

# 山西转型综改示范区管委会 综合办公室文件

晋综改办发〔2025〕20号

## 山西转型综改示范区管委会综合办公室 关于印发《山西转型综改示范区推进“好房子” 建设试点工作方案》的通知

各有关部门、单位：

经管委会同意，现将《山西转型综改示范区推进“好房子”建设试点工作方案》印发，请认真抓好落实。

山西转型综改示范区管委会综合办公室

2025年4月17日

（此件公开发布）

# 山西转型综改示范区

## 推进“好房子”建设试点工作方案

为深入贯彻落实中共山西省委十二届九次全体会议暨省委经济工作会议精神，根据《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（晋建房字〔2024〕169号）和《关于印发〈山西省推进“好房子”建设试点工作方案〉的通知》（晋建房字〔2025〕43号）等相关政策文件要求，发挥试点项目的示范引领作用，引导房地产开发企业加大“好房子”建设供应，满足居民多样化改善性住房需求，稳续推动房地产高质量发展。结合我区实际情况，制定本方案。

### 一、总体要求

#### （一）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二中、三中全会、中央经济工作会议的决策部署，全面落实中共山西省委十二届九次全体会议暨省委经济工作会议精神，立足新时代住房高质量发展和人民群众对美好生活的需求，统筹发挥土地、规划、建设、金融、财税等方面政策工具效能，充分整合各方优质资源，强化住宅全生命周期管理，支持引导信誉良好、实力雄厚的房地产开发企业打造一批安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”试点，带动城市人居品质提升和综合承载能力增强，有力有序推动现房销售、“房证同交”等工

作，从根本上解决预售制带来的“货不对板”、逾期交付、质量缺陷等问题，加快构建房地产发展新模式，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。

## **（二）基本原则**

**1. 坚持以人为本、全龄友好。**“好房子”建设应坚持以人为中心，遵循“适用、经济、绿色、美观”建筑方针，结合地区气候、环境、资源、经济与文化等特点进行设计、建造、运维。关注不同群体的不同需求，丰富户型产品、完善“一老一幼”服务设施，满足群众对健康舒适、绿色低碳、智能便捷、安全耐久、和谐美好五方面要求，切实提升群众的获得感、幸福感和满意度。

**2. 坚持市场主导、政府引导。**以市场需求为动力、政府引导为助力，统筹有为政府和有效市场关系，用好用活各种激励支持政策，引导房地产开发企业建设供应“好房子”产品，满足居民家庭多样化改善性住房需求，推动形成供需关系新平衡。

**3. 坚持试点先行、协同推进。**“好房子”建设应与经济社会发展水平及人民生活需求相匹配，选取一定数量的项目开展试点，加强规划设计，完善配套资源，从区域规划、土地供应、规划设计、建造品质、基础配套、科技支撑、金融服务、政策保障等方面，强化部门联动，形成支持“好房子”建设的工作合力，及时总结推广试点工作经验，协同推进“好房子”建设。

**4. 坚持科技引领、人文融汇。**加强信息科学、绿色低碳、智能建造等领域科研投入和成果转化，将更多好产品、好材料、好

工艺、好技术推广运用到“好房子”建设中，转化为人民生活品质。弘扬优秀文化，摩续历史文脉，打造爱国明礼、诚实守信、恭亲睦邻、热爱生活、党建引领下共建共治共享的新风尚。

## **二、工作目标**

依托潇河绿智城部署综改区首批“好房子”试点项目，推动“好房子”试点项目建成交付、示范引领效果作用凸显、“好房子”配套支持政策逐步完善、多样化改善性住房需求更好释放、城市宜居品质进一步提升，为城乡居民提供更多质量优良、安全耐久、配套全面、环境优美、舒适宜居、绿色低碳的“好房子”产品，稳续推动房地产高质量发展。

## **三、主要任务**

### **（一）优化住宅用地供给**

**1. 调整供地结构。**合理控制新增商品住宅用地供应，综合考虑交通、教育、医疗、产业等因素，适度增加一批区位优良、环境优美、交通便捷、配套完善的优质地块出让，支持打造为“好房子”试点，提升房企购地吸引力。严格执行住宅用地收回的有关要求，收回的闲置住宅用地，结合地块规划条件，可优先用于建设保障性住房或商品住宅“好房子”。

**2. 坚持“净地”出让。**“好房子”试点项目全面落实“净地”出让，确保土地权属清晰，安置补偿到位，无法律经济纠纷，用地红线外道路、电力、燃气、给排水等基础设施配套到位，具备项目开工建设条件。

## **（二）提高规划设计水平**

**1. 优化规划条件。**“好房子”规划时，应在满足《社区生活圈规划技术指南》基础上，参考国家《好房子技术导则》和山西省《完整居住社区建设标准（试行）》《宜居住宅建设标准》《绿色建筑评价标准》的有关要求，根据详细规划，合理设置容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划指标，适度降低商业配套设施配建比例、提高车位配比，因地制宜确定基础设施、公共服务设施等配建要求，体现地域文化、地方特点和优势。

**2. 创新设计理念。**“好房子”设计时，应尊重本地特有的自然环境、气候特点、历史文化、建筑风貌、交通区位等“基因”，提高人居设计水平，满足健康舒适、绿色低碳、智能便捷、安全耐久、和谐美好等建设要求，提升宜居性能。小区设计应统筹空间布局和功能配套关系，实现内部循环畅通、交通流线合理、空间结构有序，与周围环境景观相协调，实现土地及城市资源有效充分利用。

**3. 优化室内布局。**居住空间应适应家庭人口结构和生活方式的变化，具备住、读、厅、厨、浴等基本居住功能，适度加大空间尺度，满足住宅的休憩、娱乐、办公等混合功能使用。优化室内动线设计，合理布置功能分区，在提高得房率的同时，实现动静分区、干湿分离、洁污分开、宜居适居，具备储存空间或弹性可变空间。

**4. 提升居住体验。**提倡户型方正、南北通透的房屋布局和不

缺角也不多角、边界方正、空间开阔的建筑格局，增加室内自然采光。适当增加楼间距，改善室内外空气流通及温湿度控制，提升居住舒适度。

**5. 优化小区环境。**提升集中绿地品质，在满足绿化率指标要求前提下，合理搭配乔木、灌木、草坪和花卉。植物配置应体现本地植物资源的特点，同时保证绿植无毒无害，实现绿化环境安全与健康。打造全龄友好的室内外健身活动空间，满足群众的文化、游乐、健身、交往需求。

**6. 完善配套设施。**充分利用社区综合配套资源，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施，科学设置垃圾分类收集点，支持小区内合理配建公共厕所，充分利用地上地下空间，合理配建汽车停车位（库）。

**7. 加强安全保障。**注重本质安全，适度提高重要部位和关键节点的设计建造标准，保障建筑结构安全、抗震安全、防火安全。加强消防设施日常维护管理，保障消防通道畅通。统筹建设电动自行车集中停放场所及充电设施、无障碍安全出行设施。

**8. 提高智能水平。**建设单位应以住宅为载体，利用物联网、云计算、大数据、移动通信、人工智能等新一代信息技术，实现系统平台、家居产品的互联互通，提高智能化水平，建设数字家庭。

### **（三）加强建造品质把控**

**1. 优选建造队伍。**建设单位应配备经验丰富的管理人员，优先选择有水平、有信用、有能力、有实力的设计、施工、监理等

单位组织项目推进,杜绝不合理低价中标造成恶性竞争,保障“好房子”高质量开发建设。鼓励开发企业从“建筑师负责制”着手,推动优秀责任规划师、建筑师、工程师等团队,从规划、设计、评估、运维等各环节深度参与“好房子”建设,提升建筑工程品质、功能和价值。

**2. 推广先进智造。**鼓励“好房子”试点项目采用装配式建造方式,实现标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修,提升施工效率和工程质量。推广使用智能、高效、绿色、安全的电梯、空调、水泵、照明、通风等设备,优化选用建筑隔声、隔热、隔味、保温、防水等部位材料,提升住宅使用安全性、耐久性、舒适性。

**3. 运用低碳技术。**将绿色低碳发展理念融入“好房子”的建材使用、建造工艺、技术应用等各方面,按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计建造,合理提高室内外声、光、热等指标要求,注重采用自然采光、通风、节能、节水等适宜配套技术产品,广泛使用健康、环保、绿色的新型建材。

**4. 加强过程管理。**加强工程项目全生命周期的数字化管理,实现设计、采购、生产、建造、交付、运维等阶段信息互联及交互共享。严把建材供应链,严把材料进场关,对进场材料出厂合格证、检验报告、产品标识进行“三核验”,保障建材和设备的质量符合相关标准规范 and 设计要求。严控主体结构安全,强化质量行为和实体质量标准化管理。

**5. 防控质量问题。**树立质量至上、精益建造的建设理念，提升住宅建设品质，加强渗漏、裂缝、空鼓、开裂、管线堵塞、隔音差、密封性差等房屋质量常见问题防治。强化过程质量管理，推行项目阶段性复盘、项目交付后评估，实现项目建设质量管理的良性循环，持续提高管理水平，确保房屋交付品质。

#### **（四）强化验收保修服务**

**1. 优化验收服务。**“好房子”试点项目应充分利用数字化平台，加强项目全生命周期管理，按照“好房子”建设要求进行规划、设计、施工和验收。推行关键工序验收、停止点验收，推行交付前功能测试，确保房屋使用安全可靠。严格验收流程，在验收时应严格执行见证取样和进场复验制度。严格落实“先验房后收房”制度，保证业主购房信息知情权。

**2. 落实保修责任。**“好房子”试点项目中有防水要求的屋面、卫生间、房间、外墙面、储藏室、车库的防渗漏质量保修期限应不低于现行最低质量保修期限相关要求。在质量保修期临期半年内，对有防水要求的房间和易渗漏部位进行回访普查，保修期限内经维修合格的部位，由房地产开发企业、工程施工单位和产权人分别重新约定保修期限，对出现的质量问题进行快速闭环处置。

#### **（五）提升物业服务质量**

**1. 提高服务标准。**前期物业服务收费实行政府指导价，落实物业服务公示公开制度，物业管理服务内容及标准应充分体现“好房子”的定位，推动实现质价相符、优质优价。注重厘清物



业与全体业主的权责关系，创造和谐邻里环境。

**2. 提供一站式服务。**鼓励物业企业应在做好物业基础服务的同时，搭建一站式服务平台，提供家政服务、维修服务、电子商务、居家养老、快递代收等高品质生活服务，提升便民利民服务水平。鼓励物业服务企业结合传统节日，兼顾老、中、青、幼多层次业主需求，举办个性化或定制性社区文化、学习教育、志愿服务、邻里互助等精神文明活动。

**3. 运用智慧物业。**推广运用智慧物业管理服务系统，实现投票表决、事务公开、业务办理等线上功能，满足居民“一键直达、在线服务”需求。

#### **四、保障措施**

##### **（一）加强统筹谋划**

各相关部门（单位）要统筹推动“好房子”建设与现房销售、房证同交等改革工作，原则上“好房子”试点项目应采用现房销售模式，实现“交房即交证”。要将推进“好房子”建设试点作为构建房地产发展新模式、实现房地产市场供需新平衡、加快房地产行业转型升级的重要抓手，集中力量建机制、定标准、出政策、推项目，合力推动“好房子”建设试点工作取得积极成效。要围绕“产品创新、质量过硬、配套完善、服务优质”方面，从政策标准、规划设计、施工建造、查验交付、物业运维等环节入手，以解决质量常见问题、提升居住体验为目标，引入先进设计建造理念，推进住宅全生命周期管理、全要素质量提升、多功能

应用实践，实实在在打造出一批“好房子”样板，稳续推动房地产高质量发展。

## **（二）强化部门协同**

“好房子”试点项目土地出让、规划审核等环节，行政审批局、规划和自然资源局等相关职能部门统筹协调、抓好落实。

建设与公用事业管理部负责督促指导试点项目开发企业加强项目管理，统筹好施工期间各环节衔接；督促指导物业公司严格按照相关政策文件要求开展小区物业管理工作，保障业主合法权益；严格执行国家及省市商品房销售管理制度，依法打击违规销售行为；规范开发建设活动，确保全过程合法合规。

行政审批局负责全面推行分阶段办理建筑工程施工许可证，实现房地产项目“拿地即开工”。

建设与公用事业管理部、行政审批局、不动产登记中心、规划和自然资源局、税务局等相关部门要强化协调联动，加强过程管控，优化业务流程，在质量安全监管、消防验收、人防、规划等手续办理上要主动靠前服务，工程竣工后，在收到企业办理验收申请之日起15个工作日内出具质量安全监管、消防验收、人防、规划等相关意见（或验收报告等），推动房地产开发企业在商品房交付前完成竣工验收备案、缴纳税费等工作，具备不动产登记条件，保障购房人在领取房屋钥匙时同步领取不动产权证书，实现“交房即交证”。

## **（三）完善支持政策**

各相关部门（单位）要在土地出让、规划设计、施工监管、融资贷款、审批管理、公共资源配套等方面给予重点支持。土地出让时，可按出让最低价 20% 缴纳土地竞买保证金，签订出让合同后一个月内缴纳出让价款 50% 的首付款，剩余价款可在 1 年内缴清。在不违反国土空间详细规划前提下，可依据相关规定，对利用建筑架空层、地下空间、室外平台等增设公共服务配套设施的，给予容积率计算优惠；对小区内独立设置的电动自行车集中停放和充电场所、智能快递柜、生活垃圾收集站、垃圾分类投放点等面积，可不计入容积率。建立绿色通道，主动靠前服务，提升审批效率，加快项目“五证”办理。用好房地产融资协调“白名单”机制，协调金融机构对“好房子”建设试点项目，创新信贷产品和服务模式，积极满足项目合理融资需求。对试点项目可不配建公共租赁住房，且不需缴纳配建资金。完善周边基础设施及公共服务设施，加大教育、医疗等优质资源配套支持。优化质量安全监管，根据建筑工地扬尘治理和安全生产情况，通过联合检查、无人机非接触检查等方式，减少施工干扰。

#### **（四）营造良好氛围**

加强“好房子”政策宣传引导力度，优化房地产市场发展环境。发挥试点项目示范带动作用，提升全社会对商品住宅“好房子”建设的认知度、关注度、参与度，鼓励引导房地产开发企业加大“好房子”建设力度，营造全社会共建“好房子”、共创美好人居环境的良好氛围。

