

博尔塔拉蒙古自治州城镇住房发展 “十五五”规划

(征求意见稿)

2026 年 2 月

博尔塔拉蒙古自治州住房和城乡建设局

目 录

前 言	1
第一章 “十四五” 发展回顾	2
第一节 发展成效	2
第二节 主要问题	7
第三节 发展形势	14
第四节 需求分析	17
第二章 “十五五” 时期住房发展的总体要求	20
第一节 指导思想	20
第二节 规划原则	21
第三节 住房发展目标	22
第四节 住房发展指标体系	24
第三章 “十五五” 时期主要任务	27
第一节 促进住房市场平稳运行	27
第二节 促进多样化商品住房消费	29
第三节 提升住房保障能力	32
第四节 推进“好房子”建设	35
第五节 推进既有住房与住区更新改造	41
第六节 优化住区布局和形态	45
第七节 提高居住服务与社区治理能力	46
第八节 改革完善住房公积金制度	50
第九节 加快住房信息化建设	52

第十节 推动兵地居住协同发展	54
第四章 重大工程	56
第一节 老旧小区改造行动	57
第二节 “好房子” 改建行动	59
第三节 完整社区建设行动	63
第四节 旅居融合行动	65
第五章 要素联动	66
第一节 完善土地保障	66
第二节 落实金融保障	67
第三节 优化财税保障	68
第六章 规划实施保障措施	71
附表	74
附件	90

前 言

“十五五”时期是博尔塔拉蒙古自治州（以下简称“自治州”）全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻落实习近平总书记在深入推进新疆工作座谈会上的重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实自治区党委十届十二次全会精神，促进房地产市场平稳健康发展，有效增加保障性住房供给；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的重要时期。现结合自治州住房发展的实际需要，编制《博尔塔拉蒙古自治州“十五五”城镇住房发展规划》。本规划主要阐明自治州“十五五”期间城镇住房发展的指导思想、基本原则和发展目标，明确城镇住房发展的主要任务与实施措施，是指导“十五五”时期自治州城镇住房全面升级，引导相关资源合理配置、实现高质量发展的重要依据。本规划基期年为 2025 年，规划期为 2026 年至 2030 年。本规划与国家、自治区“十五五”城镇住房发展规划一并执行，除本规划中指标高于国家、自治区规划中指标按本规划执行外，其他与国家、自治区不一致的指标按国家、自治区规划执行。

第一章 “十四五”发展回顾

第一节 发展成效

“十四五”时期，自治州坚持和加强党对住房事业的全面领导，深入贯彻落实党中央、国务院关于住房工作的各项决策部署，将城乡住房发展作为推动经济社会高质量发展和保障改善民生的重要抓手。全面构建“市场+保障”相结合的住房供应体系，稳步推进房地产领域固定资产投资，持续激发房地产市场活力，不断提升保障性住房运营管理水平，着力扩大住房保障覆盖范围，各族人民群众居住条件得到显著改善，较好地完成了“十四五”时期确定的目标和任务，为“十五五”时期住房事业高质量发展奠定坚实基础。

一、住房供应体系迈入“双轨制”，居民居住水平稳步提升

“市场+保障”住房供应体系基本形成。截至2025年末，自治州住房总量达18.02万套，其中自治州城镇住房总量达13.05万套、总面积1235.34万平方米，自治州农村住房4.97万套、590.49万平方米。自治州商品住房9.56万套，在城镇住房中占比为73%，占据市场主导地位；自治州保障性住房2.62万套、占城镇住房20%，自治州其他住房0.86万套、占比7%，构成自治州非市场化住房体系，有效发挥民生兜底与多元供给功能。

住房品质逐步提升。“十四五”期间，完成 307 个老旧小区改造，涉及 2513 栋住宅、58338 户、298.38 万平方米，安装电梯 54 部。改造棚户区 8068 套，惠及群众 5 万余户。

物业管理服务体系基本完善。新建住宅小区实现物业管理全覆盖，专业化物业服务覆盖率达 81.67%。业主委员会建设取得积极进展，已成立业委会的小区达 190 个，成立率为 75.70%。不断加强党建引领作用，已建立党组织的物业覆盖小区 127 个，物业服务企业党组织组建率达到 50.60%。通过持续推动物业服务向专业化、精细化、智能化发展，居民群众的获得感、幸福感与安全感得到显著提升。

二、地产市场总体平稳运行

出台系列政策，精准调控，形成全方位调控体系。全面落实国家“四个取消、四个降低、两个增加”政策，同时举办“线上+线下”房交会、房地产促销月等活动，激发消费活力；优化住房公积金使用政策，放宽购房提取年限，扩大“互提互助”适用范围，保障灵活就业人员权益。制定《关于进一步促进自治州房地产市场平稳健康发展的若干措施》，完善项目审批流程、优化土地供应结构，引导文旅地产差异化发展；支持“好房子”建设，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。建立房地产融资协调机制，联合开展房地产业物业服务“双随机、一公开”专项检查，整治销售行为、合同规范等方面问题，维护购房者合法权益。

商品住房销售保持活跃，居民购房需求得到持续释放。截至 2025 年末，自治州商品房销售面积累计达到 231.05 万平方米。2025 年自治州房地产开发投资额 17.49 亿元，同比增长 36.3%。2025 年自治州商品房销售面积 40.45 万平方米，同比增长 15%，其中住宅销售 30.93 万平方米，同比增长 1.8%，增速较上年同期提高 3.7 个百分点，销售额 12.12 亿元，同比增长 2.5%。

商品房现房销售持续升温。2025 年，自治州商品房现房销售面积 16.01 万平方米，同比增长 43.3%，占自治州房地产销售面积的 39.6%，占比高于上年同期 7.8 个百分点；期房销售面积 24.44 万平方米，同比增长 1.9%，占房地产销售面积的 60.4%。至 2025 年末，自治州库存住房 0.35 万套、42.86 万平方米，其中在建住房 0.11 万套、13.71 万平方米。

住宅销售均价保持稳定。从房屋销售均价来看，自治州 2025 年商品房销售均价 4703.97 元/平方米，较上年提高 521.71 元/平方米，其中住宅销售均价连续三年稳定在 4000 元/平方米左右。

三、住房保障体系不断完善，民生兜底能力持续增强

强化政策引领，拓宽保障渠道，筑牢安居底线。通过政策引领、房源扩容、规范管理，实现精准保障、提质增效，切实筑牢群众“安居底线”。先后印发《博州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》《博州公租房管理办法》，明

确保障标准、房源筹集、分配管理等全流程规范，同时 2022 年至 2024 年共争取到位中央补助资金 8740 万元，自治区补助资金 333 万元，落实税费优惠、水电气居民价等政策，拓宽资金筹措渠道，为住房保障工作提供坚实支撑。

保障性住房房源供给持续扩大。“十四五”期末，自治州保障性住房 2.62 万套，建设筹集保障性住房 6978 套，“十四五”期间新增保障性住房 6478 套，有效扩大覆盖范围；公租房保障精准发力，公租房实物在保城镇户籍低保住房困难家庭 2498 户、城镇户籍低收入住房困难家庭 4054 户，实现城镇住房困难家庭“应保尽保”。

管理服务持续优化。规范公租房申请、审核、配租、退出全流程管理，实行差异化租金政策减轻保障对象负担，结合民生需求，推进老旧小区改造、完整社区建设，新建小区 100%预留充电设施，持续提升保障对象居住品质，实现住房保障与民生改善同频共振。

四、监管效能持续提升，市场运行平稳有序

市场秩序规范与制度体系日益完善。“十四五”期间，自治州持续加大房地产市场秩序整治力度，通过“双随机、一公开”联合执法，重点查处未批先售、虚假宣传等违规行为，累计检查开发企业及经纪机构数十家，下发整改通知书 20 余份，有效遏制行业乱象。全面推行商品房预售资金监管，覆盖率达 100%，确保资金专项用于项目建设。同时，健全

房地产经纪机构备案和信用评价体系，推进智慧住建平台应用，实现项目全流程信息化监管，初步构建起“数据可查、风险可控、信用惩戒”的长效监管机制。

市场监测与调控能力显著增强。依托常态化价格监测机制，自治州住宅均价连续三年稳定在 4000 元/平方米左右，2025 年各季度波动极小，市场预期保持稳定。强化住建、统计、金融等部门数据共享，定期分析库存去化及购房结构，为精准调控提供支撑。全面落实国家“四个取消、四个降低、两个增加”政策，通过降低首付比例、举办房交会、发放购房补贴等措施，精准释放刚性和改善性需求，实现了市场供需的动态平衡与平稳运行。

五、住房公积金保障工作成效显著

多措并举，惠民成效显著。贷款保障能力大幅增强，住房公积金最高贷款额度从“十四五”初期的 70 万元提升至 90 万元，贷款额度计算倍数从 25 倍提高至 40 倍；针对多子女家庭推出倾斜政策，贷款额度最高可达 117 万元，且二套房贷款利率按首套房执行，优化首套房区域认定标准，放宽异地贷款限制，取消灵活就业人员户籍限制。提取政策更加完善，购房提取有效期限从 2 年内调整为 5 年内，扩大父母与子女“互提互助”适用范围，支持城镇老旧小区改造、既有多层住宅加装电梯等提取需求，进一步释放住房消费潜力；放宽贷款征信审核条件、调整贷款最长可贷年龄、下调贷款

利率、实行贷款缩期业务等，全方位提升了群众获得感。

保障覆盖持续扩大，夯实住房保障基础。着力推进住房公积金归集扩面工作，聚焦非公企业、灵活就业人员等重点群体，扩大缴存范围。截至“十四五”期末，自治州实缴单位达 1220 个、实缴职工 4.21 万人，较“十三五”末实现稳步增长；累计缴存住房公积金 107.76 亿元，缴存余额 33.18 亿元，为住房公积金贷款发放提供了坚实的资金保障。

服务质效提升，群众体验持续优化。推动服务模式数字化、便捷化转型。依托网上服务大厅、手机公积金 APP，实现 115 项高频业务“全程网办”“掌上办”；打通与不动产登记中心数据接口，实现贷款抵押登记线上办理，推进跨部门协同共享，大幅简化办理流程、压缩审批时限，切实为群众省时省力。

第二节 主要问题

一、刚性购房需求持续减弱

人口增长乏力导致刚性需求减弱。随着自治州人口增长放缓，近三年自然人口增长率从 1.35‰ 降至 -0.46‰，外来人口流入速度慢。2019 年至 2025 年自治州参加高考人数年均 4000 余人，返博就业大学生年约 700 人，自治州特别是博乐市城镇化后续提升潜力有限，潜在购房群体规模减小，刚性购房需求减弱，对住房需求增长拉动有限。

人口与城镇化格局制约刚性需求。当前自治州常住人口

44.19 万人，城镇人口 30.9 万人，城镇化率 69.93%，城镇化整体水平较高，但内部差距显著。其中阿拉山口市城镇化率 100%，常住人口以口岸务工、公务、物流从业人员为主，流动性强，住房类型以宿舍、公租房、政策性住房为主，商品住房刚性需求小；博乐市常住人口 25.25 万人，城镇人口 19.11 万人，城镇化率 75.68%，城镇化水平高，城镇发展潜力有限，同时对精河县、温泉县、第五师等区域存在虹吸效应，进一步削弱其他县（市）住房需求；精河县常住人口 12.74 万人，城镇人口 7.92 万人，城镇化率 62.17%，收入水平有限，农民进城购房意愿与能力弱，刚性需求释放缓慢；温泉县常住人口 5 万人，城镇人口 2.67 万人，城镇化率 53.4%，人口基数少，本地刚需不足。

乡镇及兵团对城市刚性购房分流。截至目前，自治州城镇住宅 13.05 万套、1235.34 万平方米，户均住宅达 1.17 套；同时，随着新型城镇化建设推进，乡镇基础设施与公共服务不断完善，人居环境持续优化，乡镇、村队农牧民进城购房意愿逐步减弱。目前，自治州乡镇镇区已建成住宅 200.8 万平方米，其中博乐市 55.81 万平方米、精河县 84.2 万平方米、温泉县 64.24 万平方米，进一步减少其进入城市购房的动力。截止 2025 年末，第五师城镇住房 4.28 万套，库存商品住房 1.16 万套，也对本地城镇住房需求形成分流。

房企化债房、周边区域开发分流。房企用于处置债务的

近1万套源入市流通，以产权清晰、价格低廉的特点，与新房市场形成差异化竞争，分流部分购房需求；第五师博乐城区项目交付总量较大，滨河壹号一期、二期、时代广场、春风里一期、二期、海棠苑、丝路花城、御景尚都、亿达城市广场9个项目上市约4500余套住宅，约54万平方米，对自治州潜在购房人群形成明显分流。

二、房地产市场仍然面临压力

区域发展失衡，县域分化现象突出。博乐市过去几年房地产开发最为集中，目前正面临较大的库存去化压力。新房市场为回笼资金而采取变相降价策略，直接冲击二手房市场，导致非核心区域房价下滑明显。阿拉山口市经济高度依赖口岸贸易，房地产市场属于典型的产业驱动型，购房与租赁需求主要随外贸形势、通关货运量及口岸务工人员流动而波动，产业结构单一导致市场需求缺乏稳定性，抗风险能力较弱。精河县作为农业县，面临人口外流问题，导致本地刚性购房需求基础薄弱，市场以存量交易为主，活跃度低，缺乏房价上涨的内生动力。温泉县依托地热资源，房地产带有鲜明的旅游地产属性，受制于与主要客源地的距离、配套设施完善度等因素，旅游地产项目销售速度缓慢，存在高空置率风险，资产流动性较差。第五师拥有相对独立的房地产市场，在兵地融合的大背景下，其房地产市场与博乐市存在直接的人口与资源竞争关系，市场平衡易受双方配套政策及建设进度的

影响。

供给结构不合理。当前自治州住房供给存在“重商业、轻住宅”“重数量、轻品质”的问题。2025年自治州房地产开发投资中，商业营业用房投资完成13.93亿元，同比增长2.0倍，占比高达79.7%，较上年同期提高43.3个百分点；住宅供给量大幅缩减，2025年住宅投资仅完成2.75亿元，同比下降57.0%，占比仅15.7%，较上年同期大幅降低34.1个百分点。

融资渠道单一、融资成本高的问题仍客观存在。自治州房地产企业融资渠道较为单一，主要依赖银行信贷，多数中小房企难以获得有效融资支持。截至“十四五”末期，自治州在庫房地产开发经营企业70家、在庫项目119个，但仅有13个项目有投资进度，侧面反映出多数企业资金筹措困难，难以推进项目建设，亟需进一步强化政银企协同，扩大“白名单”覆盖范围，创新融资产品，切实降低企业融资成本，为房地产市场平稳健康发展提供有力资金支撑。

房地产市场发展动能不足，风险防控压力较大。2025年自治州房地产开发投资、商品房销售均实现两位数增长，但市场发展动能主要依赖赛湖小镇等重点旅游地产项目拉动，2025年赛湖小镇相关项目累计完成投资7.86亿元，同比增长8.4倍，对自治州房地产开发投资增长贡献率达150.7%，市场增长依赖单一板块，抗风险能力较弱。同时，房地产企

业融资难问题尚未完全解决，仍有部分房地产企业面临资金压力，项目建设和市场运营风险不容忽视。此外，居民购房观望情绪依然存在，市场活力尚未完全释放，不利于房地产市场的持续健康发展。

三、保障性住房房源结构、管理机制与配套保障存在多重短板

房源供给结构失衡，职住匹配度不足。自治州累计筹集公租房 19769 套、保障性租赁住房 6478 套，房源分布呈现“园区集中、城区短缺”的结构性矛盾。自治州保障性租赁住房中 4745 套集中在产业园区，占比 73.25%；城区面向新市民、青年人小户型房源供给不足。

保障性租赁住房房源入住标准不高。保障性租赁住房小区环境营造与公共服务设施配套有待提升，小区内部休闲娱乐设施和绿化设施较少，周边社区医院、商业设施等 15 分钟生活圈内的公共服务配套不足，难以满足居民日常生活需求；“拎包入住”条件有限，室内装修简单，未配备家具家电等生活设施，仅满足基本居住条件。

保障性住房资金筹措渠道单一。主要依赖中央补助资金和政府投入，社会资本参与度不高，资金压力较大，不利于保障性住房规模的持续扩大和品质提升。

四、居住品质服务无法充分满足美好生活需要

“一老一小”服务设施供给不足。老旧小区配套不足，

社区服务设施面积不足且功能单一，仅能提供基础服务。托育服务设施则面临总量不足、分布不均、场地受限、托幼衔接不畅、专业设施缺乏的困境，自治州托幼达标情况参差不齐，博乐市供给相对充足，而精河县、温泉县、阿拉山口市供给短缺，多数托育机构为租赁场地，且以基础看护为主，缺乏专业育儿设施。

老旧小区改造仍需扩大规模、提升品质。已全面完成各县（市）2000 年以前建成的城镇老旧小区改造，但由于改造资金有限、居民参与度不高等原因，已实施的老旧小区改造多集中于基础类项目，普遍存在“重基础、轻提升”的现象。提升类和完善类改造项目相对匮乏，老旧小区整体品质的提升效果不够显著，居住环境仍有较大的改善空间。

五、住房公积金覆盖面还需进一步扩大，归集增长无潜力

公积金缴存覆盖范围有限，制度普惠性不足。2025 年新增缴存职工 4103 人，其中灵活就业人员 244 人，截至年末实缴职工达 4.21 万人，覆盖范围仍存在明显短板。当前自治州住房公积金缴存群体主要集中于机关事业单位、国有企业及大中型企业，广大城镇非公有制小微企业职工、个体工商户及新业态灵活就业人员等尚未有效纳入制度保障范围。

住房公积金归集增长后劲不足，扩面提质难度较大。受区域经济发展水平与城镇职工整体工资水平制约，自治州现

有缴存单位及职工缴存基数已基本固化，上下限提升空间有限，且多数单位已按规定比例足额缴存，难以通过上调缴存比例、大幅提高缴存基数实现归集规模显著增长。非公小微企业难以承担相应缴存成本；灵活就业人员虽已纳入政策支持范围，但自主缴存积极性不高。截至“十四五”末期，自治州灵活就业人员开户数仅1087人，缴存总额2129.85万元，且普遍存在缴存不稳定、中断停缴等问题，暂未形成住房公积金归集增长的新支撑。

第三节 发展形势

一、立足经济高质量发展的时代要求，需加快构建房地产发展新模式

住房消费潜力持续释放，加快转型实现高质量发展。房地产业作为自治州固定资产投资的重要支撑板块，其稳健发展对区域投资增长、消费升级具有重要支撑作用，未来需以激发住房消费潜力为核心抓手，推动行业实现高质量转型发展。投资规模方面，2021—2025 年自治州房地产开发年均投资额达 16.72 亿元，2025 年自治州房地产业投资占固定资产投资比重为 4.4%，持续发挥对区域固投的稳定支撑效应。产业贡献维度方面，房地产业增加值整体小幅增长，自治州房地产业增加值占地区生产总值（GDP）比重保持平稳，但仍显著低于全国 6.3%、新疆维吾尔自治区 4.28% 水平、乌鲁木齐市 7.39% 的水平，产业规模与能级仍存在较大提升空间。从消费基础来看，2024 年自治州城镇居民人均可支配收入达 41626 元，同比增长 5.1%，居民收入水平稳步提高带动住房消费能力持续提升，为区域改善型住房需求的有序释放筑牢了经济基础。“十五五”时期，自治州房地产业将加快发展模式转型，推动行业从传统增量开发为主，转向增量结构优化与存量更新管理并重的发展路径，行业价值逻辑将从开发销售的单一导向，向运营服务的多元导向重构，逐步朝着覆盖项目全生命周期的精细化运营、服务化发展方向升级。

二、住房保障体系持续健全，民生保障能力提升迎来重要机遇

住房保障供给持续优化、管理服务水平不断提升，为后续高质量发展奠定坚实基础。自治区规划强调强化保障性住房“兜底”功能，完善公租房、保障性租赁住房、配售型保障房多渠道供给体系。自治州住房保障供给规模持续扩大、类型不断丰富。同时，住房保障体系运行效能稳步提升，通过公租房“小切口”专项整治清退不合规房源、追缴租金，保障分配公平性；推行公租房申请“一站式”联审服务，实现“申请即审、符合条件即配”；“十五五”期间持续扩大保障性租赁住房供给、稳步发展配售型保障性住房、强化公租房兜底功能，精准对接工薪群体、引进人才、住房困难家庭等不同群体的住房需求，优化公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房的布局与供给，同时结合重大产业项目配套建设保障性住房，实现住房保障与产业发展、人口集聚的协同推进，筑牢民生安居底线。

三、城市更新行动与新型城镇化进程稳步推进，住房发展的载体支撑持续提档升级

城市更新纵深推进、动能集聚，为“十五五”城市高质量发展筑牢根基。城市更新工程规模持续扩大，2025 年实施城市更新及市政基础设施项目 42 个，完成投资 15.45 亿元，共计改造各类地下管网 126 公里，新增停车位 1760 个、新

能源汽车充电桩 216 个、加装电梯 54 部。2025 年期间，自治州 10 个城镇老旧小区改造项目获得 2.82 亿元中央预算内资金支持，为“十五五”期间自治州加快城市更新、提升城市品质注入强劲动力。“十四五”以来，累计投入 30.59 亿元完成棚户区改造 8068 套，投入 21.79 亿元完成 307 个老旧小区、47913 户居民居住环境改造，投入 16.21 亿元筹集保障性租赁住房 6478 套。2025 年完成 2000 年前建成的 4 个老旧小区改造，增设社区服务设施 6 个，惠及 5000 余户居民。自治州“十五五”时期将城市更新作为打造现代化人民城市的核心抓手，推进老旧小区、老旧管网改造，完善完整社区、城市基础设施建设，为住房发展营造优质的城市载体。

四、紧扣人民美好生活向往，加快“四好”联动建设落地见效

聚焦“好房子”建设，夯实居住品质基础。保障性住房供给持续扩大，住房品质稳步提升，2025 年房地产开发投资完成 16.14 亿元，同比增长 37.2%，商品房销售面积 31.67 万平方米同比增长 15.5%，住宅价格连续三年稳定在 4000 元左右，为群众提供优质优价的商品住房选择。

推进“好小区”改造，焕发老旧小区生机。以老旧小区改造为切入点，推动“好小区”建设提质增效，2025 年完成 4 个老旧小区改造，更新改造地下管网，道路硬化，新增绿地，增设社区服务设施，加装电梯，惠及 5000 余户居民。

“十四五”以来累计投入 21.79 亿元，完成 307 个老旧小区改造，让老旧小区“旧貌换新颜”。

打造“好社区”样板，完善便民服务功能。自治州以完整社区建设为载体，优化社区服务供给，构建 15 分钟社区生活圈，“十五五”期间基础设施配套持续升级，推行公租房申请“一站式”联审服务，实现“申请即审、符合条件即配”，强化社区文化建设，打造多民族互嵌式居住社区。

优化“好城区”布局，提升综合承载能力。以新型城镇化建设为引领，推动城区功能与品质双提升；立足自治州博乐、阿拉山口、精河、温泉四县市资源禀赋与功能定位，以城市更新为抓手系统补短板、强弱项、提能级。

第四节 需求分析

“十五五”期间，自治州住房需求将呈现多元化、品质化、保障化的鲜明特征，需精准把握人口结构变化、城镇化进程与居民消费升级带来的需求转型。

一、城镇化推进带来的新增住房需求

城镇化率提升释放刚性需求。按照当前城镇化发展态势，预计“十五五”期间自治州城镇化率将年均提高约 0.4 个百分点，新增城镇人口主要来自农业转移人口和自然增长人口。自治州存量城镇住房约 42.86 万平方米，城镇人口 30.90 万人。根据预测，“十五五”期间，自治州新增城镇人口约 0.68 万人，刚性住房需求约 100 套。

二、改善型住房需求持续增长

住房需求加速升级，改善型需求持续扩容。自治州城镇住房市场全面进入“从有到优”的品质升级阶段，改善型住房需求已成为支撑自治州房地产市场平稳健康发展的核心动力与刚性支撑。从需求基础来看，自治州存量住房中建成年限较长、功能配套不足的房源占比偏高，住房置换更新的内生需求强劲；2024年自治州城镇居民人均可支配收入达41626元，居民住房消费能力稳步提升，为改善型需求释放提供了坚实支撑。从需求特征来看，自治州改善型需求将呈现“核心集聚、品质升级、多元分化”的特点，需求主力集中于博乐市，重点向三居室及以上舒适型户型、全龄友好社区、优质物业服务、完善市政配套的高品质住宅集中。预计“十五五”时期，自治州改善型住房需求约8000套。

三、保障性住房需求刚性存在

保障性住房保持稳步扩容态势，需求结构持续优化。总体需求呈现“基础兜底刚性不减、产业适配需求激增、多元细分需求释放”的发展特征。新市民、青年人等中低收入群体的基础性住房需求持续释放，自治州口岸经济、赛里木湖文旅产业、重大工业项目加快推进，产业园区务工人员、外来就业群体的职住一体型保障房需求快速增长，成为保障房需求的核心主体。预计“十五五”时期，自治州保障性住房需求约4800套。

四、人才引进住房需求

伴随口岸经济、文旅融合、特色产业升级与人才引进力度持续加大进入快速释放期，成为自治州住房保障体系优化、住房市场高质量发展的核心牵引之一。“十五五”时期，人才引进政策将持续加码，需求核心位于博乐市中心城区、阿拉山口口岸产业园区、赛里木湖文旅产业带等人才集聚区域。预计“十五五”时期，随着产业升级与引才政策，人才住房需求约 700 套。

五、需求合计

“十五五”时期，自治州住房需求形成刚性托底、改善主导、保障提质、人才赋能的多元梯度格局，四大类需求构成住房市场发展核心基本面。预计“十五五”时期自治州四类住房需求合计将达 1.36 万套，其中，城镇化提升将带来新增刚性住房需求约 100 套，改善型住房需求约 8000 套，保障性住房需求约 4800 套，人才住房需求约 700 套。

第二章 “十五五”时期住房发展的总体要求

第一节 指导思想

全面贯彻党的二十大及二十届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记视察新疆并听取自治区、兵团工作汇报时的重要讲话指示精神，完整、准确、全面贯彻新时代党的治疆方略，落实自治区党委十届历次全会、自治州党委扩大会议精神。牢牢扭住社会稳定和长治久安总目标，认真践行人民城市理念，将铸牢中华民族共同体意识贯穿城市工作全过程。统筹发展和安全，以推进城市更新为重要举措，明确自治州在全国、全疆工作大局中的定位，紧扣自治州“六大发展战略”，使自治州房地产住房发展与“博阿精”“博温赛”两个区域经济一体化紧密结合，推动兵地融合、产城融合、城乡融合，全力打造具有自治州特色的创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。遵循“因城施策控增量、去库存、优供给”的政策导向，秉持以人民为中心的发展思想，践行人民城市理念，以推动住房高质量发展为主题，完善住房供应体系，促进住房与房地产发展在保持规模稳定的同时提升质量并优化结构，支持刚性住房需求和多样化改善型住房需求，积极构建房地产发展新模式，建立更能满足刚性和改善型住房需求的住房供应体系，着力建设“好房子”，推动房地产高质量发展，助力自治州各族群众实现更高水平

的住有所居，推动自治州住房事业高质量发展，发挥住房对建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市的支撑保障作用。

第二节 规划原则

坚持以人为本，满足多样需求。秉持市场在资源配置中的决定性作用，依据自治州人口发展特征对住房需求变化予以研判，充分满足各类群体差异化、多层次的住房消费需求。发挥住房在保障民生方面的作用，推动解决低收入家庭、新市民、青年人、工薪群体、引进人才、农业转移人口等群体的住房困难问题。

坚持战略引领，促进空间优化。积极主动地服务于自治州城镇发展格局，加速将住宅产业发展的实际成效转化为城市发展的关键战略支撑。着重强调产城融合、职住平衡，达成住房建设与城市建设、公共服务设施配套以及城区功能提升的协同联动发展。

坚持品质提升，适应美好生活。满足居民在住房设计、设施配置、环境空间、通勤效率等方面的多维度、差异化、高品质需求，积极建设具备安全、舒适、绿色、智慧等特性的“好房子”，以契合各民族群众更高水平、更高质量的美好生活居住需求。

坚持要素联动，深化制度改革。完善住房与土地、金融、财税政策的联动机制。构建房屋全生命周期的基础性制度，

稳妥有序推动现房销售，构建并落实房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，推进数字管理和住房信息系统建设。构建与新模式更为适配的制度体系和治理方式。

坚持民族团结，推进互嵌居住。充分尊重各民族的生活习俗，充分满足各民族对于居住空间和服务的需求，充分展现多民族地域文化的特色。积极促进多民族之间在居住、学习、工作和娱乐等方面的融合共处。

第三节 住房发展目标

一、总体目标

积极适应自治州房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建符合自治州实际的房地产新模式，实现“住有所居、住有宜居、住有优居”，让各族群众在居住方面有更多的获得感、幸福感和安全感，持续改善住房品质和居住环境，有力支撑自治州房地产业高质量发展。到 2030 年，构建自治州“低端有保障、中端有市场、高端有发展”的住房体系，刚性和改善型住房需求持续满足，住房品质显著提升，风险隐患有效防控，房地产企业转型成效明显，房地产业向新模式有序过渡，支柱产业地位进一步巩固。构建以需定供、以供促需的房地产业良性循环，实现住房发展与人口城镇化新形势、人民美好生活新需要、经济高质量发展新要求、城市内涵式发展新阶段精准适配。

二、具体目标

住房条件持续改善。稳步提高自治州城镇居民居住水平，城镇人均住房建筑面积继续提升，存量住房品质明显提高，存量住房品质明显提高。“十五五”期间，新增城镇住房规模约为 138.33 万平方米，1.36 万套。

市场高质量发展。增加多样化住房类型供给，促进职住平衡，全面释放刚性和改善型住房需求。加快构建房地产发展新模式，防范化解房地产风险，稳定市场预期。“十五五”期间，新建商品住宅销售规模约为 102.33 万平方米，0.88 万套。

保障体系更加健全。有效供给和高效治理相结合，提高精准保障能力和水平，实现自治州住房保障结构不断优化、居住品质明显提升、运营管理更加可持续，更加公平惠及全部常住居民。“十五五”期间，建设筹集保障性住房约 4800 套，其中保障性租赁住房 3300 套。

住房和住区更新稳步实施。加快推进老旧小区改造，完善既有住区设施和配套服务。稳步推进危旧房改造，精准消除安全隐患，改善群众居住条件。统筹推进既有多层住宅加装电梯工作。“十五五”期间，因地制宜逐步改造 2001 年至 2010 年底前建成的城镇老旧小区。

住房与居住品质服务提升。着力建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，不段引导标准规范、规划设计、建造方

式和运维管理全面升级，加强对新建住区空间形态的引导，打造高品质住房与住区，不断改善人民群众住房条件和居住环境。完整社区建设试点不断扩大，物业服务更加高效规范，更好满足不同需求和支付能力的群体更高水平的“住有所居”需要。“十五五”期间，自治州好房子示范项目不少于3个，每个县（市）城镇完整社区示范项目不少于1个。

住房发展模式转型。推动房地产业对经济发展的贡献方式从投资新建逐步向更新改造和全链条运营服务转型，改革完善房地产开发、融资、销售、安全管理等全生命周期基础性制度实现房地产高质量发展、协调发展和安全发展。“十五五”期间，自治州以构建房地产发展新模式为方向，全面推进住房发展模式转型，实现新出让土地商品住宅现房销售比例100%、新建商品住宅项目公司制全覆盖、新建商品住宅项目主办银行制100%落地。

第四节 住房发展指标体系

自治州“十五五”城镇住房发展指标体系主要包括住房条件持续改善、市场高质量发展、保障体系更加健全、住房和住区更新稳步实施、住房与居住品质服务提升、住房发展模式转型六大类31个指标，详见下表。

表1 “十五五”城镇住房发展规划指标体系一览表

指标分类	指标名称	单位	十四五值	“十五五”指标
住房条件	城镇人均住房建筑面积	平方米	45.5	>48

持续改善	新增城镇住房套数	套	17219	13600
	新增城镇住房面积	万平方米	241.79	138.33
市场高质量发展	商品住宅去化周期	月	10	保持在 12-18 个月的合理区间
	新建商品住宅销售规模	万平方米	231	102.33
	二手住宅销售规模	万平方米	228.21	230
	新增城镇住宅用地供应量	公顷	294.12	127.11
保障体系更加健全	建设筹集保障性住房数量	套	6978	4800
	新增保障性租赁住房数量	套	6478	3300
	新增的城镇低保、低收入家庭申请公租房的保障率	%	应保尽保	应保尽保
	租金收入比	%	21	19
	发放住房公积金贷款额	亿元	15.95	保持增长
	提取住房公积金支付房租金额	亿元	0.73	保持增长
	住房公积金缴存总人数	人	44700	67200
	住房公积金缴存人群比例	%	13.62	20
	灵活就业人员缴存人数	人	1021	1500
	灵活就业人员缴存公积金人数比例	%	2.02	持续提升
住房和住区更新	老旧小区改造规模	个	已全面完成各县（市）2000 年以前建成的城镇老旧小区	因地制宜逐步改造 2001 年至 2010 年底前建成的城镇老旧小区
	老旧小区改造覆盖率	%	100	100
	完成危旧房改造套数	套	—	台账内完成改造
	专业化物业覆盖率	%	81.67	≥ 95

	业主委员会成立率	%	79.83	≥ 95
	物业服务企业党组织成立率	%	50.6	≥ 70
住房与居住品质	城镇新建住宅中装配式建筑面积比例	%	0	≥ 40
	城镇新建住宅中达到绿色建筑标准的比例	%	0	100
	城镇新建住宅中智能建造的比例	%	0	≥ 30
	好房子示范项目	个	—	≥ 3
	城镇完整社区示范项目	个	—	每个县（市）至少 1 个
住房发展模式转型	新出让土地中商品住宅现房销售比例	%	—	100
	新建商品住宅项目中项目公司制比例	%	—	100
	新建商品住宅项目中主办银行制比例	%	—	100

第三章 “十五五”时期主要任务

第一节 促进住房市场平稳运行

推动房地产市场止跌回稳、防范化解房地产市场风险、促进企业转型，优化提升市场活动、客体、主体、环境和规则。充分发挥房地产业对内需拉动和产业链升级的支撑作用，建设舒适便利的宜居城市。

一、持续开展房地产促消费行动

联合社会力量办好房交会，发挥房地产协会等行业协会的作用，指导各县（市）举办线上线下房交会等活动，引导房地产企业积极开展营销活动。支持科研机构、产业园区、大中专院校、企事业单位等通过团购商品住房等方式，集中解决职工住房问题。

二、推进住房“以旧换新”行动

坚持因县（市）施策，在确保财政可持续的前提下，鼓励县（市）探索实施购房补贴政策，给予贷款购房贴息和全款购房消费券补助。鼓励各地开展二手房“以旧换新”活动，严格落实税费优惠政策，降低二手房买卖成本，满足刚性住房需求，释放改善型住房需求。鼓励房地产经纪机构通过合理降低居间服务费用等措施促进商品房成交，拓展“以旧换新”业务，规范中介服务与市场监管。

三、促进房地产业向全链条运营服务转型

加强政策扶持，鼓励企业在产品设计、建筑技术、物业服务等方面积极创新，支持企业向商业地产、文旅地产、产业地产、长租公寓、智慧社区建设等多元方向发展，引导企业从追求规模扩张转为提升项目品质和服务，增强竞争优势。

四、着力加强房地产市场监管

健全房地产市场预警体系。加快完善监测指标体系，加强房地产市场监测信息平台建设，健全多部门联合监测机制。进一步优化房地产金融审慎管理制度，防止资金违规流入房地产市场。实施分类管理，加强房地产金融市场监测分析，防范房地产金融风险。

加强商品住房销售监管。加强商品住房项目销售全过程监管，加大房地产中介机构专项整治力度，严厉打击房地产经纪领域各类违法违规行为。提升房地产经纪行业自律水平，发挥行业协会作用，完善从业人员信用管理和教育培训机制。推行房地产经纪从业人员实名制挂牌，强化房地产估价机构人员、房地产估价行业监督管理。

五、防范化解房地产市场风险

强化存量风险处置，有序去化多类存量供给。对在建已售难交付的商品住房项目，依托“白名单”制度保障合规项目融资和建设交付。持续用力推动房地产烂尾项目处置。在企业全力自救、地方政府全力施救后风险仍未有效化解的，

在确保购房人权益前提下，支持县（市）综合运用收购承接、破产重整、破产清算等措施推动风险处置。对已建成的商品住房库存，鼓励房企积极促销，其中区位与户型符合条件的，可收购用于保障性住房、安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。支持县（市）在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。对已供未开工土地，通过督促加快开发、促进市场流通转让、支持政府收回收购等多种方式处置。鼓励政企协商调整设计条件，减少传统住宅供应，转为供应高品质住宅。

第二节 促进多样化商品住房消费

针对居民差异化需求和消费能力，合理配置增量、优化调整存量、着力提高质量，结合自治州城市特色培育房地产新业态，更好满足群众刚性和多样化改善型住房需求，着力建设富有活力的创新城市、舒适便利的宜居城市。

一、优化商品住房产品供给

适度增加改善型住宅供应。在景观资源优越、配套设施完善、交通区位便利的博乐市滨河公园两侧、赛湖小镇及各县（市）结合实际布局改善型住宅，构建高品质住宅区域。优化住宅地块容积率、建筑密度、建筑高度等规划条件，新建住宅中 6 层及以下住宅建筑面积占比不低于 70%，住宅类型以高端住宅、花园洋房、低层住宅为主，形成山水资源与人居环境的有机融合。支持引导房地产企业优化产品设计、

完善户型功能、合理增加空间尺度、提高层高等，以高品质住房供给满足高品质需求。鼓励各县（市）结合人口结构特点，多渠道增加适老住房、儿童友好型住房供给，满足老年人和育儿家庭居住需求。同时，严守土地政策红线，严禁建造私家庄园，严禁集体经营性建设用地入市土地用作商品住房开发。

因地制宜开发刚性型住宅产品。在各县（市）国空划定的城镇开发边界范围内的村庄改造区域周边，新城次级景观资源周边，交通相对便利的区域，打造刚性住房板块，包括博乐市火车站前区域、新城南部区域、精河城北区域、温泉城南区域等。住宅类型以现代简约中等强度住宅、高档酒店式公寓等为主。合理设计户型空间，提高居住实用性；注重小区绿化与公共空间设计，营造温馨的居住氛围；引入智能门禁、社区智慧服务平台等技术，为居民提供便捷、安全的居住体验。

培育特色文旅住宅产品。依托赛里木湖、温泉等独具民族特色的文化旅游资源，打造特色度假民宿、高端商务酒店等文旅住宅产品。结合赛湖小镇旅游资源建设租赁型公寓、服务式公寓。支持温泉县、精河县等特色文旅县发展旅游地产、康养地产等业态，并与乡村风貌保护、民宿发展相结合，严控建设规模和风貌。

二、培育住房租赁市场

精准适配不同类型租房群体居住需要。针对新就业大学生、外来务工人员等不同消费能力群体，以及高校学生、青年人才、育儿家庭、独立居住老人等不同年龄阶段群体，提供户型多样、层次适配、居住稳定的租赁住房；同时结合本地文化与生态旅游资源，发展特色旅游度假租赁住房，促进“租赁+旅游”融合发展。

培育租赁市场供应主体。大力发展住房租赁企业，鼓励房地产开发商开展住房租赁业务。提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，培育形成自治州大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。出租、承租方严格遵守《住房租赁条例》相关要求，规范住房租赁中介机构，支持和规范个人出租住房。努力提高中介机构服务质量，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，规范个人依法出租自有住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

鼓励新建租赁住房。结合县（市）住房供需状况、土地价值等因素，支持在博乐市的赛里木湖旅游发展区（赛湖小镇）、边境经济合作区（金三角工业园区）、边境经济合作区（五台工业园区），阿拉山口市的阿拉山口边境旅游试验

区，温泉县的温泉县国家级旅游度假区等有住房需求的城市非中心区域探索利用集体建设用地试点建设租赁住房，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。

加强租赁市场服务监管。适时推动制定《自治州商品房租赁管理办法》，规范租房租赁市场秩序。依托智慧住房管理服务平台，集成房源登记、合同备案等功能，建立租金动态监测机制，实现智慧化监管。

第三节 提升住房保障能力

坚持在发展中保障和改善民生，进一步完善自治州住房保障供应体系，持续增加保障性住房供给，推动保障性住房高质量发展、高品质供给、高水平治理，为促进社会团结稳定，扎实推动共同富裕，建设富有活力的创新城市、舒适便利的宜居城市，发挥重要支撑作用。

一、继续加大保障性住房供应力度

进一步完善多主体供给模式。落实《关于印发博尔塔拉蒙古自治州公租房管理办法（试行）的通知》（自治州政办规〔2021〕1号）、《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（政办发70号）相关文件要求，通过政府主导多方参与方式，探索利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋，由政

府主导建设公共租赁住房、积极引导不同主体参与建设保障性住房。通过政府投资新建、购买、盘活闲置存量房源等方式筹集实物配租房源，鼓励普通商品住房、产业园区配套住房中配建一定比例的公共租赁住房，全面保障公共租赁住房供给，确保“十五五”期间新增保障性租赁住房 3300 套、配售型保障性住房 1500 套。深化供应机制改革，加大公共租赁住房和保障性住房建设力度，实现公共租赁住房保障户籍住房困难家庭住房需求，保障性住房保障人才、新入职青年等非户籍住房困难家庭住房需求的住房保障体系，进一步完善实物保障供应体系。

进一步扩大保障性住房覆盖面。优先解决低收入家庭的住房困难问题，“十五五”期间实现低收入家庭保障性住房全覆盖。重点针对在自治州稳定就业人员的住房困难问题研究制定政策，尤其是公交司机、环卫工人、家政服务人员等公共服务行业群体住房困难问题，做到“应保尽保”。进一步深化将新就业人员、在城镇稳定就业的外来务工人员，以及新能源新材料产业、绿色矿业、进出口落地加工产业、现代商贸物流产业、综保区保税混矿业、农副产品精深加工产业等符合自治州产业发展方向的专业技术人员纳入住房保障覆盖范围降低申请门槛，扩大补贴比例，多渠道解决外来务工人员和就业人口住房困难问题。结合自治州社会经济发展水平，建立健全租赁补贴标准动态调整机制，提出住房

保障标准和租赁补助标准调整方案，鼓励住房保障群体选择货币保障形式。

二、提升存量保障性住房品质

改善既有保障性住房社区服务配套。重点补齐博乐市新城南部、县城外围区域保障性住房项目的 15 分钟生活圈配套设施，完善托育、停车、医疗卫生、养老等公服设施配套。改善边境经济合作区内保障性住房项目周边的公共服务设施配套，适当增补生活服务、便民商业等设施。

提升存量公租房的居住品质。推动已建成公租房社区整体提质，对建成早、面积小、品质差的社区逐步梳理排查，开展更新改造，重点开展结构加固、消防设施更新、市政管网更新、公共空间再造、停车设施优化等方面改造。针对重点人群开展有针对性的改造，针对 14 岁及以下人口比重较高的公租房社区，开展适儿化改造，积极挖潜盘活低效利用空间，打造中心广场、儿童乐园、活动场地等，推进儿童友好社区建设。

改善保障性租赁住房的入住条件。挑选区位优势明显、交通便利且周边配套设施完善的保障性租赁住房项目作为试点，在简装的基础上，充分考虑新市民、青年人的实际需求，升级配置家具家电，涵盖床、沙发、餐桌椅、电视机、热水器等生活必需品，实现并推广“拎包入住”。

三、提高保障性住房运营管理和水平

积极实施政府购买公租房运营管理服务。逐步推广政府购买保障性住房运营管理服务，将通过政府购买服务方式提供的公租房运营管理服务事项纳入政府购买服务指导性目录，建立委托公租房运营管理服务绩效考核机制，切实提升保障性住房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。

健全公租房准入、使用、退出管理。加强资格审查，规范信息公开，增强配租工作透明度和公平公开度。优化公租房轮候与配租规则，将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素，对符合条件的多子女家庭可直接组织选房。完善调换政策，对因家庭人口增加、就业、子女就学等原因需要调换公租房的，根据房源情况及时调换。严格退出管理，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

优化公租房保障方式，提升保障精准度。根据保障对象的收入情况，建立科学合理的租金分档机制，制定并实施阶梯式租金标准，对不同收入水平的家庭或个人实行差别化的租金管理，确保公租房资源能够更加精准地分配给真正需要的人群，提高保障效率，促进社会公平与和谐发展。

第四节 推进“好房子”建设

围绕安全、舒适、绿色、智慧的总体要求，以“好房子”

为牵引联动“四好”建设。以提升自治州居民居住品质和幸福感为导向，充分考虑不同居住习惯、不同年龄段、不同经济能力等群体的需求，因地制宜推进好房子建设，为建设富有活力的创新城市、舒适便利的宜居城市，发挥重要支撑作用。

一、全面推进“好房子”建设

落实“好房子”建设相关标准。新建住宅建筑的设计、建造、运行维护应满足《好房子建设技术标准》DB65/T8038-2025、《住宅项目规范》（GB55038-2025）要求，坚持产业链和供应链思维，引导建设各方坚持以需定供、供需适配、精益建造，从全生命周期的角度出发，围绕提升住房品质的关键要素，聚焦规划、建筑设计、建筑设备、施工建造、保障与服务等方面，提出了具有自治州特色的工程建设标准，并重点针对隔声、反味串味、渗漏开裂等当前常见质量问题，提高建设标准要求。

提升“好房子”建设水平。遵循安全、舒适、智慧的总体设计理念，对住宅设计方案进行全面优化与系统升级。在空间布局方面，科学合理地规划各功能房间的面宽尺寸、进深比例及层高参数，致力于提升复合型功能空间的实用性与灵活性。同时，重点增强建筑在隔音降噪、保温隔热、自然通风及防水防潮等方面的综合性能，全面推行科学化、精细化与模数化的设计方法。在材料与设备选用上，积极推广耐

久性强、环保性能优异的建筑材料，广泛选用高效节能、智能控制、绿色环保的电梯、空调及照明系统等设备。不断提高在“好房子”示范项目中绿色建材的应用比例，推动住宅建筑向更高质量、更可持续的方向发展。

加强新技术赋能“好房子”建设。大力推进新型建筑工业化与智能建造，加速建筑行业转型升级，推动建筑与装修设计深度融合，实现一体化协同发展。积极推广装配式装修技术，提升施工效率与建筑质量，同时广泛应用建筑机器人、智能设备及部品部件等核心技术，以创新驱动建筑生产方式的现代化变革。大力发展数字家庭，将更多智慧设施与住宅设计紧密结合，广泛普及家居、家电及安防等智能家庭终端产品，提升居住舒适度与生活便利性。持续推进智慧住区建设，进一步优化升级社区信息基础设施，依托物联网、人工智能、大数据等先进技术，全面提升水、电、气、热等资源的智能化控制水平，实现高效节能管理和可持续发展目标。

二、开展“好房子”选址试点示范

推进“好房子”示范项目建设工作。在具体实施过程中，将根据不同类型住房的特点，分类开展“好房子”建设试点。对于新建住房项目，“好房子”示范工程将优先选址于职住平衡度高、基础设施和公共服务配套相对完善的区域，确保新建住房从规划阶段就符合高品质居住要求。对于存量住房改造项目，“好房子”示范工程将重点选择已纳入城镇老旧

小区改造计划和旧区改造规划的区域，特别是居民改造意愿强烈、参与度高的住宅区。在项目选址和方案设计时，需要全面权衡土地取得成本、基础设施投入规模、开发或改造实施难度与改造后综合效益之间的关系，同时要兼顾服务不同收入水平人群的住房需求，特别关注老年人、儿童等特殊群体的居住需求，切实保障弱势群体的居住权益。

重视不同群体的差异化居住需求。重点关注老年人、多孩家庭、青年人才等重点人群，努力提供既能满足多元化生活需要、又具备价格可承受性的高品质住房，打造真正意义上的“好房子”。针对育儿家庭，注重户型设计的灵活可变与空间功能复合齐全，满足孩子成长过程中不同阶段的需求。要加快推进儿童友好型社区的建设工作，重点完善与儿童日常生活密切相关的服务设施，在社区中有序配建幼儿园、儿童之家、童心书屋等专项服务场所，增强社区对儿童成长的支持能力。推动现有邻里中心、社区公共用房等设施的复合化使用，挖掘空间潜力，提升服务效能。还应着力打造富有特色、充满趣味的儿童活动场地，积极利用城市口袋公园、街角绿地等小微空间，增设适宜儿童游玩的设施及适合开展体育运动的场地，营造能够激发创造力、促进体能发展的环境。系统构建安全、连续的儿童出行路径，通过人车分流设计、清晰标识系统、无障碍通行设施等措施，保障儿童在社区内活动的独立性与安全性，为他们的日常通行创造更加友

好、可靠的环境条件。

专栏 1 “好房子” 建设工程
建设“好房子”示范小区行动。推进“好房子”示范小区建设，支持引导房地产企业通过优化产品设计、完善户型功能、提高层高等，建设供应安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。 “十五五”期间，自治州建设“好房子”示范小区不少于 3 个。 住房质量品质提升行动。强化新建住房质量审查，将住宅隔声、防串味、防水等设计作为审查要点，推广高品质建材应用。推进老旧住房隐患排查与改造，重点解决隔声、防渗漏、管道老化等突出问题。 以新技术为驱动“好房子”建设。重点发展装配式建造等工业化建造技术。推广智能建造、新型建筑工业化和装配式内装等工业化建造技术。关注建筑长寿、降碳节能等绿色房屋技术。鼓励数字家庭、智能运维、BIM 信息平台等智能化技术运用。 以好运维、好服务保障“好房子”。鼓励建设一体化智能平台，实时监测设备运行状态，自动预警故障。构建安全社区场景，重点关注居家老人、儿童关怀和社区安防。设置危机响应机制，建立极端天气预警机制，智能平台自动推送预警信息。建立常态化维护制度，合理设置关键设施设备更新频率，周期性做好设施设备检查，做好日常维护。

鼓励“老房子”改造成为“好房子”。以建设“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子为目标，聚焦老房子居住痛点，针对住房建筑室内空间，以旧房翻新、品质装修、居家适老化改造、智能家居集成应用为重点方向，结合以旧换新、改造补贴等政策工具，激发居民住房装修消费潜力，优化居住功能与体验。针对住房建筑本体，针对外墙、屋顶等关键部位，依托政府专项资金、社区改造资金，系统开展局部修缮及节能化、智能化升级改造，全面提升住房建筑综合性能与安全水平，助力住房高质量发展。

三、积极优化大型居住社区配套服务

提高已建大型居住社区配套水平。重点完善公共交通和公共服务设施配套，加快教育、卫生、交通、商业等配套设施的建设、交付和开办使用，促进区域公交站点、慢行交通等基础设施互联互通。提升配套设施品质，完善配套设施服务功能，满足居民多层次、多样化的公共服务需求。

全力推进新建大型居住社区配套建设。研究制定配套建设资金筹措、保障新机制。加快推进基本配套设施建设，确保配套项目与住宅同步建设、同步交付使用，满足居民入住基本生活需求。

不断优化大型居住社区公共服务体系。完善配套设施运营管理，按完整社区建设要求打造 15 分钟社区生活圈，提升大型居住社区成熟度和宜居水平。完善大型居住社区配套设施评估体系，开展基本公共服务后评估工作。

四、推进海绵型小区建设

根据海绵城市建设要求，鼓励各县（市）根据城市发展实际，落实海绵城市的技术规范标准和相关要求。支持有条件的住宅小区、公共空间和建筑采用绿色屋顶、下凹式绿地、透水铺装等海绵化措施，在绿地内设计可消纳屋面、路面、广场和停车场等雨水径流的低影响开发设施，鼓励雨水调蓄设施建设与绿地、水体建设相结合。在小区雨水系统设计中推进海绵城市等措施与市政雨水排水系统的有效衔接。

第五节 推进既有住房与住区更新改造

以居住领域更新为抓手，积极探索自治州住房发展与城市功能提升有机融合的有效路径，切实消除安全隐患、改善人居环境，营造高品质城市生活空间，进一步促进民族团结与社会和谐，为建设舒适便利的宜居城市、安全可靠的韧性城市奠定坚实基础。

一、常态化开展老旧小区改造

结合城市体检结果，扩面推进老旧小区改造。有序开展对 2000 年至 2010 年老旧住房和住区的梳理工作，稳步将房龄较长、有改造需求的其他小区纳入政策覆盖范围。基于住房和小区（社区）维度的体检结果，全面摸清需要改造的小区数量，依据老旧住房占比、居民意愿协商程度等因素，合理确定街道改造的优先级以及项目筛选机制。优化改造内容的确定流程与机制，重点推进基础类改造工作，全力消除安全隐患，切实保障居住安全；遵循尽力而为、量力而行的原则，推进完善类和提升类改造，整治小区及其周边环境，完善小区停车、充电、消防、通信等配套基础设施，增设助餐、家政等公共服务设施。支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于自住住房改造。

专栏 2 城镇老旧小区改造工程

2000 年前老旧小区品质升级改造。配套建设社区综合服务站、便民市场、便利店、养老托幼服务设施、卫生服务站等。打造特色的公共活动空间，如“民族团结小广场”“文化长廊”

等，增设健身器材和文化设施。

2000年后老旧小区提升改造。根据各县（市）城市体检结果，有序改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、外墙外保温系统等，以及增设停车位、绿化空间、活动场地、智能快件箱、快递柜、社区综合服务设施、公共卫生设施、养老、助餐设施等。

既有住宅电梯加装。开展居民意愿摸底普查，按照30%—50%、50%以上等不同比例的迫切程度与意愿程度分级分类，建立电梯加装项目储备库。建立“只要一户居民申请、社区就靠前组织意愿征询”机制，促进居民达成一致意见，开展既有住宅加装电梯行动。

二、稳妥推进危旧住房更新改造

“留改拆”多措并举推进危旧房改造。全面摸排并详细梳理危旧房屋的基础台账，进一步完善危旧房屋分类清单，确保数据准确完整。根据房屋实际安全等级、周边配套设施条件以及业主改造意愿等基本情况，科学制定差异化治理方案，具体措施可包括结构性维修加固、抗震性能提升、合理改建（适当扩建或翻建）以及符合条件的原址重建等。针对具有重要历史文化价值的保护性建筑，必须严格遵循文物保护相关规定，全面落实专项保护措施。同时，应优化审批流程，精简城市危旧房改造涉及的审批事项和环节，加快推进项目前期手续办理、施工准备及相关配套工作，全面提升改造效率。

专栏3 城市危旧房改造工程

推进危旧房改造，通过改造加固、拆除新建、异地安置等多种方式实施，改造内容包括老旧住房的道路、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、停车场、充电桩等公共服务设施；老旧住房与城市主干网衔接的道路、公共交通、通信、供电等城镇基础设施项目；

危旧房抗震加固或拆除重建等楼本体建设等。

积极探索“原拆原建”改造模式。支持各县（市）针对辖区内产权关系明确、无违法建设问题或已完成违法建设整治的老旧住房，稳妥推进以居民为主体的自主更新和原拆原建工作。各地应在国土空间规划、用地政策、项目审批流程、财政奖补机制等方面，依法依规提供有力支持。在符合规划、安全及相邻关系要求的前提下，允许原拆原建项目适度合理增加套内建筑面积，以切实保障居民基本居住功能和改善生活品质；同时，支持对地下空间进行合规有序开发，用于增设停车设施和配套服务用房，缓解老旧小区停车难和配套不足问题。资金筹措方面，倡导和推行“居民自筹为主、政府补贴为辅”的模式，积极引导社会资本参与，拓展多元化融资渠道，推动形成可持续、良性循环的危旧房改造投融资机制，最终实现政府有效引导、居民满意宜居、社会力量积极参与的多方共赢局面，并促进基层治理能力现代化和社区和谐发展。

完善危旧房常态化管理机制。常态化推进城市危旧房排查、检查与综合治理工作，持续完善危旧房风险识别、评估与分级管控机制，加强应急响应和处置能力建设，切实提升房屋使用安全水平。加快推进危旧房信息化档案管理系统建设，建立健全覆盖全面、动态更新的房屋安全数据库，强化数据共享与业务协同。进一步健全日常巡查、监测预警与快

速应急处置联动机制，加大对危房改造过程中违法建设、违规改造等行为的制止和查处力度。同时，不断完善人员紧急转移、临时安置和后续保障工作机制，确保群众生命财产安全和社会稳定。

加大力度推进既有多层住宅加装电梯工作。精河县、温泉县、阿拉山口市应积极推动成片、成规模加装电梯。深化加装电梯业务办理流程，完善联合办理工作机制。优化相关配套支持政策，研究出台加装电梯居民出资分摊比例的指导意见、加装电梯技术文件编制导则。健全加装电梯州政府、县（市）、街镇三级推进机制。积极搭建社区协商平台，充分发挥街镇和社区基层组织的作用，建立加装电梯的协商机制和矛盾化解机制。强化施工维保“一体化”采购，鼓励第三方社会组织和专业单位提供专业技术服务，加强加装电梯施工和运行监管，推动参建单位质量安全责任落地。

因地制宜进行风貌保护、建筑修复、结构改造和重新利用。加强优秀历史建筑保护修缮（改造）项目事中事后监管工作。进一步推进优秀历史建筑“一幢一册”编制工作，加快建立分类保留保护技术标准。研究推进智能化设备在保护优秀历史建筑上的应用。鼓励历史风貌区存量房屋功能合理转换，完善区域配套设施，提升服务能级，实现风貌区整体保护和活化利用。

第六节 优化住区布局和形态

一、一般区域管控指引

选址指引。考虑交通便利性，优先选择在公共交通站点有效覆盖区域，以公交优先为原则，确保居民出行便捷。理想状态下，小区主要人行出口距离公共交通站点不宜超过 50 米，从而减少居民对私家车的依赖，降低交通拥堵，同时减少碳排放，符合绿色出行理念。考虑公共服务设施配套，周边应具备完善的基本公共服务设施、便民商业服务设施以及公共活动空间，应配套建设社区卫生服务站、幼儿园、老年人日间照料中心等设施，形成 5 分钟生活圈配套设施的集中布局，打造相对集中的公服核心。

开发强度管控指引。严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《关于加强县城绿色低碳建设的意见》等要求控制新建住宅项目指标，且应符合各县（市）国土空间规划管控要求。

二、重点区域（临山临水地区）管控指引

除上述管控指引外，临山临水区域的建设项目应满足以下管控要求。

临山地区管控指引。各县（市）根据项目实际，在临山地区进行开发建设时，严禁破坏山体的自然形态和植被。应根据山体的地形地貌进行合理规划，避免大规模的削山、填山等破坏行为。临山地区的新建住区建筑风格和色彩应与周

边自然景观相协调。

临水地区管控指引。临水地区的开发要严格保护水体的水质和生态功能。严禁向水体排放污水、倾倒垃圾等污染行为。在规划设计中，应合理设置雨水收集和处理系统，减少雨水对水体的污染。同时，要保护水体的岸线，可采用生态护岸的方式，如种植水生植物、设置生态浮岛等，营造良好的水生态环境。

第七节 提高居住服务与社区治理能力

一、积极开展完整社区建设

补齐短板、以点带面、循序渐进推进完整社区建设。鼓励博乐市优先选择青达拉街道银河社区、青得里街道长城社区；精河县友好社区、幸福社区、团结社区等基础条件较为成熟、设施配套较为完善的街道，作为先行试点，开展完整社区建设示范工作。此举旨在通过系统性的规划与实施，推动城市居住区与街道公共空间的有机融合，强化功能整合与空间协调，积极促进住区与街区的一体化联动改造。在实施过程中，注重补齐现有短板、强化薄弱环节，全面提升公共服务设施水平和服务供给能力。城区范围内采取“见缝插绿”策略，因地制宜增加公园绿地，优化人居环境；县城则着力完善商业服务设施，重点补齐商业设施不足的短板，统筹推进新建商业网点的布局与既有商业设施的提质升级，整体提升商业服务环境的现代化水平。

聚焦“一老一小”需求完善教育和养老服务设施。围绕“一老一小”需求，加强适老化、适儿化改造，建设全龄友好社区。综合教育设施覆盖与14岁及以下人口空间分布情况，重点推进教育设施完善；综合养老设施覆盖与60岁及以上人口空间分布情况，重点推进各县（市）养老设施完善。强化公共服务，推进5分钟、10分钟、15分钟生活圈建设。

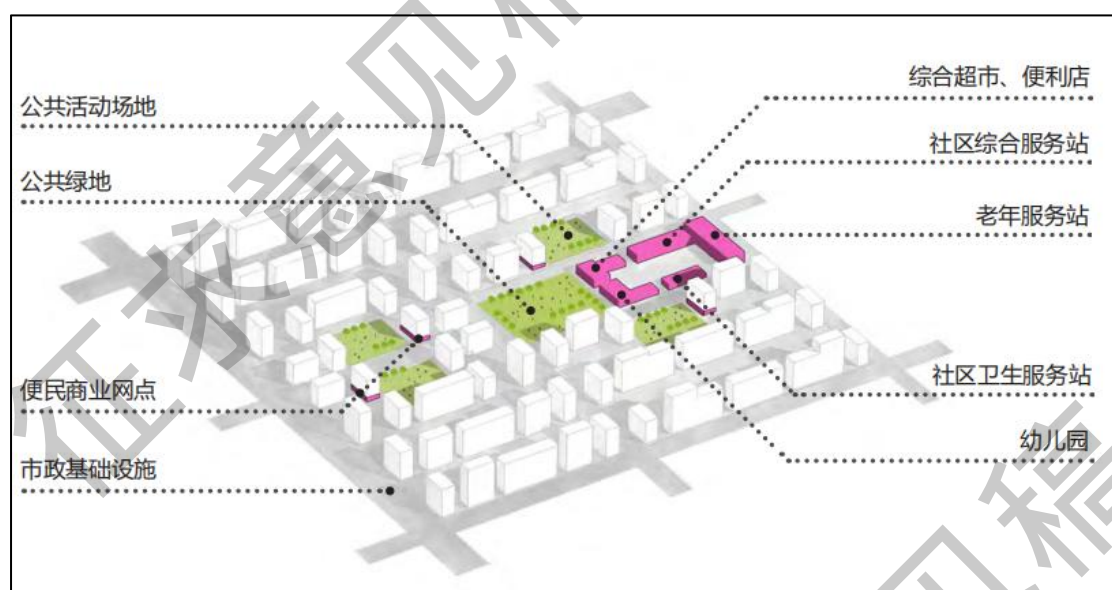


图1 完整社区配套设施示意图

二、社区治理能力提升

社区中心可持续运营机制。由城投投资公司负责一体化投资建设运营，包括公益性与经营性空间，其中公益性空间建成后产权移交居委会，由居委会出资装修与运营，经营性空间由投资公司的专业运营子公司负责商铺租赁、维护、安全管理等运营工作，通过经营性空间商铺的收入来源反哺普惠性、公益性空间运营支出，实现社区运营资金平衡。

强化党建引领作用。拓展“红色物业”覆盖范畴，构建

“社区党支部+物业企业+业主委员会”三方协作联动机制，在社区服务中心、物业办公场所设置“红色驿站”，开展政策宣贯、矛盾化解以及民族团结相关活动。提高业主委员会中党员的占比，完善“街镇吹哨、部门报到”联合执法机制。踊跃搭建由居民代表、物业、辖区单位共同参与的交流议事平台，建立矛盾纠纷联合调解机制，促进多元主体协同治理。

三、积极推广智慧社区建设

提升智慧物业管理服务能力。加快智慧物业平台建设，实现服务监管、收益查询、投诉处置线上化，提升监管效能。探索构建“智慧社区信息平台”，综合人口管理、物业服务、民生诉求，实现“一网通办”。强化智能安防与便民服务，推广社区的智能安防系统建设，安装人脸识别门禁、高空抛物监控等设备。推动物业服务方式由粗放型管理向精细化管理转变、由单一服务向多元服务转变，引导各类智慧物业管理服务平台加强与电商、科技、快递等第三方平台互联互通，实现资源对接、互补。

专栏 6 物业服务质量提升工程

“十五五”期间，建设或改造社区物业管理设施，提升物业行业党组织覆盖率、业主委员会覆盖率、物业管理覆盖率，推动物业服务覆盖率提升到 100%。

建立“质价相符”的物业服务市场调节机制。推行物业服务价格评估制度，完善物业服务价格信息发布机制，重点推进物业费标准较低的老旧小区启动价格调整工作和物业服务酬金制计价模式。完善物业管理项目招投标制度。鼓励引导规模较小的相邻小区进行区域合并或管理合并。促进物业企业专业化、连锁化、品牌化经营。

完善维修资金、公共收益使用管理制度和专项规约，推进账目信息公开，加强使用监管，提高使用效率。加大维修资金归集力度，引导住宅小区业主依法依规依约续筹，深化完善维修资金续筹机制。推行维修资金、公共收益年度审计制度，探索引入专业社会服务组织提供公共收益记账管理等服务。

落实物业服务企业服务质量主体责任。严格检查、督查制度，促进物业服务企业加强自律。完善监管信息披露制度和物业服务多维度评价制度。推行物业服务合同网签。

四、积极促进民族互嵌式居住机制

始终把铸牢中华民族共同体意识贯穿城镇住房发展规划全过程。严格落实《自治区关于有形有感有效铸牢中华民族共同体意识扎实有序推进完整社区试点建设行动方案》，始终把铸牢中华民族共同体意识贯穿城镇住房发展规划全过程，按照“全面落实促进各民族在空间、文化、经济、社会、心理等方面的全方位嵌入”的要求，开展形式多样的互嵌式居住政策宣传，充分利用已建成的保障性住房，有序推动各民族人口流动融居，引导各民族群众的住房保障对象在同一小区内同栋同单元互嵌式混合居住，促进各民族群众共居共学、共建共享、共事共乐。

优化居住格局，推动空间互嵌。在保障性住房分配中主动融入互嵌理念，避免民族聚居区隔离，可采用“插花式”抽签分配安置住房，促进自然混居。按照完整社区建设要求，科学布局各类公共服务设施，如规划建设红石榴文化广场、老年人活动中心等公共空间，鼓励各族群众日常互动。增强互嵌式居住吸引力，以教育、医疗、文化资源的优化，引领

各族群众居住互嵌。通过社区公共活动、文化活动、互助活动的组织，提供精准服务项目，吸引各族居民共同参与，形成相互交流、相互帮助、互相依赖的社会氛围和社区生活环境。

通过多种方式促进文化交融，提升社区治理效能。社区深入开展中华优秀传统文化、红色文化教育，并利用传统节日组织“邻居节”、“百家宴”等邻里活动。全面推广国家通用语言文字，同时保护和发展各民族优秀传统文化，推动“旅游+非遗”融合。建立“走访—收集—办理—反馈”的民生诉求闭环管理机制。推广“群众点单、社区派单、党员接单”、“板凳恳谈会”等议事协商形式。将民族事务服务管理融入党建引领的网格化治理，并为各族群众在就业、教育、医疗、“一老一小”关怀等方面提供均等化服务。

第八节 改革完善住房公积金制度

持续改革完善住房公积金制度，稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度，优化管理机制，更好发挥住房公积金在保障民生、支持消费、促进发展等方面的作用，为建设舒适便利的宜居城市发挥重要支撑作用。

一、稳步扩大缴存范围覆盖

着力实现行政机关、事业单位职工及其聘用制人员、合同制人员、劳务派遣人员、乡镇社区干部等群体制度全覆盖，扩大对新市民群体的覆盖，重点支持新市民进城，着力推进

民营企业 and 进城务工人员建制缴存，保障无雇工个体工商户和灵活就业人员的缴存权益，将住房公积金缴存纳入劳动合同，让广大在职职工都能充分享受住房公积金制度保障福利。

二、有效支持租购居住消费和住房供应

重点支持基本住房消费，加大住房公积金对中低收入职工解决住房问题的支持力度。探索住房公积金对租购并举住房制度的支持方式。研究住房公积金对自治州人才安居的支持政策。强化对改善居住条件的支持作用，开展既有多层住宅加装电梯提取住房公积金业务。探索制订支持住宅小区综合治理的相关政策制度。

用好住房公积金增值收益，结合各县（市）住房租赁市场发展情况，发挥住房公积金对保障性住房，尤其是保障性租赁住房建设和运营的支持作用。

三、推进住房公积金信息化建设

进一步推进住房公积金信息化体系建设，推进部门合作，信息共享。充分运用互联网、大数据、云平台、人工智能等技术，推进自治州住房公积金信息化建设和信息安全保障再上一个新台阶。到“十五五”末，自治州住房公积金信息平台实现等级保护，确保信息和资金安全。实现住房公积金业务办理电子签名、电子合同，业务档案电子化存储。推进网上和语音服务渠道人工智能技术，为缴存者提供 7*24 全方位服务，提高信息化服务效率。

积极配合州政府“数字政务”“智慧文旅”“智慧口岸”的建设目标，全力推进“互联网+住房公积金”建设，加快“智慧公积金”信息系统的项目建设。

四、增强监督和管理服务能力

加强财政监督、审计监督、决策执行监督，积极推进住房公积金综合业务服务和管理平台系统建设，增强住房公积金风险管理能力。加强住房公积金专业人才培养，及时公开住房公积金年度报告，全方位提高住房公积金管理和服务水平。

第九节 加快住房信息化建设

加快自治州住房和城乡建设，推进全要素联动，实现房屋安全管理，加强市场监测，大力推动城市结构优化、动能转换，品质提升、治理增效，牢牢守住城市安全底线，着力建设富有活力的创新城市、安全可靠的韧性城市、便捷高效的智慧城市。

一、完善住房管理信息系统建设

加大信息化建设资金保障力度，建立统一的房屋数据库、住宅小区基础管理信息平台，夯实信息化基础。完善以测绘楼盘为基础的房屋网签备案系统，包括新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁和房屋抵押等业务模块；优化交易资金监管功能，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖，为房地产市场调控提供

基础支撑。

完善住房相关网上服务，提高服务效能，发挥互联网优势，开发线上办事平台，做好“涉跑”事项“网上办”“掌上办”为居民群众提供便捷高效的优质数字化服务。

二、提高住房管理信息化水平

完善数据管理体系。建立健全住房建设领域数据管理体系，在“十五五”前期，完成数据目录、资源、管理、共享交换及服务的初步一体化设计。形成统一规划、分级负责、协调有力的数据管理格局，对住房保障、房地产市场、物业管理等各类数据进行分类管理，逐步构建标准统一、安全可靠的数据资源体系。

促进数据汇聚与共享。全面梳理住房建设行业数据资源，编制标准统一的数据目录。分阶段推动数据资源在“数字住建”大数据中心的汇聚归集。持续完善工程建设、住房管理等基础数据库与业务资源数据库，积极与政务数据共享协调机制对接，逐步畅通数据双向共享通道，促进政务数据跨部门、跨层级的高效共享与开发利用。

推进业务系统互联互通。以系统整合、信息共享、业务协同为重点，逐步构建“大平台、大数据、大系统”。落实相关技术导则，分阶段建设“数字住建”工作平台体系，优先实现住房保障、房地产开发、交易等核心业务系统的互联互通，提升住房管理效能，为后续全面数字化管理奠定基础。

三、丰富数字化应用场景

提升住房领域综合应用。围绕住房全生命周期管理，推进住房领域系统融合与数据联通，打造集分析研判、监管预警、政务服务于一体的综合应用。在房地产市场数字化监管方面，实时监测市场运行情况，为政府调控提供数据支持；在住房公积金管理服务中，运用数字技术优化业务流程，实现业务线上办理与智能监管；推动智慧住区建设，对住区公共设施进行数字化、智能化改造，提升住区管理与服务水平。

开展工程建设项目数字化管理试点。选取部分重点工程建设项目开展全生命周期数字化管理改革试点。建立统一的数据标准体系、编码规则与数据共享应用机制，推进工程建设项目审批管理、建筑市场监管、质量安全监管等相关系统的初步互联互通与协同应用。在工程质量安全监管中，试点利用数字化手段对施工现场进行实时监控；在项目审批中，逐步实现网上申报、在线审批，提高审批效率。

助力城市运行管理数字化转型。借助数字技术，逐步探索城市运行管理的“一网统管”模式。利用 CIM 平台与物联网技术，在试点城市基础设施进行实时监测与管理试点，提高城市精细化、智能化管理水平，为未来全面数字化管理积累经验。

第十节 推动兵地居住协同发展

牢固树立兵地一盘棋、一家亲思想，立足新发展阶段、

贯彻新发展理念、构建新发展格局，深入推进自治州各县(市)与兵团第五师在住房发展方面融合发展，促进住房工作一体推进、共同提升，实现高质量发展。将兵地房地产市场统筹考虑，在市场调控、市场监管方面建立协调联动机制，定期通报市场运行情况，统筹开展市场调控和监管执法，促进房地产市场一体化良性发展。按照“同城同策”的工作思路，加强兵地房地产政策互通共享，促进兵地“制度连通、政策贯通”。按照资源共享的思路，建立一体化的住房保障申请、审核、分配、管理流程，兵地相互开放住房保障资源，互认住房保障资格，促进兵地居民相互交融。坚持示范引领，有计划、分批次打造兵地互嵌式示范小区和示范团镇，引导兵地各族干部群众共同生活、共同工作、共同学习，在交流交往交融中增进团结和信任。建立联网审核机制，畅通兵地公积金办理渠道，统一工作流程和审核条件，为兵地购房需求提供公积金支持。按照开放共享的思路，对现有的业务系统开展系统对接，实现信息共享，方便办事群众，提高监管效能，为房地产市场齐抓共管提供技术支撑。

第四章 重大工程

“十五五”期间聚焦民生改善与城市品质提升，以重大项目为支撑，统筹推进老旧小区改造行动、好房子改建行动、完整社区建设行动、旅居融合行动，通过补齐基础设施短板、优化居住功能品质、完善公共服务供给、融合生态文旅资源，全力构建安全宜居、功能完备、富有特色的城镇住房体系，持续满足各族群众对美好生活的向往，为自治州新型城镇化高质量发展筑牢住房根基。“十五五”期间，规划形成自治州城镇住房4大重大工程，核算总投资46.57亿元，项目库在项目实施过程中实行动态管理，其中老旧小区改造工程23项，工程投资8.51亿元；“好房子”改建工程20项，工程投资29.23亿元；完整社区建设工程9项，工程投资5.62亿元；旅居融合建设工程4项，工程投资2亿元。

表2 自治州老旧小区改造项目情况统计表

序号	县（市）名称	项目数量	投资规模（亿元）
1	博乐市	6	1.88
2	阿拉山口市	4	2.11
3	温泉县	7	1.9
4	精河县	6	2.62
合计		23	8.51

表3 自治州“好房子”改建行动项目情况统计表

序号	县（市）名称	项目数量	投资规模（亿元）
----	--------	------	----------

1	博乐市	6	13.9
2	温泉县	8	9.16
3	精河县	6	6.17
合计		20	29.23

表 4 自治州完整社区建设行动项目情况统计表

序号	县（市）名称	项目数量	投资规模（亿元）
1	博乐市	1	2
2	阿拉山口市	1	0.62
3	温泉县	2	1.28
4	精河县	5	1.72
合计		9	5.62

表 5 自治州旅居融合行动项目情况统计表

序号	县（市）名称	项目数量	投资规模（亿元）
1	博乐市	4	2
合计		4	2

第一节 老旧小区改造行动

常态化开展老旧小区改造。各县（市）结合城市体检，摸清存量小区底数和改造需求。在扎实完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务基础上，稳步将房龄长、有需求的其他小区纳入政策范围。按需优化改造内容，更新改造小区燃气等老化管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道等，全力消除安全隐患。支持有条件的楼栋加装电梯，推动老旧电梯更新，加强老旧小区适老化改造。

整治小区及周边环境，完善小区停车、充电、消防、通信等配套基础设施，增设助餐家政等公共服务设施，持续提升老旧小区居住环境、设施条件、服务功能和文化价值。

加快推进城市危旧房改造。全面摸排城市（县城）建成区范围内国有土地上 C、D 级危险住房，以及国有企事业单位破产改制、“三供一业”分离移交等遗留的非成套住房，动态更新摸排情况。坚持“留改拆”并举，根据房屋房龄、安全状况、周边配套、业主意愿等情况，在坚决防止大拆大建的基础上，加快拆除改造 D 级危险住房，通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上 C 级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。对危旧房中的保护性建筑严格落实保护措施，通过维护、修缮加固改善等举措，切实保障保护性建筑的原真性、完整性和安全性。

积极探索老旧住房自主更新、原拆原建。加快推进自治州老旧住房自主更新、原拆原建政策出台，对产权清晰、不存在违法建设或违法建设已整治到位的老旧住房实施自主更新、原拆原建。坚持产权所有人自主且愿意出资改造，政府给予引导支持，优先支持改造群众需求迫切、安全隐患突出的城市 C、D 级危险住房以及国有企事业单位非成套住房。原拆原建项目原则上不增加居民户数，可根据国土空间详细规划优化调整容积率和建筑高度，适度开发地下空间改善停车和配套设施需求，适当增加每套的建筑面积以保障基本居

住功能。各县（市）推动自主更新原拆原建试点项目，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

专栏 7 老旧小区改造行动

“十五五”期间，实施 23 个老旧小区改造项目。博州阿拉山口居民小区（城区）基础设施更新改造建设项目、博州阿拉山口金港社区居民小区基础设施更新改造建设项目、阿拉山口市城市老旧小区改造提升建设项目、阿拉山口市城市居民小区电梯入户建设项目、博州精河县民航小区老旧小区改造建设项目、博州精河县学苑小区老旧小区改造建设项目、博州精河县和平小区北区老旧小区改造建设项目、博州精河县滨河小区北区老旧小区改造建设项目、博州精河县家和园小区老旧小区改造建设项目、博州精河县北苑小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县圣泉小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县团结花苑小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县红十月小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县金十月小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县紫苏丽苑小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县鹿苑小区老旧小区改造建设项目、博州温泉县老旧小区配套基础设施改造更新项目、博州博乐市顾里木图街道老旧小区改造建设项目、博州博乐市克尔根卓街道老旧小区改造建设项目、博州博乐市青得里街道老旧小区改造建设项目、博州博乐市水苑社区老旧小区改造建设项目、博州博乐市金桥社区老旧小区改造建设项目、博州博乐市既有建筑消防隐患整治项目。

第二节 “好房子”改建行动

围绕安全、舒适、绿色、智慧的总体要求，以“好房子”为牵引联动“四好”建设。以提升居民居住品质和幸福感为导向，充分考虑不同居住习惯、不同年龄段、不同经济能力等群体的需求，因地制宜推进好房子建设，为建设富有活力的创新城市和舒适便利的宜居城市，发挥重要支撑作用。

完善住房建设标准。严格落实《住宅项目规范》等强制

性国家标准，借鉴《自治区“好房子”建设经验做法（第一批）》，制定自治州“好房子”建设的地方标准。鼓励企业按照市场需求，制定高于国家标准相关技术要求的企业标准，更好满足住房消费需求。

提升“好房子”建设设计水平。围绕安全、舒适、绿色、智慧的总体要求，优化住宅设计。结合自治州气候特点，合理设计房间面宽、进深、层高，大力提升复合功能空间和建筑音、保温、通风、防水等性能，提高居住空间全龄友好舒适度，推行科学化、精细化、模数化设计。大力推广低碳、节能、耐久建筑材料，采用高效、智能、绿色的电梯、空调、照明等设备，支持政府投资的保障性住房项目集中大量采购绿色建材，鼓励“好房子”项目提高绿色建材应用比例。加大对开发企业的政策支持力度，在项目审批、资金支持、税费减免、信用评价等方面予以政策倾斜，引导开发企业建设“好房子”。

实施“老房子”改造“好房子”。在实施“老房子”改造“好房子”过程中，首先确保“老房子”结构安全，对房屋进行体检与加固，消除安全隐患；二是进行建筑节能改造，如采用外墙保温一体化技术、安装节能门窗，以降低能耗；三是更新老旧基础设施，实施“楼道革命”，全面改造水、电、气、热等管线；四是提升居住环境，开展“环境革命”，硬化路面、增补绿化、完善照明，并配套养老、托育等社区

服务；五是推进智慧化升级，引入全屋智能、智慧安防系统，并应用智能光导等技术改善采光；六是创新管理机制，通过“管理革命”让居民参与决策，并建立长效物业管护机制。针对自治州的老房子改造，重点实施供水、供热管网更新，道路硬化与屋面防水改造，解决基础设施老化问题；推进建筑节能改造，应用保温材料降低采暖成本；加快加装电梯，完善新能源充电桩、智能快递柜等便民设施；同步提升“软件”服务，在改造后的小区增设老年活动室、儿童托管区等社区空间；改造过程应坚持“居民点单、政府接单、多方买单”的模式，确保资金精准使用，并引入专业物业建立长效管理机制，最终实现居住条件与城市品质的双重提升。

加强新技术赋能。积极推行新型建筑工业化和智能建造，促进建筑设计和装修设计一体化，推进装配式装修，加快建筑机器人、智能设备、部品部件等核心技术在“好房子”建造中应用。发展数字家庭，推广智慧设施在住宅设计中的应用。推进智慧住区建设，完善优化社区宽带、无线、广播电视网等信息基础设施，综合运用物联网、人工智能、大数据等信息技术，实现水、电、气、热等资源智能化控制和节能管理，推进家居、家电和安防等智能家庭终端产品的广泛使用。

优化居住环境。加强城市设计引导，优化容积率、绿地率等管控要求，提高建筑外观和居住区景观设计水平。进一

步扩大完整社区试点示范，通过旧区挖潜和新区预控，重点聚焦“一老一小”需求完善服务设施与无障碍环境营建，推动嵌入式服务设施与公共活动空间复合利用，统筹完善社区配套设施。加强公众参与，开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，构建共建共治共享的社区治理长效机制。

提升物业服务水平。加强党建引领物业管理，推动建立社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式，不断提高物业服务企业党组织覆盖率。加强物业服务信息公开，引导物业服务企业主动接受业主监督、认真履约，提升服务质量建立群众诉求及时解决机制，加大对小区矛盾纠纷的调解力度实行公共收益公开，指导小区结合实际设立公共收益账户，将利用共用部位、共用设施设备经营产生的公共收益纳入其中。推动物业管理数字化转型，建好用好自治区“智慧住房”物业管理系统促进线上线下服务融合发展。强化物业行业监管，按照信用评价管理办法，对列入“黑榜”的企业实施重点监控。推动无物业服务小区实行基础物业服务，在城镇老旧小区改造、完整社区建设等工作过程中，要补齐物业服务短板。推动电梯更新对投入使用时间长、运行状况差、群众反映集中的住宅老旧电梯要优先纳入更新计划。充分发挥物业管理协会作用，以集中整治促进物业服务质量大提升。

专栏 8 “好房子”建设行动

“十五五”期间，实施 23 个“好房子”建设项目。精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（一期）、精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（二期）、精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（三期）、精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（四期）、精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（五期）、博州温泉县既有居住建筑保温提升工程项目、博州温泉县 2026 年老旧小区综合改造项目、博州温泉县既有居住建筑保温提升工程项目、博州温泉县危旧平房改造项目、博州温泉县团结小区危旧房改造建设项目、博州温泉县幸福小区危旧房改造建设项目、博州温泉县哈日布呼镇南街危旧房改造项目、博州温泉县哈日布呼镇北街危旧房改造项目、博州温泉县危旧房基础设施改造项目、博乐市腾基·阅山湖小区建设项目、博乐市尚庭半岛、博乐市山水·观杉锦庐小区建设项目（二期）、博乐市山水·观杉锦庐小区建设项目、博乐市腾基·阅山湖小区建设项目、博乐市尚庭半岛建设项目、博乐丝路商旅中心建设项目、精河县嘉境房地产开发有限公司、博州尚轩恒锦房地产开发有限公司-KJ-2025-190 地块。

第三节 完整社区建设行动

开展社区专项体检。全面推广“社区体检”模式，围绕设施、环境、服务、治理等方面，通过数据采集、居民调研等方式，精准识别每个社区的短板弱项，建立“问题清单”和“整治建议清单”，为精准施策提供依据。

编制专项规划。有条件的县（市）要编制完整社区建设专项规划，明确建设目标、空间布局和实施路径。强化设计引导，将自治州地域文化融入社区风貌，避免千篇一律。

补齐社区服务设施短板。重点聚焦“一老一幼”需求，加快建设社区养老服务站、日间照料中心、托儿所、幼儿园等设施。标配社区综合服务设施、社区卫生服务站。按照步

行可达原则，配建便利店、家政、维修、快递等便民商业网点。

打造宜居生活环境。结合城镇老旧小区改造、城市更新，重点实施供水、供热管网更新、道路硬化、屋面防水等基础设施改造。充分利用边角地、闲置地，建设“口袋公园”、公共绿地和公共活动场地，实现“300 米见绿，500 米见园”。统筹解决停车难问题，规范增设停车位和公共充电设施。

推进社区智能化服务。其他县（市）可借鉴博乐市街心社区“智慧小区”示范样板经验。推动智能安防、智能照明、智能物业等应用。探索建设社区智慧服务平台，整合家政、养老、医疗等线上服务。

健全社区治理机制。强化基层党组织领导作用，健全“社区大党委”等机制。推广“街道吹哨、部门报到”经验，破解基层治理难题。设立社区规划师、设计师制度，引导居民、专业力量参与社区建设全过程。建立健全覆盖全部小区的物业管理机制。

专栏 9 完整社区建设行动
“十五五”期间，实施 9 个完整社区建设项目。博州精河县完整社区更新建设项目（友好社区）、博州精河县完整社区更新建设项目（幸福社区）、博州精河县完整社区更新建设项目（团结社区）、博州精河县完整社区更新建设项目（东郊社区）、博州精河县完整社区更新建设项目（康宁社区）、博州博乐市老旧小区、完整社区建设项目、阿拉山口市完整社区建设项目、博州温泉县博格达尔路社区完整社区建设项目、博州温泉县三峡社区、幸福社区完整社区建设项目。

第四节 旅居融合行动

编制专项规划。将旅居融合发展纳入自治州“十五五”文化和旅游发展专项规划，明确空间布局、项目清单和保障措施。

开展试点建设。借鉴国内经验，在赛里木湖环湖区域、温泉县康养核心区等，遴选首批5—8个资源禀赋好、积极性高的项目，作为州级旅居融合试点，给予政策、资金重点支持，形成可复制推广模式。

开发“博温赛”旅居产品。依托世界级旅游度假小镇建设，赛里木湖开发生态观测、星空露营、徒步穿越等深度体验的生态旅居项目，建设低环境影响的高品质湖畔野奢民宿、自驾车旅居车营地；依托“中国温泉之乡”资源，推动温泉疗养与蒙医药、健康管理结合，发展“温泉+食疗+理疗”的特色医养康养旅居产品；在博乐市及周边，培育文创街区、主题民宿集群，发展以非遗手作、民俗节庆、特色美食体验为吸引力的文化旅居产品。

专栏 10 旅居融合行动

“十五五”期间，实施4个旅居融合建设项目。新疆瑞峰鸿业房地产开发有限公司-KJ-2025-108地块、博乐市阳光新城房地产开发有限公司-KJ-2025-109地块、新疆博文国际旅游有限公司-KJ-2025-139地块、新疆瑞峰鸿业房地产开发有限公司-KJ-2025-140地块。

第五章 要素联动

第一节 完善土地保障

一、加大居住用地储备与供应力度

建立“提前谋划一批、重点储备一批、加快供应一批”的居住用地供应机制，定期发布居住用地储备与供应方案。坚持城市体检评估先行，防止大拆大建，加大新供应居住用地供应力度，对拟拆除的建筑要加强评估论证，不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，旧住宅区拆除重建后优先用于建设公共住房。有序引导商业用地、工业用地调整为居住用地，鼓励留用地建设住房。

二、优化住宅用地供应管理

建立以住房发展年度计划为主要依据的住宅用地供应机制。每年制定《住房发展年度计划》，落实《住房发展规划》要求，分解目标任务，对城市住房发展规划执行进度进行评估。自然资源部门依据住房发展年度计划确定的住房建设需求，如各类住房供地规模、重大项目安排、空间区位需求等，编制年度住宅用地供应计划。增量土地供给主要在住房发展规划确定的优质区位范围内，即优先选择、次要选择两档；建立动态供地调整机制。

三、多渠道推动住房建设筹集

推动居住用地高效集约利用，鼓励住房建设以中小户型

为主，持续完善户型设计。持续开展大规模住房建设行动，将多主体多渠道建设筹集工作落实、落地、落细。完善公共住房、商品住房项目的动态跟踪、监测、评估机制，建立住房建设项目库，通过年度计划予以落实。完善商品住房供应管理，实时跟踪商品住房市场销售、库存等情况，确保有序、稳定供应。

第二节 落实金融保障

一、加强房地产金融监管

正确认识和把握防范化解房地产重大风险，按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，抓好房地产风险处置工作。实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化、透明化。加强房地产开发企业融资监管，开发建设融资以项目为主体，资金使用严格限定于具体项目。加强借款主体资质审查，不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款，对实际经营企业成立或受让时间较短的借款人要进一步严格审查。加强信贷资金用途管理，严防消费贷、经营贷等信贷资金违规流入房地产市场。加强个人住房信贷管理，严格审核房贷首付款资金来源和偿债能力。加强中介机构管理，严禁中介机构为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务。

二、完善房地产“白名单”项目融资机制

商品住房项目贷款全部纳入“白名单”管理，做到合格

项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”，支持房地产市场稳健发展。对纳入“白名单”、保交房项目，对提供融资贷款支持的商业银行，地区融资协调机制支持融资贷款资金实行资金闭环管理，鼓励由同一金融机构承接房地产开发项目融资贷款业务和预售资金监管业务，作为住宅专项维修资金、各类保证金等资金存储的重要因素予以考虑。

第三节 优化财税保障

一、加强财税金融政策有效供给

提高财税政策与规划实施的衔接协调力度。建立依法规范、权责匹配、运转高效的住房保障财政投入机制。用好中央支持租赁住房发展奖补资金。

深化完善住房金融相关政策。创新融资方式，支持住房租赁机构健康发展。拓宽融资渠道，鼓励社会资金参与租赁住房建设、保障性住房建设、大型居住社区配套设施建设、旧区和旧住房改造，有效防范相关风险。

二、加大财政资金投入

提高财政专项资金补助标准，在现行补助标准上予以适当提高。老城区棚户区征拆成本明显高于一般地段，征拆成本与土地收益“倒挂”，国家在政策上应予调整，允许进行改造，并在财政专项资金补助上倾斜。适当提高租赁补贴标准，降低住房困难家庭实物配租意愿促进国家大力发展房屋

租赁市场政策的落实。进一步明确保障对象收入认定，并统一家庭收入分档及标准，避免出现收入认定不准、保障不公、职责不清的问题。

三、合理运用税费手段

落实好各项税收政策。使用按揭贷款购买全装修商品住房的，房价款计取基数包含装修费用。使用住房公积金贷款购买装配式住房，最高贷款额度上浮一定比例。鼓励金融机构加大对绿色建筑和装配式建筑产业的信贷支持力度，拓宽抵押质押的种类和范围，并在贷款额度，贷款期限及贷款利率等方面予以倾斜。鼓励和支持企业、高等院校，研发机构研究开发装配式建筑新技术、新工艺、新材料和新设备，符合条件的研究开发费用可按照国家有关规定享受税前加计扣除等优惠政策。对装配式建筑产业基地（住房产业化基地）企业，经相关职能部门认定为高新技术企业的，享受高新技术企业相应税收优惠政策。房地产开发项目中实施装配式建筑、超低能耗绿色建筑和三星级绿色建筑的工程，可采用税收适当返回的奖励措施，城市基础设施配套费可适当缓缴，农民工工资保证金减半缴纳。

四、完善金融支持政策

稳步推进房地产投资信托基金（REITS）试点，落实出台支持房地产投资信托基金发展的税收政策。加大对城镇保障性安居工程的金融支持力度，加大对中低收入群体的保障

性及改善型住房需求的差别化支持力度。加大住房租赁市场金融支持，支持向新建租赁住房发放开发建设贷款，支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款。科学合理确定住房公积金和购房商业贷款的首付比例和贷款利率，支持已缴存公积金、在当地无自有住房且已承租居住、通过房屋租赁管理平台签约备案的职工提取住房公积金支付房租。消费者购买装配式建筑的商品房，在贷款利率方面可相对于购买普通商品房给予适当优惠符合条件者可异地申请住房公积金贷款。购买装配式全装修住房的购房者，可以成品住房成交总价为基数确定贷款额度。

第六章 规划实施保障措施

一、强化组织领导

坚持党的全面领导，把党的领导贯穿到住房发展的各方面和全过程，更大力度落实城市主体责任，更大程度激发各类主体的活力和创造力，确保党中央关于住房工作的决策部署贯彻落实。充分发挥党建工作在围绕中心、服务大局中发挥的重要作用，推动“十五五”规划实施中的统领作用，强化核心意识和看齐意识。住房城乡建设部门要提高认识、统一思想，加强规划实施的组织、协调和督导，做好各专项规划与本规划的衔接互补，切实将本规划提出的各项目标任务落到实处。

二、加强政策扶持

坚决落实国家、自治区关于房地产业发展的决策部署，鼓励各有关部门、各县（市）结合实际、因地制宜出台相关配套政策措施。加强对本土房地产企业的发展指引、从业人员培训和相关政策支持。由自治州住房和城乡建设局牵头组织实施，研究解决工作推进中遇到的重大问题，组织协调各项政策措施的落实推进。把促进房地产市场平稳发展、推进住房保障、服务百姓安居、提升房地产市场监管纳入政府工作目标。健全规范房地产市场秩序多部门联合工作体制，明确各相关部门职责分工和任务要求，健全信息沟通、政策协调和工作协同机制。

三、保障资金筹措

加大推进住房发展保障资金筹措力度，充分利用好政策性和商业性金融机构以及保险资金、公共基金的融资政策，创建多层次多渠道的金融产品和投融资模式，并将开发性金融与投资、债券、租赁、证券等融资方式相互优化组合，同时推行复合地产模式、债券发行模式，加快形成多元化、可持续的住房发展投融资体系，确保形成稳定的住房发展资金保障机制。

四、夯实人才支撑

坚持党管人才的政治导向，建立健全面向房地产行业的人才工作机制。鼓励房地产企业与高等院校、专业培训机构开展密切合作，重点培育本地房地产业发展紧缺的各类技能型和应用型专业人才。建立健全房地产人才职业培训长效机制，开展多层次、多专业、多形式的在职技能培训。鼓励大型房地产企业、物业服务企业组建一批掌握新技术、新工艺、新标准的技能队伍，有效满足未来城镇居民对住房精装修、智能家居等新兴居住生活领域的服务需求。加大国内外房地产业相关人才引进，重点引进房地产项目投融资、规划设计、项目策划、建筑技术研发、工程管理、房地产营销、物业管理、家政服务等各类中高端人才。充实壮大房地产业专家智库，邀请国内外知名房地产专家学者、行业精英加盟。通过定期开展会议论坛、考察调研、培训教学等多样化方式，发

挥高端智库对房地产业发展的智力支撑作用。

五、注重实施评估

按照政府组织、部门合作、公众参与的原则，建立相应的评估工作机制和工作程序。委托规划编制单位或组织专家组承担具体的评估工作，重点评估房地产开发与销售、房地产去库存、土地供应、住房保障、老旧小区改造、市场监督管理等内容，全面总结本规划各项内容的执行情况，客观评估规划实施的效果。针对规划实施中存在的偏差和问题，需要进行专题研究，提出完善规划实施机制与政策保障措施的建议，进一步明确规划任务和工作重点，促进规划目标的实现。

附表

附表 1 “十五五”城镇住房发展规划指标体系表

指标分类	指标名称	单位	“十四五”值	“十五五”指标
住房条件持续改善	城镇人均住房建筑面积	平方米	45.5	>48
	新增城镇住房套数	套	17219	13600
	新增城镇住房面积	万平方米	241.79	138.33
市场高质量发展	商品住宅去化周期	月	10	保持在 12-18 个月的合理区间
	新建商品住宅销售规模	万平方米	231	102.33
	二手住宅销售规模	万平方米	228.21	230
	新增城镇住宅用地供应量	公顷	294.12	127.11
保障体系更加健全	建设筹集保障性住房数量	套	6978	4800
	新增保障性租赁住房数量	套	6478	3300
	新增的城镇低保、低收入家庭申请公租房的保障率	%	应保尽保	应保尽保
	租金收入比	%	26	19
	发放住房公积金贷款额	亿元	15.95	保持增长
	提取住房公积金支付房租金额	亿元	0.73	保持增长
	住房公积金缴存总人数	人	44700	67200
	住房公积金缴存人群比	%	13.62	20

	例			
	灵活就业人员缴存人数	人	1021	1500
	灵活就业人员缴存公积金人数比例	%	2.02	持续提升
住房和住区更新	老旧小区改造规模	个	已全面完成各县（市）2000年以前建成的城镇老旧小区	因地制宜逐步改造2001年至2010年底前建成的城镇老旧小区
	老旧小区改造覆盖率	%	100	100
	完成危旧房改造套数	套	—	台账内完成改造
	专业化物业覆盖率	%	81.67	≥ 95
	业主委员会成立率	%	79.83	≥ 95
	物业服务企业党组织成立率	%	50.6	≥ 70
住房与居住品质	城镇新建住宅中装配式建筑面积比例	%	0	≥ 40
	城镇新建住宅中达到绿色建筑标准的比例	%	0	100
	城镇新建住宅中智能建造的比例	%	0	≥ 30
	好房子示范项目	个	—	≥ 3
	城镇完整社区示范项目	个	—	每个县（市）至少 1 个
住房发展模式转型	新出让土地中商品住宅现房销售比例	%	—	100
	新建商品住宅项目中项目公司制比例	%	—	100

	新建商品住宅项目中主 办银行制比例	%	—	100
--	----------------------	---	---	-----

附表2 分县（市）“十五五”新增住房规模一览表

序号	地区	新增商品 住房面积 (万平方米)	新增商品住 房套数 (万套)	新增保障性住 房面积 (万平方米)	新增保障性 住房套数 (万套)
1	自治州合计	102.33	0.88	36	0.48
2	博乐市	50.46	0.43	13.5	0.18
3	阿拉山口市	0.98	0.01	0	0
4	精河县	37.28	0.32	7.5	0.1
5	温泉县	13.61	0.12	0	0
6	赛管委	0	0	15	0.2

附表3 自治州城镇住房发展数据来源一览表

指标/数据	指标/数据来源
人口数据（含流动人口数据）	数据来源于自治州住建局
城镇住房数据含城镇住房总量、商品住宅、保障性住房等数据	数据来源于各县（市）住建局
人均住房面积	各县市住建局提供数据
新建住宅物业实现物业管理数据及覆盖率	数据来源于自治州住建局； 专业化物业覆盖率=实现物业管理小区数量/各县（市）小区总量
成立业主委员会小区数量及业主委员会成立率	数据来源于自治州住建局； 业主委员会成立率=成立业主委员会小区数量/各县（市）小区总量
物业党组织覆盖小区数量及物业服务企业党组织成立率	数据来源于自治州住建局； 业主委员会成立率=成立业主委员会小区数量/各县（市）小区总量
保障性住房覆盖率	保障性住房覆盖率=保障性住房总量/城镇住房总量
老旧小区改造数据	数据来源于自治州住建局
2020—2024 年房地产开发投资	数据来源于 2020—2024 年自治州及各 县（市）统计公报、自治州州政府工作 报告
商品住宅施工面积、商品住宅新开工面	数据来源于 2020—2024 年自治州及各

积、商品住宅竣工面积、商品住宅销售 面积、销售额等数据	县（市）统计公报
住房公积金缴存、提取及发放公积金贷款数据	数据来源于自治州及各县（市）住房公积金 2020—2024 年年度报告、自治州 政府工作报告
城镇化率	城镇化率=常住城镇人口/常住总人口
城镇居住用地总量	自治州及各县（市）国土空间总体规划
城镇住宅用地供应量	数据来源于自治州自然资源局
住房保障轮候时间	数据来源于各县（市）住建局
租金收入比	租金收入比=（城市住宅平均租金×人 均/家庭住房面积×12）÷城镇居民人均 /家庭可支配收入
房价收入比	房价收入比=城市商品住宅销售额÷城 市商品住宅销售面积×套均面积÷（城 镇居民人均可支配收入×家庭户均人 口×城镇家庭户数）

附表 4 城镇住房发展“十五五”规划重点项目库一览表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模（万元）	备注
1	“好房子”改建工程	精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（一期）	精河县城城区空心楼板建筑自拆自建共 25 栋，建筑面积共 4.7 万平方米。	2026 年	11000	新建
2	“好房子”改建工程	精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（二期）	精河县城城区空心楼板建筑自拆自建共 26 栋，建筑面积共 4.8 万平方米。	2027 年	11400	新建
3	“好房子”改建工程	精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（三期）	精河县城城区空心楼板建筑自拆自建共 23 栋，建筑面积共 4.3 万平方米。	2028 年	10100	新建
4	“好房子”改建工程	精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（四期）	精河县城城区空心楼板建筑自拆自建共 27 栋，建筑面积共 5.1 万平方米。	2029 年	12000	新建
5	“好房子”改建工程	精河县地震重点危险区城镇住宅自拆自建项目（五期）	精河县城城区空心楼板建筑自拆自建共 30 栋，建筑面积共 5.64 万平方米。	2030 年	13200	新建
6	“好房子”改建工程	博州温泉县既有居住建筑保温提升工程项目	2026 年底实现 100% 的节能改造。通过实施外墙、屋面、外窗等改造技术措施。	2027 年	2200	新建
7	“好房子”改建工程	博州温泉县 2026 年老旧小区综合改造项目	对温泉县小区内楼栋外立面进行改造（修缮、粉刷、防水等）。	2026 年—2028 年	5000	改建
8	“好房子”改建工程	博州温泉县危旧平房改造项目	600 套平房拆除新建。	2028 年—2030 年	36000	改建
9	“好房子”改建工程	博州温泉县团结小区危旧房改造建设项目	拆除新建，老电信局家属楼（1800 m ² ）、新电信局家属楼（2010 m ² ）、扎乡老政府楼（2600 m ² ）、广场北侧政法家属楼（3000 m ² ）、	2027 年	4178	改建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
			农业发展银行家属楼(1800 m ²)、国税局家属楼1(900 m ²)、国税局家属楼2(1800 m ²)、西海宾馆(1500 m ²)。			
10	“好房子”改建工程	博州温泉县幸福小区危旧房改造建设项目	拆除新建,原茶畜公司家属楼(1800 m ²)、木兰宾馆前救灾家属楼拆除重建(2900 m ²)。农业银行小二楼(500 m ²)、码头火锅店大楼(1200 m ²)、农业银行家属楼(2400 m ²)、市场局家属楼1(2600 m ²)、市场局家属楼2(2800 m ²)	2027 年	4000	改建
11	“好房子”改建工程	博州温泉县哈日布呼镇南街危旧房改造项目	拆除重建共 26892 m ² 。哈日布呼镇南街1号(1200 m ²)、哈日布呼镇南街3号(350 m ²)、哈日布呼镇南街5号(3000 m ²)、哈日布呼镇南街7号(2800 m ²)、哈日布呼镇南街9号(1500 m ²)、哈日布呼镇南街11号(1200 m ²)、哈日布呼镇南街8号(560 m ²)、哈日布呼镇南街4号(1715 m ²)、哈日布呼镇邮政家属楼(2717 m ²)、哈日布呼镇20号商铺楼(1600 m ²)	2027 年	3500	新建
12	“好房子”改建工程	博州温泉县哈日布呼镇北街危旧房改造项目	哈日布呼镇14号商铺楼(2408 m ²)、哈日布呼镇北街1号(720 m ²)、哈日布呼镇北街2号(2360 m ²)、哈日布呼镇北街5号(400 m ²)、哈日布呼镇北街9号(480 m ²)、哈日布呼镇北街11号(720 m ²)、哈日布呼镇农行家属楼(1521 m ²)、哈日布呼镇东街5号(478 m ²)、哈日布呼镇东街7号(702 m ²)、昆得仑牧场商铺(350 m ²)	2028 年	2000	新建
13	“好房子”改建工程	博州温泉县危旧房基础设施改造项目	拆除重建房屋共计 63 栋楼,场地硬化约 25200 m ² ,铺设给水管网 18900m、铺设排水管网 18900m、铺设燃气管网 18900m、铺设供热管网 37800m、铺设电力电信管网 37800m(每栋楼场地硬化约 400 m ² ,铺设给水管网 300m、铺设排水管网 300m、铺设燃气管网 300m、铺设供热管网 600m、铺设电力电信管网 600m)。	2029 年	34674	新建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
14	“好房子”改建工程	博乐市腾基·阅山湖小区建设项目	占地面积 74885.96m ² ，总建筑面积：153185.00m ² 。其中地上计容建筑面积为 123956.00m ² 。建设内容：新建商业十一栋、框架结构，5F/3F/2F；酒店三栋，框架结构，9F/13F/19F；住宅十六栋，框剪结构，17F；地下室，框架结构，负一层，以及附属配套工程。	2026 年	40000	新建
15	“好房子”改建工程	博乐市山水·观杉锦庐小区建设项目（二期）	博乐市东方红片区，总建筑面积 199870.45 m ² ，计容面积：166750.77 m ² ，地下总建筑面积：33119.68 m ² ，绿化面积：51861.40 m ² ，容积率 1.287，绿化率 40.02%。	2026 年	30000	新建
16	“好房子”改建工程	博乐市山水·观杉锦庐小区建设项目	总建筑面积 11.27 万平方米（规划方案待定）	2026 年—2028 年	15000	新建
27	“好房子”改建工程	博乐市尚庭半岛建设项目	总建筑面积 8.04 万平方米（规划方案待定）	2026 年—2027 年	35000	新建
18	“好房子”改建工程	博乐丝路商旅中心建设项目	新建 5 栋共计 9.75 万平方米建筑物(商业楼 2 栋，综合楼 1 栋（局部 2 层整体 12 层），酒店 1 栋 12 层，办公及物业 1 栋 3 层。	2026 年—2028 年	5000	新建
19	“好房子”改建工程	精河县嘉境房地产开发有限公司	该小区总建筑面积 49847.24 平方米	2026 年	4000	续建
20	“好房子”改建工程	博州尚轩恒锦房地产开发有限责任公司-KJ-2025-190 地块	用地面积 30732 平方米	2026 年	14000	储备项目
21	老旧小区改造	博州阿拉山口居民小区（城区）基础设施更新改造建设项目	对阿拉山口居民小区（城区）给排水约 4.8 公里、供热约 6 公里、燃气、屋面防水约 2 万平方米等老旧基础设施进行更新改造。	2026 年—2027	3500	改建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模 (万元)	备注
				年		
22	老旧小区改造	博州阿拉山口金港社区居民小区基础设施更新改造建设项目	对金港社区居民小区给排水约2公里、供热约4公里、屋面防水1万平方米等老旧基础设施进行更新改造。	2027年—2028年	2300	改建
23	老旧小区改造	阿拉山口市城市老旧小区改造提升建设项目	为3个居民小区38栋楼120个单元加装电梯，配套智能监测、应急报警等智慧终端，接入大数据平台，实现运行动态监管与15分钟应急救援，补全通信信号等附属设施，以数智赋能惠民生。	2026年—2027年	7650	改建
24	老旧小区改造	阿拉山口市城市居民小区电梯入户建设项目	博鑫小区、铁路小区、友谊苑小区、幸福苑小区、锦园小区、福馨小区等85栋楼255个单元加装电梯。	2028年	7650	新建
25	老旧小区改造	博州精河县民航小区老旧小区改造建设项目	改造DN300供水管网1500米、DN300排水管网1500米，电力线路4500米、绿化3500平方米、硬化6000平方米、屋面防水12000平方米、路灯120盏、健身器材24套、消防设施36套、小区与主干道衔接道路800米、智能垃圾分类箱10组、架空线路规整入地1000米、停车位120个、社区综合服务设施等配套附属设施。	2026年	4300	改建
26	老旧小区改造	博州精河县学苑小区老旧小区改造建设项目	改造DN300供水管网1000米、DN300排水管网1500米、DN200供热管网1200米，电力线路4200米、绿化3000平方米、硬化5600平方米、屋面防水8500平方米、路灯90盏、健身器材16套、消防设施26套、小区与主干道衔接道路600米、智能垃圾分类箱8组、停车位100个、社区综合服务设施等配套附属设施。	2026年	4100	改建
27	老旧小区改造	博州精河县和平小区北区老旧小区改造建设项目	改造DN300供水管网1200米、DN500双壁波纹管1200米、DN200供热管线2000米、电力线路2600米、通讯线路入地1200米、绿	2027年	4200	改建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模 (万元)	备注
			化 4000 平方米、翻新路面 22000 平方米、路灯 110 盏、健身器材 12 套、消防设施 45 套、小区与主干道衔接道路 1000 米、智能垃圾分类箱 8 组、停车位 150 个、社区综合服务设施等配套设施。			
28	老旧小区改造	博州精河县滨河小区北区老旧小区改造建设项目	改造 DN300 供水管网 1900 米、DN300 双壁波纹管 1900 米、DN200 供热管线 2000 米、电力线路 1600 米、通讯线路入地 1200 米、绿化 3000 平方米、翻新路面 12000 平方米、路灯 110 盏、健身器材 12 套、消防设施 36 套、小区与主干道衔接道路 900 米、智能垃圾分类箱 8 组、停车位 180 个、社区综合服务设施等配套设施。	2028 年	4500	改建
29	老旧小区改造	博州精河县家和园小区老旧小区改造建设项目	改造 DN300 供水管网 1800 米、DN300 双壁波纹管 1800 米、DN200 供热管线 1200 米、电力线路 1500 米、通讯线路入地 900 米、绿化 3600 平方米、翻新路面 9000 平方米、路灯 60 盏、健身器材 6 套、消防设施 35 套、小区与主干道衔接道路 600 米、智能垃圾分类箱 8 组、停车位 90 个、社区综合服务设施等配套设施。	2029 年	4600	改建
30	老旧小区改造	博州精河县北苑小区老旧小区改造建设项目	改造 DN300 供水管网 1700 米、DN300 双壁波纹管 1700 米、DN200 供热管线 2200 米、绿化 5000 平方米、升级电力线路 900 米、通讯线路入地 1400 米、翻新路面 6000 平方米、路灯 60 盏、健身器材 6 套、消防设施 26 套、小区与主干道衔接道路 800 米、智能垃圾分类箱 8 组、停车位 120 个、社区综合服务设施等配套设施。	2030 年	4500	改建
31	老旧小区改造	博州温泉县圣泉小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 7000 米、DN300 排水管网 13000 米、修缮道路 400 米、停车位 400 个、充电桩 10 座、车棚 150 平方米、绿化 4000 平方米、路灯 70 盏、飞线治理 800 米、屋面防水 10000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
32	老旧小区改造	博州温泉县团结花苑小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 9000 米、DN300 排水管网 11000 米、修缮道路 450 米、停车位 400 个、充电桩 10 座、车棚 150 平方米、绿化 4000 平方米、飞线治理 400 米、屋面防水 5000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建
33	老旧小区改造	博州温泉县红十月小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 9000 米、DN300 排水管网 13000 米、修缮道路 350 米、停车位 500 个、车棚 150 平方米、绿化 8000 平方米、飞线治理 1700 米、屋面防水 5000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建
34	老旧小区改造	博州温泉县金十月小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 11000 米、DN300 排水管网 10000 米、修缮道路 150 米、停车位 800 个、车棚共 150 平方米、绿化 6000 平方米、飞线治理 600 米、屋面防水 8000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建
35	老旧小区改造	博州温泉县紫苏丽苑小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 10000 米、DN300 排水管网 11000 米、修缮道路 150 米、停车位 900 个、车棚 200 平方米、绿化 5000 平方米、飞线治理 600 米、屋面防水 4000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建
36	老旧小区改造	博州温泉县鹿苑小区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN110 供水管网 12000 米、DN300 排水管网 10000 米、修缮道路 250 米、停车位 1200 个、车棚 150 平方米、绿化 4000 平方米、飞线治理 800 米、屋面防水 5000 平方米及配套附属设施。	2026 年	3000	新建
37	老旧小区改造	博州温泉县老旧小区配套基础设施改造更新项目	三峡小区增设智能垃圾分类箱 33 个；天泉小区增设公共厕所 3 座、智能垃圾分类箱 65 个；幸福小区增设公共厕所 3 座、智能垃圾分类箱 108 个；仙泉小区和圣泉小区增设公共厕所 2 座、智能垃圾分类箱 68 个；呼场小区增设公共厕所 3 座、智能垃圾分类箱 37 个。	2028 年	1000	新建
38	老旧小区改造	博州博乐市顾里木图街道老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN200 供水管网 9260 米、DN400 排水管网 6700 米、DN300 供热管网 7500 米、路面硬化 6250 平方米、照明设施 93 座、安防	2026 年	4060	续建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
			设施 120 套、老旧电缆 13500 米、双电源供电设施 4 套、充电桩 25 台、加装电梯 21 部及适老化设施、便民设施等配套附属设施。			
39	老旧小区改造	博州博乐市克尔根卓街道老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN200 供水管网 6210 米、DN400 排水管网 7500 米、DN300 供热管网 9000 米、路面硬化 10000 平方米、照明设施 87 座、安防设施 170 套、老旧电缆 15400 米、双电源供电设施 4 套、充电桩 16 台、适老化设施、便民设施等配套附属设施。	2026 年	3500	续建
40	老旧小区改造	博州博乐市青得里街道老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN200 供水管网 9000 米、DN400 排水管网 9200 米、DN300 供热管网 6500 米、路面硬化 5000 平方米、老旧电缆 12800 米、安防设施 60 套、双电源供电设施 3 套、充电桩 18 台、照明设施 87 座、加装电梯 4 部及适老化设施、便民设施等配套附属设施。	2026 年	3150	续建
41	老旧小区改造	博州博乐市水苑社区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN200 供水管网 3900 米、DN400 排水管网 4100 米、DN300 供热管网 7000 米、路面硬化 5000 平方米、照明设施 80 座、安防设施 30 套、老旧电缆 6000 米、双电源供电设施 2 套、充电桩 20 台、适老化设施、便民设施等配套附属设施。	2026 年	2100	续建
42	老旧小区改造	博州博乐市金桥社区老旧小区改造建设项目	改造小区内 DN200 供水管网 5050 米，DN400 排水 3850 米，DN300 供热管网 7400 米，路面硬化 6000 平方米，照明设施 93 座、安防设施 28 套，老旧电缆 5000 米、双电源设施 2 套、充电桩 15 台、适老化设施、便民设施等配套附属设施。	2026 年	3000	新建
43	老旧小区改造	博州博乐市既有建筑消防隐患整治项目	改造天宝金座、邮政局高层等小区消防隐患设施及附属配套工程。	2026 年	3000	储备项目
44	旅居融合建设工程	新疆瑞峰鸿业房地产开发有限公司-KJ-2025-108 地块	用地面积 20490.55 平方米	2026 年—2028	5000	新建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
				年		
45	旅居融合建设工程	博乐市阳光新城房地产开发有限公司-KJ-2025-109 地块	用地面积 26015.82 平方米	2026 年—2028 年	5000	新建
46	旅居融合建设工程	新疆博文国际旅游有限公司-KJ-2025-139 地块	用地面积 27149.8 平方米	2026 年—2028 年	5000	新建
47	旅居融合建设工程	新疆瑞峰鸿业房地产开发有限公司-KJ-2025-140 地块	用地面积 67644.2 平方米	2026 年—2028 年	5000	新建
48	完整社区建设工程	博州精河县完整社区更新建设项目(友好社区)	社区综合服务站 423 m ² , 儿童游乐场所 520 m ² , 便利店 230 m ² , 快递点 3 处, 社区卫生服务站 240 m ² , 老年日间照料中心 460 m ² , 公共卫生间 180 m ² , 绿化更新 720 m ² , 充电桩 12 个, 社区食堂 460 m ² 等基础配套设施。	2026 年	3250	新建
49	完整社区建设工程	博州精河县完整社区更新建设项目(幸福社区)	社区综合服务站 461 m ² , 儿童游乐场所 300 m ² , 便利店 180 m ² , 快递点 3 处, 社区卫生服务站 244 m ² , 老年日间照料中心 432 m ² , 公共卫生间 180 m ² , 绿化更新 760 m ² , 充电桩 16 个, 社区食堂 450 m ² 等基础配套设施。	2027 年	3500	新建
50	完整社区建设工程	博州精河县完整社区更新建设项目(团结社区)	社区综合服务站 470 m ² , 儿童游乐场所 350 m ² , 便利店 250 m ² , 快递点 3 处, 社区卫生服务站 230 m ² , 老年日间照料中心 430 m ² , 公共卫生间 180 m ² , 绿化更新 880 m ² , 充电桩 15 个, 社区食堂 462 m ² 等基础配套设施。	2028 年	3600	新建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
51	完整社区建设工程	博州精河县完整社区更新建设项目(东郊社区)	社区综合服务站 460 m ² , 儿童游乐场所 400 m ² , 便利店 260 m ² , 快递点 2 处, 社区卫生服务站 230 m ² , 老年日间照料中心 440 m ² , 公共卫生间 180 m ² , 绿化更新 880 m ² , 充电桩 15 个, 社区食堂 462 m ² 等基础配套设施。	2030 年	3300	新建
52	完整社区建设工程	博州精河县完整社区更新建设项目(康宁社区)	社区综合服务站 470 m ² , 儿童游乐场所 450 m ² , 便利店 210 m ² , 快递点 3 处, 社区卫生服务站 230 m ² , 老年日间照料中心 430 m ² , 公共卫生间 180 m ² , 绿化更新 720 m ² , 充电桩 15 个, 社区食堂 460 m ² 等基础配套设施。	2030 年	3500	新建
53	完整社区建设工程	博州博乐市老旧小区、完整社区建设项目	改造 20 个老旧小区, 建设 8 个完整社, 包含: 基础地下管网改造、老旧电力改造、加装电梯、充电桩、监控、社区大食堂建设, 适老化设施、便民服务设施及附属配套设施等	2027 年—2030 年	20000	储备项目
54	完整社区建设工程	阿拉山口市完整社区建设项目	建设小区电动汽车充电桩 30 个、电动自行车充电桩 50 个, 提升绿地面积 15 亩, 建设口袋公园 2 处, 建设社区文化活动中心(含文化室、健身馆和室外运动场所) 2000 平方米, 建设智慧社区平台, 集智能安防监控、门禁管理、车辆识别、物业报修等各类智能感知设备。	2027 年—2028 年	6200	新建
55	完整社区建设工程	博州温泉县博格达尔路社区完整社区建设项目	按照完整社区建设要求, 提升改造博格达尔路社区。幼儿园增设托育服务(2026 年)、新增社区老年日间照料中心(2026 年)、更新水电气热管线(2026 年)、新增停车及充电设施, 住宅和公共建筑出入口增设轮椅坡道和扶手, 公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。(2026 年)、增设多处垃圾分类收集点(2026 年)、因地制宜改造宅间绿地、空地等, 根据需求增加公共活动场地(2026	2026 年	7000	改建

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设时间	投资规模(万元)	备注
			年)、建立物业管理服务平台(2026年)绿地更新630平方米、公共卫生间改造面积1750㎡。社区卫生服务站更新270平方米。老年日间照料中心更新改造600平方米。社区文化活动站更新改造500平方米。公共建筑综合节能改造,市政路灯节能改造,幼儿园配套基础更新改造等。			
56	完整社区建设工程	博州温泉县三峡社区、幸福社区完整社区建设项目	按照完整社区建设要求,提升改造三峡、幸福社区。规划2处社区党群服务中心,占地为0.34公顷、0.96公顷,具备文化活动室、健身场地、文化活动站、日间照料中心等功能。幼儿园增设托育服务(2026年)、新增社区老年日间照料中心(2027—2028年)、更新水电气热管线(2027年)、新增停车及充电设施、住宅和公共建筑出入口增设轮椅坡道和扶手,公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。(2026—2027年)、增设多处垃圾分类收集点(2026年)、因地制宜改造宅间绿地、空地等,根据需求增加公共活动场地(2027—2028年)、建立物业管理服务平台(2027—2028年)	2028年	5800	改建

附件

附件 1 “十五五”新增住房需求测算

“十五五”新增住房需求主要由新增人口带来的刚性住房需求，现有存量人口的改善型住房需求两部分构成。

一、城镇人口与人均住房面积测算

（一）2030 年末自治州城镇人口预测

根据 2020—2024 年常住城镇人口实际增长情况预测。2020—2024 年自治州人口累计增长 0.84 万人，自治州人口增长放缓。近三年自然人口增长率从 1.35‰ 降至 -0.46‰，自然增长率按 -0.46‰ 预测，到 2030 年自治州常住城镇人口约为 31.65 万人，对应 2024 年自治州城镇人口 30.90 万人，自治州年均增长城镇人口 0.34 万人。至 2030 年末，博乐市城镇人口 19.67 万人、阿拉山口市城镇人口 1.21 万人、精河县城镇人口 8.07 万人、温泉县城镇人口 2.7 万人。

（二）2030 年末各县（市）城镇人口预测

博乐市人口测算：以 2024 年博乐市常住城镇人口 19.11 万人为基数，博乐市常住人口自然增长率按 -0.46‰，城镇化率按年均 0.5% 进行预测，自治州“十五五”期间人才引进约 700 人，其中博乐市“十五五”期间人才引进约 325 人，至

2030 年末预测博乐市常住城镇人口达到 19.67 万人。

表 1：博乐市 2020—2024 年人口规模一览表

年度	常住人口（万人）	城镇化率（%）	常住城镇人口（万人）
2020 年	24.67	71.95	17.75
2021 年	—	—	—
2022 年	24.75	73.17	18.11
2023 年	24.99	74.39	18.59
2024 年	25.25	75.68	19.11

表 2：“十五五”期间博乐市人口增长规模一览表

年度	常住人口（万人）	城镇化率（%）	常住城镇人口规模（万人）	新增常住城镇人口规模（万人）
2025 年	25.24	75.8	19.13	0.02
2026 年	25.23	76	19.18	0.05
2027 年	25.22	76.5	19.30	0.12
2028 年	25.20	77	19.43	0.13
2029 年	25.19	77.5	19.55	0.12
2030 年	25.18	78	19.67	0.12

阿拉山口市人口测算：以 2024 年阿拉山口市常住城镇人口 1.20 万人为基数，阿拉山口市常住人口自然增长率按 -0.46‰，城镇化率保持 100%，自治州“十五五”期间人才引进约 700 人，其中阿拉山口市“十五五”期间人才引进约 130 人，至 2030 年末预测阿拉山口市常住城镇人口达到 1.21 万人。

表 3：阿拉山口市 2020—2024 年人口规模一览表

年度	常住人口（万人）	城镇化率（%）	常住城镇人口（万人）
2020 年	1.11	100	1.11
2021 年	—	—	—
2022 年	1.11	100	1.11
2023 年	1.18	100	1.18
2024 年	1.2	100	1.2

表 4：“十五五”期间阿拉山口市人口增长规模一览表

年度	常住人口 (万人)	城镇化率 (%)	常住城镇人口 规模(万人)	新增常住城镇人口 规模(人)
2025 年	1.2	100	1.2	0
2026 年	1.2	100	1.2	20
2027 年	1.2	100	1.2	25
2028 年	1.21	100	1.21	30
2029 年	1.21	100	1.21	30
2030 年	1.21	100	1.21	25

精河县人口测算：以 2024 年精河县常住城镇人口 7.92 万人为基数，精河县常住人口自然增长率按-0.46‰，城镇化率按年均 1%进行预测，自治州“十五五”期间人才引进约 700 人，其中精河县“十五五”期间人才引进约 170 人，至 2030 年末预测精河县常住城镇人口达到 8.07 万人。

表 5：精河县 2020—2024 年人口规模一览表

年度	常住人口(万人)	城镇化率(%)	常住城镇人口(万人)
2020 年	12.6	56.67	7.14
2021 年	-	-	-
2022 年	12.64	58.54	7.4
2023 年	12.67	60.77	7.7
2024 年	12.74	62.17	7.92

表 6：“十五五”期间精河县人口增长规模一览表

年度	常住人口 (万人)	城镇化率 (%)	常住城镇人口规 模(万人)	新增常住城镇人口 规模(万人)
2025 年	12.68	62.5	7.93	0.01
2026 年	12.62	63	7.96	0.03
2027 年	12.56	63.5	7.98	0.02
2028 年	12.51	64	8.01	0.03
2029 年	12.45	64.5	8.04	0.03
2030 年	12.39	65	8.07	0.03

温泉县人口测算：以 2024 年温泉县常住城镇人口 2.67 万人为基数，温泉县常住人口自然增长率按-0.46‰，城镇化率按年均 0.1%进行预测，自治州“十五五”期间人才引进约

700 人，其中温泉县“十五五”期间人才引进约 75 人，至 2030 年末温泉县预测常住城镇人口达到 2.7 万人。

表 7：温泉县 2020—2024 年人口规模一览表

年度	常住人口（万人）	城镇化率（%）	常住城镇人口（万人）
2020 年	4.97	49.5	2.46
2021 年	—	—	—
2022 年	4.98	50.2	2.5
2023 年	5	51.4	2.57
2024 年	5	53.4	2.67

表 8：“十五五”期间温泉县城镇人口增长规模一览表

年度	常住人口（万人）	城镇化率（%）	常住城镇人口规模（万人）	新增常住城镇人口规模（人）
2025 年	5	53.5	2.67	38
2026 年	5	53.6	2.68	52
2027 年	4.99	53.7	2.68	52
2028 年	4.99	53.8	2.69	53
2029 年	4.99	53.9	2.69	53
2030 年	4.99	54	2.70	52

小结：2030 年末，博乐市城镇人口达 19.67 万人，常住城镇人口增长 0.56 万人；阿拉山口市城镇人口达 1.21 万人，常住城镇人口增长 0.01 万人；精河县城镇人口达 8.07 万人，常住城镇人口增长 0.15 万人；温泉县城镇人口达 2.7 万人，常住城镇人口增长 0.03 万人。

（三）2030 年城镇人均住房建筑面积预测

2025 年末自治州人均城镇住房面积为 45.5 平方米，结合《新疆维吾尔自治区城镇住房发展“十五五”规划》，“十五五”期间自治州城镇人均住房建筑面积不少于 48 平方米。

二、新增刚性城镇住房需求

新增城镇人口带来的刚性需求是新增人口扎根城镇所要租赁或购买的第一套满足其基本生活需求的住房。计算方法是新增城镇人口规模乘以新增城镇人口的人均住房面积。根据前述预测，“十五五”期间，受常住人口城镇化驱动，自治州城镇人口新增 0.68 万人。自治州新增人口带来的住房需求为 1.1 万平方米。

表 9：自治州各县（市）2030 年末新增刚性城镇住房规模一览表

行政区	2030 年新增刚性城镇住房（套）	“十五五”期间新增刚性城镇住房面积预测（万平方米）
自治州	100	1.1
博乐市	2	0.02
阿拉山口市	0	0
精河县	0	0
温泉县	98	1.08

专栏 7 新增城镇人口类型与来源分析
新增城镇人口主要来自城镇人口变化主要来自于农业转移人口、产业与就业吸引人口、政策性安置与生态移民、跨区域流入人口。博乐市作为州府城市，公共服务和基础设施改善提升城市吸引力，社会服务提升，教育资源集中（如博乐市中小学校）、医疗条件改善（援疆医院项目）增强城镇定居意愿，新型城镇化建设、兴边富民行动、口岸经济示范区政策强化人口集聚效应，口岸经济（中欧班列枢纽）、旅游开发（赛里木湖、温泉康养）创造就业岗位。 根据 2020—2024 年各县（市）人口流入流出情况来看。 博乐市流入人口从 2020 年 4.1 万增至 2024 年 7.3 万，大幅增长 78.9%，反映其作为州府的核心吸引力；流出规模稳定在 1.4 万至 1.7 万之间，流出规模远小于流入。

阿拉山口市流入人口规模较小，从 2020 年约 5884 人，2024 年降至 3906 人，流入流出相对平衡，2021 年后略呈净流出状态，可能反映其口岸经济对常住人口的带动有限。

精河县流入人口规模从 2020 年 6981 人增至 2024 年 8562 人，增长 22.6%；流出人口从 3984 人降至 3196 人，流出规模整体下降；净流入规模持续扩大，反映其县域经济与城镇化建设取得一定成效。

温泉县流入与流出规模最小，均在 2000—2800 人之间波动，基本平衡。

三、改善型住房需求

存量人口改善型住房需求是城市现有人口由于住房面积较小等原因无法满足使用需求，重新租赁或购买的住房，改善型住房在面积上会有更高的要求。

根据自治州经济发展和居民收入水平，结合对国内其他城市改善购房群体分析，确定自治州改善型住房需求占比为 5%—10%。“十五五”期间，自治州改善型住房需求规模约 8000 套。

表 10：自治州各县（市）“十五五”期间改善型住房规模一览表

各县（市）	改善型套数 （套）
博乐市	4000
阿拉山口市	0
精河县	3000
温泉县	1000
自治州	8000

四、人才住房需求

结合自治州产业发展、经济提升实际，精准推进人才引进工作，为高质量发展注入人才动能，“十五五”期间，刚性引进高层次和急需紧缺人才约 700 人，筹集人才住房约 700

套。

表 11：自治州各县（市）“十五五”期间人才住房规模一览表

各县（市）	人才住房（套）
博乐市	325
阿拉山口市	130
精河县	170
温泉县	75
自治州	700

五、保障性住房需求

“十五五”期间，自治州深化落实租购并举住房制度，规划建设保障性住房 4800 套，涵盖保障性租赁住房 and 配售型保障性住房，适配不同群体住房需求。其中，保障性租赁住房 3300 套、配售型保障性住房 1500 套，将进一步完善住房保障体系，为增进民生福祉、促进社会公平、推动房地产市场平稳健康发展提供支撑。

表 12：自治州各县（市）“十五五”期间保障性住房规模一览表

各县（市）	保障性住房（套数）	保障性住房（万平方米）	租赁型（套）	配售型（套）
博乐市	1800	13.5	300	1500
阿拉山口市	0	0	0	0
精河县	1000	7.5	1000	0
温泉县	0	0	0	0
赛管委	2000	15	2000	0
自治州	4800	36	3300	1500

附件2县（市）城镇住房发展指引

一、博乐市

博乐市是自治州的首府，博乐市常住人口、城镇人口规模小且保持相对稳定，但城镇化率、住房水平均高于自治区平均水平，住房需求以改善型住房为主。

“十五五”期间，博乐市应突出宜居特色，改善城市配套和服务设施，大力推进“好房子”建设，以新供给创造新需求，满足居民改善性住房需求。加强与周边精河县、温泉县、阿拉山口市区域协同发展，依托“博阿精”“博温赛”两个区域经济一体化，支持和引导口岸从业者、戍边工作人员、县城工作人员在博乐市购房居住，提高城市集聚度。围绕赛里木湖等核心景区，完善基础设施和公共服务，发展度假、养老旅游地产。

二、阿拉山口市

阿拉山口市是以进出口贸易、物流运输、进口能源资源落地加工为主的口岸城市，住房需求以满足口岸从业和贸易人员的保障性租赁住房为主。

“十五五”期间，阿拉山口市应住房与口岸、城市联动发展，支持口岸工作人员购房安居；推动住房租赁市场发展，满足对外贸易、物流运输等人群工作日居住需求。优化保障性住房供应，加强对口岸工作人员、引进人才、外来务工人员等重点群体的保障。依托口岸城市特色，发展集住宿、餐

饮、商务为一体的综合性酒店，完善酒店地产配套服务。

三、精河县

精河县是自治州重要的物流枢纽、工业城市，人口相对较多，气候具有日照充足、冬夏冷热悬殊、干燥少雨、多大风等特点，住房需求以改善型住房为主。

在“十五五”规划阶段，精河县中心城区将着重推动商品住宅的开发与建设，旨在满足居民不断增长的居住需求，同时提升城市整体居住质量；工业园区会合理配置保障性租赁住房与产业配套宿舍，切实解决园区就业人员的住房难题，促进职住平衡，增强区域产业活力；依托当地丰富的文化和旅游资源，于重要文旅节点积极发展具有地方特色的住宿服务，增强旅游吸引力，推动文旅产业的深度融合与可持续发展。

结合精河县的气候特征，在住宅规划设计过程中，需科学确定建筑的朝向与布局，以确保冬季获得充足日照、夏季实现良好通风；建议优先推广南北通透户型，优化各居室的布局；加强外墙、门窗、屋面等围护结构的性能；采取风沙防护措施，如外墙保温层采用满粘与锚固件固定相结合的方式、门窗五金件选用高强度不锈钢材质、开启扇设置限位器等；推广装配式构件（如预制楼梯、叠合板）的应用，减少现场作业及扬尘；采用“乔—灌—草”复合绿化模式，在小区外围种植防风林，内部设置下沉式绿地与植草沟，以滞留

雨水、减少扬尘。

四、温泉县

温泉县以康养文旅产业发展为主要导向，其地域三面环山，气候条件适宜，生态环境较为优越，人口规模较小，城镇化水平偏低，住房需求主要集中于保障性住房领域。

在“十五五”规划期间，温泉县致力于创建国家级旅游度假区，并以此为引领，全力打造集文化旅游与康养功能于一体的高品质度假小城。在城镇住房建设方面，积极探索“供需适配、文旅融合、挖掘存量、提升品质”的创新路径，确保住房供给与市场需求的高度匹配。

在县城层面，以打造文旅康养功能为主导的度假小城为发展导向，构建多层次、全覆盖的住房体系。以商品住房为主体，充分满足市场化的住房需求；以政策性住房与租赁住房为重要补充，支持中低收入群体及新市民的居住需求；以保障性住房为坚实托底，确保所有居民的基本住房权益得到有效保障。通过建设，更好地满足不同收入水平群体的多样化住房需求，促进社会和谐与稳定发展。

在景区发展方面，依托温泉县独特的“温泉”“洗浴”资源优势，积极发展创新型住宿业态，例如星空房、小木屋、太空舱等装配式营地，为游客提供多样化、沉浸式的住宿体验。同时，加快建设康养中心，推动健康养生与旅游休闲的深度融合。此外，进一步拓展租赁式公寓、家庭宾馆、度假

酒店及特色民宿等多种住宿业态，并对老旧酒店等现有旅游地产实施改造与升级，全面提升服务品质与用户体验，进一步增强温泉县作为旅游目的地的吸引力与竞争力。