓开创、担当实干、争先示范”这一新时期开江精神，突出振兴发展、改革创新、区域协同、共建共享“四大先行示范”，加快建成川渝毗邻地区高质量发展样板区、全省县域集成改革先行区、内陆地区开放合作新高地、万达开高品质生活宜居地，全面加强新时代党的建设，坚持以人民为中心，以推动住房城乡建设事业高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，深入实施以人为核心的新型城镇化战略，实施城市和乡村更新行动，加快完善住房保障体系，提升城乡建设品质，为建设“中国田城”，打造万达开高品质生活宜居地做出新的贡献。

**（二）发展原则**

**1.以人为本，幸福宜居。始终把保障和改善民生作为工作的出发点和落脚点，顺应群众新期待，加快完善城市市政基础设施，改善人居生态环境，着力提升城镇宜居宜业水平，全面实现公共服务均等化，让群众生活得更便利、更舒心、更美好。**

**2.城乡统筹，和谐共享。深度融入成渝城市经济圈协调发展、错位发展战略，统筹发展以中心城市为核心，中心场镇为补充的城市群，着力完善城镇功能，改善乡村人居环境，促进各类要素在城乡合理配置。加快民生工程、基础设施向乡村延伸，让最具带动性、最具迫切性、最具民生性的建设项目得到快速发展，加快推进城乡一体化进程，增强城乡可持续发展能力。**

**3.规划引导，优化布局。**修编城市控制性详细规划，坚持“南进、北拓、东优、西联”的城市发展战略，进行功能分区，利用土地、人力和产业园区积极吸引城市资源。推进各级各类规划与开江实情有效衔接，确保空间、项目、产业有机统一。

**4.创新发展，破解难题。以深化重点领域改革为核心，最大限度地激发市场和社会活力，破解阻碍住建事业发展的瓶颈问题，构建有利于推动行业高质量发展的政策体系和机制。着力补短板、强弱项，盘活现有存量资源，激发城市功能活力和内生动力，坚持改革创新与传承保护相结合，有序实施城市修补和有机更新。**

**5.绿色发展，生态文明。贯彻新时代新要求，坚持把生态文明理念贯穿城乡建设全过程，广泛形成绿色生产生活方式，协同推进城市高质量发展和生态环境高水平保护。打造**“成渝远方，田城开江”城市名片。

**（三）工作目标**

“十四五”期间，围绕“成渝远方、田城开江”的城市战略策划，紧扣“形态优美、功能完善、产业强劲、环境宜居、治理有效”五大目标，出台相应举措，奋力推动开江住建事业再上新台阶。到 2025 年，全县常住人口城镇化率预计从48.6%提高到 53.5%。创建培育省级中心镇1个以上；实现建筑业总产值累计达461亿元，建设工程质量合格率达 100%，装配式建筑占新建建筑比例45%以上，消防设计审验工作水平大幅提升；累计完成房地产开发投资16.3亿元，五年商品房销售总面积达100万平方米以上；累计改造老旧小区12389户，实施棚户区改造1500套，城镇人均住房面积 40 平方米以上；建成区绿地率达31%，建成区绿化覆盖率达 35%，城市人均公园绿地面积达 14平方米；累计完成固定资产投资55亿元，县城燃气普及率达 100%，县城公共供水普及率达 100%；县城污水处理率达 90%，县城污泥无害化处理处置率达 95%；县城及镇生活垃圾无害化处理率达 100%；镇污水处理率达 80%；行政审批办理率达100%。新建城市道路20条、10.5公里，新建城市广场1个、停车场3个、公园3个。未来五年，城市建成区面积新增6平方公里达到20平方公里、人口达到20万人，城镇化率达到55%。

三、“十四五”住建事业重点任务

**（一）改善群众居住水平**

**1.完善城镇住房保障体系。**持续抓好公共租赁住房保障工作，加快解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。着力构建多主体供给、多渠道保障、购租并举的住房保障体系，探索发展政策性租赁住房，“十四五”时期，预计实施公租房实物保障、租赁补贴总户数1690户，新增租赁住房1800套。在稳定公租房实物配租能力的基础上，加大公租房租赁补贴保障力度，加快老旧小区改造步伐，加强住房市场和住房保障两个体系的衔接，建立保障对象和保障性住房房源两张清单，注重住房租赁市场发展、城镇老旧小区改造、公租房房源筹集的有机融合、 良性互补，建立完善公共租赁住房基本公共服务导则，推进公共租赁住房项目建设、申请准入、保障标准、运营管理等工作的标准化、规范化。着力解决城镇常住人口阶段性住房困难，充分尊重保障对象选择权，促进职住平衡，让住房困难群众获得感幸福感安全感更加充实、更有保障、更可持续。

**2. 促进房地产市场平稳健康发展。**健全政策协调机制，建立以住房需要为导向的住宅用地供应机制。坚持“住房不炒”的定位，完善以居住为主、以居民为主、以普通商品住房为主的住房市场体系，加强商品房住宅用地管理，加大商品房交易管理力度，保障房价收入比保持在合理区间，实现商品房市场平稳健康发展。保持房地产金融贷款集中管理制度，落实差别化住房信贷政策，严格审查购房资金来源。健全市场监管机制，加强市场运行监管，提升预售资金监管的信息化、智能化水平，逐步提高商品住房预售条件，稳妥实施商品住房，现房销售。引导房地产业向上下游产业链延伸，促进与其他业态融合，鼓励开发企业参与城镇老旧小区改造、美丽城镇建设、城市更新、住房租赁建设等领域，拓展发展新空间。完善房地产开发项目管理和质量管控标准化体系，落实建设单位安全质量首要责任。加强房地产诚信体系建设，继续培育和扶持有社会责任感的优秀开发企业，充分发挥其龙头带动和引导作用。争取在“十四五”末期，全县注册房地产开发企业达到10家，房地产开发投资完成16亿元。

**3. 提升小区管理服务水平。**通过改造与治理并举、完善制度、资金筹措等，加强和改进城镇老旧小区物业管理。修订完善物业管理条件法规政策规定。完善物业专项维修资金使用流程，提升维修资金管理效能。推进物业服务标准化，规范从业规则，提升服务质量。培育优质物业管理，创建星级物业管理队伍，力争在“十四五”末期，“五星级”物业管理队伍达成一致。完善业主大会、业主委员会制度，规范业委会运行，不断提高业委会规范动作能力。加强物业服务行业市场监管，探索多模式的物业服务方式，不断提升物业服务水平。持续推进供水、供电设施、路灯、电梯、消防设施、积水点等老旧设施改造，着力解决居民最关心、最直接、最现实的民生问题。

**4.提升城区住房品质。**突出以人民为中心的发展思想，精雕细琢推进城市有机更新，避免大拆大建，人性化布局市政公用设施，高品质规划建设楼盘小区，匠心打造富有空间感、品质感的城市人居环境。突出老旧改造，打造特色街区，恢复老城记忆，创建美丽小区的原则，加速推进老旧小区改造，用5年时间全面完成城区2000年以前建成的168个小区、125.64万平方米老旧小区改造任务。新区坚持“提高住房品质、优化项目设计、严格风貌管控”的原则，建立开发项目绿化、亮化、市政方案专项审查制度，完善管道开挖、消防审查、电梯审验、物业管理新办法，严格预售资金、民工工资保证金、维修资金监管，引进高资质房地产企业、物业企业入驻开江。加大商品房去库存力度，加快遗留问题化解，加速不动产登记办理，改革城区学籍户籍制度，全面提升“放管服”水平。打造高品质小区，鼓励并指导建设智慧小区。

**5.提升乡村农民居住水平。**加大创建培育省级中心镇，“十四五”期间，不断推动中心镇改革与发展，形成小城镇新格局，实施镇村环境风貌提升工程，推进农村人居环境整治，完善农房建设管理体系， 科学引导农村住房建设。加强村民住房建设技术指导和服务，加强建房工程质量和安全管理，提高农民建房质量水平。推进全市农村房屋安全隐患排查整治工作，积极与省市上级部门对接，将我县非四类重点对象纳入农村危房改造范畴，通过改造一批农村危房，消除农村住房安全隐患，保障农村住房安全，预计到2025年实施非四类重点对象农村危房改造1000户。

**（二）推进城乡建设协调发展**

**1.推进城乡一体化建设。**立足开江城市小而精、小而美、小而特，树立全域眼光、优城理念，推动县城四向拓展，南向规划建设高铁新城，北向打造服务业集聚区，东向打造融创科教产业园区，西向打造产城融合的新型产业社区。以县城为核心，打造县域“半小时通勤圈”，增强对乡镇的辐射能力。优化路网结构，提升路网整体通行率和服务能力。抢抓新型城镇化政策机遇，开展县城城镇化补短板强弱项工作。按照“便捷共享、因地制宜”“缺什么补什么”的原则，建设城市体育馆、博物馆、展览馆、文化馆、艺术中心，规划建设商业综合体、综合农贸市场、畜禽交易市场、社区农超，打造“10分钟城市居民生活圈”。推进城市供水设施改造，升级老城区燃气管网改造，完善老旧小区配套设施建设，注重城普一体化发展，补齐普安老街配套基础设施，完善雨污分流体系，规范农贸市场，推动古镇危房改造和古建筑保护，老旧小区改造。全力支持高铁新区、现代服务业集聚区、融创科教产业园区和产城融合的新型产业社区4个片区建设。同时，狠抓农村危房改造、城乡环境治理、传统村落和乡村风貌保护等工作，实现脱贫攻坚与乡村振兴的有效衔接。到2025年，争取创建省级传统村落1个，市级传统村落2个。

**2.推进城乡道路建设。**对损坏严重和现有道路不能满足交通需求的城镇道路进行改造升级，十四五期间预计改建道路总规模 4.5万平方米。实施“打通断头路”和支线、巷道道路系统升级改造，同步优化美化道路沿线的各类管线，拓宽车行道、平整人行道，给城市“活血化瘀”，畅通城市微循环。到2025年，新建快速路5.677公里和主干道14.323公里，完成城区9条道路升级改造，总长约6.739公里，城市道路密度提高为4.22公里/平方公里，道路面积率达到9.44%。同时，加强中心镇与高速公路、普通国道省道和重要交通枢纽的连接，完善与县城、周边城市及乡镇的交通体系中心镇对外交通道路建设和安全设施配套建设。

**3.推进城乡产业平台建设。**树立全域眼光、优城理念，推动县城四向拓展，南向规划建设高铁新城，重点布局电子商务、现代物流等新业态，打造“田城会客厅”；北向突出城市综合体、锦华酒店等商业功能，打造现代服务业集聚区；东向布局建设职业技术学院、乡村振兴学院和文化创作园，打造融创科教产业园区；西向大力发展工业经济，提档升级普安老城区品质，打造产城融合的新型产业社区。支持回龙、灵岩、新宁、梅家联动建设“果林+”农文旅融合发展示范区；支持讲治、甘棠、广福、长岭、八庙等乡镇，联动建设成渝现代高效特色农业示范带，形成富有特色、充满活力的城乡组团发展格局，打造产城相融、产城互促的活力田城。

**（三）推进建筑业高质量发展**

**1.创新建筑业市场监管方式。**加强建筑市场秩序规范，深化建设工程招投标监管，落实项目业主负责制。简化招标投标程序， 推进招投标交易全过程电子化，促进招标投标过程公开透明，遏制围标串标、严厉打击低价中标、恶意中标行为。加快构建开江住建行业信息化管理平台，促进信息管理向全行业覆盖，向社会延伸。建立健全统一规范的工程造价信息系统，逐步形成以市场为导向的工程造价机制。理清政府和市场信息服务职责，推行工程造价信息服务改革，明确政府工程造价信息服务边界及搭建服务平台的方式和政策支撑，通过网络发布工程造价信息。

**2.提升建筑业发展水平。**推进企业平稳改革，按照住建部关于建设工程企业资质管理制度改革以及省住建部门规定，全力保障本县施工总承包一级、二级、三级资质平稳过度为甲级、乙级施工总承包资质，确保改革后本县建筑企业总量不减。加大企业外引力度，放宽拟入本县建筑企业的人员配置和业绩核查等部分政策限制，鼓励县外注册企业迁入我县，让外引的建筑企业在本县壮大专业人员和施工业绩。鼓励本县建筑企业采取联合体投标方式，参与桥梁、隧道、公路、水利等重大基础设施和市政设施建设。本县政府采购工程限额标准以下（100万元以下）的工程类项目，优先由本县升规入统建筑企业实施，支持企业“走出去”发展，帮助企业联盟托市，提升市场竞争力。根据22家施工总承包企业的实际情况和发展潜力，重点培育1家二级施工总承包资质晋升为一级、3家三级施工总承包资质晋升为二级，其余18家建筑公司全面在专业承包领域晋升资质及增项。力争在“十四五”期间，全县建筑业总产值突破100亿元。加快培育产业工人队伍，创新建筑工人职业化发展道路，建立健全与建筑业相适应的社会保险参缴费方式，促进农民工向产业工人身份转型。开展职业技能竞赛，推进建筑工人职业技能提升行动，加大高素质技术技能人才、项目综合管理人才培育。完善建筑工人职业培训和技能评价制度，支持有条件的建筑企业建立企业公共实训基地，开展职业技能培训和职业技能等级认定试点，加强校企合作。

**（四）推进城市更新发展**

**1.** **推进城市公园建设。**坚持自然美与现代美交融， 按照“一环、两轴、两山、多廊、多点”景观结构，加快建设城郊主题公园，完善提升荷花湿地公园，打造中央公园，规划观音寨游园，形成城市绿肺走廊和不同主题公园体系。利用空地建设邮票绿地，利用节点打造口袋公园，利用空坝打造社区公园，利用街道布局“一街一树一景”，实现百米见绿、千米见园。实施全域增绿和种花工程，鼓励拆墙透绿、见缝插绿、屋顶增绿，推进园林式单位、小区创建。

2. **推进生态环境治理。**持续加大环境治理力度，强化水环境、垃圾处理等重点领域生态环境综合整治。推进污水革命，加快城乡排水管网建设，杜绝城区和乡镇污水直排，规范城市和乡镇污水处理厂运营，提升城区“两河”水质，确保2023年新宁河水质达到三类标准。推进垃圾革命，实施垃圾分类，建成投用城乡环卫一体化和垃圾热处理项目，建成餐厨垃圾处理厂、建筑垃圾填埋场、废旧家具回收站、再生资源回收综合市场。推进厕所革命，新建一批城市和乡镇公厕，打造一批星级公厕，常态化精细管理。加强城市扬尘治理，提升城市环境空气质量。

**3.大力发展绿色节能建筑。**推动绿色社区建设，大力推进绿色建筑规模化发展，推行绿色施工、绿色运营，新建民用建筑全部执行绿色建筑标准，建立各类公共建筑能耗定额标准和用能约束机制。在老旧小区改造中，推广实施绿色化改造，增强宜居性。倡导建材工业绿色制造，全面推行清洁生产，发展智能制造，引导建材生产企业提高信息化、自动化水平。开展绿色建材评价标识工作，搭建绿色建材数据库。扩大绿色建材应用范围，重点开展通用建筑材料、节能节水节材与建筑室外环境保护等材料和产品的绿色评价工作。

**（五）提升城市安全水平**

**1. 强化设施运行安全管理。**强化风险隐患排查整治，加强对各类既有建筑和人员密集场所的隐患排查治理，重点做好市政施工、城镇既有房屋、农村自建房、城市园林、地下管网等领域 的安全管理。加强房屋全管理，健全覆盖住宅、非居住房屋的安全排查和处置机制，建立完善城镇房屋、地下管线等档案数据信息系统，防控安全风险。

**2.加强建设工程质量安全管理。**进一步健全完善“企业责任、政府监管、行业自律、社会监督”的工程质量安全工作机制，严格落实建筑工程建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体项目负责人质量终身责任追究制，强化建设单位的首要责任。全面推行建筑工程质量安全标准化施工，建立完善标准化管理体系和考核办法，探索第三方工程质量评价试点。完善安全管控体系和隐患排查治理体系，强化建设工程安全生产和文明施工现场的随机抽查。

**3. 提升城市消防安全建设与管理水平。**组建消防设计审查验收工作小组，建立完善建设工程消防设计审查验收相关规则制度，加强建设工程消防设计审查、验收、备案以及备案抽查工作。强化建设工程消防监督管理，落实消防安全主体责任，扎实有效开展隐患专项排查整治。

四、落实保障措施

**（一）建立高效工作机制**

成立规划实施领导小组，做好实施本规划的总体指导和统筹协调，制定各项目标的分解落实方案和重大项目实施管理办法；制定年度计划，逐年落实本规划提出的发展目标和重点任务；逐步建立高效的城乡建设体制和运行机制，全面提升城乡建设管理工作的公开性、透明度和高效化。

**（二）拓展资金筹措渠道**

持续强化“要素跟着项目走”的工作机制，积极拓展建设用地指标来源，统筹保障城市建设用地。加强招商引资，着力“招大引强”，引导社会资本参与城市建设；加强城市运营能力建设，通过经营城市聚集资本要素，支持城市建设；加强融资水平提升，科学包装储备项目，全面拓宽金融融资渠道，提高银地合作水平；加强政策研究，积极向上争取更多项目资金，为城市建设提供坚强有力的资金保障。

**（三）坚持正面舆论引导**

加大宣传力度，增强社会对住房和城乡发展规划的理解和认同，凝聚各方力量，积极参与规划实施。发挥舆论引导和监督作用，引导居民积极为住房和城乡发展建言献策，形成共建共治共享的住房和城乡发展新格局。