

安居博州 共筑美好

博尔塔拉蒙古自治州城镇住房发展“十五五”规划
(2026—2030年)

政策解读

编制单位：博尔塔拉蒙古自治州住房和城乡建设局
2026年4月

目录

第一篇 开篇话：为什么要编制这个规划

- 一、什么是“十五五”住房规划
- 二、规划覆盖哪些范围
- 三、编制这个规划有什么用

第二篇 看成绩：“十四五”我们的安居答卷

- 一、住房总量稳步增长，“双轨制”体系基本形成
- 二、住房品质持续提升，老旧小区旧貌换新颜
- 三、房地产市场总体平稳，房价保持稳定
- 四、住房保障网越织越密，兜底保障坚实有力
- 五、住房公积金惠民力度持续加大

第三篇 明方向：“十五五”住房发展总目标

- 一、指导思想
- 二、基本原则
- 三、总体目标：住有所居、住有宜居、住有优居
- 四、六大类核心指标一览

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

- 任务一：促进住房市场平稳运行
- 任务二：促进多样化商品住房消费
- 任务三：提升住房保障能力
- 任务四：推进“好房子”建设
- 任务五：推进既有住房与住区更新改造
- 任务六：优化住区布局和形态
- 任务七：提高居住服务与社区治理能力
- 任务八：改革完善住房公积金制度
- 任务九：加快住房信息化建设
- 任务十：推动兵地居住协同发展

第五篇 促保障：人钱地政策齐发力

- 一、土地保障：按需供地，集约高效
- 二、金融保障：白名单制度，资金闭环
- 三、财税保障：多方筹资，税费优惠
- 四、组织保障：部门协同，定期评估

第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题

第一篇 开篇话： 为什么要编制这个规划



第一篇 开篇话：为什么要编制这个规划

一、什么是“十五五”住房规划

“十五五”时期，就是2026年到2030年这五年，是博州加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”住房制度的关键五年。

简单来说，这份规划就是博州未来五年住房发展的“路线图”和“施工图”。它明确了我们要建多少房子、建什么样的房子、怎么保障困难群体住房、怎么改造老旧小区、怎么提升物业服务等等，关系到每一位博州居民的居住生活。

十五五规划时间轴



二、规划覆盖哪些范围

空间范围：博乐市、阿拉山口市、精河县、温泉县全域城镇区域

规划基期：2025年（以2025年末数据为基础）

规划期限：2026年—2030年

覆盖群体：包括本地户籍居民、新市民、青年人、产业务工人员、引进人才等所有在博州居住的群体

博乐市



阿拉山口市



精河县



温泉县



第一篇 开篇话：为什么要编制这个规划

三、编制这个规划有什么用

给老百姓吃“定心丸”

明确未来五年房价总体稳定

保障房持续增加

居住品质不断提升

让大家对住房有稳定预期

给市场划“方向盘”

引导房地产企业转型发展

从“有没有”转向“好不好”

多建好房子、品质房

给民生兜“保障网”

持续扩大住房保障覆盖面

让低收入家庭、新市民、青年人都能住有所居

给城市提“品质值”

通过老旧小区改造、完整社区建设、好房子建设

让城市更宜居、更智慧、更有温度

第二篇 看成绩： “十四五”我们的安居答卷



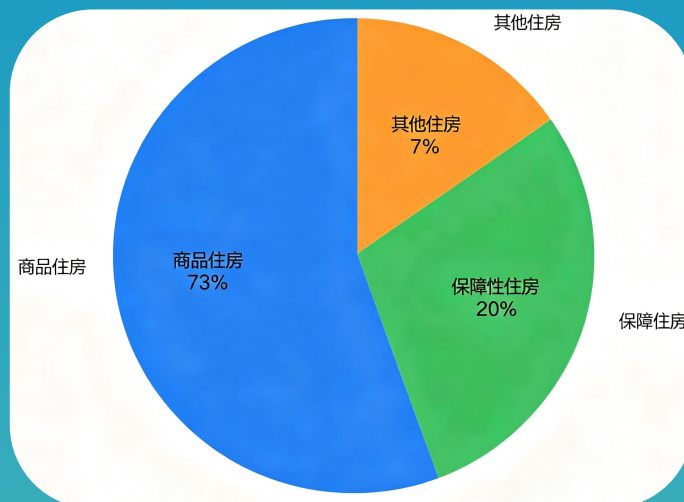
第二篇 看成绩：“十四五”我们的安居答卷

“十四五”期间（2021—2025年），博州住房事业取得了显著成效，各族群众居住条件得到明显改善。

一、住房总量稳步增长，“双轨制”体系基本形成

截至2025年末，自治州城镇住房总量达到 13.05万套，总面积 1235.34万平方米。

我们已经建成了“市场+保障”的住房供应双轨体系。

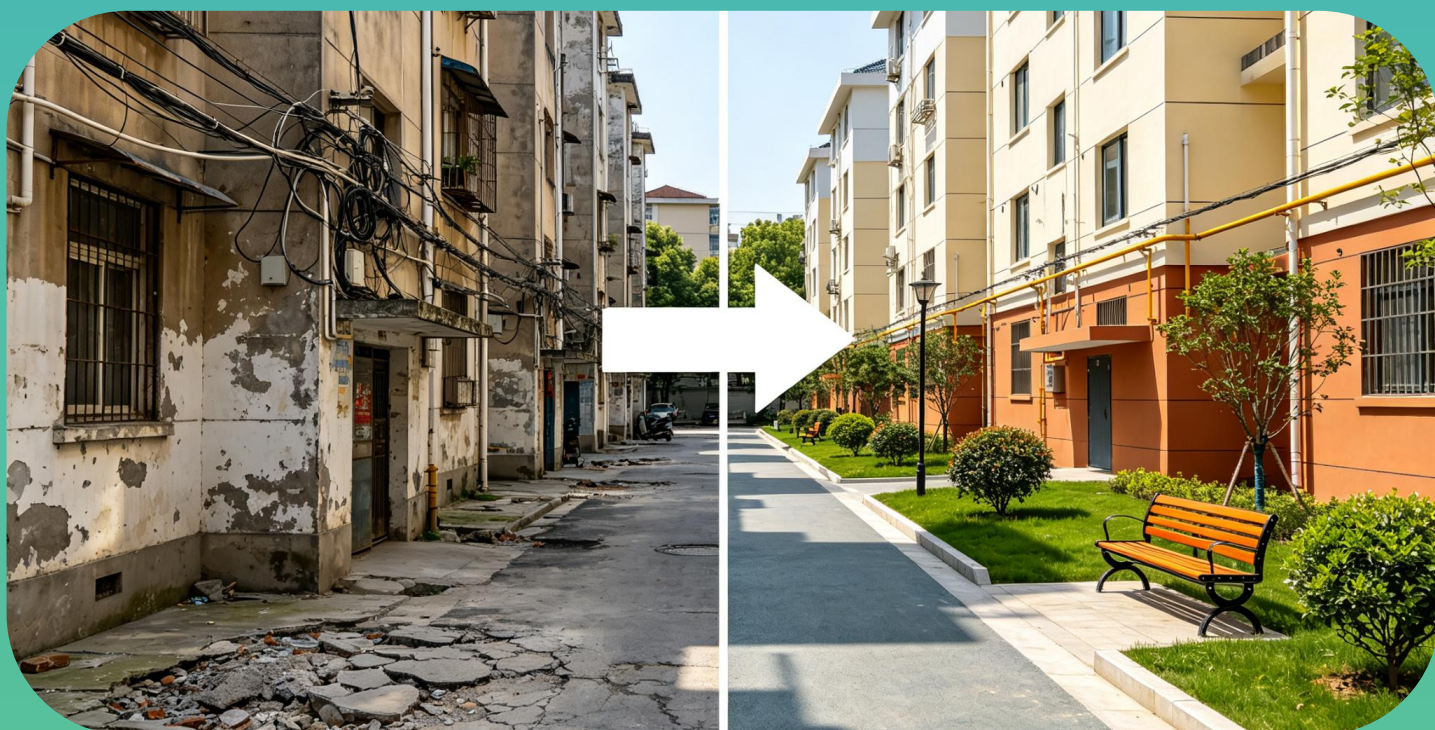


二、住房品质持续提升，老旧小区旧貌换新颜

老旧小区改造成果丰硕：完成 307个老旧小区改造，改造2513栋住宅，加装电梯 54部，惠及58338户居民。

棚户区改造惠及民生：改造棚户区 8068套，惠及群众5万余户。

物业服务不断完善：新建住宅小区物业管理全覆盖，专业化物业服务覆盖率达 81.67%，业主委员会成立率达 75.70%



第二篇 看成绩："十四五"我们的安居答卷

三、房地产市场总体平稳，房价保持稳定

- **"十四五"期间，博州房地产市场保持平稳健康运行：**
 - 商品房累计销售面积 231.05万平方米
 - 2025年房地产开发投资17.49亿元，同比增长36.3%
 - 住宅销售均价连续三年稳定在4000元/平方米左右
 - 商品房现房销售占比达39.6%
 - 库存住房0.35万套，去化周期保持合理区间

四、住房保障网越织越密，兜底保障坚实有力

- **保障房供给持续扩大：**
 - "十四五"新增保障性住房 6478套
 - 公租房保障城镇户籍低保、低收入家庭 6552户
 - 实现城镇住房困难家庭"应保尽保"
- **管理服务不断优化：**
 - 规范申请、审核、配租、退出全流程管理
 - 实行差异化租金政策
 - 推行"一站式"联审服务，"申请即审、符合条件即配"

五、住房公积金惠民力度持续加大

- **贷款保障能力大幅增强：**
 - 最高贷款额度从70万元提升至 90万元
 - 二套房贷款利率按首套房执行
- **提取政策更加惠民：**
 - 购房提取有效期从2年调整为5年
 - 扩大父母子女"互提互助"范围

第三篇 明方向： "十五五"住房发展总目标



第三篇 明方向：“十五五”住房发展总目标

一、指导思想

以人民为中心，紧扣博州“六大发展战略”，推动兵地融合、产城融合、城乡融合，全力打造创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，让各族群众实现更高水平的住有所居。

二、基本原则



以人为本



战略引领



品质提升



发动联动



民族团结

三、总体目标：住有所居、住有宜居、住有优居

到2030年，构建“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

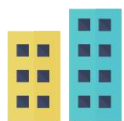
风险隐患有效防控

房地产业向新模式有序过渡

支柱产业地位进一步巩固

第三篇 明方向：“十五五”住房发展总目标

四、六大类核心指标一览



住房条件持续改善

城镇人均住房建筑面积： >48 平方米（当前 45.5m^2 ）
新增城镇住房：1.77万套、
151.14万平方米



市场高质量发展

商品住宅去化周期：保持12-18个月合理区间
新建商品住宅销售：1.14万套、
103.89万平方米
二手住宅销售：230万平方米



保障体系更加健全

建设筹集保障性住房：6300套
新增保障性租赁住房：6300套
低保、低收入家庭公租房保障率：应保尽保
住房公积金缴存总人数：4.8万人



住房和住区更新

专业化物业覆盖率： $\geq 95\%$
业主委员会成立率： $\geq 95\%$
逐步改造2001—2010年建成的城镇老旧小区



住房与居住品质提升

新建住宅绿色建筑标准比例：100%
装配式建筑面积比例： $\geq 40\%$
“好房子”示范项目： ≥ 3 个
每个县市完整社区示范项目：不少于1个



住房发展模式转型

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：100%
新建商品住宅主办银行制：100%

第四篇 办实事： 十大重点任务惠民生



第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务一：促进住房市场平稳运行



房地产促消费行动

- 举办线上线下房交会、房地产促销月活动
- 支持科研机构、产业园区、企事业单位团购住房
- 引导房企积极开展营销活动，激发消费活力



住房"以旧换新"行动

- 鼓励各县市探索购房补贴、贷款贴息政策
- 开展二手房"以旧换新"活动，落实税费优惠
- 降低二手房买卖成本，释放改善型住房需求
- 鼓励中介机构合理降低居间服务费用



防范化解市场风险

- "白名单"制度保障合规项目融资和建设交付
- 推动烂尾项目处置，确保"保交楼"
- 库存房源可收购转为保障性住房、人才房、青年公寓
- 已供未开工土地多方式分类处置



加强市场监管

- 健全房地产市场预警体系
- 商品房预售资金监管全覆盖
- 严厉打击未批先售、虚假宣传等违规行为
- 推行经纪从业人员实名制挂牌

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务二：促进多样化商品住房消费



三类住房产品，满足不同需求



改善型住宅

适合人群：改善型购房
家庭、追求高品质居住
的群体



刚性型住宅

适合人群：首次置业、
刚需购房群体



文旅特色住宅

适合人群：旅游度假、
康养休闲、投资置业
群体



培育住房租赁市场

- 大力发展专业化住房租赁企业
- 鼓励开发商出租库存商品房
- 赛湖小镇、工业园区等区域探索新建租赁住房
- 制定《自治州商品房租赁管理办法》，规范市场秩序

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务三：提升住房保障能力



保障房供应再加力

"十五五"期间：

- 新增保障性租赁住房 6300套
- 低收入家庭保障性住房全覆盖



保障范围再扩大

重点保障六大群体：

城镇低保、低收入住房困难家庭

公交司机、环卫工人、家政服务等公共服务群体

新就业大学生、青年职工

外来务工人员、产业园区工人

引进人才、专业技术人员

农业转移人口



保障房品质再提升

- 补齐15分钟生活圈配套：托育、停车、医疗、养老
- 公租房社区适儿化、适老化改造
- 保障性租赁住房试点"拎包入住"（配备床、沙发、桌椅、热水器等）
- 完善保障性住房小区绿化、休闲娱乐设施



管理服务更精准

- 阶梯式租金：根据收入情况分档收取租金
- 优先配租：多子女家庭、特殊困难家庭优先
- 动态退出：不再符合条件的及时清退
- 政府购买服务：引入专业机构运营管理，提升服务水平

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务四：推进"好房子"建设



什么是"好房子"?



安全

严格落实住宅质量标准
重点解决渗漏、开裂、隔声差等常见质量问题
结构安全、消防达标、抗震设防
推行房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度



舒适

合理户型设计，空间布局科学
提升隔声、保温、通风、防水性能
层高优化，采光充足
全龄友好设计，适合老人、儿童居住

好房子四大标准



绿色

100%达到绿色建筑标准
推广节能门窗、外墙保温
使用环保建材，减少室内污染
海绵型小区设计，雨水回收利用



智慧

智能家居系统，一键控制家电
智慧安防：人脸识别、高空抛物监控
智能物业：线上报修、缴费、投诉
智慧社区：水电气热智能计量



"老房子"也能变"好房子"

六大改造行动，让旧房焕新颜：

结构安全：体检加固，消除隐患

节能改造：外墙保温、节能门窗，降低采暖成本

管线更新：水电气热管网全面改造

环境提升：硬化路面、增补绿化、完善照明

智慧升级：智能家居、智慧安防

长效管理：引入专业物业，建立管护机制

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务五：推进既有住房与住区更新改造



老旧小区改造常态化

- **改造范围扩大：**从2000年前建成小区，扩展至2001—2010年建成小区
- **三类改造内容：**
 - 基础类（必改）：供水、排水、供电、供气、供热、消防、安防等，消除安全隐患
 - 完善类（宜改）：加装电梯、停车位、充电桩、快递柜、绿化、道路等
 - 提升类（选改）：养老托育、助餐家政、社区服务、文化活动等公共服务设施

老旧小区改造六大内容



管网更新



加装电梯



停车设施



充电设施



适老改造



儿童友好



危旧房改造稳妥推进

- 全面摸排C、D级危险住房，建立台账
- "留改拆"多措并举：加固、改建、重建分类施策
- 探索"原拆原建"模式：居民自筹为主、政府补贴为辅
- 可适当增加建筑面积、开发地下空间，改善停车和配套



加装电梯持续推进

- 建立电梯加装项目储备库
- "一户申请、社区组织征询"机制
- 精河县、温泉县、阿拉山口市成片成规模推进
- 政府补贴支持，居民合理分摊

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务六：优化住区布局和形态



一般区域建设要求

- 优先选公交站点附近：小区出入口距公交站不超过50米
- 配套5分钟生活圈：社区卫生站、幼儿园、养老服务、便利店等集中布局
- 控制开发强度：严格按照居住区规划设计标准，避免高密度开发



临山临水区域特别保护

- 临山地区：严禁破坏山体自然形态和植被，建筑风格与自然景观协调
- 临水地区：严格保护水体水质，生态护岸设计，营造水生态环境



第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务七：提高居住服务与社区治理能力



完整社区建设，打造15分钟生活圈

- 300米见绿，500米见园
- 补齐"一老一小"服务设施
- 完善便民商业网点
- 打造宜居、宜业、宜养的完整社区



物业服务提质增效

- 物业服务覆盖率提升至 100%
- "红色物业"：社区党支部+物业+业委会三方联动
- 智慧物业平台：服务监管、投诉处置线上化
- 建立"质价相符"价格调节机制
- 无物业服务小区实行基础物业服务全覆盖



民族互嵌式居住效

- 空间互嵌
- 文化交融
- 治理共融



智慧社区建设

- 智能安防：人脸识别门禁、高空抛物监控
- 智慧物业：线上报修、缴费、投诉
- 智能设施：智能充电桩、快递柜、垃圾分类
- 社区智慧服务平台：整合家政、养老、医疗等服务

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务八：改革完善住房公积金制度



扩大缴存覆盖

- 推进民营企业、进城务工人员建制缴存
- 灵活就业人员缴存人数达到 1500人
- 缴存总人数达到 4.8万人
- 将住房公积金缴存纳入劳动合同



支持租购消费

- 加大对中低收入职工住房支持力度
- 研究人才安居公积金支持政策
- 加装电梯、老旧小区改造可提取公积金
- 支持提取公积金支付房租



服务更便捷

- 电子签名、电子合同、业务档案电子化
- 7×24小时智能服务
- 配合"数字政务"建设，更多业务"掌上办""网上办"

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务九：加快住房信息化建设



建立统一房屋数据库

- 商品房、二手房、租赁、抵押全业务网签备案
- 预售资金监管全覆盖
- 住宅小区基础管理信息平台



丰富数字化应用场景

- 房地产市场实时监测预警
- 智慧住区改造升级
- 工程建设项目数字化管理
- 探索城市运行"一网统管"

第四篇 办实事：十大重点任务惠民生

任务十：推动兵地居住协同发展



市场一体化

- 兵地市场调控、监管执法联动
- 定期通报市场运行情况
- "同城同策", 政策互通共享



保障一体化

- 住房保障资格互认
- 兵地相互开放保障房源
- 一体化申请、审核、分配流程



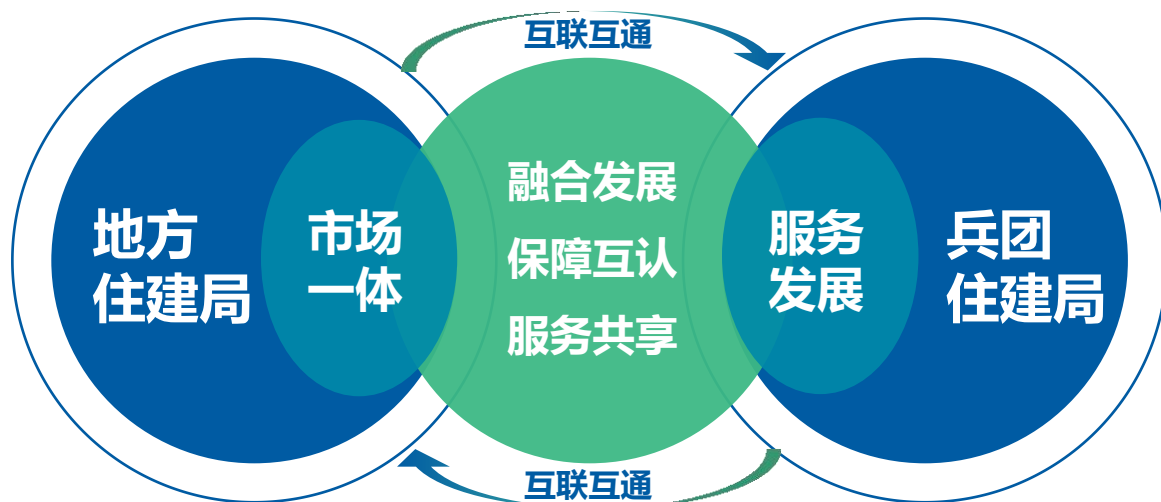
服务一体化

- 公积金联网审核, 畅通办理渠道
- 信息系统对接, 数据共享
- 统一工作流程和审核标准



示范引领

- 打造兵地互嵌式示范小区、示范团镇
- 引导兵地各族干部群众共同生活、共同工作



第五篇 促保障： 人钱地政策齐发力



第五篇 促保障：人钱地政策齐发力

一、土地保障：按需供地，集约高效



供地机制

- "提前谋划一批、重点储备一批、加快供应一批"
- 每年制定住房发展年度计划和用地供应计划
- "十五五"新增城镇住宅用地供应127.11公顷



用地政策

- 商业用地、工业用地可调整为居住用地
- 鼓励留用地建设住房
- 商品住房项目优先使用存量建设用地
- 集体建设用地试点建设租赁住房

二、金融保障：白名单制度，资金闭环



"白名单"融资机制

- 商品住房项目全部纳入"白名单"管理
- 合格项目"应进尽进"，已审贷款"应贷尽贷"
- 资金拨付"能早尽早"
- 资金闭环管理，确保专款专用



风险防控

- 开发贷款以项目为主体
- 严防消费贷、经营贷违规流入房地产
- 严格审核首付资金来源和偿债能力

第五篇 促保障：人钱地政策齐发力

三、财税保障：多方筹资，税费优惠



财政投入

- 用好中央租赁住房发展奖补资金
- 提高财政专项资金补助标准
- 适当提高租赁补贴标准



税费优惠

- 装配式建筑、绿色建筑税费优惠
- 基础设施配套费缓缴
- 农民工工资保证金减半缴纳
- 二手房交易税费减免
- 探索REITs试点，拓宽融资渠道

四、组织保障：部门协同，定期评估

- 坚持党的全面领导，住建部门牵头
- 多部门协同：发改、财政、自然资源、金融等
- 纳入政府工作目标考核
- 定期开展规划实施评估，动态调整优化

第六篇 答疑问： 您关心的15个住房问题



第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题



住房保障类

Q1：什么人可以申请公租房？

A：主要包括城镇户籍低保、低收入住房困难家庭，以及符合条件的新就业人员、外来务工人员、公共服务行业群体（公交司机、环卫工人等）。具体申请条件可咨询各县市住建部门或社区。

Q2：保障性租赁住房 and 公租房有什么区别？

A：简单来说，公租房主要保障本地户籍的低保、低收入家庭，是兜底保障；保障性租赁住房主要面向新市民、青年人、产业务工人员，不设户籍门槛，租金低于市场价，主要解决阶段性住房困难。

Q3：申请保障房需要什么材料？去哪里申请？

A：一般需要提供身份证、户口本、收入证明、住房情况证明等材料，到居住地社区或县市住建部门申请。博州推行"一站式"联审服务，"申请即审、符合条件即配"，流程越来越便捷。

第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题



购房置业类

Q4: "十五五"博州房价会大涨吗?

A: 不会。规划明确提出保持房地产市场平稳健康发展，博州住宅均价已连续三年稳定在4000元/平方米左右，"十五五"将继续"稳地价、稳房价、稳预期"，保持市场平稳运行，不会大起大落。

Q5: 什么是现房销售？对我们购房者有什么好处？

A: "十五五"新出让土地的商品住宅将100%实行现房销售，就是房子建成、验收合格后再卖。好处很多：①看得见摸得着，房屋质量、小区环境一目了然；②不用担心烂尾，买了就能住；③减少纠纷，交房即办证。

Q6: 住房"以旧换新"是怎么回事？怎么操作？

A: 就是卖掉旧房买新房，享受政策支持。包括：①税费优惠，降低买卖成本；②购房补贴或贷款贴息；③中介机构降低服务费。具体可以咨询房地产经纪机构或县市住建部门。

第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题



老旧小区改造类

Q7：我们小区是2005年建的，什么时候能改造？

A："十四五"已经完成了2000年以前建成小区的改造，"十五五"将逐步改造2001—2010年建成的小区。改造优先级根据房屋安全状况、居民意愿等因素确定，您可以向社区咨询本小区是否在改造计划中。

Q8：老旧小区改造居民要出钱吗？

A：分情况：基础类改造（水电气热管网、消防等安全隐患改造）以政府投入为主；完善类和提升类改造（加装电梯、停车位、养老设施等）采取居民合理分担、社会资本参与、政府补贴等多渠道筹资。

Q9：老房子加装电梯怎么申请？要多少钱？

A：只要本单元有一户居民提出申请，社区就会组织大家征询意见。需要本单元业主达成一致意见后实施，政府有补贴支持，居民按楼层合理分摊费用。目前精河、温泉、阿拉山口正在成片推进。

第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题



公积金类

Q10：现在公积金最高能贷多少钱？

A：目前最高贷款额度是90万元，多子女家庭还有倾斜政策，最高可达117万元。"十五五"还将继续优化公积金政策，更好支持刚性和改善性住房需求。

Q11：我是灵活就业人员，可以缴公积金吗？

A：可以的。灵活就业人员可以自愿缴存住房公积金，享受和单位职工同等的贷款权益。"十五五"目标是灵活就业缴存人数达到1500人，有需求可以去公积金中心咨询办理。

Q12：公积金可以用来装修房子或加装电梯吗？

A：可以。支持城镇老旧小区改造、既有多层住宅加装电梯提取住房公积金，具体提取条件和额度可以咨询公积金中心。

第六篇 答疑问：您关心的15个住房问题



居住品质类

Q13：经常听说"好房子"，到底什么样的房子算好房子？

A："好房子"有四大标准：①安全——结构安全、质量过硬、不漏不裂；②舒适——户型合理、隔音好、保温通风；③绿色——节能环保、健康建材；④智慧——智能家居、智慧安防。简单说就是住得放心、舒心、健康、便捷。

Q14：什么是完整社区？和我们有什么关系？

A：完整社区就是步行15分钟范围内，幼儿园、卫生站、养老服务、便利店、公园绿地等生活设施都配齐了，日常生活不用跑远路。"十五五"每个县市至少建1个示范社区，以后会越来越多。

Q15：小区物业服务不好，投诉了也没用，怎么办？

A："十五五"将重点提升物业服务质量：①完善信用评价体系，服务差的企业列入"黑榜"重点监管；②建立"质价相符"价格机制，物业费和服务水平匹配；③推行智慧物业平台，线上投诉更便捷；④强化党建引领，"红色物业"协调解决问题。还可以通过业主委员会行使监督权。



编制单位：博尔塔拉蒙古自治州住房和城乡建设局
2026年4月