

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

各市住房和城乡建设局（太原市房产管理局）、教育局、民政局、规划和自然资源局、交通运输局、卫生健康委员会、市场监督管理局、体育局、行政审批服务管理局、能源局、住房公积金管理中心，中国人民银行山西各市分行，国家金融监督管理总局山西各监管分局，山西转型综改示范区管委会建设与公用事业管理部、规划和自然资源局、行政审批局：

现将《山西省推进“好房子”建设试点工作方案》印发给你们，请各市、山西转型综改示范区有关部门认真抓好贯彻落实。

山西省住房和城乡建设厅

山西省教育厅

山西省民政厅

山西省自然资源厅

山西省交通运输厅

山西省卫生健康委员会

山西省市场监督管理局

山西省体育局

山西省行政审批服务管理局

山西省能源局
人民银行山西省分行
金融监管总局山西监管局
2025 年 2 月 28 日

(主动公开)

山西省推进“好房子”建设试点工作方案

为深入贯彻中共山西省委十二届九次全体会议暨省委经济工作会议、省两会精神，认真落实《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，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。结合我省实际，制定本工作方案。

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、财政、税收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”建设应坚持以人民为中心，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，赓续历史文脉，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

经过3年时间的努力，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

3.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。建筑形式、高度、体量、色调、立面材料等应与周围环境和城市空间肌理相协调，留住城市自然美、塑造优美天际线。允许多样性空间利用，包括住宅室外专属庭院、挑空空间、设置坡屋顶、首层空间多样化利用、有条件设置的露台、多样化停车形式等方面。

4.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；鼓励采用无围合的结构公共开敞空间布局形式，结合景观设计，营造宜人的邻里交往尺度。建筑设计应集成绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、低碳建筑、数字家庭、智慧物业等新理念，积极推广应用新材料、新模式、新工艺；合理控制建筑高度和面宽，保证城市视觉通廊；建筑立面加强檐口、窗套、线脚、界格、空调及设备格栅等细节设计，提高外装饰材料品质。探索适当延长工程质量保修期限，增加群众获得感。

5.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。

6.提升居住体验。从良好的居住体验出发，住宅结构层高应不低于 3m，可设置地上、地下双大堂，高层住宅应设置至少 1 部可容纳担架电梯。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。有条件的，可配备非接触式门禁系统、带除霾和热量回收功能的新风系统、全屋水净化系统等设施设备，进一步提升居住舒适度。

7.优化小区环境。鼓励采用屋顶、外墙、结构外平台等立体绿化方式，提高绿地空间利用率。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,尽量采用全冠移植，同时保证绿植无毒无害,实现绿化环境安全 and 健康；苗木搭配应减少对低层住户采光、视野的影响；乔木树干基部外缘与建筑南向或北向有窗面外缘距离不宜小于 5m，植物配比应符合草坪不低于 20%，常绿乔木不低于 30%的要求。打造全龄友好的室内外健身活动空间，合理配建文化活动站、图书室、健身房、游泳池、儿童活动室等室内活动空间和健身步道、景观小品、风雨连廊、遮阴设施、球类运动场地、休憩桌椅、健身器材、康复训练设施、游乐设施等室外活动设施及公共场所，满足群众的文化、游乐、健身、交往需求。可因地制宜设计建造小区水景、水系。

8.完善配套设施。以小区居民的美好生活需要为导向，贯彻落实完整居住社区和“一刻钟便民生活圈”建设要求，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。明确配建的中小学校、幼儿园、养老托育、公共服务等配套设施，应同时设计、同时施工、同时验收、同时交付。原则上，配套幼儿园服务半径不大于 300 米，配套小学服务半径不大于 500 米，配套中学服务半径不大于 1000 米，实现“近、全、优”一站式教育资源；养老服务用房和设施人均用地不少于 0.1 m²；托育服务设施按每千人口不少于 10 个托位，每个托位建筑面积不少于 8 m²配建。合理设置日间照料中心、党建活动室、社区食堂等公共服务设施。充分利用地上地下空间，合理配建汽车停车位（库），配建比例不低于 1:1.2，车位面积不小于 2.5×5.3m，固定车位 100%建设充电设施或预留安装条件。

9.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。广泛应用“技防+物防”手段，为业主居住生活提供充分安全保障。配备智能门禁、视频监控、周界防越、求助报警等系统，安装电气设备保护设施。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。建材和室内配件在符合质量标准的前提下，应采用耐腐蚀、耐久性能好、密闭性能好的材质。室内地面、公共空间和室外路面应设置必要防滑措施，阳台、外窗、楼梯等部位有防坠落措施，建筑物出入口有防高空坠物措施，楼座周边设置缓冲区、隔离带，地下停车库、开敞外廊应设置防飘雨结构板、地漏等防雨、

排水措施。小区内部道路保证交通流线畅通，实现“人、车、非机动车”分流。

10.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。户内应设置楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警、燃气泄漏报警等基本智能产品；鼓励设置健康、舒适、节能类智能家居产品；预留居家异常行为监控、紧急呼叫、健康管理等适老化智能产品等设置条件。

（三）加强建造品质把控

11.优选建造队伍。建设单位应配备经验丰富的管理人员，鼓励采用设计方案招标、工程总承包、全过程咨询、建筑师负责制、评定分离等模式，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。鼓励开发企业探索以房地产开发企业为主，项目建筑施工总包企业参与的联合开发模式。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。

12.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。积极推广“菜单式”

装修模式，鼓励选用全屋定制家具、集成卫浴、集成厨房、集成吊顶、架空楼面、模块化隔墙、管线分离等装配化装修部品部件，提升装修效率，保证装修质量，满足多样化、个性化需求。鼓励“好房子”试点项目运用最新科研成果，推广应用先进制造设备、智能设备和施工机器人等产品，提升各类施工机具性能，提高建造效率；将物联网、云计算、大数据、人工智能、BIM 技术等新一代信息技术充分融入到商品住宅“好房子”的设计建造中，不断实现技术迭代升级。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。

13.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。建筑材料应使用已认证或符合《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准》的绿色建材产品比例不低于 50%。“好房子”项目竣工验收时，可申报获得相应星级绿色建筑评价标识。鼓励在“好房子”试点项目中率先执行超低能耗建筑标准，加大太阳能、地热能等可再生能源综合利用，探索建设近零能耗、零能耗、低碳、零碳建筑。

14.加强过程管理。推广建筑信息模型（BIM）技术全过程应用，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和设计的要求。严控主体结构安全，强化质量行为和实体质量标准化管理，实施质量风险分级管控。严控行业监督管理，适当提高主材检测指标数量和频次，工程质量不低于省优质结构要求。

15.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，按照项目实际情况和现行质量标准，提前出台工程质量问题防控预案，并报属地住建部门进行备案。强化过程质量管理，推行分阶段施工策划以及实施过程回顾纠偏，做好专项方案评审、二次深化审批、读图讲图等预控工作分解，细化质量管理实施路径。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

16.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，逐户、逐间进行带水、带电、带负荷验收，涉水房间进行防水层、面层两次蓄水试验，单体工程应抽取 15%以上数量的外窗进行压力淋水试验。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，对关键工序、关键部位隐蔽工程实施“举牌验收”并留存影像资料，实现质量责任可追溯。实施工地开放日制度，严格落实“先验房后收房”制度，保证业主购房信息知情权和施工质量监督权。

17.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

18.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。物业服务用房配置不少于 3‰，业主共有场地、共用设施和共享空间不得挪用和侵占，不得变更为经营性配套设施。注重厘清物业与全体业主的权责关系，创造和谐邻里环境。推

动建立小区业主委员会评价机制和差评淘汰机制，督促业主大会依法履行职责，协调处理物业服务纠纷。

19.提供一站式服务。鼓励物业服务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。物业服务企业应发挥连接小区内外的桥梁作用，精准掌握居民消费需求，对接各类供给端，为居民提供灾害预警、生活缴费、小区公告、教育、餐饮外卖、养老助残、医疗咨询、预约诊疗、居家办公、电子商务、房屋租赁、交通出行、影音娱乐、健身指导等优质商品和服务。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。

20.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。鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，与BIM运维相结合，实现多维度一体化物业服务体系。支持物业服务企业拓展服务内容，积极参与医养结合、居家养老、家政服务等居民服务业态，为“好房子”试点项目室内设施设备提供专业维修养护服务。

四、实施步骤

（一）部署阶段（2025年3月底前）。依托山西省房地产高质量发展工作专班，建立推进“好房子”建设试点工作

机制，制定印发试点工作方案，部署落实相关任务，适时召开现场会，推进各项工作。市县成立推进“好房子”建设试点工作专班，制定实施方案，建立工作台账，细化任务清单、问题清单、推进措施及时间安排，明确责任单位和人员。

（二）推进阶段（2025年—2027年）。建立“好房子”建设试点项目库，项目实行随筛随入动态调整。按照“一年有突破、三年见成效”目标要求，结合各市特点和住宅建设需求，加强横向协同、纵向联动，打造一批“好房子”试点。根据需要，定期或不定期组织召开工作推进会，建立领导包联服务机制，跟踪项目进展，定期开展调度，研究解决建设推进中存在的困难问题，确保试点项目顺利实施。

（三）总结评估阶段（2027年底前）。边推进，边总结，边推广，对“好房子”建设试点项目开展“回头看”，逐一核查验收项目情况，组织实施效果评估，分析存在问题，总结实施成效。全面总结“好房子”建设试点工作完成情况，进一步完善房地产项目监管服务制度，建立经验做法推广机制，形成“好房子”建设模式。

五、保障措施

（一）加强统筹谋划。各级各部门要统筹推动“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。发挥政府引导和规划引领的作用，“好房子”试点项目土地出让、规划审核等环节，政府相关部门统筹协调、抓好落实，政府分管负责同志加强审核把关。住建部门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，提前做好物业承接查验及备案工作，为销售做好前期准备；完善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。审批服务部门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”。各相关部门强化协调联动，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、城建档案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、城建档案等相关意见（或验收报告等），推动房地产开发企业在商品房交付使用前完成竣工验收备案、缴纳税费、不动产登记等手续，

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。各市、县（区、市）政府有关部门要在土地出让、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，可依据各市规定，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。适当放宽销售备案价格上限，对房地产开发企业在企业信用评价中享受适度优惠政策。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。用好城市房地产融资协调“白名单”机制，协调属地金融机构对“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。缴存职工使用住房公积金贷款购买“好房子”建设

试点项目的，住房公积金贷款最高额度可在现行政策基础上适当上浮。

（四）营造良好氛围。通过组织“好房子”建设政策培训宣贯会、项目经验交流会、试点项目评价等形式，加强宣传引导力度，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。