

乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划

(2021-2025)

2022 年 4 月

乌鲁木齐市住房保障和房产管理局

目 录

前言.....	1
一、“十三五”发展回顾.....	2
(一) 发展成就.....	2
(二) 主要问题.....	5
二、“十四五”时期住房发展面临的新形势新要求.....	6
三、“十四五”时期住房发展的总体要求.....	8
(一) 住房发展阶段研判.....	8
(二) 指导思想.....	9
(三) 规划原则.....	9
(四) 发展目标.....	10
四、主要任务.....	14
(一) 促进租购并举的住房市场健康发展.....	14
(二) 多渠道健全完善住房保障体系.....	18
(三) 大力改造提升老旧小区.....	20
(四) 提高住宅小区管理服务水平.....	24
(五) 完善住房公积金制度.....	28
(六) 全面提升住房绿色环保节能建设水平.....	32
(七) 完善住房管理信息系统建设.....	35
(八) 推动兵地居住协同发展.....	35
(九) 推动互嵌式居住发展.....	36
五、保障措施和实施机制.....	36
(一) 强化市场分析监测.....	36

（二）优化住房用地供应.....	37
（三）促进产城融合发展.....	37
（四）完善居住社区配套建设.....	38
（五）完善资金支持政策.....	38
（六）提高政府服务水平.....	39
（七）完善规划实施机制.....	40
附件：乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划主要指标.....	41

前 言

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是全面开启社会主义现代化强国建设新征程的重要机遇期，对我国国民经济和社会发展具有重要的意义。按照国务院对新疆参与“一带一路”建设的战略和功能定位，乌鲁木齐市是“一带一路”核心区交通枢纽中心、商贸物流中心、金融服务中心、科教文化中心、医疗服务中心的重要承载区。“十四五”时期，推进乌鲁木齐市住房事业发展，实现住有所居，是实现上述目标的重要保障。

为了加快推进乌鲁木齐市住房事业科学发展，贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会、第三次中央新疆工作座谈会精神，以及自治区党委和乌鲁木齐市委有关精神，根据《乌鲁木齐市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标规划纲要》，制定本规划。本次规划期限与国民经济和社会发展规划相一致，为2021-2025年。

一、“十三五”发展回顾

(一) 发展成就

“十三五”时期，乌鲁木齐市把满足各族群众多层次、多样化的住房需求作为工作目标；把维护房地产市场持续稳定健康发展、服务全市经济发展作为工作要求，切实将推进住房保障、服务百姓安居作为住房发展的主线和首要任务。坚决贯彻落实各项调控措施，保持房地产市场平稳发展；不断探索和完善相关住房保障举措，基本形成租购并举的住房保障体系；加快老城区改造和老旧小区综合改造，探索住宅小区综合治理机制，推进节能环保和绿化亮化，有效改善了市民居住条件。

1.住房市场平稳发展。住宅建设投资平稳增长，居民居住水平逐步提高。“十三五”期间，全市优先供应保障性住房、棚户区改造用地和普通商品住房建设用地，完成房地产开发投资 2557.49 亿元，年均增长率 8.7%，其中住宅投资完成 1615.22 亿元，年均增长率 12.8%。完成商品住房销售面积 2816.6 万平方米，年均增长率 3.8%，商品住房市场保持平稳健康发展。坚决贯彻落实各项调控措施，住房市场调控和监管取得积极成效，住房市场秩序明显改善。严格执行差别化的住房税收和信贷政策，抑制投资投机性购房，支持居民合理住房需求。加强对房地产中介市场的管理，强化房地产经纪机构监管，市场环境明显净化。

2.住房困难有效缓解。修订了《乌鲁木齐市保障性住房配建管理办法》，印发了《关于行政事业单位及企业引进人才

实施住房保障办法（试行）》等一系列配套政策，规范了保障房申请、审核、筹集、分配、管理等工作，住房保障政策体系日趋完善。根据全市经济发展水平，逐年调整住房保障申请条件，申请家庭人均月收入标准由 2015 年 2625 元以下调整至 2020 年 3565 元以下，住房保障覆盖面不断扩大。“十三五”期间，市人民政府未集中建设公共租赁住房，主要通过区（县）建设干部周转房方式筹集公共租赁住房 279 套，分配“十二五”期间建设的公共租赁住房 36262 套；采取商品房项目配建方式筹集经济适用住房 10090 套，完成配售 4326 套；住房租赁补贴累计发放 11114 户、1055 万元。清退违规使用保障性住房的家庭 879 户，纠正 680 户。一个以公共租赁住房为主，棚户区改造、租赁补贴、经济适用房、乡镇干部周转房为辅的多层次、广覆盖的住房保障体系已经建立，低保住房困难家庭实现住房保障全覆盖，符合条件的申请家庭实现应保尽保。

3.棚户区改造成效显著。加大老城区（棚户区）改造力度，开展集中成片的老旧房屋征收，推行货币化补偿，鼓励引导被征收人通过市场化方式解决补偿安置问题。实施房屋综合改造，改善小区居住环境和功能品质。积极落实改造资金，通过政府购买服务、发行专项债和申请中央专项补助资金等方式，为改造提供资金保障。“十三五”期间老城区（棚户区）共完成改造 481937 户（房屋征收 340383 户、功能完善 141554 户），完成投资 1800 余亿元。修建改造巷道 102.24 公里，建

设各类市政管线 112.85 公里、各类公共服务设施 92.49 万平方米。

4. 物业管理和水平明显提高。出台了《关于加强住宅小区物业服务管理的意见》《乌鲁木齐市物业管理工作考核办法》等一系列配套规章制度，为行业持续健康发展提供了政策保障。物业监管工作责任层层分解，形成市、区（县）、管委会（街道、乡镇）、社区（村）四级物业监管体系。完善了物业管理考核指标体系，建立了高效的投诉受理调处工作机制和物业服务线上投诉平台，将“业主满意不满意”作为衡量考核结果最重要的指标，小区的物业管理服务水平获得明显提升。建立物业服务企业诚信管理体系和行业分级考核制度，定期向社会公示企业诚信等级和所服务的小区考核结果，并实施分类监管，市场监管工作保持全疆领先优势。选取 100 个小区开展“红色物业”试点工作，推动建立“党建+物业”治理模式，破解基层治理难题。采取以专业化物业管理为主、单位自管和业主自管为辅、准物业兜底的方式，落实了 1294 个老旧小区物业管理服务，改善了市民居住环境和生活质量。全市住宅小区共 3929 个，其中实行专业化物业管理的项目共计 2946 个，管理服务面积 1.6 亿平方米，专业化物业管理小区数量占比 75.0%。

5. 住宅品质有效提升。严格控制新建住宅规模和开发强度，高水平、高标准、高起点推进新建住宅建设，提高住房品质和居住质量，增强新建住宅吸引力。整理老旧小区，推进城中村居住区、旧住宅区的综合整治，改进基本居住功能，

提高居住的安全性和舒适度。健全住宅配套设施，确保配套设施资金，增加养老和文体等设施，满足居民对住宅配套的需求。优化保障性住房的居住性能，提高交通设施配套程度，降低居住生活的相关成本。实施美化、绿化、亮化、净化工程，以人居环境整治为重点，优化提升小区功能形象。

6.公积金作用不断增强。根据全市房价水平以及贷款需求，适时调整最高贷款额度，实施住房置业担保政策，开展组合贷款、贴息贷款业务，满足缴存职工不断增长的购房需求。允许缴存职工提取住房公积金用于支付既有住宅增设电梯个人分摊费用，支持改善居民居住条件。截至2020年末，我市住房公积金缴存总额突破千亿元大关，达到1147.31亿元，占全疆住房公积金缴存总额的三分之一。住房公积金缴存单位从2015年末的5734家增加至2020年的10299家，增幅79.61%，缴存单位中城镇集体企业、私营企业、民办企业等非国有企业占比显著提升。住房公积金缴存职工人数从2015年的49.57万人增加至2020年的63.6万人，增幅27.70%。“十三五”期间，累计为10.14万名职工发放住房公积金个人购房贷款（含贴息）419.37亿元，分别同比“十二五”增长19.01%、94.47%，支持缴存职工购房1065.49万平方米。

（二）主要问题

“十三五”期间，我市住房发展工作取得了明显成效，但依然存在一些亟待解决的问题。

一是受新冠肺炎疫情和宏观经济等影响，住房市场健康稳定发展的长效机制建设与市场发展实际不适应，行业政策法规还不够健全，社会预期不够稳定。

二是住房制度需要深化改革，租购并举的住房体系还不完善，特别是租赁市场发展滞后，有较大的发展空间，需要加大培育和发展力度。

三是住房供大于求，特别是 2018 年以来商品住房去化周期逐步增大。截至 2020 年末，全市商品住房库存去化周期 26.7 个月，高于合理区间，去库存工作仍需大力推进。

四是全市仍然存在较多的老旧住房，仅 2000 年底前建成需改造的老旧小区就多达 1844 个，居民对改善居住条件和生活环境的需求比较迫切，但是受多种因素制约，住房综合改造和城市更新压力较大。

五是市场监测预警能力不强，对房地产领域出现的苗头性、倾向性的问题，缺乏足够的敏感性和及时分析研判处置的意识，市场风险隐患排查和化解管控工作有待加强。

二、“十四五”时期住房发展面临的新形势新要求

房地产是中国经济最大的内需、引擎器、稳定器，住房是最大的国内消费市场。“十四五”时期，我国将加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。落实国家新发展格局要求，就是要坚持房住不炒原则，稳定房价，既要释放住房市场的合理需求，延伸住房消费领域，又要激发居民消费潜力，发挥消费对经济增长的拉动作用，促进住房消费健康发展。

第三次中央新疆工作座谈会提出培育乌鲁木齐都市圈的重大决策部署，首府作为都市圈中心城市和丝绸之路经济带核心区的中心区，将迎来广阔的发展前景，乌鲁木齐的发展战略和功能定位对住房发展提出了新的更高要求。“十四五”时期，我市住房发展将进入新阶段，在保障和改善民生方面肩负新使命，同时也面临一些新挑战。

一是住房需求发生新变化。随着经济社会发展和新型城镇化推进，自住和改善性需求不断增长，新市民住房保障需求持续增加，新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员等新市民群体的住房问题凸显。住房发展要积极适应人口增长、人口结构和居住生活方式的变化趋势，满足居民合理的居住需求。

二是住房供应面临新要求。全市居住房屋的总量能满足需求，但是供应结构需进一步优化，满足住房多元需求。要稳定供应商品住房，确保保障性住房供应，更加注重基础设施配套和物业服务品质，更加注重发展普通商品住房和高品质的节能环保住房，切实服务住有所居。

三是住房改善融入新内涵。在继续提高新建住房品质的同时，树立科学发展的理念，把改善群众的居住条件和生活环境作为一项重要的民生工程来抓，将房屋危旧、居住条件差、安全隐患严重、群众要求迫切的区域优先列入改造安排，使生活在老旧城区的居民群众有获得感、幸福感、安全感，共享城市发展成果。

四是住房管理迈入新阶段。在经济社会发展新形势下，人民群众对居住生活的需求呈现多样化多层次多方面特点，期盼也更高。因此，要着力加强房地产市场、住房保障和物业服务等行业领域的监管，不断提升治理能力和管理水平，实现精细化规范化信息化管理。

面对发展新形势，必须积极贯彻落实中央和自治区决策部署，把住房建设发展放到全市“十四五”发展的大局中，科学谋划，围绕新目标、新要求，聚焦新情况、新问题，实现新提升、新突破，不断改善居民居住条件，保证让广大居民共享改革发展成果，共创城市美好未来。

三、“十四五”时期住房发展的总体要求

（一）住房发展阶段研判

乌鲁木齐市正处在经济快速发展时期，经济持续稳定增长将推动城市人口攀升，并带来相当规模的住房刚性需求。促进住房与国民经济社会发展更加协调，是本阶段的首要任务。

与此同时，全市住房发展由刚性需求为主，过渡到刚性需求和改善性需求并重的新阶段，人民对美好生活的向往和对舒适生活的要求与日俱增，带来对更高水平、更高质量的住房与配套服务的要求。因此，“十四五”时期乌鲁木齐市住房规模在满足需求的同时，要主动适应住房发展从以满足数量需求为主转向数量和质量并重，从以增量扩张为主转向增量存量并进的总体趋势，提前谋划房地产业转型发展，租购并举满足全体居民的美好生活需要，数量质量并重促进住房

消费潜力释放，进而为加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

(二) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会，深入贯彻落实第三次中央新疆工作座谈会精神，完整准确贯彻新时代党的治疆方略，协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持稳中求进的工作总基调，以住房高质量发展为主线，健全房地产长效机制，建立完善多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，保障居民住房基本权利，提升居住生活品质；推动各民族互嵌式社区建设，形成各民族相互嵌入式的社会结构和社区环境；促进住房供给和需求相互匹配，满足人民群众日益增长的美好居住生活需要；不断完善调控手段，促进房地产业良性循环和健康发展。

(三) 规划原则

1. 坚持以人为本、民生优先。住房发展要始终践行以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，满足居民合理住房需求，突出住房居住功能，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为出发点和落脚点，努力维护社会公平，增进人民福祉，让广大人民群众有更多获得感。

2. 坚持增加供应、优化结构。充分用好增量资源，积极盘活存量资源。坚持市场配置和政府保障相结合，优化住房供

给结构性改革，优化住房供应的类型和结构，促进房地产市场扩量提质、转型升级。

3.坚持强化监管、平稳发展。加强房地产市场调控，健全房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持住房价格总体稳定。健全体制机制，完善房地产交易监管制度，强化住房租赁市场和交易市场监管，加强对房地产开发企业及相关从业人员管理，规范市场秩序。

4.坚持多策并举、补齐短板。加快完善各方面体制机制，使市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用，不断激活市场和社会活力，多渠道利用各种资源解决居民住房问题。创新政府提供公共服务和实施市场监管方式，健全工作机制，突出重点，破解难题，补齐短板，服务百姓安居。

5.坚持绿色发展、生态宜居。生态文明发展要求推动住房建设向绿色化、生态化转变。落实碳排放达峰要求，降低碳排放强度，加强住宅建筑节能减排势在必行。大力发展绿色建筑，转变住房建设模式，鼓励采用节能环保技术，推进装配式建筑发展。加大住房建设和修缮改造创新力度，打造宜居宜业社区，使城市更具韧性、更可持续。

(四) 发展目标

1.总体目标

以住有所居为目标，进一步完善分层次、多渠道的住房市场体系和住房保障体系。既要强化政府的保障作用，也要积极运用市场化手段，满足各族群众多样性住房需求，全面提升全市人民的获得感、幸福感。到2025年，形成符合本地

实际、多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住房总量平稳增长、住房价格总体稳定、住房困难有效解决、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理显著提升的总体目标。

2.具体目标

(1) 增加城镇住房供应总量。商品住房供应稳中有升，保障性住房确保供应，租赁住房供应逐步增加，住房供应结构进一步优化。

(2) 市场秩序明显规范。深入开展打击侵害群众利益违法违规行为，治理房地产乱象。进一步加强房产销售和交付环节监管，严厉查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等行为，对各类违法违规行为发现一起、查处一起，营造良好有序的房地产市场环境。加强房地产中介机构注册备案及实名登记工作，优化备案工作流程，提升中介机构注册、登记、备案一体化管理能力。定期开展房地产中介机构从业人员业务培训，落实从业人员统一挂牌上岗制度，提高从业人员素质。加强对各类媒体、载体发布房地产广告监督检查、监控，规范网络平台、自媒体账号等信息发布行为，对扰乱市场秩序的违法违规行为，依法依规予以查处。

(3) 住房租赁体系基本形成。稳步增加租赁住房供应，促进租购并举住房体系建设，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场，充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点，有效扩大受益面，满足不同层次、不同人群住有所居的需求。到2025年，培育不少于5家住房租赁企业，筹集并向社会提

供不少于 10000 套租赁住房，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系和市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

(4) 住房保障体系健全。多元化筹集保障性住房，增加保障性住房的供给。结合经济发展水平和保障性住房的供给实际，不断扩大住房保障政策覆盖面，提升住房保障资源配置效率。加快构建以公租房、保障性租赁住房为主的住房保障体系，坚决兜住民生底线，努力实现全体人民住有所居。“十四五”期间，新增保障性住房供应占住房供应的比例力争达到 30%。

(5) 既有住房居住条件持续改善。对建成年代较早、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全以及脏乱差，影响居民基本生活，且改造意愿强烈的小区（含独栋住宅楼），“十四五”期间有节奏分步骤实施更新改造工作，在满足水电气路暖、绿化、停车及垃圾分类的基础上，统筹考虑养老、托育、社区医疗、便民市场等服务设施，不断满足人民群众对美好生活的向往。到 2022 年，基本形成老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。“十四五”期间计划改造完成 2000 年底前建成需改造的 1844 个老旧小区，涉及 33.08 万户；完成棚户区改造（房屋综合改造）67338 户。同时，采取拆除改造和提升改造 2 种方式，结合实际分期分批对全市建成区范围内的自建房实施改造提升，大幅提升居民居住条件，有效改善

城市面貌，切实消除安全隐患。

(6) 住宅小区综合治理能力现代化。坚持和加强党对物业管理工作的领导，推动物业服务行业融入基层社会治理，解决住宅小区涉及民生的突出问题，提升物业服务水平和群众满意度。到 2025 年，全面建成党建引领下的物业管理体系，区（县）、管委会（街道）、社区的机构配置和管理服务能力显著增强，相关行政主管部门的管理、执法职责得到落实，小区物业管理实现全覆盖，物业服务行业突出问题治理取得明显成效。搭建完成智慧物业管理服务平台，物业服务能力和水平显著提升，物业管理长效机制基本健全，形成属地综合管理、市场规范有序、业主和谐自治的物业管理良好局面。

(7) 住房公积金制度公开规范。进一步发挥住房公积金稳定住房消费的作用，开展灵活就业人员住房公积金制度试点，不断扩大制度覆盖面。优化公积金使用政策，提高住房公积金使用效益。优化住房公积金管理服务水平，进一步简化住房公积金业务流程，推进线上线下业务深度融合。增强风险防范意识，加强行业稽核审计。“十四五”期间，住房公积金归集预计完成 660 亿元，年均增长约 5%；提取预计完成 535 亿元，年均增长约 5%；住房公积金个人贷款发放 350 亿元。

(8) 住房建设整体水平明显提升。坚持住房建设与产业发展相协调，统筹考虑居住、生活、就业、交通等因素，优化住房建设规模和空间布局，促进住房整合和职住平衡。提

高居住区、社区、片区规划的整体性和层次性，合理安排市政配套设施、基础配套设施和公共服务设施，提高居住的现代化水平。积极推广绿色建筑、生态建筑、可持续建筑等新理念和新技术，多渠道推进节能省地型住宅和公共建筑建设，实现基础设施、功能项目、环境面貌、房屋主体整体升级。全力推进住宅设计标准化、住宅建设工业化、住宅经营社会化，以居住质量的不断提升促进人与建筑的和谐发展。

四、主要任务

（一）促进租购并举的住房市场健康发展

以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多样性住房需求，注意政府引导与市场作用的有机衔接，保障和改善市民基本居住条件。

1. 强化房地产市场调控

认真贯彻落实中央关于房地产调控的政策，从不断满足市民改善居住环境入手，树立底线思维，坚持问题导向、提前谋划、精心准备，优化调控手段，稳定市场预期，防范化解房地产市场风险，把“稳地价稳房价稳预期”的目标落到实处。**一是**注意采取差别化的政策，最大限度满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。**二是**制定符合实际的调控政策，丰富调控政策“工具箱”，把握好调控的力度、时序、节奏，确保房地产市场运行平稳。**三是**充分发挥政府各部门的作用，建立协调联动机制，综合运用行政、经济、法律等必要手段调节调控房地产市场，形成调控和监管的合力。**四是**完善短期对策的同时，做好长期调控规划、制度建设，以短促长，

形成一揽子调控政策组合，健全长效机制。

2.增加住房供应

统筹考虑人口、需求和库存等因素，合理引导增量供给。研究健全优化住房供应结构的长效机制，不断增加普通商品住房上市供应量。结合实际，进一步加大商品住房建设用地供应，加强住宅用地供后监管，保障土地供应真正转化为住房有效供应。推行“城市建设、基础先行”的先导性基础设施配置方式，统筹做好房地产项目周边区域基础设施及公共服务设施建设规划，促进公共服务设施的均等化，确保项目有序落地和满足居民生活需求。

3.大力发展住房租赁市场

以建立租购并举的住房体系为主要方向，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。**一是**加快建立完善住房租赁市场监管政策制度，维护租赁双方的合法权益，为市场健康发展提供法制保障。**二是**完善住房租赁信息服务与监管平台，实现租赁房屋房源网上信息发布、信息审核、网签备案、网签合同下载等功能，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务。**三是**充分发挥市场作用，鼓励各类投资者注册成立住房租赁企业，形成住房租赁企业、中介机构、物业服务企业等多元化的市场参与主体，提供专业、规范的租赁服务。**四是**引导企业通过收储、租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，逐年增加租赁住房的供应，“十四五”期间租赁住房供应量不少于 10000 套。**五是**建立多层次住房租赁市场，支

持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务，引导房地产开发企业与住房租赁企业合作开展住房租赁业务，鼓励开发企业持有有一定比例商品住房用于社会租赁，构建国有企业和民营企业在住房租赁行业中并行发展、互为补充的良好格局。**六是鼓励住房租赁消费**，稳定住房租赁关系，引导居民通过租房解决居住问题。

4.促进住房消费健康发展

顺应消费提质转型升级新趋势，加强住房产品供给侧和需求侧结构改革，以高质量供给引领和创造新需求，释放住房消费潜力。坚持需求导向，引导房地产开发企业提高供给质量和效率，建设适销对路的商品房，满足居民对精装、智能、环保、绿色概念的改善性住房不断增长的需求，促进供应结构更加合理。采取观摩、交流、培训等方式，学习内地知名物业服务企业精细化、人性化服务的经验，引入先进的物业服务理念和管理方式，为客户提供全面、精准、满意的“管家”式服务，以优质的物业服务满足业主对物业服务品质的更高要求，促进住房消费。

5.加大市场监管力度

整治规范房地产市场秩序是促进房地产市场健康发展的重要举措，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。加大房地产市场秩序整治力度，聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，切实维护人民群众合法权益。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务、住房装修等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，

整合资源力量，建立部门联动机制，综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既要解决当前存在的房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产秩序，实现群众信访投诉量显著下降。

建立日常巡检和重点抽查相结合的管理机制，持续整治房地产市场乱象，依法查处违法违规行为，及时公布查处结果，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。加强房地产金融市场监测分析，防范房地产金融风险。加强房地产企业市场准入、开发建设全过程监管，落实项目跟踪管理，规范开发建设行为。向备案的经纪机构核发二维码、从业人员实名登记二维码以及代理房源的验证二维码，推行房地产中介机构、从业人员、房源“三码公示”制度，促进经纪行业健康有序发展。做好购房投诉受理，健全三级处理机制，对投诉次数多、整改不到位的违法违规企业，依法采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光，涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。提升房地产行业自律水平，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。全面开展房地产行业企业和从业人员信用综合评价工作，及时采集企业及从业人员的基本情况、良好信息、不良信息，对信用评价结果予以公示发布，并实施分类管理，引导企业树立正确的信誉观，强化企业自我约束功能，形成诚信激励、失信惩戒的信用机制。

(二) 多渠道健全完善住房保障体系

坚持政府主导、社会参与、市场运作的原则，完善住房保障各项体制机制，优化住房保障服务，健全实物配租（售）和租赁补贴相结合的保障方式，建立多层次、广覆盖的住房保障体系，多渠道保障和改善中低收入家庭的基本居住条件。

1. 大力发展保障性租赁住房

保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，主要解决符合条件的城市无房新市民、青年人的阶段性住房困难，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群体。保障性租赁住房对新市民、青年人等保障对象不设收入线门槛，租金遵循“住户收入可承受、企业经营可持续”的原则，标准低于同地段、同品质的市场租赁住房租金，接受政府指导。按照供需匹配的原则，摸清保障性租赁住房需求和现有租赁住房的供求状况的基础上，确定保障性租赁住房建设任务。明确保障性租赁住房土地、财政、金融、税费等相关优惠配套政策，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。

2. 扩大住房保障范围

及时掌握中低收入家庭的住房状况，完善准入标准和保障水平的动态调整机制，分类合理确定准入门槛，针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式，不断降低保障门槛，做好托底保障。坚持既尽力而为又量力而行，根据财政承受能力，把新就业无房职工、城镇外来务

工人员、新市民、青年人纳入保障重点，凡申请并符合条件的，要实现应保尽保。

3.加大保障性住房建设筹集力度

按照政府引导、市场运作的原则，多渠道筹集建设保障性住房。**一是**按照《乌鲁木齐市保障性住房配建管理办法》，对于商品房开发项目，在符合整体规划条件下，房地产开发企业自行选择配建经济适用住房或公共租赁住房，可采取异地配建、交费抵配建、异地购买或提供成套住房等方式完成保障房配建任务。**二是**鼓励国有企业在重点、热点区域参与保障性住房建设。**三是**统筹考虑职工就业地点，鼓励企业在开发区或产业园区配套建设宿舍性质的公共租赁住房或保障性租赁住房，解决园区就业人员的住房问题，促进职住平衡。**四是**支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

4.健全保障性住房管理制度

完善相关规章，厘清各类住房保障机构的具体管理职责，加强保障性住房日常使用行为管理。**一是**做好房源摸排情况，定期对全市保障性住房房源情况进行清查核对，摸清底数，不留盲区。并实施动态跟踪，为房源科学化管理奠定坚实基础。**二是**进一步完善乌鲁木齐市住房保障管理信息系统建设，提升保障性住房后期智能化水平，实现租金收缴、物业服务、入住退出、房屋维修等工作信息化管理。**三是**规范和优化住房保障准入、审核、轮候、分配、退出等工作流程，定期评估效果，提高保障家庭的满意率和住房使用率。完善住房保

障年审制度，对违规出租、擅自出售、欠缴房租和相关费用的行为，要建立健全监督管理机制，对违规使用保障性住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。

四是加快推进住房保障领域信用体系建设。对保障性住房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

（三）大力改造提升老旧小区

着眼于乌鲁木齐市城市建设和发展整体规划，在确保城市风貌保护的前提下，用城市更新理念，按照因地制宜、以人为本的原则，统筹规划，突出重点，多元化、多渠道推进老旧小区改造工作。

1.全面推进老旧小区改造

“十四五”期间，我市计划改造 1844 个老旧小区，涉及 33.1 万户。其中 2021 年改造 351 个小区，涉及 4.8 万户；2022 年改造 342 个小区，涉及 5.3 万户；2023 年改造 399 个小区，涉及 5.9 万户；2024 年改造 432 个小区，涉及 6.9 万户；2025 年改造 320 个小区，涉及 10.2 万户。到“十四五”末，改造后的小区基础设施完善、环境干净整洁、社区服务配套、管理规范有序。

老旧小区改造分基础类、完善类、提升类 3 类，基础类

应改尽改、完善类能改多改、提升类积极推进。**基础类**主要包括小区内部及与小区直接相关的供水、排水、供电、弱电、供气、供热、消防、道路、建筑节能改造、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线路规整（入地）和建筑物公共部位维修等。**完善类**主要包括拆除违法建设和破旧无利用价值建筑，整治小区及周边绿化、照明、围墙、大门等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等。**提升类**主要包括社区、卫生、教育等公共服务设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、邮政快递末端综合服务站等专项服务设施。

多渠道拓宽资金渠道。积极争取中央及自治区相关补助资金；通过发行地方政府专项债券筹措资金；加强与金融服务机构协作，共同探索适合老旧小区改造和专项改造项目的融资模式，提供金融信贷支持；对涉及供电、供水、排水、通信管线设施设备提升改造的，引导市政基础设施等专业经营单位履行社会责任，根据全市老旧小区改造计划制定本行业年度更新改造计划，共同出资参与改造，完善设施设备和管线建设；引导社会资本以“改造+运营”等形式出资参与改造。按照“谁受益、谁出资”的原则，引导居民直接出资或使用住宅专项维修资金、公积金参与小区建筑节能、电梯加装、室内管线等改造，引导有需求的居民实施房屋内更新改造。

着力打造示范小区。有条件的小区可在改造中着力体现

加装电梯、“智能”环卫、5G通信、智能信报箱及快递箱、“智慧”小区、休闲健身、适老设施、适儿化设施、邻里中心、海绵城市元素等改造内容。各区在打造示范小区的基础上，积极谋划实施一批社会资本参与改造试点小区、居民出资参与改造试点小区、物业提质增效（联动改造、突出区域优化整合）试点小区，充分发挥示范小区和试点小区引领带动作用。

健全完善居民全过程参与机制。明确管委会（街道）、社区在推动老旧小区改造中的职责分工，与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设相结合，加快健全动员居民参与改造机制。积极引导居民代表全过程参与改造，改造前动员居民对改造内容进行选择，改造中调动居民参与实施过程监督管理的积极性并主动配合施工，改造后组织居民开展满意度评价反馈小区改造效果。

2.持续做好棚户区改造工作

“十四五”期间，我市棚户区改造（房屋综合改造）计划完成67338户，涉及天山区、沙依巴克区、高新区（新市区）、水磨沟区、米东区和达坂城区，计划4年完成，2021-2024年分别完成4824户、14796户、23859户、23859户。

一是做好各项前期准备工作。详细调查待改造小区的基本情况，核实小区的建成年代、建筑面积、居住户数、楼栋数、单元数、建筑物的基本结构等，征询居民改造意愿及诉求，依托管委会（街道）、社区开展群众宣传动员工作，组织群众签订改造协议；按照相关程序开展可行性研究报告编制、申请立项、委托工程设计等各项工作。**二是狠抓项目实**

施。按期申报改造计划，根据国家下达的改造资金，统筹安排好改造时序和改造内容。对纳入改造范围的小区，实施室内给排水管线、卫生间防水、洗手池安装及公共区域设施提升改造；同时不断强化项目监管，确保工程质量，努力实现“质量、工期、进度”三达标。**三是组织好项目验收。**统筹安排设计、施工、监理等单位对改造项目进行验收，并报质监部门进行监督。对验收合格的小区，同步移交属地管委会(街道)、社区、物业服务企业。

3.统筹推进全市建成区范围内自建房改造工作

编制全市建成区142个自建房片区改造专项规划，分期分批对全市建成区范围内自建房实施提升改造。

一是开展前期调查摸底。相关区对辖区自建房进行全面摸底调查，详细掌握自建房现状，及时向居民群众宣传自建房改造相关政策，征询自建房业主改造意愿以及拟采用的改造模式，并按照“一栋一档、一户一档”要求，建立自建房摸底调查台账。**二是**做好规划设计。根据调查摸底和群众意愿等实际情况，按照“一区域一规划、一项目一设计”原则，逐个项目细化自建房片区改造规划设计，明确各项规划指标，细致做好区域内及周边的配套基础设施和公共服务设施设计工作。**三是**结合实际分类推进。采取政府主导、积极引入社会资本参与以及引导社会资本与自建房业主合作等方式，实施改造。对具备商业改造价值的自建房进行综合治理，进一步改善区域环境面貌、激发经济活力，打造现代化商业街区；对不具备商业改造价值、建筑结构良好、基础设施较为

完善的自建房，对消防和电气路等基础设施进行修缮改造，进一步提升房屋使用功能，消除安全隐患。

4.完善老旧小区后续长效管理机制

结合改造工作，引导居民同步完善小区长效管理机制形成共识。居民对改造后的物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等，集体协商形成共识并书面确认。结合物业提质工作，强化党建引领，积极推动建立健全基层党组织领导、社区配合、业主委员会和物业服务企业等参与的联席会议机制。着力构建专业化物业服务为主导、公益性准物业管理为补充的物业管理新机制，提升老旧小区物业管理水平和物业服务质量，确保老旧小区“一次改造、长期保持”。

（四）提高住宅小区管理服务水平

以党建引领基层社会治理创新，理顺主体责任，夯实基层组织，以共建共治共享为目标，增强社区自治共治、共建共享能力，推动住宅小区物业管理行业发展，提高住宅小区物业管理精细化、智能化水平，有效改善物业服务质量，不断增强人民群众的获得感、幸福感。

1.坚持和加强党对物业管理工作的领导

坚持党建引领物业发展，落实管委会（街道）属地管理责任，推进业主委员会、物业服务企业成立党组织，实行社区居民委员会与业主委员会、社区居民委员会与物业服务企业之间“双向进入、交叉任职”，完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。推动城市管理服务下沉，建立群众反映问题的受理处理机制，明确部

门单位职责，压实工作责任，形成物业管理合力。充分发挥居民主体作用，积极参与物业管理和社区治理，构建共建共治共享的基层社会治理体系。到2023年，力争实现物业服务企业、业主委员会党的组织和工作全覆盖。

2.将物业管理融入基层社会治理体系

完善物业管理联席会议制度。由管委会（街道）党（工）委主导开展议事协商，聚焦群众关心的成立业主委员会、物业管理区域整合、确定物业管理方式、物业服务企业选聘、物业服务费用调整等物业管理重要事项，定期开展民主协商。充分发挥社区调解组织网络和机制作用，通过定期走访居民，主动了解居民诉求，及时解决问题，将矛盾纠纷化解在基层。健全管委会（街道）矛盾纠纷一站式、多元化解机制，发挥基层综治中心和网格员作用，积极促进物业管理矛盾纠纷就地化解。推行在物业服务合同中约定仲裁条款，将仲裁引入物业服务合同纠纷多元化解机制，充分发挥仲裁、调解在处理物业服务纠纷中的便捷高效作用。逐步提升业主委员会成立比例，到2023年成立比例不低于60%，2024年成立比例不低于65%，2025年成立比例不低于70%。

3.探索推进“物业城市”管理模式

探索将物业企业系统性思维和流程管理融入城市治理，实施市场化、社会化的“物业城市”运作模式，把城市公共服务整体外包，对城市公共空间与公共资源、公共项目进行全流程管理。通过“党建引领+专业服务+智慧平台+行政力量”相融合的方式，以专业化的服务总包、模块化的服务划分、

社会化的治理结构、精细化的治理手段，发挥市场在资源配置中的决定性作用，引导企业承接除行政管理和行政执法外的城市公共服务和治理，力争到2025年实现“物业城市”管理服务全领域覆盖。在实施“物业城市”的基础上，将自建房区域全面纳入“物业城市”管理范围，同时将小区物业融入城市大物业，配套实施、同步推进，共建区域化物业服务，形成强强联合、互为补充、以面吞点、规模经营的市场格局，助力城市精细化管理。

4.建立老旧小区物业管理长效机制

结合老旧小区改造，通过争取专项资金，鼓励房地产开发企业、物业服务企业等社会资本参与，进一步配套完善功能性设施，引导居民协商确定老旧小区管理模式，推动建立物业管理长效机制。各城区要加强物业管理区域整合，鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区，形成规模管理效应。采取利用一批、改造一批、新建一批的方式，合理开发利用小区内闲置的房屋和场地，用于开展养老、家政、托幼、购物、早餐店等便民服务方面的运营，增强物业服务企业“造血”功能。

5.全面提升物业服务水平

引进一批跨地区、跨行业、跨所有制的现代物业服务企业，培育发展壮大一批本地企业，吸纳优秀物业服务企业的专家入驻物业专家委员会，共同为我市物业管理工作出谋划策。加快建设智慧物业管理服务平台，改变传统服务模式，推动物业服务企业实现精细化管理。完善物业服务价格形成

机制，引导业主与物业服务企业在物业服务合同中约定物业服务价格及调整方式。进一步规范住宅专项维修资金的使用管理，健全维修资金管理制度，提高维修资金使用效益。根据全市小区管理规模、建设年代、设施设备配套完善等管理现状，将小区分成“基础类”“完善类”“提升类”“品质类”四种类型，按照“一小区一方案”的原则，明确类别和提升标准，分类实施物业管理服务提升工作，到2025年，各区（县）打造一批具有特色和典型示范效应的园林小区、文化小区、智慧小区和垃圾分类等示范小区。

6.加强物业服务行业监管

一是健全完善服务信息公开公示制度。物业服务企业如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、物业费 and 业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，同时可通过网络等方式告知业主相关公示内容。**二是健全完善物业服务市场准入退出机制。**推行物业服务项目进入公共资源市场交易，加强招标投标代理机构、评标专家和招标投标活动监管。引导业主、业主委员会通过公开招标方式选聘物业服务企业。在征求管委会（街道）意见的基础上，建立物业服务企业红黑名单制度，清朗物业服务环境，推动形成优胜劣汰的市场生态，每年将严重违法违规、情节恶劣的物业服务企业依法清出市场。**三是加强企业信用管理。**对全市物业服务

企业开展信用星级评价，授予企业信用星级标识，每年依法依规公开企业信用记录和评价结果。依据企业信用星级评价状况，实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。

(五) 完善住房公积金制度

坚持“严格监督、规范运作、强化服务、防范风险”的原则，建立健全以住房公积金制度为基础的多元化的住房支持体系，按照自治区住房公积金事业发展改革“十四五”规划“七个进一步”的工作要求，实现我市住房公积金管理服务水平的全面提升，促进住房消费的作用明显增强，推进住房公积金事业高质量发展。

1. 确保主要经济指标稳步增长

结合我市经济以及住房公积金制度的发展趋势，充分考虑可预见和不可预见因素，“十四五”期间计划实现下列目标：

归集。“十四五”期间实现住房公积金归集 660 亿元，较“十三五”期间增长 13.79%，年均增长约 5%；预计到 2025 年末，住房公积金实缴职工人数 75.18 万人，增加 11.88 万人以上；累计归集住房公积金 1795 亿元，住房公积金制度的覆盖面进一步扩大。

提取。“十四五”期间实现住房公积金提取 535 亿元，较“十三五”期间增长 42.66%，年均增长约 5%，预计到 2025 年末，累计提取住房公积金 1274 亿元。

贷款。“十四五”期间实现住房公积金个人贷款发放 350

亿元；使用住房公积金贷款的职工预计达到 9.2 万人，预计到 2025 年末，累计发放个人住房公积金贷款 1036 亿元。

逾期管控。“十四五”期间实现我市住房公积金年偿还个贷逾期率不超过 0.45‰，到 2025 年末，不突破 0.45‰。

增值收益。“十四五”期间实现住房公积金增值收益 26.29 亿元；在足额提取住房公积金贷款风险准备金后，预计可为公共租赁住房建设提供资金 22.23 亿元。

住房公积金“十四五”期间主要业务发展指标

项目 \ 类别	“十四五”目标值	年均增长	指标属性
实缴职工人数 (万人)	75.18	3.5%	预期性
归集总额 (亿元)	660	5%	预期性
提取使用总额 (亿元)	535	5%	预期性
个贷可发放总额 (亿元)	350	-	预期性
个贷率 (%)	95%	-	预期性
贷款逾期率 (‰)	≤0.45‰	-	约束性
增值收益 (亿元)	26.29	-	预期性
公共租赁住房建设资金 (亿元)	22.23	-	预期性

2. 制定符合乌鲁木齐市房地产业发展的住房公积金政策

坚持稳中求进的工作总基调，在确保我市住房公积金安全运行的前提下，制定符合我市房地产业发展、促进居民住房消费的新举措，满足缴存职工购房需求。

一是开展灵活就业人员住房公积金制度试点，建立灵活就业人员住房公积金缴存、贷款政策体系，解决以个体经营、非全日制、新业态等方式在我市正常缴纳社保的灵活就业人员和全日制在读大三及以上在校学生的住房公积金缴存问题。二是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，研究使

用住房公积金支持住房租赁市场发展的新举措，提高租房提取资金的占比，进一步发挥住房公积金支持发展住房租赁市场的作用。**三是**按照《关于加快推进自治区装配式建筑发展的通知》（新政办明电〔2019〕243号）精神，积极借鉴内地城市先进经验，对购买装配式建筑商品房的缴存职工给予政策支持。**四是**优化提取政策和贷款结构，实施政策倾斜，提升中低收入缴存职工家庭解决住房问题的能力。重点支持中、低收入职工购买中低价位、中小户型自住住房，充分发挥住房公积金在住房保障和维护社会公平方面的积极作用。**五是**结合我市房价水平和资金运作状况，合理调整住房公积金贷款最高额度。持续加大组合贷款业务支持力度，通过与银行合作发放组合贷款，满足更多职工购房需求。继续完善住房公积金个人住房贷款与“公转商”贴息贷款的互转机制，合理确定“公转商”贴息规模，确保我市住房公积金安全运行。**六是**加大住房公积金执法力度，完善住房公积金执法手段，细化执法程序、措施和惩戒手段，最大程度维护缴存职工合法权益，保障各项政策的顺利实施。

3.加强风险防控机制建设，确保资金安全

“十四五”期间，以国家审计署驻兰州特派员办事处对我市住房公积金开展专项审计为契机，就我市住房公积金管理工作中存在的问题逐一梳理，在认真整改的基础上，完善内控管理体系，提升风险防控能力。

一是梳理廉政风险点，健全完善内部规章制度，强化内控机制建设，不断完善各项业务操作规程，定期对规章制度

执行情况进行稽查检查，坚决预防违法违规行为。**二是**加大对骗支骗贷住房公积金违法行为的打击力度，通过持续不断的外部审计、内部稽核，建立完善的风险防控机制，保障缴存职工合法权益，不断提升住房公积金服务水平。**三是**加强内部民主决策机制建设，建立大额资金使用集体决策制度。建立严密的资金调拨监控机制，严格落实归集缴存、资金划拨等各项审批工作程序、操作流程，确保资金调拨安全。**四是**加快稽核内审系统的开发完善，完善业务监管、稽核、内审同步跟进，防范管理风险。**五是**完善贷款审批、贷后管理和逾期催收等制度，加强对贷款风险的控制，防范贷款违约风险。**六是**加强与公安、社保、民政、人民银行、以及不动产登记部门的沟通和联系，努力实现精准便捷的数据对接，防范违规提取和贷款风险。**七是**健全资金运行预警机制，制定贷款资金预警指标，实时监测贷款使用率、流动性比例、流动性缺口率等指标，及时开拓融资渠道，满足缴存职工住房公积金提取和贷款的需求，合理化解资金紧缺矛盾，防范流动性风险。**八是**对缴存职工办理商业贷款转住房公积金贷款时无法提供担保的普遍性问题，在符合相关法规和防范资金风险的前提下，通过调整抵押权人变更方式，为缴存职工提供更优质便捷的住房公积金服务。

4.推进公积金业务系统和综合服务平台建设

一是改变现行“又管又办”的工作模式，推行自主核算下的公积金“管办分离”业务模式，即由住房公积金中心核算管理，依托商业银行点多面广的优势，委托商业银行办理住房公积

金业务，向缴存职工提供更加方便快捷的服务，倾力打造公积金“15分钟服务圈”。二是围绕“以会计核算为核心、以客户服务为中心、以内控监管为主线”的建设目标，对公积金管理系统再升级，建立功能完善的标准化信息系统。升级网上服务大厅、手机 App，优化和完善面向缴存单位、缴存职工的业务申请、审批平台，实现公积金业务“随时随地办”。三是延伸公积金受理终端，基于互联网+大数据模式，将承办银行、房地产开发企业、物业服务企业等主体纳入到公积金业务受理和审批平台，建立完整的“业务审批链”。四是拓展服务渠道，进一步整合完善 12329 服务热线、12329 短信平台等服务功能，开发并部署集自助查询和业务申请的触摸式服务终端，不断提升住房公积金服务的高效性和便捷性。

（六）全面提升住房绿色环保节能建设水平

坚持政府引导、市场主导，促进住宅产业转型升级，增强市场动力，完善激励政策，落实监管措施。推广绿色建筑和节能节水节材技术，大力发展新型建造方式，不断提高建设质量，提升居住环境品质。

1.完善工程质量安全管理制度

落实五方主体质量安全责任。以建设、施工、监理三方为监督重点，加强对项目负责人履职情况的监督检查。制定《乌鲁木齐市建设工程质量安全监督工作手册》，完善乌鲁木齐市建设工程质量的长效机制。以《乌鲁木齐市建筑施工企业安全生产管理法人授权委托制度》为切入点，强化企业法定代表人作为安全生产第一责任人的责任意识，定期向企业法

人代表通报工程质量及安全实施状况，落实企业安全生产主体责任，加大对事故责任单位和个人的追究处罚力度。

进一步强化工程监督作用，完善执法体系建设。开展建筑业隐患排查分类分级标准和施工现场安全生产管理档案资料规范标准研究工作，制定乌鲁木齐市加强安全文明施工措施费用管理的相关指导性意见或办法，制定符合乌鲁木齐建筑市场实际情况的有关管理办法，推进施工安全标准化、规范化。及时了解工程质量安全信息，提高监督队伍人员的业务素质和专业水平，适时调整执法监督重点，加大督查力度，增强企业安全生产意识。强化乌鲁木齐市与各区（县）工程质量安全监督管理上下联动，实现信息资源共享、执法标准一致，鼓励监管力量不足的区（县）推行政府购买服务方式，委托具备能力的专业社会机构作为质量安全监督机构辅助力量，加强质量安全监管。

2.着力推进装配式建筑发展

装配式建筑作为推动建筑业供给侧改革、优化产业结构的重要方式，是全面提升建筑品质，实现高质量发展的根本方向，是实现建设资源节约型，人与自然和谐型现代化建设新格局的必然之选。转变住房建设模式，加快实现住宅建筑模数化和标准化、住宅建造工业化、住宅生产协作社会化，推进住宅建设管理信息化。“十四五”时期，要形成较为完备的装配式住宅技术标准体系、系列部品体系、质量控制体系和上下游产业链，进一步扩大装配式建筑应用范围，政府投资的保障性安居工程、办公楼、医院、学校、幼儿园、文化体

育场馆、市政综合管廊、工业园区标准厂房、公交站台等新建项目100%使用装配式建筑技术，且装配率不低于50%，全力推进建筑业的转型升级。鼓励引导社会投资项目建设装配式建筑，推动形成一批具有规模效应的装配式建筑示范园区、示范基地和示范企业。确定甘泉堡经济技术开发区、水磨沟区红光山片区、达坂城区新型建筑产业园和建筑新材料产业园为我市装配式建筑应用示范区，区划内房建项目，100%采用装配式技术建造，促进重点领域和优势区域率先发挥示范引领作用。

3.加快住房建设科技创新

大力推广绿色建筑标准在居住建筑的应用。围绕提高住宅质量整体水平，加大科研投入，建立科技创新平台，促进新技术、新材料在住房建设领域中的集成与运用，力争建设一批绿色住宅示范项目，并强化绿色住宅运行阶段管理，研究制定住宅低碳用能、低碳设计等技术标准体系和住宅安全、健康、环保、节能评估体系。

4.推进海绵型小区建设

根据海绵城市建设要求，按照海绵型居住小区建设控制指标建设。落实海绵城市的技术规范标准和相关要求。支持住宅小区、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。

(七) 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。

(八) 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，深入推进乌鲁木齐市与兵团第十二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。

（九）推动互嵌式居住发展

按照“构建各民族互嵌式社会结构，发展城镇互嵌式社区”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，引导不同民族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，促进各民族广泛交往、全面交流、深度交融。科学布局各类公共服务设施，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。

五、保障措施和实施机制

（一）强化房地产市场分析监测

完善监测指标体系，健全完善以房屋网签备案系统为基础的房地产市场监测体系，提高房地产市场监测预警能力。及时、全面、准确地采集市场运行中的各种动态数据，监测住房供求状况、投资状况、金融政策变化、经济增长和居民收入增长状况等关键因素和指标，通过科学地分析整理，对

房地产市场趋势进行预警，为制定针对性的宏观调控政策和提高调控精准性提供有力支撑。

(二) 优化住房用地供应

健全住房用地供应机制，科学编制年度住房用地供应计划，进一步优化住房用地供应结构。按照国土空间规划，差异化引导城市住房的有效供给。结合城市更新，盘活存量土地资源，提高土地利用效率。完善住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置，提升城市品质和活力，形成宜居宜业的居住环境。进一步促进人口向新城转移和集聚，加强住房布局与轨道交通、就业岗位、公共设施等在空间上的整合。

(三) 促进产城融合发展

按照国土空间规划，加快河马泉新区、会展片区、两河片区、水龙湾片区、城北新区等新区建设，合理优化住房空间布局，调控城市住房建设。建立老城与城北、城东等地区的互动，确保老城人口功能疏解与新城、新区建设有机结合，建立城市产业发展、人口分布与住房资源要素的优化配置，促进职住平衡。针对产业集中区域，重点增加居住及生活服务功能，提供人才公寓等多样化住宅产品，打造不同类型、功能复合的新型产业社区，提高重点发展区域租赁住房的供应比例。针对大型居住社区，着重在周边增加产业用地和就业岗位，完善公共服务、环境品质，加强大型居住社区和城镇融合发展。

(四) 完善居住社区配套建设

坚持统筹规划、配套先行，先地下、后地上，坚持“同步

规划、同步设计、同步建设、同步交付”，进一步加强居住区公共设施配套建设。建立健全与住宅配套建设和管理相关的政策机制，强化建设单位的主体责任和经济责任，规范资金使用，提高使用效率。加强统筹规划，中心城区结合城市更新，增加托幼、养老和文体活动等公共服务设施，不断提高住宅配套服务能力。

按照“一次规划、按需实施、确保基本、逐步完善、远近结合、统筹兼顾”的原则，重点推进大型居住社区配套设施建设、移交运营。加强市、区与大型居住社区所在管委会（街道）衔接，协调推进配套建设管理，缩短大型居住社区成熟周期。规划选址、土地供应、设计施工、交付运营应强化分阶段组织实施，满足不同建设时期已入住居民出行、入学、就医、购物等基本生活需求。加大政府资金支持和补贴力度，强化部门间协作，积极引入市、区优质资源，支持社会资本参与大型居住社区市政设施配套建设和运营。

（五）完善资金支持政策

完善保障性住房的金融支持。按照相关规定，结合实际，将公共租赁住房租金、配套商业设施经营收入、土地出让金净收益、住房公积金增值收益、纳入财政预算的专项支出以及条件成熟时通过发行债券和证券募集资金作为住房保障专项资金的来源。住房部门要配合建设、财政、金融等部门做好建设资金平衡工作，积极协调落实政府财政性资金、企业债券、金融机构贷款等方面资金，加强建设资金统筹和组织实施工作，确保住房保障年度目标任务的完成。不断创新融

资机制，充分发挥地方政府融资平台作用，通过直接和间接融资多渠道筹集资金，鼓励引导社会力量参与建设保障性住房及配套设施。

落实税费减免政策。对公共租赁住房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

(六) 提高政府服务水平

加强住房领域法规规章的立改废释工作，形成更加完备的住房发展政策体系。健全住房市场法规体系，修订和完善乌鲁木齐市房屋租赁、住宅物业管理等有关条例规章，制订乌鲁木齐市房地产开发经营、租赁市场、物业服务等实施办法。

全面清理行政审批事项，加强事中事后监督，实施房地产业“负面清单”管理模式，为房地产业各类市场主体创造公平开放、统一竞争的发展环境。健全房地产市场监测分析机制，运用经济和法律手段，调节住房供求关系，促进供需平衡。继续加强调控政策论证、评估和储备工作。

研究制定政府购买住房保障公共服务的具体实施办法，明确相关职能和分工。加强住房保障基层机构和队伍建设，进一步完善市、区（县）、管委会（街道）三级住房保障机构建设，保证必要的人员和经费投入，加大人员培训力度，提升住房保障从业人员队伍素质，确保保障性住房规范管理。

定期发布信息，及时将住宅用地供应计划等制定和执行情况，房地产用地供应、开发建设情况，批准的预售楼盘、可售房源信息、成交信息，以及违法违规行爲查处情况等主动向社会公开，稳定市场预期。

(七) 完善规划实施机制

落实工作责任。按照“市区联手、部门协作”的原则，各区、各相关部门要把促进住房市场平稳发展、推进住房保障、服务百姓安居纳入工作目标，明确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，各负其责，密切配合，形成工作合力，有序推进规划任务落实。

完善规划评估机制。综合利用现代化的信息手段和工具，提高数据统计、分析、查询、管理、反馈的效率，完善提高住房建设信息资源的动态监测与长效监测管理机制。结合住房发展规划实施，适时开展中期和期末评估。在住房发展规划评估基础上，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合乌鲁木齐市住房发展实际。

鼓励社会广泛参与。加大宣传力度，积极引导社会公众参与，营造良好社会氛围。广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，及时向社会公布规划和年度实施计划完成情况，稳定社会预期。

附件：乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划主要指标

附件：

乌鲁木齐市住房发展“十四五”规划主要指标

序号	指标名称	单位	属性	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	5年累计
1	新增商品住房供应	套	预期性	39500	40500	42500	43400	44100	210000
2	新增经济适用房供应	套	预期性	1500	1500	1500	1500	1500	7500
3	新增公共租赁住房供应	套	预期性	1500	1500	1500	1500	1500	7500
4	公共租赁住房租赁补贴	户	预期性	2500	2500	2500	2500	2500	12500
5	棚户区改造	户	预期性	4824	14796	23859	23859	/	67338
6	老旧小区改造	小区个数	预期性	351	342	399	432	320	1844
7	市场化租赁住房供应	套	预期性	1000	1500	2000	2500	3000	10000