

湖北省住房和城乡建设厅办公室文件

鄂建办〔2012〕145号

关于转发住房和城乡建设部 《关于印发（城市住房建设规划编制导则） 的通知》的通知

各市、州、直管市、神农架林区住建委、房管局、规划局：

现将住房和城乡建设部《关于印发（城市住房建设规划编制导则）的通知》（建房改研〔2012〕1号）转发你们，请认真研究使用。

附件：《关于印发（城市住房建设规划编制导则）的通知》



湖北省住房和城乡建设厅办公室

2012年7月17日印发

附件：

住房和城乡建设部司函

建房改研〔2012〕1号

关于印发《城市住房建设规划 编制导则》的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委员会、规划委员会，天津市城乡建设和交通委员会、国土资源和房屋管理局、规划局，上海市城乡建设和交通委员会、住房保障和房屋管理局、规划和国土资源管理局，重庆市城乡建设委员会、国土资源和房屋管理局、规划局，新疆生产建设兵团建设局：

为了指导各城市做好住房建设规划编制工作，根据我部相关工作部署，我司组织编制了《城市住房建设规划编制导则》（以下称《导则》）。现印发给你们，请转发给你行政区域内各城市，供其在编制住房建设规划时使用。

在《导则》使用中有什么问题，请与中规院住房所联系。

联系人：焦怡雪

联系电话：010-58322905



城市住房建设规划编制导则

二〇一二年六月

前 言

为了加强对城市住房建设规划编制工作的指导,规范规划编制的技术方法和成果表达,提高规划编制的质量和水平,住房和城乡建设部住房改革与发展司委托中国城市规划设计研究院组织编制了《城市住房建设规划编制导则》(以下简称《导则》)。

本《导则》在编制过程中,广泛调查研究,认真总结近年来我国城市住房建设规划编制和实施的经验,借鉴国际先进理念,对主要问题进行了专题研究,并广泛征求了有关方面的意见,最后经有关专家审查定稿。

本《导则》的主要技术内容包括:总则,规划制定程序和工作要求,规划内容,技术要点,成果要求等。

编制单位: 中国城市规划设计研究院

主要起草人: 卢华翔 焦怡雪 祝佳杰 李 力 张祎娴

主要审查人: 王静霞 吕 萍 唐忠义 浦 湛 钟庭军 邱 宏

李玉泽 刘 平 吴东华

目 录

1	总则.....	1
1.1	规划定位.....	1
1.2	规划指导思想与规划原则.....	1
1.3	规划期限与规划范围.....	2
1.4	导则适用范围.....	2
2	规划制定程序与工作要求.....	3
2.1	规划制定程序.....	3
2.2	工作要求.....	3
3	规划内容.....	4
3.1	现行城市住房建设规划实施情况评估.....	4
3.2	住房发展目标.....	4
3.3	主要任务.....	5
3.4	空间布局与用地规划.....	6
3.5	年度时序安排.....	7
3.6	政策保障措施.....	7
3.7	规划实施机制.....	7
4	技术要点.....	8
4.1	现状资料收集.....	8
4.2	居民与房地产开发企业调查.....	9
4.3	住房需求预测.....	10
5	成果要求.....	13
5.1	成果形式.....	13
5.2	规划文本.....	13
5.3	图纸.....	13
5.4	附件.....	13
	附件：需求预测模型说明.....	15
	一、总量预测方法.....	15
	（一）时间序列分析法.....	15
	（二）多元线性回归法.....	16
	（三）联立方程组法.....	17
	二、分类预测方法.....	17
	（一）根据收入水平划分住房需求层次并构建需求模型.....	18
	（二）根据家庭住房状况划分住房需求层次并构建需求模型.....	19

城市住房建设规划编制导则

制定和实施住房建设规划，是国务院作出的重要部署，是贯彻落实各项住房政策的重要载体，是指导城市住房建设和发展的基本依据，对强化政府住房保障职责、引导市场合理预期、促进房地产市场健康平稳发展，实现广大群众住有所居目标具有重要意义。为加强对城市住房建设规划编制工作的指导，规范规划编制的技术方法和成果表达，提高规划编制的质量和水平，依据国家相关法律、法规、标准规范和政策文件，特制定《城市住房建设规划编制导则》（以下简称“本导则”）。

1 总则

1.1 规划定位

城市住房建设规划是全国城镇住房发展规划和省级城镇住房发展规划在城市层面的落实，应作为城市国民经济和社会发展规划的专项规划，独立进行编制。

1.2 规划指导思想与规划原则

1.2.1 规划指导思想

以科学发展观为指导，以保障和改善民生为重点，认真落实国家和省级城镇住房发展规划的相关要求，积极发挥城市住房建设规划的引导和调节作用，着力强化政府住房保障，加强房地产市场调控，推进住房建设消费模式转型，促进住房事业科学发展，努力实现广大群众住有所居目标。

1.2.2 规划原则

（1）强化住房发展的社会功能和政府住房保障职责。把解决群众的基本居住问题作为住房发展的首要目标，更加突出住房的居住属性和改善保障民生的社会功能，促进住房资源均衡配置，满足城镇居民基本居住需求和合理住房改善需求；强化政府住房保障职责，重点改善城镇中低收入住房困难家庭、进城务工人员和新就业职工的居住条件。

（2）坚持住房发展与城市经济社会发展相适应。结合城市自身特点和总体发展目标，统筹处理好近期与长远、保障与市场、需求与供给、住房建设与设施配套、规划刚性与弹性的关系，体现规划的科学性和可操作性。

（3）坚持与相关规划进行充分衔接和协调。城市住房建设规划应以国家和

省级城镇住房发展规划、城市国民经济与社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划为依据，与城市近期建设规划和其他专项规划相衔接，重点突出对土地、财税、金融等关联资源配置和调控的引导，确保住房发展目标的实现。

(4) 坚持突出重点、分步实施。落实各项住房政策要求，明确规划期内住房发展建设的主要任务和重点工程，制定年度实施计划，有效引导市场预期，实现住房发展建设稳步有序推进。

(5) 坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策。

1.3 规划期限与规划范围

1.3.1 城市住房建设规划的规划期限一般为 5 年，应与国民经济与社会发展规划的规划期限相一致。城市住房建设规划还应对城市中长期（一般为 10 年）的住房发展进行展望。

1.3.2 城市住房建设规划的规划范围应与同期限的城市近期建设规划空间范围相一致。

1.4 导则适用范围

本导则适用于城市（包括直辖市、计划单列市、省会城市、地级市及县级市）的住房建设规划编制，县城参照执行。

2 规划制定程序与工作要求

2.1 规划制定程序

住房建设规划的制定一般按下列程序进行：确定任务、前期调研与资料收集、专题研究、规划编制与咨询论证、规划审查、规划批准与组织实施。

2.2 工作要求

2.2.1 确定任务。城市人民政府组织编制城市住房建设规划，城市住房主管部门会同规划等主管部门负责具体编制工作，并可以委托相关单位承担编制任务。规划编制经费应纳入政府财政预算。

2.2.2 前期调研与资料收集。规划编制单位应通过多种方式收集编制规划所需的经济社会与住房发展相关资料，包括国民经济与社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、城市近期建设规划、历版住房建设规划等相关规划资料；听取相关部门的规划设想和建议；具备条件的城市应对居民居住状况和房地产开发企业进行抽样调查。

2.2.3 专题研究。规划编制单位应分析城市住房发展中存在的主要问题，有针对性的在现行住房建设规划实施情况评估、城市住房发展现状与趋势、城市住房需求预测、城市住房有效供应、城市住房建设目标和发展策略等方面选择重点问题开展专题研究。

2.2.4 规划编制与咨询论证。规划编制单位应根据规划技术要求编制城市住房建设规划。城市住房主管部门应当采取论证会、听证会或其他方式征求专家和公众的意见，规划编制单位应充分考虑专家和公众的意见进行修改完善并编制规划成果。

2.2.5 规划审查。城市住房主管部门会同规划等主管部门对规划成果进行审查，规划编制单位根据审查意见进行修改、完善后形成规划报批稿。

2.2.6 规划批准与组织实施。城市住房建设规划报经城市人民政府批准后应及时向社会公布，由城市人民政府组织实施。各直辖市、计划单列市和省会（首府）城市的住房建设规划报住房和城乡建设部备案，其他城市的住房建设规划报省、自治区建设主管部门备案。

3 规划内容

3.1 现行城市住房建设规划实施情况评估

3.1.1 进行住房建设规划实施情况评估，要将依法批准的住房建设规划与现状实施情况进行对照，采取定性和定量相结合的方法，全面总结住房建设规划各项内容的执行情况，客观评估规划实施的效果。

3.1.2 主要内容：

(1) 评估规划目标的落实情况，包括总量和居住水平目标、住房保障目标、质量与环境目标、关联资源配置目标等；

(2) 评估保障性住房规划与建设的执行情况，包括住房保障相关政策和制度建设，各类保障性住房建设规模、建设标准和房源筹集，保障性住房建设项目空间分布、土地供应和资金保障，以及保障性住房的分配、管理和使用情况等；

(3) 评估商品住房规划与建设的执行情况，包括各类商品住房建设规模、价格变化、建设项目空间分布、土地供应和市场秩序等情况；

(4) 评估既有住房发展政策的实施情况与效果；

(5) 评估规划实施管理、实施监督、考核奖惩、公众参与等实施保障机制的建立和运行情况；

(6) 评估住房建设年度计划的制定和执行情况；

(7) 总结现行住房建设规划的实施成效与存在问题，结合当前形势，提出本轮住房建设规划的编制重点和相关对策建议。

3.2 住房发展目标

3.2.1 立足城市住房和经济社会发展现状及存在问题，结合未来人口和城镇化发展趋势预测，分析判断居民住房需求特征和发展趋势，科学合理预测城市住房需求。依据全国和省级城镇住房发展规划，综合考虑资源环境承载能力和政府公共财力，统筹确定城市住房发展与建设目标。

3.2.2 主要内容：

(1) 基于发展现状，在住房需求预测和供给能力分析基础上，合理确定城市住房发展总体目标；

(2) 确定住房发展分项目标，包括总量和居住水平目标、住房保障目标、

质量与环境目标、关联资源配置目标等；

(3) 建立住房发展指标体系，明确约束性指标和预期性指标（建议指标体系详见下表；各城市可在此基础上，结合本地实际情况，设计完善指标体系）：

指标分类	指标名称说明	单位	指标属性
总量和居住水平指标	城镇新建住房总量	万平方米/万套	预期性
	人均住房建筑面积	平方米	预期性
	城镇住房成套率	%	预期性
住房保障指标	保障性住房覆盖面	%	约束性
	保障性安居工程建设规模	万平方米/万套	约束性
	住房公积金制度实施覆盖面	%	预期性
质量和环境指标	住宅工程质量验收优良率	%	约束性
	存量住宅节能改造比例	%	预期性
	新建住宅全装修比重	%	预期性
	新建住宅小区物业管理覆盖面	%	预期性
关联资源配置指标	新增城镇住宅用地供应量	万公顷	预期性
	保障性住房用地供应量	万公顷	约束性
	保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地占住房建设用地供应总量比重	%	约束性
	保障性安居工程建设和中低收入家庭租金补贴的财政资金投入	万元	预期性
	保障性住房及其配套工程建设的信贷资金投入	万元	预期性

(4) 提出中长期住房发展目标。

3.3 主要任务

3.3.1 明确规划期内住房发展建设的主要任务和重点工程，包括住房供应体系和供应结构、住房保障、房地产市场发展、住房建设消费模式、住房空间布局、既有住区更新改善、社区环境与住宅质量提升等方面的内容，各城市可根据实际情况补充其他工作任务。

3.3.2 主要内容：

(1) 住房供应体系和供应结构：明确住房供应体系，总体供应结构和保障性住房覆盖面，优化存量住房供应等内容；

(2) 住房保障：明确住房保障方式，各类保障性住房建设规模、建设标准、房源筹集模式和资金来源，以及保障性住房分配、运营管理和住房公积金管理等内容；

(3) 房地产市场发展：明确房地产市场发展重点，各类商品住房建设规模及建设标准，市场秩序监管，房地产服务业发展和住房信息系统建设等内容；

(4) 住房建设消费模式：明确发展省地节能环保型住宅，推进住宅产业化发展；利用新房和存量房两个市场，采取买房和租房两种方式，支持自住和改善型需求，引导合理梯度住房消费等内容；

(5) 住房空间布局：明确各类住房的选址原则和空间布局模式，以及相应的公共交通和公共服务设施配套建设要求等内容；

(6) 既有住区更新改善：明确存量住房宜居改造、节能改造、结合城市更新推进保障性住房建设等内容；

(7) 社区环境与住宅质量提升：明确社区环境建设、地域文化特色、社会服务与物业管理、住宅户型设计、住宅工程质量管理等内容，并重点关注老年住房需求，应对老龄化发展趋势。

在上述各方面明确相应的重点工程。

3.4 空间布局与用地规划

3.4.1 在规划范围内，基于城市住房发展目标，结合各类住房的建设规模和空间需求特点，依据城市规划和功能布局要求，进行各类住房的具体空间布局和用地规划。

3.4.2 主要内容：

- (1) 确定住房建设的总体空间布局结构；
- (2) 确定各类保障性住房的空间布局；
- (3) 确定各类商品住房的空间布局；
- (4) 确定居住用地供应总量及供应结构。

3.4.3 保障性住房规划选址与建设要求：

(1) 保障性住房应结合人口和就业岗位分布、公共交通走廊和公共服务设施布局等合理选址，并进行多方案比较；

(2) 保障性住房应采取“大分散、小集中”的布局模式，倡导与普通商品住房配套建设，并应与城市更新、城中村改造、旧住宅改造等项目相结合，新建与存量利用并重，实现保障性住房布局的空间相对均衡，并有利于促进社会融合；

(3) 保障性住房应注重与各类配套公共服务设施和市政交通基础设施同步规划、同步建设和同期投入使用。

3.5 年度时序安排

3.5.1 根据住房发展与建设目标，结合城市住房需求和建设能力，合理确定规划期内各年度住房建设和土地供应时序的原则性安排。

3.5.2 主要内容：

- (1) 确定各类住房建设年度时序安排；
- (2) 确定各类住房用地供应年度时序安排；
- (3) 编制重点建设项目库。

3.6 政策保障措施

3.6.1 依据国家关于调整住房供应结构、稳定住房价格、切实解决城市低收入家庭住房困难以及促进房地产市场健康发展的相关政策文件，结合城市住房建设与管理的实际情况，明确土地、财税、金融等关联资源配置的政策保障措施，确保住房发展目标的实现。

3.6.2 重点针对保障性住房建设进行投资估算，明确资金来源和筹措方式，以及相应的配套政策措施。

3.7 规划实施机制

3.7.1 遵循有利于促进规划实施和管理的原则，提出规划的实施保障机制。

3.7.2 主要内容：

- (1) 确定规划实施管理机制；
- (2) 确定规划实施监督和考核奖惩机制；
- (3) 确定规划公众参与机制；
- (4) 确定住房建设年度计划的编制要求；
- (5) 确定规划中期评估和动态调整机制；
- (6) 其他规划实施保障机制。

4 技术要点

4.1 现状资料收集

4.1.1 资料收集要求

(1) 收集的基础资料应包括统计数据、政府文件、相关调查和研究成果、相关规划与图纸，应为住房、规划、国土、统计、公安、民政等行政主管部门公布或通过调研统计获得的数据，以确保资料的真实性和准确性。

(2) 反映现状的数据资料宜采用规划起始年的前 1 年资料，特殊情况下可采用前 2 年的资料。

(3) 反映发展历程的数据资料不宜少于 5 年，且最近的年份不宜早于规划起始年的前 2 年。

(4) 3 年之内的居民居住状况调查和房地产开发企业调查等调查资料可以应用于现状与发展趋势分析，3 年以上的调查资料可作为参考，需要经过补充调查修正后方可使用。

4.1.2 资料收集内容

(1) 主要包括：社会经济发展现状与发展规划，各类住房建设现状与规划设计，房地产市场发展现状与趋势，城市人口现状与预测，居民居住与收入状况，城市建设用地现状与城市和土地利用规划，住房发展相关标准规范与政策文件等。

(2) 资料收集内容一览表

序号	资料分类	主要内容
1	社会经济发展现状与发展规划	城市社会经济发展概况 城市政府工作报告 国民经济与社会发展规划及相关专项规划
2	各类住房建设现状与规划设计	现状各类住房存量和建设标准 已有住房普查资料 近 5 年各类保障性住房新开工、在施工和竣工面积 近 5 年商品住房新开工、在施工和竣工面积 现行住房建设规划/保障性住房规划/房地产相关规划 各类住房发展建设设想 城市旧区和城中村更新改造情况与规划设计
3	房地产市场发展现状与趋势	现状城市房地产业发展概况 近 5 年房地产开发企业建设投资总规模 近 5 年各类住房销售面积

序号	资料分类	主要内容
		近 5 年各类住房销售价格 近 5 年各类住房消费结构 城市房地产业发展趋势相关研究资料
4	城市人口现状与预测	现状城市人口规模和结构 现状城市低保家庭数量 近 5 年流动人口（外来务工人员）数量 最近两次人口普查相关数据 最近两次 1%人口抽样调查相关数据 规划期末城市常住人口规模和构成预测
5	居民居住与收入状况	最近两次人口普查相关数据 最近两次 1%人口抽样调查相关数据 近 3 年居民居住和收入调查资料与相关研究 现状人均住房建筑面积、设施配套情况和住房成套率 现状城市低保家庭居住状况 现状流动人口（外来务工人员）居住状况 现状按收入等级分组人均可支配收入状况 现状按收入等级分组人均住房消费支出状况 城市改善居民居住条件的设想
6	城市建设用地现状与城市和土地利用规划	现状居住用地分布 现状公共服务设施和基础设施配套情况 近 5 年住宅用地供应情况 近 5 年保障性住房建设用地供应情况 城市总体规划及控制性详细规划 城市近期建设规划 土地利用总体规划
7	住房发展相关标准规范与政策文件	国家、省、市住房发展与建设相关标准规范与政策文件

4.2 居民与房地产开发企业调查

4.2.1 居民居住状况与意愿调查

(1) 居民居住状况与意愿调查可采取抽样调查方法，可根据需要选择电话问卷调查、入户面访问卷调查、典型群体重点访谈等形式。

(2) 调查范围应与规划范围一致。

(3) 调查主要包括：居住现状情况、居住需求与意愿、被调查人基本情况，具体调查内容详见下表：

序号	调查项目	调查内容
1	居住现状情况	住房类型、建筑面积、户型、房龄 住房来源（自住、租住、借住、其他） 自有住房：产权、拥有住房套数、使用情况 租住住房：月租金、合租人及关系 在本住房已居住时间 选择本住房的考虑因素 对本住房和所在社区的满意度
2	居住需求与意愿	购（租）房计划及目的 购（租）房区域、面积、户型意向 购房价格、付款方式、房屋类型意向、主要考虑因素 租房租金意向、主要考虑因素 无购房计划的原因 对现有住房政策的意见和建议
3	被调查人基本情况	被调查人户籍、性别、年龄、教育程度、职业 被调查人交通出行方式、通勤时间 被调查人家庭结构、家庭人口、家庭收入

4.2.2 房地产开发企业调查

(1) 房地产开发企业调查可采用发放调查表调查的方法，具备条件的城市可与重点房地产企业管理人员进行深度访谈。

(2) 调查范围应与规划范围一致。

(3) 调查主要内容包括：在建和拟建项目情况、已开发项目情况、投资意向和 market 发展趋势判断、对相关住房政策的意见和建议等，具体调查内容详见下表：

序号	调查项目	调查内容
1	在建和拟建项目情况	在建和拟建房地产开发建设项目区域分布、项目类型、投资规模、土地储备情况、规划许可和建设进度等
2	已开发项目情况	历年来已开发项目的商品住房总量和区域分布，商品住房空置率及类型、套型、分布区域、空置成因等
3	投资意向和 market 发展趋势判断	开发投资资金来源 开发投资的住房类型、区位、主导户型意向 开发投资的主要影响因素 对居民住房需求和房地产市场发展趋势的判断
4	对相关住房政策的意见和建议	对住房保障、房地产调控政策的意见和建议

4.3 住房需求预测

4.3.1 应综合运用住房调查资料、统计数据、相关规划定量指标，建立住房需求预测模型，形成科学的住房需求预测方法。

4.3.2 需求预测中常用的基础数据包括：

(1) 人口：包括常住人口总量及结构、家庭户规模、外来人口的规模、人口城镇化水平等。

(2) 收入与住房支出：包括城镇居民人均可支配收入、按收入等级分组的城镇居民家庭人均可支配收入和住房消费性支出等。

(3) 住房规模和居住水平：包括住房的总量和结构，历年各类住房建设和供销规模，人均居住面积等。

(4) 住房价格：历年各类住房价格及指数。

(5) 住房困难家庭情况：包括本市（县）低收入住房困难家庭的划分标准、家庭数量和住房状况等。

4.3.3 需求预测的主要方法

城市住房需求的预测方法可分为总量预测和分类预测两类：

(1) 总量预测方法：需要结合城市人口规模和人均住房建筑面积的预测结果综合确定，城市人口规模可参照城市规划的预测结果确定，人均住房建筑面积的预测方法主要包括时间序列分析法、多元线性回归法、联立方程组法等。

(2) 分类预测方法：将城市住房需求分为商品住房需求、保障性住房需求和城市更新住房需求，通过住房需求调查、居民收入状况分析和多层次住房需求分析，分类预测城市住房需求。

4.3.4 总量预测的相关方法

(1) 时间序列分析法

常用模型主要有滑动平均模型(MA)、自回归滑动平均模型(ARMA)及差分自回归滑动平均模型(ARIMA)等（模型说明详见附件）。

常用分析软件有：EViews、Stata、SPSS、SAS、Matlab 等。

时间序列分析方法适用于人均住房建筑面积、房地产价格及指数等指标有较长时间序列数据，并且数据在不同年份异常波动较小的城市。

(2) 多元线性回归法

以城市人均住房建筑面积为因变量，以城市住房价格、人均可支配收入等影响城市人均住房建筑面积的因子为自变量，基于最小二乘法，构建简单多元回归模型（模型说明详见附件）。

常用分析软件有：SPSS、Excel、Stata、EViews、SAS、Matlab 等。

多元线性回归方法适用于城市人均住房建筑面积、城市住房价格、人均可支配收入等指标有较长时间序列数据，且城市人均住房建筑面积与相关影响因子关系较为稳定的城市。

（3）联立方程组法

以城市人均住房建筑面积为因变量，以人均可支配收入、住房价格、建筑成本等因子为自变量，构建城市住房需求方程和住房供给方程，建立两个方程中变量之间的关系，应用联立方程组模型估计相关因子系数，进而预测城市人均住房建筑面积（模型说明详见附件）。

常用分析软件有：Stata、EViews、SAS、Matlab 等。

联立方程组分析方法适用于城市人均住房建筑面积、人均可支配收入、住房价格和建筑成本等指标有较长时间序列数据的城市，该方法对计量分析人员的专业基础和计量分析软件应用能力要求较高。

4.3.5 分类预测的相关方法

将城市住房需求划分为不同类型，分类进行预测，进而确定城市住房需求总量，主要方法包括根据收入水平划分住房需求层次并构建需求模型、以及根据家庭住房状况划分住房需求层次并构建需求模型（模型说明详见附件）。

常用分析软件有：Excel、SPSS 等。

分类需求预测法适用于住房现状与需求调查、居民收入调查统计较为深入的城市。

4.3.6 由于住房基础数据、城市住房政策、社会经济发展水平的差异，不同城市应根据自身情况，选取适当的总量和分类预测分析方法，并相互校核。

5 成果要求

5.1 成果形式

5.1.1 规划成果由规划文本、图纸与附件组成。附件应包括规划说明书、专题研究报告与基础资料汇编。

5.1.2 成果形式包括纸质文档和电子文档。

(1) 纸质文档采用 A4 幅面竖开本装订，其中规划图纸宜采用 A3 幅面印制并折页装订。

(2) 电子文档采用通用的文件存储格式。其中文本可采用 WPS、DOC、PDF 等格式，图纸文件应采用 AutoCAD、Arcinfo 等软件支持的矢量文件格式存储。

(3) 规划如采用抽样调查、需求预测模型等方法，应采用数据库格式存储相关电子文档。

5.2 规划文本

5.2.1 规划文本内容应包括总则、现行住房建设规划实施情况评估、住房发展目标、主要任务、住房建设空间布局与用地规划、年度时序安排、政策保障措施、规划实施机制、附则等基本内容。

5.2.2 总则应明确规划编制目的、规划依据、指导思想与规划原则、规划范围和规划期限等；附则应明确规划的解释权限、生效日期等；其他部分参照本导则规划内容的具体要求。各城市可依据自身特点和需要进行适度调整和补充。

5.2.3 规划文本应当以条文方式表述规划结论，内容明确简练，具有指导性和可操作性。

5.3 图纸

5.3.1 规划图纸应当包括居住用地现状图、居住用地规划图、保障性住房用地规划图、配套公共服务设施用地规划图、住房建设年度实施规划图等，并可视需要绘制分析图。

5.3.2 主要规划图纸比例宜为 1/10000 或 1/5000。

5.3.3 规划图纸所表达的内容应当清晰、准确，与规划文本内容相符。

5.4 附件

5.4.1 附件包括规划说明书、专题研究报告和基础资料汇编。

5.4.2 规划说明书应当与文本的条文相对应，对规划文本做出详细说明。

5.4.3 专题研究报告应结合城市特点，体现针对性，增强规划的科学性和可操作性。

5.4.4 基础资料汇编应当包括规划涉及的相关基础资料、参考资料及文件。基础资料汇编可单独编制，也可纳入说明书现状条件分析中。

附件：需求预测模型说明

一、总量预测方法

总量预测方法需要结合城市人口规模和人均住房建筑面积的预测结果综合确定，城市人口规模可参照城市规划的预测结果确定，人均住房建筑面积的预测方法主要包括时间序列分析法、多元线性回归法、联立方程组法等。

(一) 时间序列分析法

1. 模型表达

常用模型主要有自回归模型 $AR(p)$ 、滑动平均模型 $MA(q)$ 和自回归滑动平均模型 $ARMA(p, q)$ 等。

自回归 $AR(p)$ 模型可表达为：

$$X_t = c + \sum_{i=1}^p \phi_i X_{t-i} + \varepsilon_t, \quad X \text{ 为人均住房建筑面积。}$$

滑动平均 $MA(q)$ 模型可表达为：

$$X_t = \varepsilon_t + \sum_{i=1}^q \theta_i \varepsilon_{t-i}, \quad \varepsilon \text{ 为相关影响因素，如人均可支配收入，住房价格等，}$$

具体指标可根据城市的实际情况确定。

$ARMA(p, q)$ 模型由自回归模型 $AR(p)$ 与滑动平均模型 $MA(q)$ 为基础混合构成，包含了 p 自回归项和 q 移动平均项，模型可以表示为：

$$X_t = \mu_t + \sum_{i=1}^p \phi_i X_{t-i} + \sum_{j=1}^q \theta_j \varepsilon_{t-j}, \quad X \text{ 为人均住房建筑面积，} \varepsilon \text{ 为相关影响因素，} \varepsilon$$

指标以及 p ， q 的阶数取值可根据城市的实际情况确定。

相关参数可基于各指标的历史数据，使用相应的软件求得，在此基础上可预测未来一定时期的住房需求。

基础资料较为缺乏的城市，也可利用历史数据建立人均住房建筑面积与年份的简单线性模型：

$Y = a + bt$, Y 为人均住房建筑面积, t 为年份。

通过相关软件回归求得参数 a , b 的值, 据此预测特定规划年份的人均住房建筑面积。除线性拟合模型外, 也可利用 SPSS 等软件, 选取适当的曲线方程, 对人均住房建筑面积与年份进行曲线拟合预测人均住房建筑面积。

2. 常用软件

EViews、Stata、SPSS、SAS、Matlab 等。

3. 适用性

时间序列分析方法适用于人均住房建筑面积、房地产价格及指数等指标有较长时间序列数据, 且数据在不同年份异常波动较小的城市。

(二) 多元线性回归法

以城市人均住房建筑面积为因变量, 以城市住房价格、人均可支配收入等影响城市人均住房建筑面积的因子为自变量, 基于最小二乘法, 构建多元回归模型。

1. 模型表达

多元线性回归模型的基本形式为:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \mu_i \quad i = 1, 2, \dots, n$$

其中 Y_i 为人均住房建筑面积, X_{pi} ($p = 1, 2, \dots, k$) 为解释变量, 如城市住房价格、人均可支配收入等, β_j ($j = 1, 2, \dots, k$) 为回归系数。

解释变量的数目可依据基础资料和城市的实际情况确定。回归系数可基于历史数据, 使用相关软件求得, 据此结合城市社会经济五年规划、相关专业规划和研究确定人均可支配收入、住房平均价格等解释变量在规划期的取值, 可求得规划期人均住房建筑面积。

2. 常用软件

SPSS、Excel、Stata、EViews、SAS、Matlab 等。

3. 适用性

多元线性回归方法适用于城市人均住房建筑面积、城市住房价格、人均可支配收入等指标有较长时间序列数据, 且城市人均住房建筑面积与相关影响因子关系较为稳定的城市。

（三）联立方程组法

以城市人均住房建筑面积为因变量，以人均可支配收入、住房价格、建筑成本等因子为自变量，构建城市住房需求方程和住房供给方程，建立两个方程中变量之间的关系，应用联立方程组模型估计相关因子系数，进而预测城市人均住房建筑面积。

1. 模型表达

住房需求与供给方程如下：

$$\text{需求: } q_t = b_0 + b_1 y_t + b_2 p_t + u_{1t} \quad (1)$$

$$\text{供给: } q_t = c_0 + c_1 p_t + c_2 c_t + u_{2t} \quad (2)$$

其中， q_t 表示人均住房建筑面积， y_t 表示实际人均可支配收入， p_t 表示平均住房价格， c_t 为实际建筑成本。

对（1）、（2）联立方程组求解，得到 p_t 、 q_t 的表达式：

$$p_t = d_0 + d_1 y_t + d_2 c_t + v_{1t} \quad (3)$$

$$q_t = r_0 + r_1 y_t + r_2 c_t + v_{2t} \quad (4)$$

基于变量的历史数据，使用软件可求得（3）、（4）的参数值，为消除未引入某些固定变量而引起的估计结果偏误，可使用各变量的一阶差分进行参数估计，利用城市社会经济五年规划、相关专业规划和研究对未来特定年份的人均可支配收入、建筑成本的估测值，据此依据方程可求得人均住房建筑面积。

2. 常用软件

Stata、EViews、SAS、Matlab 等。

3. 适用性

联立方程组分析方法适用于城市人均住房建筑面积、人均可支配收入、住房价格和建筑成本等指标有较长时间序列数据的城市，且对计量分析人员的专业基础和计量分析软件应用能力要求较高。

二、分类预测方法

将城市住房需求分为商品住房需求、保障性住房需求和城市更新住房需求，

分类进行预测，进而确定城市住房需求总量，主要方法包括根据收入水平划分住房需求层次并构建需求模型法、以及根据家庭住房状况划分住房需求层次并构建需求模型法。

（一）根据收入水平划分住房需求层次并构建需求模型

1. 分析步骤

收入水平调查与预测。依据保障性住房对收入标准的要求，划分不同收入等级居民的收入区间、人口比重及其平均收入水平。根据不同收入等级居民平均收入水平的变化趋势和政府关于居民收入增长的目标，确定规划期末中低及以下收入居民的平均收入水平（ I_1 ）及其常住人口规模（ Pop_1 ），中等及以上收入居民的平均收入水平（ I_2 ）及其常住人口规模（ Pop_2 ）。

合理确定房价收入比。根据现状房价收入比和未来住房发展目标诉求，合理确定中等及以上收入城市居民利用其可支配收入购买商品住房的年限（ N ）。

商品住房需求 q_1 。商品住房面积预测公式为： $q_1 = N * I_2 * Pop_2 / p_t$ ，其中 p_t 为住房单位面积价格。

保障性住房需求 q_2 。根据政府财力、土地供应和住房开工建设能力，确定规划期内中低及以下收入居民的人均保障住房面积 s_1 。保障性住房面积预测公式为： $q_2 = Pop_1 * s_1$ 。

为精确测算保障性住房需求，各地可根据基础资料翔实程度和实际情况，划分最低收入、低收入和中等偏下收入，结合相应的保障性住房准入标准，按照上述方法测算廉租住房、经济适用住房和公共租赁住房等保障性住房需求，综合确定保障性住房的需求规模。

住房拆迁改造需求 q_3 。根据政府财力、拆迁安置难度及进度、土地供应和住房开工建设能力，确定规划期内因住房拆迁改造面积 q_3 。

现状住房总面积为 q_0 。

城市住房总需求面积，预测公式为： $Q = q_1 + q_2 + q_3 - q_0$ 。

2. 常用软件

Excel、SPSS 等。

3. 适用性

适用于住房现状与需求调查、居民收入调查统计较为深入的城市。

(二) 根据家庭住房状况划分住房需求层次并构建需求模型

1. 分析步骤

根据家庭住房状况与特征，将规划期内的住房需求分为四个层次：

现状常住人口的保障性住房需求 q_1 。原无房户和住房面积未达标户的常住人口规模 POP_1 ，通过建设保障性住房，使原无房户和未达标户的住房状况达到规划的人均住房水平 s_1 ，据此测算保障性住房需求 $q_1 = POP_1 * s_1$ 。

现状常住人口的改善性住房需求 q_2 。是指住房面积已达标的家庭，因规划期内有收入能力购置面积更大的住房而引发的住房需求。假设城市住房面积已达标的常住人口规模 POP_2 ，有能力并且愿意改善住房的人口比例 a ，改善后人均住房建筑面积 s_2 ，据此测算改善型住房需求 $q_2 = POP_2 * a * s_2$ 。

住房拆迁改造需求 q_3 。根据政府财力、拆迁安置难度及进度、土地供应和住房开工建设能力，确定规划期内因住房拆迁改造面积 q_3 。

新增常住人口住房需求 q_4 。规划期内常住人口规模 POP_1 与现状常住人口规模 POP_0 之差即为新增常住人口，新增常住人口的人均住房水平 s_3 ，则， $q_4 = (POP_1 - POP_0) * s_3$ 。其中， s_3 一般不低于 s_2 ，不高于规划期末城市人均住房建筑面积水平 \bar{S}_1 ，即 $s_2 \leq s_3 \leq \bar{S}_1$ 。

基于上述数据测算城市住房总需求面积 $Q = q_1 + q_2 + q_3 + q_4$ 。

有条件的城市，可将新增常住人口住房需求细分为保障性住房需求和商品住房需求，进行详细测算，为确定保障性住房需求的总规模提供依据。

2. 常用软件

Excel、SPSS 等。

3. 适用性

适用于住房现状与需求调查较为深入、人口发展变化数据较为翔实的城市。