

# 新源县住房发展年度计划

(2024年)

新源县住房和城乡建设局

二零二四年四月



为贯彻落实住房和城乡建设部《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知建房函〔2024〕20号》和新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅《关于转发〈住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知〉的通知》（新建房函〔2024〕6号）的要求，统筹协调2024年度住房任务安排，特编制本计划。

## 一、加强目标管理

### （一）住房供应规模与结构

#### 1. 商品房供应

##### 1) 上年度完成情况回顾

2023年，房地产开发投资7.25亿元，比去年同期增加2.52亿元，同比增加5.33%。房地产开发企业房屋施工面积29.89万平方米，同比增加58.24%，其中：住宅施工面积23.91万平方米，同比增加58.24%，商品房销售24.05万平方米，同比增加11.84%；商品住宅销售额7.18亿元，同比增加10.99%，其中住宅平均销售价格2448.46元。

##### 2) 本年度实施计划

2024年新源县计划供应住房建筑面积约30.49万平方米，计划住宅面积约29.98万平方米（含部分商业未细分）计划总投资约1.75亿元。

##### 3) 用地保障

2024年新源县计划供应8块项目用地，其中7块项目用地为现有小区续建，1块项目用地为净出让方式供地，2024年新源县计划供地面积约为25.27万平方米。

## 2. 保障性住房供应

### 1) 保障性租赁住房完成情况回顾

自保障性住房建设开展以来，新源县以公租房（周转房）建设及棚户区改造为主，截止目前，新源县通过新建、回购、代建、长期租赁等方式筹集公租房4347套（包括公租房1342套、长期租赁住房150套，乡镇干部周转房718套、教育周转房691套、卫生周转房118套、驻村干部周转房688套，农牧场公租房640套），棚户区改造8393户（包括县城棚户区、建制镇棚户区），全面提升人民群众的居住生活品质。2024年仅有老旧小区改造计划。

### 2) 本年度实施计划

2024年新源县计划改造老旧小区共计20个小区，79栋楼居民楼，2952户居民，改造面积约31.03万平方米，计划投资共计约5660.6万元。

### 3) 用地保障

2024年无此项供地计划。

## (二) 用地供应规模与结构

根据市场需求和国土空间规划，不断优化住宅用地供应结构，增加中低价位住宅用地供应，以满足不同层次购房者的需求。优化城乡建设用地结构，增加城镇居住用地，特别是各类保障性住房建设用地规模。整体统筹供应规模结构和时序节奏，保障土地供应质量和水平，奋力推动新源县经济社会发展不断迈上新台阶、实现新突破。

### **（三）保障性住房建设筹集**

新源县人民政府需积极对接房地产企业，在基础设施和公共服务设施配套成熟的小区内配建保障性租赁住房，确保保障性租赁住房和老旧小区改造工程的顺利进行。

### **（四）房地产市场平稳健康发展**

由新源县政府负责牵头，住房城乡建设部门和金融监管部门共同参与，建立房地产融资协调机制。金融机构按照市场化、法治化原则评估房地产项目，并对正常开发建设、资产负债合理、还款来源有保障的项目，提供融资支持。

通过购房者出台购房补贴、限购政策以及房贷优惠利率等方式，因地制宜落实稳定房价措施；通过提供多样化的住房选择，来实现市场的均衡和稳定，从根本上实现房地产市场平稳健康发展。

### **（五）住房与住区品质提升**

新源县应结合地方实际落实空间建设标准，打造完整居住社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和

适老化改造，通过塑造社区认同感、归属感，建立健全共建共治共享的机制体制，确保完整社区可持续发展。

全面提升小区物业管理和物业服务质量，进一步完善物业管理长效机制，推进物业服务规范化、专业化、数字化建设，提升居民群众满意度。

通过规定住房建设的质量和标准，推动建筑业的技术创新和品质提升，提高住房的质量和耐用性，延长住房的使用寿命，减少维修和维护的成本，通过鼓励采用绿色建筑和节能技术，推动住房建设的可持续发展，减少对环境的破坏，提高住房的能源效率，降低居民的能源消耗和费用，从而提升住房的可持续性和经济性。

## **二、工作要求和实施保障措施**

### **（一）强化主体责任**

新源县人民政府作为本县住房发展第一责任人，将积极落实商品房和保障性住房的规划和建设引导，以促进解决新城镇居民、青年人等群体住房困难问题。同时加强组织领导和监督检查，对住房发展情况实施监测评价。积极开展房地产市场整治，做好舆论和预期引导，在稳定房地产市场预期的同时，改革完善住房市场体系和保障体系，持续推进保障性住房供应，保障困难群体基本居住需求，加快构建楼市长效机制。

### **（二）加快项目审批**

根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》国办发〔2019〕11号文件、《关于印发自治区全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》新政发〔2019〕65号文件要求“全面开展工程建设项目审批制度改革，统一审批流程，统一信息数据平台，统一审批管理体系，统一监管方式，实现工程建设项目审批“四统一”，努力构建科学、便捷、高效的工程建设项目审批和管理体系”。

审批主体包括自然资源和城市建设主管部门等，并与环境保护局、交通运输局及安全监管主管部门等多个部门进行联合审批。针对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革，加快推进建设项目审批工作效率。

### **（三）落实配套政策支持**

#### **1. 细化土地政策支持**

一是支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；二是支持企事业单位利用闲置土地建设保障性租赁住房；三是支持产业园区配建保障性租赁住房；四是支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房；五是加大用地保障力度，对保障性租赁住房所需用地指标实行“报备制”做到应纳尽纳、应保尽保，进一步确保保障性租赁住房用地供应。

#### **2. 落实税费和上级补助资金支持**

积极通过上级现有资金渠道，加大对保障性租赁住房建设任务的支持，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房地产税政策。

### **3. 完善金融政策配套**

加大对保障性租赁住房建设的金融支持力度，鼓励银行等金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房主体提供长期贷款。

### **4. 培育和发展住房租赁市场**

加快推进互联网+政务服务工作，为广大市民和企业提供智慧化、人性化的住房租赁服务，实现房源发布、房源核验、合同网签、备案登记、信用管理、租房备案证明、补贴发放一站式服务。

### **5. 推进智慧社区建设与老旧小区改造**

积极动员和引导企业及个人投资，建设智慧社区，多渠道筹集资金，重点推进社区基础设施和公共服务设施配套建设。

## **（四）提升建设品质**

城市品质，决定着每一个生活在其中的城市居民的生活品质，高品质建设需要从加强顶层谋划，空间规划、项目设计、实施把控等层面入手，本着以人民获得感为根本出发点

提出高标准商品住宅建设要求；全生命周期管理覆盖高品质住宅开发建设、交付使用和指导监督全过程，促进新源县房地产良性循环和健康发展。

### **（五）加快配套设施建设**

加强与保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施建设，完善教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，确保与保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，把好质量关。

为保障性住房项目服务建设的各类市政基础设施及公共服务设施，新源县人民政府应督促相关单位及时进行竣工验收，并牵头组织好移交工作，确保按期运营，坚决避免因配套设施不完善或未移交而影响项目入住交用情况出现。

### **（六）加强统筹协调力度**

#### **1. 强化与“三大工程”的统筹协调**

一是在制定住房计划时同步考虑“三大工程”建设需要，在实施住房建设时同步落实“三大工程”建设相关要求。要着眼成本管控，坚持因情施策，找到群众接受意愿、市场参与动力、财政承受程度的平衡点，优化开发时序，做到精准施策，统筹考虑当前和长远、项目和周边关系；

二是着眼全县一盘棋，加强资源统筹，鼓励统筹利用产业园区中工业项目配套用地建设筹集宿舍型、公寓型保障性

租赁住房；实现地方吸引青年人返城，构建“租购并举”住房制度。

三是建设“平急两用”公共基础设施，平时用作旅游、康养等，遇重大公共突发事件时可立即转换为应急场所，补齐城市短板、提升城市韧性，满足人民群众居住生活安全需求的公共配套设施。

## 2. 加强部门协同联动，推进“人、房、地、钱”要素联动机制全面实施见效

一是以住房规划为抓手，突出问题导向，解决旧模式中存在的各种遗留积弊，根据实际住房需求来确定住宅用地供给规模和空间分布，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制，以此实现城市住房供给和需求在总量规模、结构类型、空间布局和时序安排等多维度的精准匹配，从而有效防范区域性供需失衡的风险，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，防止大起大落。

二是建立“以人定房、以房定地、以房定钱”的多部门联动协同工作机制。住房发展现状和城镇人口是“人、房、地、钱”要素联动新机制的起点，通过经济社会发展、住房现状和人口变化情况等科学研判住房需求，来确定住宅用地供应的总量规模、用地结构、投放重点区域和投放时序。

三是建立三级住房规划体系，健全住房规划的编制、审批、备案、实施评估、动态调整和监督机制，形成法定化的规划政策工具是落实住房规划制度的重要保障。

## **(七) 加强绩效评价**

### **1. 建立绩效评价指标体系**

依据自治区保障性住房工作监测评价制度，设置绩效评价指标体系，如资金管理、项目管理、产出效益、服务对象满意度等。针对以上住房的发展情况进行年度监测和评价。

### **2. 绩效评价结果的应用**

绩效评价结果通常采用百分制，并根据指标因素评价计算得分。评级分为优秀、良好、合格和不合格四个等级，且将监测评价结果纳入对城市人民政府的绩效考核、分配后续年度资金、制定调整相关政策以及加强保障性安居工程建设和运营管理的参考依据。

附表：2024年新源县老旧小区拟改造项目建设情况表

序号	县市	目标任务（户数）	计划楼栋	计划面积	计划投资	小区名称
1	新源县	294	7	3.07	323.4	幸福二期小区
2		198	6	1	435.6	御林小区
3		20	1	0.36	44	烟草小区 027 号院
4		40	1	0.24	88	二中小区 156 号院
5		38	2	0.6	83.6	石油公司家属院
6		20	1	0.35	44	国税局小区
7		40	1	0.6	88	老工商局
8		44	3	0.67	96.8	老国税局家属楼
9		24	1	0.4	26.4	运输公司家属楼
10		32	1	0.13	35.2	小时家电的楼上
11		32	1	0.56	35.2	海娃广告楼
12		16	1	0.33	35.2	老建行家属楼
13		56	3	1	61.6	自来水公司家属院
14		320	10	3.5	352	幸福花园
15		108	1	1.2	237.6	水利小区
16		262	5	1.8	576.4	滨河佳苑小区
17		179	7	1.6	393.8	法检小区
18		899	21	11.78	1977.8	瑞景华庭小区
19		186	4	1.6	409.2	青藤苑小区
20		144	2	0.24	316.8	金谷小区
小计		2952	79	31.03	5660.6	

2024年现售、预售情况统计表

现售		预售		合计	
套数 (套)	面积 (万 m <sup>2</sup> )	套数 (套)	面积 (万 m <sup>2</sup> )	套数 (套)	面积 (万 m <sup>2</sup> )
1462	17.1	0	0	1462	17.1

## 2024年新源县房地产项目清单（续建）

序号	县市	项目名称	建设规模和内容	计划总投资 (万元)	累计完成投资 (万元)	2024年计划完成投资 (万元)
1	新源县	新源县世纪名苑居住小区建设项目	项目总用地面积：32989.35 m <sup>2</sup> 建筑总面积：42224.12 m <sup>2</sup> 住宅面积：40784.16 m <sup>2</sup>	14500	13779	721
2	新源县	新源县宏泰·宜和园住宅小区建设项目	项目总用地面积 12000.06 m <sup>2</sup> ，5 栋住宅楼，1 栋商业，总建筑面积为 17204.92 m <sup>2</sup> 。住宅面积：16658.43 m <sup>2</sup>	9000	8000	1000
3	新源县	新源县幸福名居建设项目	项目总用地面积 55318.53 m <sup>2</sup> ，14 栋住宅楼，2 栋商业，总建筑面积为 68381.6 m <sup>2</sup> ，住宅面积：66511.6 m <sup>2</sup> 。	40000	8866	10000
4	新源县	新源县林家花苑商住小区建设项目	项目总用地面积 4583.45 m <sup>2</sup> （约 35.23 亩），拟建建筑面积 28880 m <sup>2</sup> ，规划沿恰普河路布置底商住宅楼（商业地上二层、住宅地上六层）及独栋住宅楼（三栋地上十一层、一栋地上六层）	10000	4600	4000
5	新源县	新源县东城·翰林府住宅小区建设项目	总建筑面积：30186.97 平方米。 住宅楼建筑面积：29402.69 平方米	16000	7364	4000
6	新源县	新源县盛和公园项目	项目总用地面积 56603.33 m <sup>2</sup> 面积：84.91 亩，总用地面积：56606.95 m <sup>2</sup> 总计 16 栋楼，其中商业 1 栋，住宅 15 栋总建筑面积：93639.6 m <sup>2</sup> ，总套数 554 套	50000	7087	6000
7	新源县	新房一品学府建设项目	项目总用地面积 28992.79 m <sup>2</sup> ，总建筑面积为 24447.75 平方米，住宅面积 23893.37 平方米（地上六层、地下一层，6 栋）	16000	8642	1358
8	新源县	中泽云境（新建）	项目总用地面积 32000.16 m <sup>2</sup> ，48 亩，总建筑面积为 60000 平方米	20000		20000
住宅项目合计（8）				175500	58338	47079

**详见附图：2024年保障性住房计划建设重点项目分布图**