

达政发〔2026〕10号

达拉特旗人民政府关于印发《达拉特旗  
鼓励高品质住宅建设的若干意见  
(试行)》的通知

达拉特经济开发区管委会、恩格贝生态示范区管委会，各苏木镇人民政府，各街道办事处，旗直各相关部门，企事业单位：

《达拉特旗鼓励高品质住宅建设的若干意见（试行）》已经旗委十六届144次常委会会议及旗人民政府2026年第3次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

达拉特旗人民政府

2026年2月2日

# 关于鼓励高品质住宅建设的若干意见

## （试行）

为深入贯彻落实中央、自治区、市委城市工作会议精神，按照《内蒙古自治区高品质住宅开发建设指导意见》（内建房〔2024〕178号）及《鄂尔多斯市人民政府关于进一步优化政策措施促进房地产业高质量发展的意见》（鄂府发〔2025〕34号）等文件要求，全面提升我旗城市居住环境与住宅建设品质，更好满足人民群众对美好生活的期待，推动新建住宅品质提升，探索“好房子、好小区、好社区、好城区”发展路径，结合我旗实际，制定本意见。

### 一、精准优化土地供应

**（一）科学调控土地供应。**严格落实“以人定房、以房定地”机制，住建部门牵头建立人口动态监测与住房需求研判体系，联合自然资源部门编制年度城镇住房发展规划和用地供应计划，精准匹配公共基础设施、工业、住宅、商业等用地比例与布局。优化商品住宅用地供应调控机制，去化周期超过36个月，暂停新增商品住宅用地出让；18个月（不含）至36个月，按“盘活多少、供应多少”原则，依据年度存量商品住宅用地盘活面积（含竣工、收回）动态确定新增出让上限。根据非住宅用地存量以及待售库存，审慎新增非住宅用地供应。

**（二）优化土地出让方式。**新出让商品住宅用地可采取“定品质、竞地价”的出让方式，由住建局等相关部门提出供应土地

的住宅品质的标准要求，由自然资源部门将住宅品质、公共服务设施配建要求、建设时序、移交主体和产权归属等内容纳入土地供应方案，作为国有建设用地使用权出让的条件和依据。新出让商品住宅用地土地出让金，房地产企业可以采取分期方式支付。

**（三）鼓励旧城改造开发。**按照“拆除新建、整治提升、拆整结合”原则，优先审批旧城改造及城市更新开发项目，结合商品住宅去化周期整体情况，科学优化净地开发项目审批安排，积极引导房地产开发资源向旧城改造领域集聚。旧城改造项目用地可兼容一定比例的净地面积，并允许结合项目实际，灵活选取相邻或非相邻地块实施原址回迁、一体开发，相关项目规划设计工作同步推进，净地部分与改造部分统筹施工、同步推进。旧城改造项目优先推进回迁安置工作，待回迁安置全部完成后，剩余房源按规定进行销售。

**（四）健全土地招拍挂准入审核机制。**将企业信用评价、涉法涉诉情况、违规建设记录、逾期交付情况等作为重要参考，限制停工烂尾、重大债务风险等出险企业参与新地块出让。建立购地资金审查制度，确保房地产企业使用合规自有资金购地。

## 二、优化审批流程

**（五）优化建设审批程序。**支持旧城改造项目在规划设计方案审定、征拆工作完成后，对于符合日照、建筑间距、消防、人防相关规范要求，且取得基础部分施工图审查合格意见、落实安全施工保障措施的前提下，可开展场平、临建搭设等前期工序。开设旧城改造项目审批绿色通道，优化土地、人防、规划许可、

施工许可等审批流程，提升审批效率、加快手续办理，全力保障项目建设顺利推进。

**（六）推行高效分批审核。**房地产开发项目全流程实行“一次性告知、一套申请材料、完成多项审批”的在线办理模式，限时办结。推行项目分期验收，在消防、水电等满足要求的前提下，责任主体主动申请并作出可追溯承诺后，可依法依规开展分期验收。住宅配套公共服务用房须一体配置应有功能，与商品房同步设计、首期建设、同步交付。

**（七）深化“交房即交证”改革。**鼓励企业在网签合同中明确“交房即交证”条款，将规划核实、消防验收、档案验收等纳入联合验收，实现交房与办证同步。

**（八）强化旧改项目基础配套。**统筹推进旧城改造项目与周边基础配套设施建设，对政府承担建设的道路、通讯、给排水、燃气、电力等管网类配套设施，提前纳入建设计划、同步规划实施、加快完善到位，实现项目建设与配套提升同频推进。

### 三、优化规划设计标准

**（九）严格建筑高度与面宽管控。**平屋顶建筑高度按室外设计地坪至女儿墙顶点计算，无女儿墙的按至屋面檐口顶点计算；坡屋顶建筑分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点计算，屋脊高度按室外设计地坪至屋脊计算。屋顶设备用房及其他局部突出屋面的用房，总面积不超过屋面面积 1/4 时，不计入建筑高度。新建住宅建筑层高不低于 3 米，建筑高度不得超过 54 米，建筑面宽不得超过 70 米，确保

城市空间形态协调有序。

**（十）保障日照采光权益。**旧城改造区新建住宅建筑应满足大寒日有效日照 2 小时标准；净地开发区新建住宅建筑应满足大寒日有效日照 3 小时标准；项目用地外被遮挡居住建筑应满足大寒日有效日照 3 小时标准，原有效日照不足 3 小时的，不得降低原有日照时数。其他有日照要求的建筑或场地，严格按照有关标准执行。

**（十一）提升建筑风貌与品质。**新建住宅项目应融入地域文化特色，建筑立面设计简洁大方、协调统一，避免过度装饰。推广应用绿色环保、安全耐久的建筑材料，强化外墙保温、门窗密封等节能构造设计，有效解决隔音、漏水、串味等群众关注的突出问题。住宅建筑外观应与周边环境、城市风貌相契合，打造具有辨识度的城市住宅天际线。

**（十二）完善停车位配建标准。**

1. 机动车停车位。社会保障性住房和旧城改造区住宅项目按 1.2 个/户配建，净地开发区住宅项目按 2 个/户配建；旧城改造区内商业建筑停车位按 1.2 个/100 平方米建筑面积配建，净地开发区住宅项目内商业建筑停车位按 2 个/100 平方米建筑面积配建。

2. 非机动车停车位。社会保障性住房和旧城改造区内住宅项目按 1.6 个/户配建，净地开发区住宅项目按 2 个/户配建；旧城改造区住宅项目内商业建筑停车位按 6 个/100 平方米建筑面积配建，净地开发区住宅项目内商业建筑停车位按 7.5 个/100 平方

米建筑面积配建。非机动车停车位在公共区域配建的，按不低于50%的比例建设充电设施或预留安装条件，电动自行车充电车位不得设计布局在地下停车场或有停车功能的架空层。

**（十三）优化小区交通组织。**全面推行小区人车分流、动静分流设计。严格划分车行、人行、休憩功能分区，车行路线沿外围或地下布置，人行通道串联核心区域；新建项目原则上全地下停车，地面仅保留应急车道、消防通道及每百户不低于3个的访客临时停靠点，地下车库出入口配备隔音防尘设施，人车通道物理隔离。人行通道全程无障碍设计，配建不低于机动车总停车位2%的无障碍车位，规划专用非机动车道。

#### **（十四）强化公共服务设施配建。**

1. 物业管理与服务用房。按总建筑面积3%的比例配建，另配备业主委员会会议用房，面积不低于30平方米。

2. 养老服务用房：住宅项目按不低于每百户30平方米标准配建，核算后面积低于100平米的按100平米配建。

3. 居民活动用房（室内体育健身设施）：按人均0.1平方米、每户0.32平方米配建（按每户3.2人标准计算）。

4. 社区办公用房：住宅项目按不低于每百户50平方米标准配建，核算后面积低于100平米的按100平米配建。

5. 公共厕所：每个住宅小区至少配建一处开放的有独立出入口、具备供暖条件的水冲厕所，面积不小于60平方米。

6. 托育与无障碍设施：新建住宅项目按相关标准配建托育设施，同步建设无障碍通道、无障碍停车位等无障碍设施，打造全

龄友好型社区。

7. 公共服务设施用房原则上实行居中、集中、一体化布局建设，交付时需满足铺地、刮白等基础装修标准，确保交付即可使用。

### **(十五) 全面提升小区环境品质。**

1. 道路建设标准：小区主要环形通道、主出入口通道及核心区域道路采用沥青混凝土路面（柏油路），路面基层压实度不低于 95%，面层厚度不小于 4 厘米，确保路面平整、耐磨、降噪；入户台阶、园林绿化区域台阶须采用整石砌筑，石材厚度不小于 15 厘米，表面防滑处理，台阶高度控制在 15—18 厘米、宽度不小于 30 厘米，符合人体工程学要求；道路道牙采用混凝土预制或天然石材，厚度不低于 12 厘米、高度不低于 15 厘米，强度及安装标准不低于市政道路建设规范。

2. 绿化景观打造：小区绿地率不低于 35%，其中集中绿地面积不低于总绿地面积的 50%，且集中绿地宽度不小于 8 米、长度不小于 20 米，满足居民休闲活动需求。

3. 环境配套要求：小区公共区域需设置分类垃圾收集点，配备密闭式垃圾收集容器，具备除臭、防渗漏功能；合理设置健身步道、健身器材区、儿童活动区、老年休憩区等功能分区，各区域设置明显标识，设施材质安全环保、符合相关标准；公共照明采用节能灯具，合理布置照明点位，确保夜间照明均匀、无眩光；小区围墙、围栏设计应与建筑风貌协调，采用通透式或半通透式设计，高度控制在 1.8—2.2 米，具备安全防护与景观装饰双重

功能。

#### 四、优化容积率计算规则

**（十六）配套公共服务设施容积率政策。**按要求配建的物业、社区服务、养老、托育助残、医疗卫生、公共卫生间、文体等公共服务配套用房，建筑面积不计入容积率。此类用房应与项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付，不得违规出租出售或用于非公共服务用途，建成后无偿移交并将产权登记至相关部门，符合条件的风雨连廊建筑面积不计入容积率、建筑密度。

**（十七）地下配套设施容积率激励。**鼓励房地产开发企业利用地下空间增设体育设施、图书室、游泳馆、洗车房、健身房等配套设施，建筑面积不计入容积率。建成后由开发企业自持运营，不得分割登记、转让、抵押。

**（十八）阳台设置与容积率核算。**主体结构内的阳台，进深 2.1 米以内的部分按水平投影面积的 1/2 计入容积率，超过 2.1 米的部分按全面积计入；主体结构以外的阳台，进深不得超过 1.8 米，不计入容积率；每户阳台水平投影面积之和不超过套内建筑面积（不含阳台）的 15%，超出部分按全面积计入容积率。房产测绘机构按此规则进行面积测算。

**（十九）飘窗设置要求。**住宅建筑设置的飘窗，窗台面距室内地面需有一定高差，最大进深不超过 0.8 米，窗台面至顶板净高不大于 2.1 米。飘窗不计入容积率和建筑面积，不得设置在建筑山墙面，设置飘窗的房间不得连体叠加设置阳台；每户飘窗水平投影面积之和不超过套内建筑面积（不含飘窗）的 10%。房产

测绘机构按此规则进行面积测算。

**（二十）设备平台配置标准。**每套住宅可设置一个水平投影面积不大于 6 平方米的集中设备平台；分散设置时，数量不超过居住房间个数，每个不大于 3 平方米且总面积不超过 6 平方米。设备平台不计入容积率和建筑面积，房产测绘机构按此规则进行面积测算。

**（二十一）架空层设置规定。**居住用地内建筑底层可设置公共架空空间，满足交通、停车、休憩等需求，不得分割登记或分摊，不得设置全封闭围护结构，建筑面积不计入容积率；架空平台按地上建筑的要求进行退线，以平台（含覆土）上皮作为室外地坪计算平台以上建筑基底面积、绿地面积、建筑层数及高度，架空平台（含覆土）上坡不高于周边城市道路 6m；架空平台及以下各层计入建筑物基础，基础埋深超过 3 米的，按架空层以上建筑物首层投影面积计算应建人防工程面积。

**（二十二）挑空空间容积率核算。**住宅起居室（厅）可设置一处挑空空间，挑空部分不大于两层层高、水平投影面积不超过套型建筑面积 20%且不大于 50 平方米的，按投影面积计算容积率；超出部分按 2 倍计算。公共部分门厅、归家大堂、中庭等内部挑空空间，不大于两层层高的建筑面积按单层计入容积率。

**（二十三）设备用房及附属设施容积率政策。**住宅建筑突出屋面的设备用房、楼梯间等，建筑面积之和不超过屋顶面积 1/4 的，不计入容积率，超出部分按全面积计入；地下车库出入口遮雨棚、室外风亭、配电间、换热站、消防泵房、变电室、非机动

车车棚等用房，建筑面积不计入容积率和建筑密度。

**（二十四）建筑外墙相关容积率政策。**建筑外墙保温不计入地块容积率。鼓励房地产企业选择新型外墙保温材料，提高节能性能。鼓励房地产企业采用石材、陶板、金属板等富有质感的高品质建筑立面装饰做法，其饰面层建筑面积不计入容积率。

## 五、强化建设管理

**（二十五）落实绿色建筑标准。**鼓励建设超低能耗、近零能耗和零碳建筑，开展试点示范。新开工住宅项目全面推行绿色施工模式，大力发展装配式建筑。政府投资的住宅项目原则上采用装配式建筑，逐年提高装配率。

**（二十六）优化设计实施管理。**完善住宅建筑设计管理制度，住宅方案审批需明确套型与面积要求，需将项目亮化效果纳入方案设计并同步组织实施验收。架空层、设备平台、阳台、立面饰面层等需在申报图纸中提供设计详图，不计容积率部分在分层面积表中备注说明，并在“多测合一”测绘成果报告中明确数据，确保设计与实施一致。

**（二十七）强化施工质量管控。**落实房地产开发企业工程质量主体责任，加强对勘察、设计、施工、监理等单位的监管。重点管控建筑结构安全、防水工程、装饰装修等关键环节，推行工程质量终身责任制，确保工程质量符合标准。

## 六、加强监督管理

**（二十八）压实企业主体责任。**房地产开发企业不得擅自改造建筑结构、破坏建筑外立面等，严格履行项目建设承诺，确保

配套设施按规划要求建设交付。加强企业信用管理，将违法违规等行为等纳入信用档案，实施联合惩戒。

**（二十九）强化物业服务监管。**物业服务企业应按合同约定做好物业共用部位、共用设施设备的管理维护，建立常态化巡查机制，发现违反房屋安全使用规定的行为，及时制止并向相关部门报告。规范物业服务收费行为，实行明码标价，提升服务质量。建立物业服务企业信用评价体系，对信用等级低、服务质量差的企业，依法依规限制市场准入。

**（三十）加强部门协同监管。**建立自然资源、住房城乡建设、市场监管、金融管理等部门协同监管机制，加强对项目规划、建设、销售、交付、运维全流程监管，对违规建设、虚假销售、挪用资金等行为依法依规严肃处理。畅通投诉举报渠道，及时回应群众关切，确保政策落地见效。

本意见由达拉特旗自然资源局、住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起实施，有效期二年。本意见实行后，上级另有规定的，按上级有关规定执行。

---

达拉特旗人民政府办公室

2026年2月2日印发

---