

# 关于支持“好房子”建设的若干措施

为贯彻落实党中央和省委、省政府关于构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展的部署要求，更好满足人民群众对“好房子”的需求，规划建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，现提出以下支持措施。

## 一、强化规划引导作用

（一）支持各地借助总体城市设计或专项规划，结合地域风貌与居住需求特点，加强对“好房子”建设的分区分类引导。将城市设计要求全面纳入详细规划，深度融入历史文化、工业遗产等辽宁特色元素，塑造兼具时代感与地域辨识度的高品质城市空间形态；细化居住区建筑外立面风格管控、集中绿化空间达标标准、屋顶绿化推广规范等规划要求，针对性改善老城区居住环境短板、提升新城区宜居品质。

（二）支持在详细规划中优化居住用地的容积率、绿地率、建筑密度、建筑退让、停车配建以及公共服务、市政交通设施配建、风貌引领等规划要求。

（三）倡导以共建共用共享为核心，科学规划公共空间和公共服务设施，充分盘活社区综合配套资源，增设适老适幼服务、充电桩、智能快递柜、垃圾分类收集点（站）、

“两网融合”网点等配套设施。

## 二、科学优化规划实施

（四）在充分考虑公共利益和公众权益等前提下，鼓励探索新建小区内独立设置的机动车库出入口顶棚、垃圾分类收集设施、配电房、水泵房、门卫室、智能快递柜等公共配套设施不计入容积率，在建设工程设计方案总平面图中予以标注。根据详细规划核提规划条件时，有条件的地区，新建居住区停车配建指标可超过 2.0 个/100m<sup>2</sup>，适当提高停车泊位标准。

（五）支持提高居住区绿地率，在满足技术规定底限前提下，新增绿地面积可结合实际情况，通过立体绿化、公共入户花园、公共空中花园、公共屋顶绿化等立体绿色景观形式纳入绿地率核算，明确具体折算标准后执行。

（六）实施容积率激励与空间创新。优化容积率计算规则，对为提升居住品质而增加的特定空间，给予容积率计算上的激励。允许提升住宅结构层高，超过 3.15 米的部分各地应明确容积率折算规则；按规定配建并无偿移交的社区服务、养老、托育等公共服务设施，其建筑面积可不计入容积率。为丰富居住体验设置的架空层、风雨连廊、邻里共享空间等，在符合条件时也可不计入容积率。鼓励探索优化架空层、地下室、半地下室等的容积率计算规则。在建设工程

设计方案审查中，尝试推行技术审查与行政审批分离模式，简化规划许可办理流程。

### 三、精准配置土地资产

（七）优化土地供应结构与质量。供应优质地块，在土地供应计划中，优先选取并加大区位优良、配套完善、环境良好的地块出让。确保土地符合“净地”出让标准，即权属清晰、补偿到位，且用地红线外的道路、水、电、气等市政基础设施已配套到位，提升地块的初始价值和开发潜力。

（八）将品质要求纳入出让条件。推行“定品质”出让，在土地供应方案中明确“好房子”的品质标准与配套要求。可推广“定品质、竞地价”的出让模式，将住宅品质标准、公共服务设施（如养老、托育用房）的配建、移交要求等作为土地出让的前置条件，从源头锁定项目品质。具体由市、县自然资源部门会同住建、民政、生态环境等部门共同编制《国有建设用地使用权出让方案》，可载明住宅品质标准、公共服务设施配建移交等要求，并按“谁提出、谁监管”的原则，严格落实建设监管责任。

（九）开发企业必须足额缴纳土地出让金，拥有权属清楚、界址清楚的国有建设用地使用权，用于房地产项目建设，有条件的地区可推行“交地即交证”。在土地出让合同不存在限制性条款且债权人同意的前

提下，不同开发企业之间可以带抵转让国有建设用地使用权，通过“带押过户”盘活闲置土地资产。

#### **四、推动存量用地开发**

（十）允许已出让未建设住宅用地，按照当地“好房子”规划建设标准，经市、县人民政府认定为规划建设“好房子”用地的，在符合详细规划和出让合同约定前提下，优化建设工程设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续；符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。

（十一）允许在符合详细规划强制性内容、高度分区且对周边地区及居民无不利影响的前提下，因提高住宅建筑层高确需突破详细规划建筑高度上限 10% 以内的，应依法依规修改详细规划，按照确需变更规划条件的流程办理相关手续并审定工程设计方案。

（十二）鼓励土地使用权人与优质房地产企业通过作价入股，合资、合作开发经营的方式设计建设“好房子”。除依法应予以无偿收回的闲置土地外，可通过政府协商收回、收购或转让等方式盘活利用，转让涉及抵押的，允许“带押过户”。

#### **五、优化提升建筑设计品质**

（十三）鼓励开发企业以《辽宁省“好房子”技

术指南（试行）》等技术文件为指导，提升“好房子”设计水平。优化“好房子”户型设计和空间布局，强化建筑、结构、机电、装修、景观等全专业一体化协同设计，推动住宅性能品质与住区空间品质同步提升，以高品质设计引领住房品质升级。

（十四）鼓励开发企业结合“好小区”和完整社区建设，顺应家庭人口结构变化趋势，设置开放交流空间，探索灵活可变的住宅套型设计，合理增加空间尺度与住宅层高，优化设施设备配置，完善防灾减灾措施。引导“好房子”在设计阶段融入智能建造理念，推动智慧居家、智能安防、智慧社区等智慧管理系统与建筑设计、设备系统深度融合，提升住宅数字化、智能化水平，增强居住的体验感、舒适感与安全感。

（十五）开发企业应积极应用“四新”技术（新技术、新工艺、新材料、新设备），强化建筑信息模型（BIM）技术在设计、施工、交付、运维阶段的贯通应用，积极采用全过程工程咨询、工程总承包等模式推动“好房子”建设。

## **六、强化建设流程管理**

（十六）建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理等单位要落实质量主体责任，强化工程建设全过程质量管理。积极应用施工新技术和先进工法，鼓励采用绿色建造、智能建造等新型建造

方式。优先选用绿色建材。

（十七）推动“好房子”建设单位投保住宅工程质量潜在缺陷保险，强化工程建设过程中的质量风险管理，及时修复质量保修期内发现的质量缺陷。“好房子”的建设单位要按规定公开住宅工程质量信息，确保公示进度与工程建设进度保持同步。

## **七、完善验收交付机制**

（十八）“好房子”分户验收应遵循相关规定，实行“一房一验”，积极探索采用可视化验收方式。鼓励开发企业开展业主开放日、业主预看房等活动，邀请购房人代表参与分户验收，实地查看所购房屋实体质量，推动“先验房后收房”。

（十九）在住宅竣工验收环节，各地要督促参建各方履行相关质量责任，针对“好房子”应形成相应的验收意见。督促有关单位应用“辽宁省建设工程施工图数字化审查系统”编制数字化竣工图，探索推广BIM版商品住宅使用说明书，向购房人提供房屋相关数字资料。

（二十）住宅项目竣工验收备案后，同时开发企业应立即办理国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记。完成首次登记后，开发企业和购房群众可随时向不动产登记机构申请办理转移登记。鼓励有条件的地区推行“交房即交证”。

## 八、优化物业服务供给

（二十一）鼓励优质物业服务企业承揽“好房子”前期物业服务，各市、县主管部门要推动建立质价相符工作机制，根据“好房子”品质要求，参考《辽宁省住宅物业星级服务标准（试行）》制定前期物业招标评标标准，参考《辽宁省物业服务合同》（示范文本）签订前期物业服务合同，切实保障购房群众利益。

（二十二）鼓励开发企业邀请物业服务企业通过参与“好房子”建设工程的施工和竣工验收等活动，向开发建设单位提供有关物业管理的建议，为实施物业承接查验创造有利条件。开发建设单位应移交全部工程技术资料，物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

（二十三）“好房子”项目应全部纳入社区党组织领导下的“1+3+N”住宅小区物业治理体系，物业服务企业应推动建立企业党组织或小区党组织，接受社区党组织领导，严格落实小区公共事务协商决策会议或物业管理联席会议有关决定事项，及时处理物业矛盾纠纷。

（二十四）开展物业服务质量提升行动，切实规范物业服务行为，提升小区环境质量，加强设施运行维护，公开公示服务信息，提高行业从业人员素质。支持物业服务企业拓展养老、托幼、健康等服务领域，

探索“物业服务+生活服务”融合模式。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化、个性化服务，提升物业服务效率与质量。

## **九、开展“好房子”评价**

（二十五）推动“好房子”项目按照评价导则进行自我评价。引导建设单位在施工图设计文件审查合格后进行预评价，在竣工验收和各专项验收均合格后进行正式评价，并及时向社会公开评价结果。

（二十六）推动各地从基础管理服务、房屋共用部位管理、共用设施设备运行维护、公共秩序维护、环境管理服务、创新效益与业主评价等方面，对物业服务进行综合评价，明确“好房子”项目物业服务底线标准，并及时向业主公开评价结果。

## **十、加强配套政策保障**

（二十七）各地可通过发布企业融资信息、举办融资洽谈活动等方式，搭建银企沟通桥梁，畅通“好房子”项目建设资金对接渠道。逐步建立“好房子”项目信息库，以适当方式向金融机构共享，支持金融机构加大对符合条件项目的信贷支持力度，降低开发企业融资成本。对使用住房公积金贷款购买“好房子”的，鼓励各地结合本地实际适当提高住房公积金贷款额度。逐步建立住宅定期体检制度。

（二十八）形成政策合力，多举措支持居民购房



需求。鼓励各地阶段性实施购房补贴政策，加大“以旧换新”支持力度，对个人出售自有住房后购买“好房子”的，给予一定额度或比例补贴，补贴政策到期后可适当延长。优先将“好房子”纳入房票安置“房源超市”，支持相关企业收购存量房用作学生宿舍、人才公寓等。

（二十九）支持企业加大科技创新研发投入，提升关键技术协同攻关能力，促进技术成果转化应用，持续改善住房品质。适时组织开展“好房子”试点项目与典型案例评选，总结推广成功经验，发挥示范引领作用。

各地要加强对“好房子”建设工作的组织领导和业务指导，结合本地实际，制定“好房子”建设计划，明确年度目标任务，制定和完善细化配套政策，推动房地产市场平稳健康发展。