

喀什地区城镇住房发展“十五五” 规划

2026 年 10 月

目 录

第一章 现状基础	1
第一节 发展成就	1
第二节 面临形势	4
第二章 总体要求	8
第一节 指导思想	8
第二节 基本原则	8
第三节 发展目标	10
第三章 重点任务	13
第一节 促进多样化商品住房消费	13
第二节 提高保障性住房品质与运营管理水平	16
第三节 实施既有住房与住区更新改造	19
第四节 推进“好房子”建设	22
第五节 提升社区服务水平与治理能力	24
第六节 以住房为载体加快构建互嵌式社区结构和社会环境 ...	25
第七节 推动住房开发、使用与管理转型发展	27
第四章 空间指引	29
第一节 喀什城市圈核心区指引	29
第二节 其他县指引	31
第五章 要素联动	35
第一节 完善用地保障政策措施	35

第二节 落实金融保障政策措施.....	35
第三节 加强住房公积金支持措施.....	36
第四节 优化财税保障政策措施.....	37
第六章 保障措施.....	39
第一节 加强组织领导.....	39
第二节 强化社会监督与公众参与.....	39
第三节 建立规划评估机制.....	39

第一章 现状基础

第一节 发展成就

“十四五”时期，在自治区党委坚强领导下，喀什地委、行署完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，牢牢扭住社会稳定和长治久安总目标，坚持紧贴民生、凝聚人心，聚焦住房和住区品质提升的关键领域，统筹推进房地产市场发展、保障性住房建设、老旧小区改造等重点工作，通过一系列精准施策与民生工程的落地，显著提升了居住条件、完善了城市功能，有力支撑了南疆新型城镇化的推进，推动了地区经济社会平稳健康发展。

一、居民居住条件持续提升

住房供给总量充足，居住水平得到较大提升。“十四五”时期，喀什地区城镇人均住房建筑面积呈现增长趋势，城镇居民居住条件不断提升，现状城镇人均住房建筑面积与2020年第七次全国人口普查数据相比提升了约30%。

住房供应体系持续健全。稳步推进保障性住房建设筹集，有效引导和促进房地产市场平稳健康发展，“保障+市场”的住房供应体系基本形成。租购并举住房制度体系不断完善，第七次全国人口普查数据显示，喀什地区城镇租赁居住人口占比高于全国平均水平。

二、住房市场实现相对平稳发展

住房消费总体平稳，二手住房成交增长强劲。2021—2025 年，喀什地区新建商品住宅年均销售面积 158.3 万平方米，波动幅度小于全国、全疆，更加平稳；二手住宅年均成交 82.2 万平方米。新房与二手房销售总量保持相对稳定。

房价基本稳定，住房可支付性好。2021—2025 年，新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格均略有增长。2025 年，喀什地区住房可支付性整体较好，处于合理区间。

防范化解房地产市场风险工作持续有效推进。扎实有效推进“保交楼”“保交房”任务。通过积极推动房地产融资协调机制，全地区获得融资项目 36 个，融资落地 18.5 亿元，有力地支持了房地产项目的建成交付。

三、住房保障能力持续增强

保障性住房规模较大，形成以公租房为主的住房保障体系。截至 2025 年底，全地区筹集保障性住房 39.06 万套，其中，自 2008 年起建设的公租房（含廉租房）共 38.48 万套；自 2020 年起筹集的保障性租赁住房 0.58 万套（间）。

住房保障群体覆盖面广，轮候时间处于合理水平。公租房保障较好覆盖中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员等群体。截至 2025 年底，各县（市）公租房轮候时间为 6 个月左右，较为合理。

四、住房品质和物业服务有力改善

城镇住房改造稳步推进。2000 年以前建成的老旧小区实现应改尽改，在改造过程中突出重点项目示范引领作用，老旧小区改造成效不断提升。开展了部分城镇住房抗震鉴定工作，已拆除部分危旧房并积极筹备安置房建设。浩罕乡 5 个村城中村改造项目已全面开工，同步推进拆迁补偿协议签订工作。

绿色建筑与装配式建筑取得长足发展。大力推广绿色建筑与装配式建筑，加快推进既有建筑节能改造。2025 年，全地区 27 家企业完成新型墙体材料认定，1 家装配式建筑生产基地荣获自治区级装配式建筑产业基地和示范项目，2 家装配式建筑生产基地已开工建设，绿色建筑、绿色建材、装配式建筑得到广泛应用。

物业服务监管能力持续增强。先后出台《物业服务质量提升三年行动方案》《物业管理联席会议制度》等文件，全地区专业化物业服务覆盖率达 99%。同步推动党建与行业监管融合，建立社区党组织、居委会、业委会、物业企业联动机制，有效解决社区管理问题。

五、住房公积金服务效能持续提高

缴存规模持续增长。住房公积金实缴单位数连续五年较大幅度增长，年均增长约 250 家，年均增速 8%。喀什地区成为全疆唯一入选全国第三批灵活就业人员参加住房公积金制度试点城市的地州。

安居支撑作用显著。2025 年，住房公积金支持职工购建房 95.89 万平方米（含公转商贴息贷款），年末个人住房贷款市场占有率（含公转商贴息贷款）为 61.32%。

第二节 面临形势

一、铸牢中华民族共同体意识，住房作为民族互嵌融居空间载体的功能持续增强

习近平总书记指出：“铸牢中华民族共同体意识是新时代党的民族工作的主线，也是民族地区各项工作的主线。”加快构建互嵌式社会结构和社区环境，是促进各民族交往交流交融的重要载体。随着地区人口和城镇化发展，各民族人口不断增加，交流交往范围不断扩大。互嵌式居住是形成互嵌式社会结构和社区环境的重要基础，居住小区和社区作为承载各族群众生活交往的基本社会单元，要进一步优化有助于共居共学、共建共享、共事共乐的住房供给机制、社区空间营造和服务设施配置，促进各族群众交往交流交融，推动新时代党的治疆方略落地生根。

二、城市集聚能力持续提升，住房消费动力保持稳定

喀什地区作为自治区人口最多的地州，城镇人口持续增长，城镇化处于较快提升阶段。随着“十五五”时期一批重大项目落地实施，将进一步吸引人口集聚，城镇住房的刚性需求和改善性需求仍具有较大潜力。在南疆城镇化推进过程中，应着力强化喀什市中心城市功能，加快建设全疆副中心城市，提高城市发展能级和辐射带动能力，增强引人聚人效能；同时分类推进县城特色化功能完善，增强县城集聚能力。要主动适应新型城镇化发展趋势，量质并重优化住房供给，充分考虑新增城镇人口需求，有效支撑城镇化进程。

三、立足经济高质量发展要求，加快构建房地产发展新模式

在喀什地区经济高质量发展的进程中，房地产业正逐步转向增量结构优化和存量内涵提升并重。受房地产市场供求关系发生重大变化的影响，“十五五”期间必须牢牢守住安全发展底线，有效防范化解房地产领域风险，稳定市场预期，加快推动房地产业转型升级。加强监管与制度改革，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，有序搭建开发、融资、销售的基础制度体系，建立房屋全生命周期安全管理制度。引导房地产企业从单一住宅开发转向多元

业态运营，以高品质、特色化的产品满足外来旅居等消费需求，推动房地产业向覆盖项目全生命周期的精细化、服务化方向转型，鼓励企业深度参与城市更新，积极拓展存量资产运营业务。

四、满足人民美好生活向往，系统推进“四好”联动建设

居民对“好房子”“好小区”的需求日益旺盛。对改善性住房、小区景观环境和物业管理提出了更高要求。根据第七次人口普查数据，喀什地区少年儿童、青年人比例较高。“十五五”时期应积极回应两类重点群体对“好房子”的诉求：针对育儿家庭，优化住房功能设计，重点满足换房改善和教育配套需求，推动儿童友好社区建设；针对青年群体通勤时间敏感、注重环境品质等特点，重点供应品质优良、性价比高的住房。

五、城市更新向纵深推进，需持续提升存量房屋居住品质

中央城市工作会议提出要以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。随着城市发展由增量扩张转向存量提质，城市更新成为提升住房品质和人居环境的重要途径。当前，

地区仍存在一定规模城中村、危旧房，安全隐患突出、配套设施落后，群众更新改造需求大。需适应存量时代新要求，持续做好城中村、危旧房改造，支持居民老旧住房自主更新、原拆原建，改善存量房屋居住条件和住房品质。

面临新形势，喀什地区住房发展仍有一些问题和挑战。商品住宅面临供需适配压力，部分县（市）商品住宅去化周期仍然偏长，高品质产品供给不足。保障性住房品质与管理亟待优化。部分片区公共服务设施短板较为突出，城中村待改造规模大、改造机制需完善，老旧小区改造仍有提升空间。互嵌式居住仍需深入推进。

第二章 总体要求

第一节 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，深入学习贯彻习近平总书记关于新疆工作的重要讲话重要指示批示精神，完整准确全面贯彻新发展理念和新时代党的治疆方略，牢牢扭住社会稳定和长治久安总目标，紧紧围绕铸牢中华民族共同体意识、推进中华民族共同体建设，锚定党中央赋予新疆的“五大战略定位”，坚持以人民为中心，践行人民城市理念，以推动房地产高质量发展为主题，完善住房供应体系，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，积极构建房地产发展新模式，为打造具有喀什特色的现代化人民城市提供坚实支撑。

第二节 基本原则

坚持以人为本，满足多样需求。根据人口发展特征研判住房需求变化，充分满足各类群体差异化、多层次的住房消费需求。兜牢住房保障民生底线，推进解决好城镇低保、住房困难家庭、新市民、青年人、住房困难且收入不高的城镇工薪群体等群体的住房困难问题。

坚持民族团结，促进互嵌交融。将铸牢中华民族共同体意识主线贯穿住房发展全领域、全过程，充分尊重各民族生活习惯，充分满足各民族居住空间与服务需求，彰显民族和地域特色，积极推动各族群众共居共学、共建共享、共事共乐。

坚持着眼全局，促进空间优化。主动服务于喀什城镇发展总体布局，加快把房地产业发展实效转化为城市发展的重要战略支撑。突出产城融合、职住平衡，实现住房与城市建设、公共服务设施配套、城区功能提升的联动发展。

坚持品质提升，成就美好生活。满足居民对住房设计、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，积极建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”，适应各族群众更高水平、更高质量的美好生活居住需要。

坚持要素协同，深化制度改革。健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制。建立健全房地产发展新模式相关基础性制度，建立房屋全生命周期安全管理制度，推进数字管理与住房信息系统建设。

第三节 发展目标

持续推进“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，以高品质居住环境提升城镇吸引力，助力推进新型城镇化，有力支撑丝绸之路经济带核心区重要支点建设，大力支持喀什市建设全疆副中心城市。

市场运行平稳健康。增加多样化住房类型供给，促进职住平衡，有效释放刚性和改善性住房需求，支撑人口集聚。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。

住房保障更加健全。实现住房保障重点从数量保障向品质保障转变，继续推进将符合条件的农业转移人口等非户籍常住人口逐步纳入公租房保障范围，按需增加保障性住房供应，进一步提高保障性住房运营管理服务水平。

住房与住区更新稳步实施。完善既有住区设施和配套服务，推进老旧小区改造和完整居住社区建设。稳步推进城中村改造、危旧房改造，精准消除安全隐患，改善群众居住条件。

“好房子”建设有序推进。不断改善人民群众住房条件和居住环境，着力建设“好房子”，引导标准规范、规划设计、建造方式和运维管理全面升级，打造高品质住房与住区。社区服务与治理能力持续提升，提高物业管理服务水平，积极构建开放包容、融荣共居的互嵌式社区环境。

治理效能显著增强。建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。完善商品房开发、融资、销售等基础制度，建立房屋全生命周期安全管理制度。

表 1：指标体系表

分目标	指标	单位	现状值	目标值	指标性质
住房条件持续改善	城镇人均住房建筑面积	平方米	36	37.5	预期性
市场运行平稳健康	商品住宅销售规模	万平方米	年均 158.3	年均 160	预期性
	二手住宅在新建商品住宅和二手住宅交易总规模中占比	%	43	≥43	预期性
住房保障更加健全	建设筹集保障性住房规模	万套/间	〔 1.54 〕	〔 1.2 〕	预期性
	住房公积金实缴人数	万人	27.24	30	预期性
住房与住区更新稳步实施	新开工改造城镇老旧小区数量	个	〔 729 〕	〔 97 〕	预期性
	城镇危旧房改造数量	套/间	-	实现 D 级危房解危，有序推进其他危旧房改造	预期性
	城中村改造数量	个	-	〔 15 〕	预期性
“好房子”建设有序推进	城镇专业化物业服务覆盖率	%	99	≥98	预期性
	城镇互嵌式完整居住社区示范项目	个	-	至少 1 个	预期性
	“好房子”示范小区	个	-	〔 30 〕	预期性

注：〔 〕 内为 5 年累计数。

第三章 重点任务

第一节 促进多样化商品住房消费

一、优化商品住房产品供给

适度增加改善型住宅产品供应。以提升住宅品质为目标，释放改善型住房消费潜力，优化户型设计、提升住宅设计舒适度。重点在景观资源优越、配套设施完善、交通区位便利的区域，优先打造高品质改善型住宅板块。优化住宅地块规划设计条件，鼓励建设多层住宅为主的低密度、高绿化的花园型住区，加强高品质住区配套建设，构建“物业服务+生活服务”模式。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。

因地制宜开发刚改型住宅。结合各城区发展特点和各族群众需求差异，聚焦新婚家庭等核心群体，兼顾实用性和舒适性，因地制宜开发刚改型住宅产品。适配当地气候条件，优化户型设计、提高空间利用率，完善公共服务设施。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。

培育特色旅居产品。推动文旅产业与房地产业深度融合，依托具有民族特色的文化旅游资源，结合优质景观资

源建设租赁型公寓、服务式公寓，打造兼具居住、休闲、度假、康养、民族文化体验等功能的多元化产品。支持特色文旅县（市）有序发展旅游地产、康养地产等业态，并与乡村风貌保护、民宿发展相结合，严格管控建设规模与建筑风貌。

二、优化落实房地产支持政策

鼓励发放住房补贴，推进住房“以旧换新”。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。鼓励各地开展二手房“以旧换新”活动，严格落实优惠政策，降低二手房买卖成本。鼓励房地产经纪机构合理降低服务费用以促进商品房成交，拓展“以旧换新”业务，规范中介服务，加强市场监管。

引导开展促销活动，活跃市场氛围。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。支持用人单位通过团购商品住房等方式，集中解决职工住房问题。

积极减轻企业负担，完善服务机制。严格落实税费优惠政策，减轻配套建设等支出负担。建立地区重点房地产项目清单跟踪服务相关机制，推进项目的建设发展。

三、培育住房租赁市场

精准适配不同类型租房群体居住需要。针对不同消费能力群体，以及不同年龄阶段群体，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。

加强租赁市场服务监管。持续规范市场秩序，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，研究建立租金动态监测机制，实现智慧化监管。

培育市场化、专业化住房租赁运营机构。鼓励国有企业自主或联合社会机构开展租赁住房建设、经营与服务，支持国有、民营及混合所有制企业将住房租赁纳入经营范畴。推动房企从单一商品房开发销售，向自持租赁住房的运营模式转型。

四、强化市场监管和风险化解

建立商品房库存与交付预警机制。持续监控市场去化周期，适时调整供地策略，将商品住宅去化周期控制在合理范围。对存在延期交付风险的项目提前介入。

落实房地产融资协调机制。确保合规项目“应贷尽贷”，不盲目抽贷、断贷、压贷，一视同仁支持在建项目合理融资需求。常态化开展房地产项目摸排和动态监测，及时更新项目库，对有融资需求的项目逐一进行筛选。

分类施策推动商品房去库存。对于已建成的存量商品住房，支持地方政府因地制宜收购用作保障性住房、城中村改造安置房等。对于在建未售商品房项目，支持企业在不改变用地性质和容积率的前提下调整优化未建住宅户型。完善土地二级市场，提升流通效率，支持预告登记转让和“带押过户”等业务，盘活存量土地资源。对已供未动工的房地产用地，通过督促加快开发、促进市场流通转让、支持政府回收收购等多种方式处置。

第二节 提高保障性住房品质与运营管理水平

一、合理安排保障性住房供应空间

优化保障性住房的选址布局。坚持“职住平衡、以需定建”的原则，综合考量产业发展、区域需求以及交通、公共服务配套等因素，围绕重点产业平台、高等院校周边建设筹集保障性租赁住房。

探索非居住存量房屋改建保障性租赁住房实施路径。鼓励利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，拓展保障性租赁住房供应渠道，提升存量资产价值和使用效率。

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。推进补齐保障性住房项目的 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。改善重点产业园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，研究开展适儿化改造，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，实现并推广“拎包入住”。

三、提高保障性住房运营管理和服务水平

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。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，加强对初婚初育家庭、多子女家庭的住房保障。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，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。

第三节 实施既有住房与住区更新改造

一、常态化开展城镇老旧小区改造

结合城市体检结果，推进老旧小区改造。在住房和小区（社区）维度体检结果基础上，摸清需改造小区底数，根据老旧住房占比、居民意愿协商程度等因素，合理确定街道改造优先级和项目筛选机制。优化改造内容确定流程与机制，重点推进基础类改造，全力消除安全隐患，着力保障居住安全；按照尽力而为、量力而行原则，推进完善类和提升类改造，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。

补齐短板、以点带面、循序渐进推进完整社区建设。鼓励现状基础条件良好的街道先行选取试点建设完整社区。补短板、强弱项，提升公共设施和服务能力。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。

二、稳步推进城中村改造

分类施策推进城中村改造。“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。加快实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。对不具备拆除新建条件的城中村，开展经常性整治提升。严格落实“一项目两方案”，切实保障群众合法权益，坚决避免新增地方政府债务风险。进一步健全征收制度，根据房地产发展形势，合理安排拆迁安置方式，稳妥推进城中村改造货币化安置，结合实际选择有利于多民族和谐聚居的拆迁安置方式。

统筹考虑产业转型发展需求。坚持异地迁移与就地改造相结合，保障产业用地需求或配置一定比例的产业用房。通过功能重塑与文化赋能，培育特色文创、餐饮民宿、商贸物流、便民服务等产业，激发夜间经济新动能，通过更新盘活存量空间，吸引多元化群体入住就业，推动互嵌式社会结构优化和社区环境提升。结合文旅融合发展需求，对位于城区边缘、具有历史文化遗存、特色风貌的城中村，实施保护性开发与文旅融合改造。

加强历史风貌保护。做好历史文化风貌保护前期工作，对具有历史价值的建筑，采取修缮、加固等保护措施，保

留其原有风貌；拆除新建项目应注重与周边历史环境相协调，延续城市历史文脉。

倡导城中村改造与保障性租赁住房供给有机结合。考虑外来人口居住权益，提倡包容性改造，鼓励结合城中村改造建设筹集保障性租赁住房，促进城市功能的有机更新与协调发展。房源优先面向符合互嵌居住导向的轮候人群等群体配租。

三、稳妥实施危旧房改造

“留改拆”多措并举推进危旧房改造。动态更新城市 C、D 级危险住房和非成套住房台账。根据房屋安全状况、周边配套、业主意愿等基本情况，通过维修加固、抗震加固、改建（扩建、翻建）、原址重建等多种措施进行治理。对于具有历史价值的保护性建筑，要严格落实保护措施。精简危旧房改造相关审批事项和环节，加快项目前期手续办理、项目施工准备等各项工作。

积极探索自主更新、原拆原建改造模式。支持各县（市）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。原拆原建项目可适当增加每套的建筑面积以保障基本居住功能，适度开发地下空间，改善停车和配套设施。鼓励采取“居民自筹资金为主，政府适度补贴”方式，拓展多元融资渠道，形成

良性可持续的危旧房改造投资模式，促进政府、居民、社会多方共赢和社区治理能力提升。

完善危旧房常态化管理机制。常态化开展危旧房排查、检查、治理工作。强化危旧房风险管控及应急处理措施，完善危旧房信息化档案建设工作，健全日常巡查与应急处置机制，制止和查处改造过程中违法建设行为，健全人员转移安置工作机制。

第四节 推进“好房子”建设

一、加强“好房子”标准体系引导

落实“好房子”建设相关标准规范。落实国家《住宅项目规范》和自治区《好住房建设技术标准》的要求，结合喀什地区气候特点、资源特点、文化特点、需求特点，关注建筑本体、小区配套、全生命周期运营与维护等，引导开发主体落实“好房子”相关技术标准，推广工业化、绿色化、智能化等新理念。

提升“好房子”设计建设水平。围绕安全、舒适、绿色、智慧的理念要求，优化住宅设计。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隔音、保温、通风、防水等性能，推行科学化、精细化、模数化设计。立足现代人居生活需求，充分兼顾各族群众居住习俗与生活行为特征，打造多元可选的住宅户型，全面提升住宅实

用性。大力推广耐久建筑材料，采用高效、智能、绿色的电梯、空调、照明等设备，鼓励“好房子”项目提高绿色建材应用比例。

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，推动建筑与装修设计一体化，推广装配式装修。加强数字家庭建设，将智慧设施融入住宅设计，普及家居、家电及安防等智能家庭终端产品。推进智慧住区建设，优化升级社区信息基础设施。

加强住区风貌管理。新建住区规划注重融合中华文化与时代气质，把中华文化符号融入建筑、空间与景观设计，构建兼具文化认同与宜居属性的居住空间。从严规范重点区域住宅、楼宇命名工作，提升地名文化底蕴与标准化程度，提升住区文化特色，增进居民归属感。

二、开展“好房子”项目试点示范

以喀什市为重点，开展“好房子”示范。分类推进“好房子”建设试点，新建住房“好房子”示范项目优先布局在职住平衡、设施配套较为齐全的区域。老旧住房改造“好房子”示范项目优先选择已纳入老旧小区改造或城中村改造计划、居民改造意愿强烈的老旧住房。

鼓励试点项目在规划设计、建造质量、运营服务等方面进行示范，关注重点群体需求。为重点人群提供满足多

元需求、可负担的“好房子”。为育儿家庭提供改善型、灵活可变空间、功能全的“好房子”产品，实现精准供给。积极推进儿童友好社区建设。

三、完善“好房子”政策鼓励措施

多部门协同，完善“好房子”政策鼓励措施。促进住宅容积率、高度、密度等指标优化，完善出让地块配套。加强房地产项目开发过程监管。加大对开发企业的政策支持力度，对“好房子”项目在项目审批、融资协调等方面给予政策倾斜。

第五节 提升社区服务水平与治理能力

一、深化社区物业党建联建

强化党建引领作用。扩大“红色物业”覆盖范围，建立“社区党支部+物业企业+业主委员会”三方联动机制，推动设立“红色驿站”，开展政策宣传、矛盾调解和民族团结活动。积极搭建沟通议事平台，协调解决矛盾纠纷，推动多元主体协同共治。

二、提升物业服务水平

强化物业服务监督管理。制定物业管理服务规范标准，强化物业企业资质审核与动态监管。定期对物业服务质量进行居民满意度测评，继续推行“红黑榜”制度。常态化开展物业政策、业主权益宣讲，推广业主监督小组模式，

畅通线上投诉反馈渠道。结合老旧小区改造工作，引入专业化物业或实施居民自治托管模式，提升物业服务履约保障能力。加强物业人才队伍建设，建立物业从业人员激励机制。

三、推广智慧社区建设

提升智慧物业管理服务能力。用好“智慧住房”物业管理系统，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、民生诉求等信息，实现“一网通办”。强化智能安防，推广社区智能安防系统建设。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。

第六节 以住房为载体加快构建互嵌式社区结构和社会环境

一、营造良好互嵌式居住生活空间

以保障性住房为重点持续推进互嵌式居住。因地制宜制定保障性住房互嵌式分配方案，结合保障对象实际需求、当地民族比例等实际情况，合理确定互嵌式居住比例，并根据实际情况动态调整，积极鼓励引导各族群众互嵌式居住。在商品房中引导互嵌式居住，鼓励各县（市）在民族结构单一的商品房小区因地制宜探索实施互嵌式居住优惠政策。

试点推进互嵌式完整居住社区建设。在小区内打造各族居民交往交流交融的公共活动空间和文化宣传阵地，增设符合各族群众生活消费习惯的商贸餐饮设施。按照互嵌式完整居住社区建设要求，完善社区基本公共服务设施和市政配套基础设施。提高互嵌式完整居住社区治理能力。在喀什市探索推进高品质互嵌式完整居住社区建设，鼓励各县建设互嵌式完整居住社区。

探索打造互嵌式聚居示范街区。开展依托美食街、特色街区、步行街、夜间经济示范街等的互嵌式社区环境改造行动。因地制宜，引入文化展示、庭院旅游、特色餐饮等功能，打造多民族聚居、多文化交流的示范街区，探索培育成为人文旅游景区。

二、促进兵地住房融合发展

促进毗邻地区融合协调发展。厘清喀什地区与兵团片区毗邻区域可开发利用的建设空间，统筹优化住房空间布局、土地供应与公共服务配套，健全跨区域协同机制。协同发展房地产市场，引导房地产企业进入毗邻地区开展片区改造、旅游开发、园区建设等，大力发展养老地产、产业地产和旅游地产。

强化房地产政策协同。遵循协同互补、互惠共赢原则，增强兵地城镇房地产发展的协调性、联动性，促进房地产

市场优势互补、有序联动。推动住房公积金、不动产登记等深度互通共享。联合加强兵地房地产市场监管，联合开展跨区域监督检查，推进兵地房地产行业监管协同。

第七节 推动住房开发、使用与管理转型发展

一、改革完善房地产开发、融资、销售制度

落实房地产发展新模式相关基础性制度改革要求。稳步实施房地产项目开发公司制，确保项目开发公司依法行使独立法人权利，项目交付前，严禁投资人抽调项目开发公司销售、融资等资金，严禁抽逃出资或提前分红。有序推行主办银行制，项目开发公司和主办银行进行双向选择，一个项目确定一家主办银行，主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。完善商品住房预售管理，有力有序推行商品住房现房销售，对现房销售实行备案管理，推行现房销售定金制。

加快构建房屋全生命周期安全管理制度。落实房屋安全体检制度，及时发现问题，防范风险隐患。探索建立房屋安全管理资金制度，多渠道筹集资金。鼓励以市场化手段创新房屋质量安全保险机制，由政府政策引导，运用市场化方式提高安全保障能力。

二、创新数字管理新机制

优化“智慧住房”平台建设。完善开发交易系统功能，

细化业务模块配置，逐步达成对房地产项目从拿地到交付各环节的动态监管，推进全部关联业务线上办理。优化物业服务管理系统功能，搭建物业管理与生活服务相融合的应用场景，支撑小区管理数字化转型。优化房屋安全综合管理服务系统，健全常态化动态监测和风险预警机制，增强房屋安全防范能力。建立房屋数字身份证，推行“一房一码”，为房屋全生命周期管理提供精准数据底座。

优化“智慧住房保障”系统功能。完善保障性住房全链条监管机制，强化服务质效闭环管控，推动城镇住房保障重心由建设筹集逐步向运营管理过渡，构建全域覆盖、协同联动的保障性住房精细治理体系。建设保障性住房轮候库，为各县（市）按需定建、按需订购提供精准数据支撑，促进管理规范化和便民化水平同步提升。

第四章 空间指引

第一节 喀什城市圈核心区指引

一、优化住房发展的空间形态

构建“二轴四心”的总体发展结构。依托东西城市特色风貌主轴、南北文化生态风貌次轴形成城市十字发展脉络，布局现代化高品质住宅，塑造高品质城市形象。围绕喀什古城、喀什新城两个主要活力核心，打造高品质住宅样板，营造特色公共空间，与周边建筑共同形成错落有致、富有韵律的城市天际线，在喀什老城及其周边区域的新建或改造项目，建筑风格、色彩、体量应与古城风貌相协调。加强历史城区周边重要城市界面的设计管控和风貌引导，塑造现代城区到历史城区的有机过渡。疏附县、疏勒县两个次要活力核心布局中等开发强度住区，保证居住舒适度，提高规划设计水平。

引导形成差异化、多样化的三类住区形态风貌。按照地域文化特色类、现代都市类、生态景观类分类指引住区建设。现代都市类地区以现代简约中等开发强度住宅为主，适当穿插布局少量中高开发强度住宅；地域文化类地区以兼具地方特色与绿色生态的中等开发强度住宅为主；生态景观类地区以疏密有致的组团式住宅为主。

二、分片区指引

喀什老城定位为对外彰显中华风范、对内更好凝聚人心的现代化区域中心城市核心片区，富有历史特色、景观风貌协调的历史人文风貌区。通过加快完善经济文化、商贸物流、综合服务等功能，提升人口承载能力。针对新市民、青年人、引进人才、旅游暂住人口、商务人口等人群需求，喀什老城在房地产市场发展上以改善型住宅为主，稳步推进城镇老旧小区改造、城中村改造、危旧房改造等工作。结合完整社区建设，完善社区设施配套，适度开发地下空间，改善停车和配套设施。

喀什新城定位为喀什城市圈对外开放主平台和新发展动能集聚区。喀什新城需提升城市综合承载能力，系统增强对人才、资本、技术等关键要素的集聚与配置效率。针对城市发展需求，喀什新城进一步完善中心城区发展框架，建设城市重点片区；房地产市场发展以改善型住宅和刚改型住宅为主，完善公服配套设施，适度开发地下空间，改善停车和配套设施；面向新市民、青年人提供高品质保障性租赁住房。

疏附县定位为喀什城市圈农副产品交易与精深加工、能源产业和数智制造基地、公铁联运喀什物流枢纽副中心、南疆国家区域医疗中心。疏附县在房地产市场发展上以刚

改型住宅为主，优化商业服务设施，打造休闲文旅体验住宿产品，推进与喀什市联动发展。

疏勒县定位为进出口导向的特色加工制造基地、中欧班列喀什物流枢纽副中心、喀什地区重要的蔬菜基地、丝路文化和民族风情旅游目的地主战场。疏勒县中心城区在房地产市场发展上以刚改型住宅为主，优化制造物流产业园区住房配套，推进与喀什市联动发展。

第二节 其他县指引

一、英吉沙县

英吉沙县定位为喀什休闲之城、新型工业之城、商贸物流之城、生态宜居之城。住房市场方面，提升商品房居住品质，推动建设“好房子”；结合城区周边芒辛非遗小镇、南湖水库等旅游资源，探索打造旅居产品。住房保障方面，优化保障性住房管理和服务，加大对公租房的维修支持力度，根据实际需求筹集保障性租赁住房。

二、泽普县

泽普县定位为南疆重要的油气化工基地，以法桐为特色的生态宜居魅力城市。住房市场方面，尊重当地市场规律，适度控制商品住宅供应规模，挖掘改善性需求，提升商品房产品品质，促进库存去化。住房保障方面，做好对存量保障性住房的运营和维护，根据实际需要建设保障性

租赁住房。

三、莎车县

莎车县定位为喀什副中心城市，区域性综合交通枢纽，自治区历史文化名城、叶尔羌河生态旅游集散中心。住房市场方面，提升城南片区住房品质，引入优质基础教育学校，强化公共服务集聚效应，促进商品住宅库存去化。住房保障方面，加大对公租房的维修支持力度，结合实际向青年大学生、引进人才提供高品质保障性租赁住房。

四、叶城县

叶城县定位为战略物资储备基地、综合物流枢纽、核桃批发交易中心、旅游服务中心。住房市场方面，着力提升商品房产品品质，满足群众改善性需求，促进库存去化。住房保障方面，以优化管理为主，结合实际向青年大学生、引进人才提供高品质保障性租赁住房。

五、麦盖提县

麦盖提县定位为莎车—图木舒克城镇群的重要节点城市，全国知名沙漠产业示范区，新疆现代农业产业化经营示范基地，刀郎文化特色生态旅游目的地。统筹商品住宅规划建设和推介销售，推进“好房子”建设满足群众改善性需求，促进库存去化。

六、岳普湖县

岳普湖县定位为农副产品精深加工基地、沙漠休闲旅游城市、喀什城市圈的重要节点。住房市场方面，适度控制商品住宅供应规模，提升商品房产品品质，满足群众改善性需求。住房保障方面，根据实际需求向青年大学生、引进人才、农业转移人口适当提供高品质保障性租赁住房，鼓励上述人群转为购房群体。

七、伽师县

伽师县定位为丝绸之路经济带核心区节点城市、全产业链农副产品精深加工基地、南疆重要的绿色矿产及建筑产业基地。住房市场方面，提升商品房居住品质，引导有条件的居民购置房产，促进库存去化。住房保障方面，优化保障性住房管理服务，有序推动既有房源的维修维护，结合实际建设筹集保障性租赁住房。

八、巴楚县

巴楚县定位为“环塔里木城镇带”重要节点、喀什地区东部区域经济中心城市。住房市场方面，提升商品房产品品质，满足群众刚性和改善性需求。住房保障方面，根据实际需求对新就业大学生、引进人才适当提供高品质保障性租赁住房。

九、塔什库尔干塔吉克自治县

塔什库尔干塔吉克自治县定位为丝绸之路经济带核心区边境经济支点、边境门户节点、世界级高原旅游目的地、西部边境安全屏障、塔吉克文旅名城。住房市场方面，融合高原特色、塔吉克民族风情等丰富文旅资源，探索打造特色旅居产品。住房保障方面，优化保障性住房管理服务，根据实际需求筹集保障性租赁住房。

十、岑岭县

岑岭县将发挥边境综合服务保障基地、高原生态旅游枢纽、边贸物流节点等功能。“十五五”时期根据实际需求，以保障性租赁住房等住房满足新增城镇人口住房需求。

第五章 要素联动

第一节 完善用地保障政策措施

建立“以房定地”的住宅用地供应机制。坚持以需定供，进一步完善土地供应与商品房库存去化周期挂钩机制。每年编制住房发展年度计划，落实本规划要求，分解目标任务，开展规划执行进度评估。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，编制年度住宅用地供应计划。新增建设用地优先保障重大项目建设和民生事业发展，原则上不用于经营性房地产开发。

用好存量用地。结合城市更新、低效用地再开发等工作盘活存量建设用地。以“精供优供”为原则，经营性房地产开发用地优先布局区位优势、配套完善的区域，把握好供地的节奏和时序，提升土地利用效能。

第二节 落实金融保障政策措施

优化“以房定钱”的房地产金融管理机制。发挥房地产融资协调机制作用，满足新建住房项目合理融资需求，避免资金过度流入和支持不足。加强对保障性住房建设筹集、既有住房和住区更新改造的资金支持。

加大对住房租赁的金融支持力度。鼓励银行业金融机构遵循依法合规、风险可控、商业可持续原则，为住房租赁企业提供分期还本等契合其经营特点的长期贷款及其他

金融支持；拓宽住房租赁企业直接融资路径，支持其发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专项用于住房租赁业务发展。

第三节 加强住房公积金支持措施

扩大公积金保障覆盖范围。持续扩大灵活就业人员覆盖范围，积极探索灵活还款、审批简化等手段。持续完善灵活就业人员缴存使用规定，持续强化风险防控。探索将缴存公积金纳入劳动合同示范文本，推进用人单位依法缴存。

持续优化资金使用政策。稳步加大租房提取支持力度，重点支持新市民、青年人等群体。探索进一步增加住房公积金可贷额度。探索每月还贷额度的灵活调整机制。

持续提升管理服务效能。持续优化当前“跨省通办”业务事项在线办结流程；逐步实现各类事项“疆内通办”“跨省通办”。加强灵活就业人员参缴的多渠道宣传工作。

积极扩大住房公积金使用范围。支持缴存人提取公积金，用于住宅加装电梯、C、D级危险住房改造的个人分摊费用。支持拆迁过渡期缴存人提取公积金支付房租，采取原拆原建、房票安置方式购房的拆迁群众，可依规办理公积金提取及住房贷款业务。持续探索拓展使用场景，研究推进允许缴存人使用公积金用于老旧小区门窗改造、水电

气暖升级、居住设施适老化改造，以及缴纳取暖费、物业费、装修费等居住类开支和购房契税。

第四节 优化财税保障政策措施

支持保障性住房建设筹集与更新维护。支持县（市）政府探索利用专项债、再贷款等方式收购存量商品房用作保障性住房。加大保障性租赁住房资金支持，积极争取中央资金，保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。建立健全保障性住房体检、更新改造和资金保障机制。

有力发挥税费调节作用。住房租赁和促进现房销售方面，依法落实国家税费支持政策，有效发挥政策调节作用，严格执行现行住房租赁有关税收政策。降低房地产企业运营成本，促进租赁市场和现房销售发展。

支持长租房发展。积极研究在政策支持、市场培育等方面的工作，培育专业化长租房运营企业，推动长租房市场健康发展。

创新住区更新财政激励政策。聚焦城中村改造、老旧小区改造、城市危旧房改造等重点板块，全力争取中央财政补助资金、中央预算内投资等资金。整合地方政府专项债、超长期特别国债与地方配套专项补助等多元资金渠道，保障原拆原建、自主更新类项目配套基础设施落地。用好城镇保障性安居工程补助、中央预算内投资专项等资金资

源，支持符合申报要求的危旧房改造、住房翻新项目，同步完善适配生活需求、优化人居环境的公共服务与基础配套设施。

第六章 保障措施

第一节 加强组织领导

坚持和加强党中央集中统一领导。充分发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用，将党的领导贯穿于地区城镇住房与房地产发展的各环节和全过程。强化地区层面统筹协调、监督检查。围绕规划确定的目标，落实部门责任，建立多部门联动的工作机制，统筹土地、金融、财税等资源配置。加强对各县（市）住房工作的指导和监督，明确县（市）对规划落实和执行的责任。

第二节 强化社会监督与公众参与

推行规划政务信息公开，广泛动员社会各方面积极支持、形成合力。创新和丰富规划成果宣传形式，营造规划实施的良好氛围。准确传递规划目标和政策导向，提高人民群众对城镇住房发展的认识，调动房地产企业等市场主体积极性，合理引导预期。

第三节 建立规划评估机制

开展规划中期和实施期末评估。形成规划“编制—实施—评估—反馈”的全周期管理。在中期和期末开展规划实施效果跟踪，分析规划实施情况，对规划实施绩效进行综合评估。及时解决规划实施中存在的问题，促进规划目

标的实现。结合人口流动变化、政策调整等形势，结合住房发展年度计划，研究建立主要目标和指标的动态调整机制。宏观环境发生重大变化，确有必要调整规划的，按程序办理。