

阿行署发〔2021〕9号

“ ”

2021—2025

各县（市）人民政府、喀纳斯景区管理委员会，行署各部门、地直各单位：

《阿勒泰地区住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》已经地委、行署同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

2021年12月31日

“ ”

2021—2025

“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是新疆坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，巩固社会稳定成果、推动高质量发展、迈向长治久安的关键五年，是阿勒泰地区实现生态宜居、高质量发展极其重要的五年。为贯彻落实房地产调控措施，根据国家、自治区的有关工作要求，依据《阿勒泰地区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，更好地发挥住房建设对阿勒泰地区经济、社会和人口发展的支持作用，制定本规划。本规划旨在阐明规划期内阿勒泰地区住房发展的总体思路、发展目标和主要任务，是指导阿勒泰地区城镇住房供给、规范房地产市场发展、引导相关政策制定与资源合理配置的重要参考依据。

规划期限为 2021—2025 年，规划范围为阿勒泰地区行政辖区。

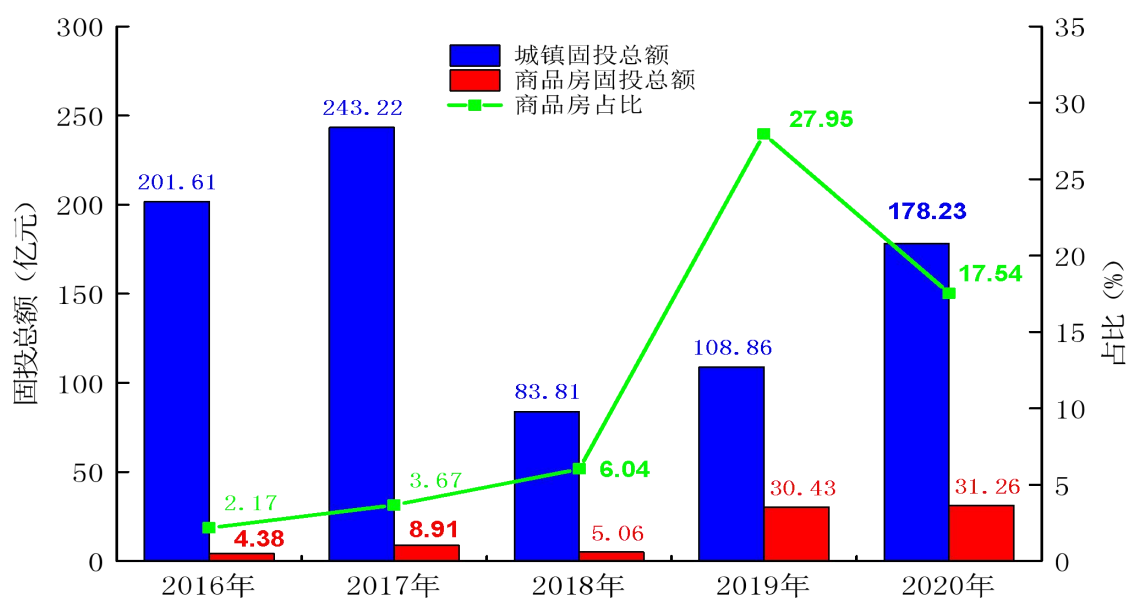
“十三五”期间，阿勒泰地区高度重视城市居民住房问题，全面贯彻落实新疆维吾尔自治区住房发展指导方针，紧紧围绕自治区提出的改善民生、构建和谐社会的要求和“住有所居”的目标，把住房发展作为推进阿勒泰地区经济发展和民生改善的重点，从保障困难家庭住房、稳控房地产入手，积极构建住房保障体系，全力推进地区住房发展工作，有效解决城镇低收入家庭住房困难问题，促进地区房地产市场平稳发展。

一、“十三五”时期住房发展成效

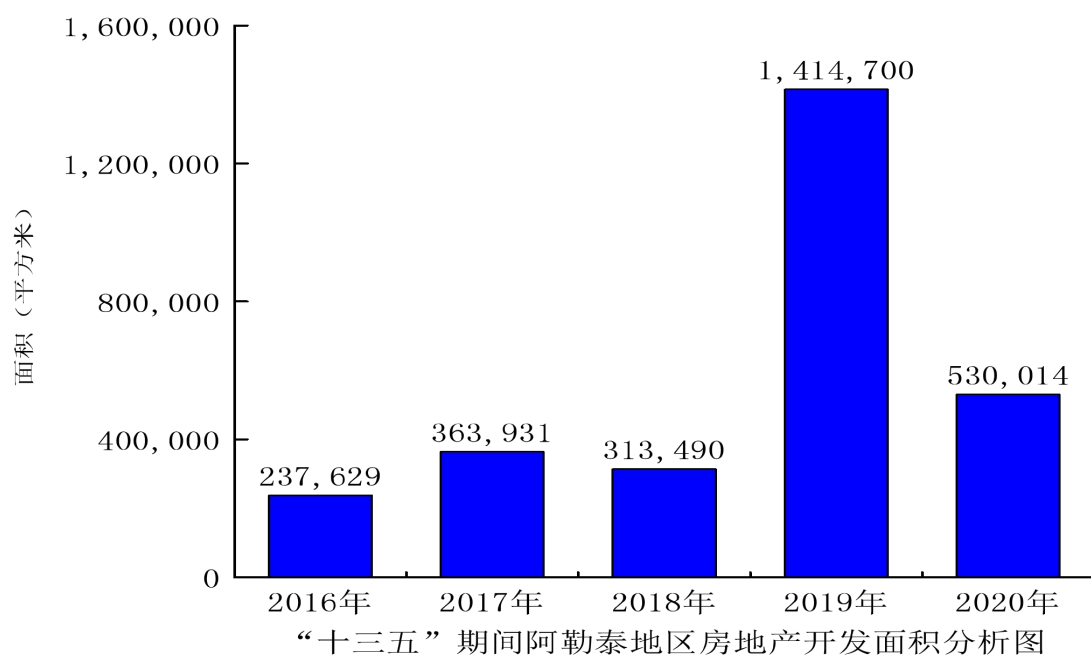
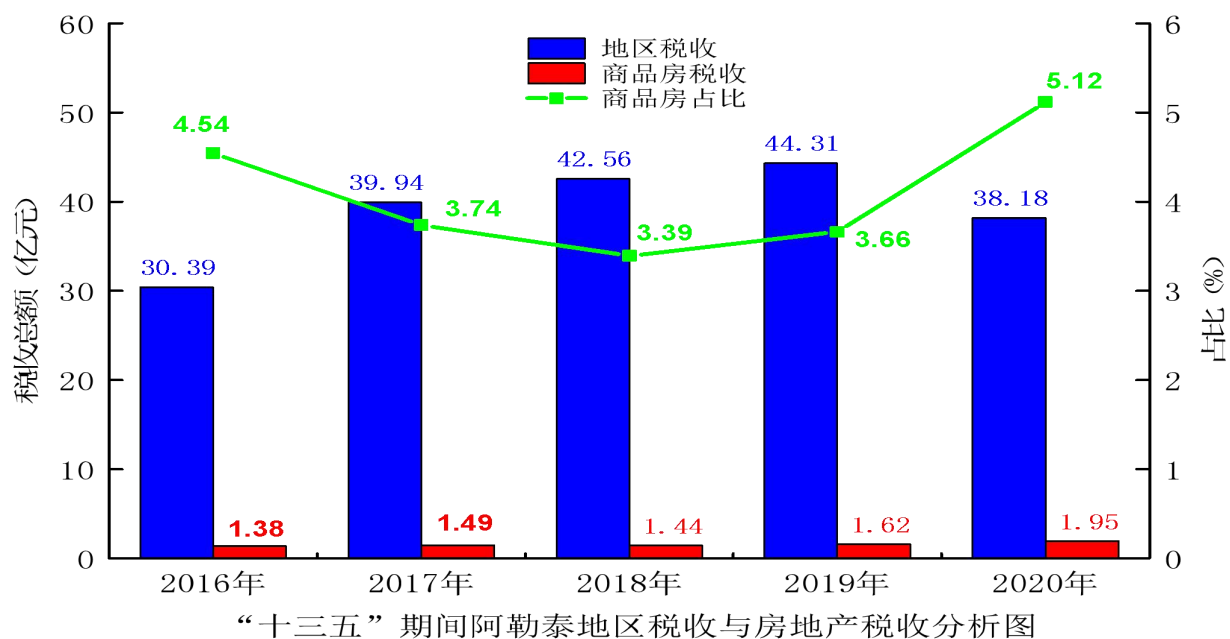
（一）城镇居民居住质量不断提升。“十三五”期间，阿勒泰地区住房品质不断提高，居住环境不断优化，城镇人均住房建筑面积由 2016 年的 47.09 平方米增加至 2020 年的 56.1 平方米，高于自治区人均 40 平方米和全国人均 39.8 平方米的平均水平，住宅成套率由 2016 年的 85.58%提升到 2020 年的 96.12%，户均住宅套数达到 1.67 套。

（二）房地产市场运行平稳。“十三五”期间，阿勒泰地区累计完成房地产投资 80.0535 亿元，占全地区城镇固定资产投资的 9.81%；累计土地开发面积 285.98 万平方米，销售商品住房 198.69 万平方米；商品住房价格年均涨幅 9.81%，低于全疆 11.4%的年均涨幅，房地产业税收贡献率由 2016 年的 4.54%提高到 2020 年

的 5.12%，整体税收水平增长稳定；房地产企业营商环境优化显著，率先推进房地产云平台建设，推行新建商品房交易网签备案及电子签章，同步实现新建商品房交易与住房公积金贷款联网和信息共享，优化资质审批流程。



“十三五”期间阿勒泰地区房地产固投资产分析图



（三）住房供给结构得到改善。“十三五”期间，阿勒泰地区着力调整住房供给结构，大力实施城镇公租房、棚户区改造、老旧小区改造、保障性租赁住房为主的保障性住房工程。截至 2020 年，全地区已建成城镇保障性住房约 4.66 万套，其中公租房约 0.89 万套，城镇棚户区改造安置房 3 万套，干部周转房约 0.77 万套，城镇居民住房保障覆盖率达到 30%左右，有效促进社会稳定和长治久安。

（四）住房公积金服务效能不断提升。“十三五”期间，阿勒泰地区通过住房公积金缴存、提取、贷款等管理工作创新政策有效增强了群众的获得感。截至 2020 年，地区住房公积金实缴职工为 7.17 万人，缴存总额 101.66 亿元，累计发放个人住房贷款 29.63 亿元，公积金贷款额年均增长率达到 47.62%。

（五）落实绿色生态发展理念。“十三五”期间，阿勒泰地区落实绿色建筑、装配式建筑等绿色生态发展理念，提升住房建筑品质，其中商品住宅 100%达到一星级绿色建筑，建筑节能达到 50%，局部地区达 65%；在公租房建设中试点推行装配式建筑，为促进住房绿色高质量发展奠定了基础。

（六）金融机构大力支持住房贷款。“十三五”期间，阿勒泰地区金融机构累计发放住房贷款 2366 笔、7.35 亿元。住房贷款从 2016 年的 491 笔、1.61 亿元增长至 699 笔、2.1 亿元，有效帮助住房刚需人群解决了购房资金紧张问题，为房地产市场平稳健

康发展提供了有力保障。

二、主要问题

（一）住房交易市场管理机制不够完善。一是普通商品房未全面实行售价调控，住房价格年均涨幅 9.81%，高于城镇人均可支配收入年均涨幅 6.51%；二是房地产去库存周期超出合理区间，截止 2020 年底全地区尚有待售商品住房 59.06 万平方米、4383 套，去库存周期长达 30 个月；三是房地产市场监管体制建设处于起步阶段，二手房和租赁市场网签交易系统未实现全覆盖，房地产行业诚信体系建设、房源信息管理、商品房预售和交易资金监管有待提升。

（二）房地产市场监管联席会议机制欠缺。房地产行业相关管理部门缺乏协作共享机制，各部门间协同工作联席会议制度不健全，政出多门、各自为政的情况明显；各部门工作职责分工不明确，多头管理、交叉管理等情况明显。

（三）保障性住房供给结构及管理机制有待优化。保障性住房类型不足、数量不足，大多数新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员等新市民群体、城镇中等偏下收入困难家庭无法通过实物配租方式解决住房问题。住房保障管理机制不健全，监管手段滞后，普遍存在提高准入条件、住房租赁分类补贴政策不健全等问题。

（四）住房租赁市场发展滞后。租赁市场管理处于起步阶段，

矛盾多、纠纷多，租赁行为缺乏相关制度约束与保护，租赁服务意识与品质低，缺乏有效监管的房屋租赁市场和供应主体，与地区全域旅游产业发展需求存在较大差距。

（五）住宅品质有待提高。住房开发以基本居住需求为核心，未充分结合人群年龄结构及多样化需求、未充分融入以“旅游业为主导产业”的城市发展定位，整体住宅开发类型单一，住房空间环境品质不佳，现状建筑风格与城市整体风貌缺乏协调，住区配套公共服务设施与人民对美好生活需求存在较大差距。

三、面临的形势

（一）不断完善的房地产市场长效机制为住房发展创造良好环境。近年以来，房地产市场长效机制不断完善，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实城市主体责任，建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，为住房高质量发展创造良好生态环境。

（二）自治区“北疆城市带”发展战略为住房发展带来新机遇。自治区“北疆城市带”的发展战略，城乡公共服务、基础设施网络建设、城镇化率的规划目标将加快阿勒泰地区的城市建设，创新区域城市合作体制，增强城市发展协同性、联动性、整体性，为房地产市场发展带来新的机遇。

（三）旅游业发展战略为住房发展带来新机遇。随着阿勒泰

地区“国家全域旅游示范区、国家冰雪经济高质量发展试验区”的初步建成，“以旅游业为主体，牵动一产，托举二产”的发展战略，为住房发展与旅游业的融合带来了新的机遇，度假休闲、康养旅居等新型生活方式将催生住房多元化需求。

（四）住房需求多元化趋势进一步增强。一是新市民住房保障需求持续增加，主要体现在农民进城、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等新市民群体住房保障需求；二是人口老龄化及“三孩”政策对住房户型及配套设施要求有了新变化，表现为户型、适老化设施配套和社区养老服务等需求；三是伴随居民收入和消费水平提高带来的住房改善需求逐步增长。

（五）住房建设模式正逐步向绿色生态、智慧化转变。一是随着国土空间资源环境的约束进一步加强，未来可供住房开发的土地资源有限；二是在生态文明导向和节能减排要求下，需要实现住房的绿色、可持续和高质量发展；三是城市数字经济发展趋势为住房发展智慧化和房地产业创新转型带来全新机遇。

（六）互嵌式社会环境建设新要求。互嵌式社区建设将成为住房发展新要求，《阿勒泰地区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出“各民族相互嵌入式的社会结构和社区环境加快构建，各民族广泛交往、全面交流、深度交融充分实现”。

为全面落实国家、自治区要求各地编制住房发展规划的有关工作部署，执行好“一城一策”、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，健全住房市场体系和住房保障体系，合理有序扩大住房保障范围，有效增加保障性住房供给，推动民族互嵌式社区建设，促进房地产市场平稳健康发展，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现住有宜居。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记关于住房和城乡建设工作的重要指示批示精神、第三次中央新疆工作会议精神，围绕阿勒泰地区“以旅游业为主体，牵动一产、托举二产”的发展战略，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，建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，落实城市主体责任，保持调控政策连续性稳定性，着力稳地价、稳房价、稳预期，深入推进住房供给侧结构性改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，使阿勒泰地区全体居民从“住有所居”迈向“住有宜居”的高品质生活。

二、规划原则

——坚持民生为本。房住不炒，突出居住功能，从人民群众根本利益出发，以公平的住房供给，保障居民居住权利，坚持住房的居住属性，积极支持合理、适当的自住和改善性需求，遏制投资投机性需求。

——坚持市场为主。坚持市场在资源配置中起决定性作用，优化住房供给结构，丰富供给类型，促进住房供给与居民差异化、多样化需求和消费能力的精准匹配，积极盘活存量资源，租购并举，补齐租赁住房短板。

——坚持规划衔接。落实政策，衔接规划，在全面贯彻与落实新时代党的治疆战略同时，住房发展规划应以地区“十四五”规划、上位住房发展规划、区域国土空间规划等为依据，并与城市近期建设、住宅用地供应等相关专项规划进行衔接。

——坚持因城施策。坚持因城施策，结合六县一市住房发展实际，指导各县（市）确定住房发展目标、主要任务，明确政策保障措施和规划实施机制，指导各项工作稳步有序开展。

——坚持品质提升原则。结合人民日益增长的美好生活需要，积极探索适应高寒地区绿色节能住宅建筑，提升住房与居住区环境品质，促进住房和居住服务绿色、智能、人性化发展，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

——坚持转型发展。按照地区以旅游产业为主导的发展背景，探索旅游产业与住房的结合路径，完善土地出让收入分配机

制，健全住房与土地、金融、财税政策的联动机制，推动房地产业转型升级。

——坚持兵地共建共享。充分利用兵地各级联席会议和定期会商机制，加强兵地之间联动协作和沟通协调，统筹协调政策规划，推动兵地优势互补、设施共建、资源共享、合作共赢。

三、规划依据

（一）国家层面相关政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《城市房地产开发经营管理条例》
3. 《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）
4. 《住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）
5. 《住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）
6. 《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）
7. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》

8. 《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
(建房〔2018〕49号)

9. 《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》(建房〔2020〕61号)

(二) 自治区相关政策

1. 《新疆维吾尔自治区实施<城市房地产管理法>办法》

2. 《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

3. 《新疆维吾尔自治区住房发展“十四五”规划》

4. 《关于建立自治区房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的实施意见》

5. 《关于加强分类调控促进自治区房地产市场平稳健康发展的通知》(新建房〔2018〕1号)

6. 《关于印发新疆维吾尔自治区房地产开发企业信用评价管理办法(试行)等文件的通知》(新建房〔2020〕24号)

7. 《关于印发〈自治区住房和城乡建设事业高质量发展“十四五”规划〉的通知》(新政办发〔2021〕96号)

(三) 地区层面

1. 《阿勒泰地区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

2. 《新疆阿勒泰地区国土空间总体规划(2020—2035年)》

3. 《新疆阿勒泰地区旅游发展总体规划》

四、发展目标

（一）总体目标。以构建供需基本平衡、价格总体稳定、居住条件明显改善、管理效能显著提升的“住有宜居”的高品质生活为目标，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；筑牢住房保障底线，构建以政府为主提供居民基本住房保障，以市场为主满足居民多层次需求的住房供应体系；完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

（二）具体目标

供需总体平衡。新增住房约 2.7 万套，新增住宅用地供应量约 155 公顷，人均住房建筑面积不低于全疆 45 平方米/人的平均水平，实现房地产去库存周期稳定在 6—18 个月合理范围内。

市场运行平稳。落实政府主体责任，完善由租赁型和产权型商品住房组成的市场化住房供给体系，新增普通商品住房约 2.45 万套，占全部住房供给 90%左右。

供给结构优化。关注不同居民保障住房需求，优化供给结构，建立公租房、保障性租赁住房、共有产权房、普通商品房、高品质全装修住宅等多品种住房供应体系，“十四五”末城镇住房保障覆盖率达到 39%以上。

品质服务提升。全面提升新建和存量住房品质，城镇住房成套率达到 98%以上；新建住房装配式建筑比例达到 10%以上，

新建住房全装修比例达到 10%以上;新建居住小区物业管理总体覆盖率达到 100%，水电煤气等市政基础设施及医疗、教育、体育等住区公共配套普及率达到 100%。

构建嵌入式居住环境。构建各民族共居、共学、共事、共享、共乐，和谐美好的“互嵌式”社区环境，实现各县（市）城镇居民互嵌式居住比例范围在 6:4—8:2 之间。

兵地融合发展有序。牢固树立“兵地一盘棋”思想，实现兵地住建系统共建共享，坚持兵地携手、统筹协调，你中有我、我中有你，实现住房发展项目融合发展。

综合治理能力提升。以党建引领提升物业服务水平为抓手，科学合理构建社区治理单元，加强社区与物业管理服务，充分利用大数据手段提升住房服务管理信息化水平。

（三）“十四五”住房规模预测

1. 新增商品房规模预测。综合预测“十四五”期间阿勒泰地区需新增住房总量约为 277 万平方米，约 2.7 万套。新增商品住房供应规模约为 262 万平方米、2.45 万套，住宅用地供应面积约 146 公顷。

2. 新增保障性住房规模分析。“十四五”期间各县（市）预计新增保障性住房共约 2120 套，总建筑面积约 14.84 万平方米，住房用地面积约为 9.89 公顷。

3. 新增住房供应总目标（如下表）。

“十四五”阿勒泰地区各县（市）住房供应目标表

县市名称	总套数	建筑总面积 (万m ²)	用地总面积 (ha)	新增商品房预测			新增保障性住房计划		
				套数	建筑面积 (万m ²)	用地面积 (ha)	套数	建筑面积 (万m ²)	用地面积 (ha)
全地区	26631	277.23	155.4	24513	262.29	145.7	2120	14.8	9.9
阿勒泰市	17002	181.18	100.7	16802	179.78	99.8	200	1.4	0.9
布尔津县	5165	54.53	30.4	4965	53.13	29.5	200	1.4	0.9
哈巴河县	1032	9.2	5.4	532	5.70	3.1	500	3.5	2.3
吉木乃县	1310	12.7	7.4	930	10.00	5.6	380	2.7	1.8
福海县	453	4.11	2.4	253	2.71	1.5	200	1.4	0.9
富蕴县	1166	11.36	6.5	866	9.26	5.1	300	2.1	1.4
青河县	503	4.15	2.6	163	1.75	1.00	340	2.4	1.6

注：保障性住房数量为各县（市）提供“十四五”期间建设计划。

阿勒泰地区住房发展“十四五”规划指标体系

指标分类	指标名称	指标	指标属性
总量和居住水平指标	城镇住房新增供给规模（万平方米）	277	指导性
	新增商品房规模（万平方米）	262	指导性
	保障性住房规模（万平方米）	15	指导性
	城镇居民人均住房建筑面积（平方米/人）	≥45	指导性
住房保障指标	户均住宅套数	≥1	指导性
	城镇常住人口住房保障覆盖率（%）	≥39%	约束性
	住房公积金实缴人数（万人）	≥9.23	指导性
	棚户区改造规模（套）	6210	约束性
	城镇老旧小区改造面积（万平方米）	208.42	约束性
	城镇老旧小区改造户数（万户）	21114	指导性
质量和环境指标	住宅工程质量验收合格率	100%	指导性
	新建住宅节能比例	75%	指导性
	装配式住宅建筑占新建建筑比例	10%	指导性
	新建住宅小区物业管理覆盖率（%）	100%	指导性
	城镇住房成套率（%）	≥98%	指导性
	新建住宅中达到绿色建筑占比（%）	100%	约束性
关联资源配置指标	建立住房租赁市场动态监测平台	初步建成	指导性
	建成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁体系	初步建成	指导性
	落实差别化住房信贷政策	基本落实	约束性
	全面建成房产交易信息化体系监测系统	建成投入使用	约束性
	实现与相关部门的信息共享	基本完成	约束性

一、持续推进供给侧结构性改革，完善城镇住房保障体系

（一）优化住房供给结构，实现供需总体平衡。增加保障性租赁住房供给，充分利用集体建设用地和自有闲置土地，现状非住宅房屋存量商业、办公、厂房等建筑，以集中新建、改建、配建、收购、长期租赁以及企业建设等多种方式，筹集保障性住房房源；加快培育发展住房租赁市场，支持企业通过自持、租赁、购买等方式多渠道筹集房源，鼓励开发企业持有一定比例商品住房用于社会租赁；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。通过优化住房供给结构，调控住房土地供应，合理引导消费，使商品住房库存位于合理区间，实现住房供需结构总体平衡。

（二）扩大保障性住房覆盖范围，有效增加保障供给。鼓励多元社会主体加大对保障性住房投资和建设，以财政补助、土地出让扶持和优惠、税费缴纳机制和减免、住房公积金支持、信贷支持等多项策略，为保障性住房提供资金支持；坚持实物配租和租赁补贴并举，对基本公共服务行业困难职工以及符合条件的青年医护人员、青年教师、引进人才、退役军人等新市民群体实施精准保障；切实将租赁补贴覆盖到公租房保障范围，及时足额发放公租房租赁补贴。公租房房源不足的县市，要进一步加大租赁

补贴发放力度，实现对低保和低收入住房困难家庭应保尽保，对城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理轮候期内给予保障。

（三）完善保障性住房管理机制。按照政府主导、社会参与、地区统筹、县级落实的原则，落实地区及各县（市）主体责任，从做优做实公租房保障、建立健全适合各县（市）实际的住房保障政策体系入手，积极推进“租、购、补”住房保障方式协调全面发展，制定相应的配建方式、配建标准、存量房转入保障房的管理办法以及租赁补贴制度。

二、加强和改善市场调控，促进房地产市场平稳健康发展

（一）稳定住房市场供应，加大去库存力度。根据各县（市）实际住房需求合理匹配住房供应总量，着力满足住房刚性需求，合理满足住房改善性需求；以商品房去库存为主线，建立房地产市场中长期发展目标，制定新建商品房价格、住宅用地价格、住房租赁价格等控制性调控指标，加强住宅用地供后监管，保障住房有效供应，最终形成“低端有保障、中端有供应、高端有市场”的市场格局。

（二）健全市场调控联动机制，加强房地产交易管理。加强对房地产市场的监测分析，做好阿勒泰地区与县（市）间的监测联动和统筹协调；科学研判市场动态，引导开发企业合理定价，根据各县（市）房价水平、供需情况等，合理确定价格调整幅度，切实保持房价平稳可控和市场的平稳健康发展；推行二手房成交

价参考机制，促进二手房交易市场的活跃度和价格透明度，盘活闲置住房资源；建立统一的不动产登记制度和基础数据平台，推进住房信息系统与政府大数据平台的对接，深化数据运用、实现数据共享。

（三）健全长效机制，加强房地产市场管理。建立健全房地产统计、信息共享和信息披露以及市场预警预报机制、联席会议等制度，全面推行房地产开发企业、房地产中介企业、物业服务企业及从业人员信用评价体系，建立诚信激励和失信惩戒机制，加大对房地产开发、销售、租赁、中介服务、物业服务等环节的监管力度，严肃查处各类违法违规行为。不断深化行业行政审批制度改革，规范房地产开发、建设、销售等环节的收费，全面实行“并联审批”，非国有资金投资房地产项目全部实行招标备案制，规范房地产项目竣工验收程序，优化房地产营商环境。

（四）加强房地产金融管理，落实住房金融政策。严格执行国家差别化住房信贷政策，加大对中低收入群体的刚性及改善型住房需求差别化信贷支持力度，鼓励银行业金融机构提高新增首套住房贷款在新增个人住房贷款中的比重；结合市场形势变化调整首付比例、贷款期限和利率，各项贷款余额的比例应符合人民银行、银保监会具体要求；对超出人民银行及住建部设定的“三条红线”规定的企业实施融资限制，控制企业有息负债规模；加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁企业、进入住房

租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款，支持金融机构针对住房租赁项目的金融创新产品和服务。

（五）完善房地产税收体系，落实税收优惠政策。落实住房交易环节差异化税收政策，对居民购买自住型和改善型住房给予一定税收支持，同时对购买投资性和投机性住房通过税率进行调节；以阿勒泰市为试点逐步推进完善税收政策，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，落实个人所得税、住房出租税收等优惠政策，推动租赁市场良性发展。

三、致力提质增效，发挥住房公积金支持效应

着力推进制度执行力度，切实提升公积金制度覆盖面，强化住房公积金法律意识，鼓励灵活就业人员等群体参与缴存，到2025年，住房公积金缴存人数增长率不低于30%；优化住房公积金使用政策，重点支持基本住房消费和首套房购买，加大住房公积金对中低收入职工购买住房的支持力度，探索住房公积金对租购并举住房制度的支持方式和对人才安居的支持政策；加强资金流动性监控，加大对提取、贷款等住房公积金使用行为真实性核验力度，推进风险防控系统建设；持续推进实践“互联网+住房公积金”，打造“智慧公积金”，紧扣“一体化”和“高质量”，不断提升群众使用住房公积金的获得感。

四、提升住房品质与服务水平，建设“魅力宜居”新阿勒泰

（一）丰富商品住房供应类型。结合阿勒泰地区创建国家生态文明建设示范区、国家全域旅游示范区、国家冰雪产业创新发展示范区的目标，发展特色化的度假康养住房；结合口岸经济发展，积极引导边境通商口岸住房发展，建设戍边公寓、旅游公寓等住房类型；结合阿勒泰地区地理、气候等特点，加大适老住房的开发力度，打造配套齐全、服务完善的康养型住房。

（二）提高住宅建设品质。加强住宅规划与设计，整体规划设计应体现阿勒泰的地域特征和多元一体的文化特色，户型设计应充分考虑不同人群结构的不同需求，严控工程质量，推进分户验收和交付验房制度，合理控制新建居住区规模、容积率等指标，增强居住区绿地和公共开放空间可达性，加大智慧社区建设，融入“5G+物联网”建设，创造人文的、舒适的居住生活环境；推行新建住宅全装修，开发建设符合少数民族生活习惯的全装修住房产品，开发建设符合高品质、高舒适度生活需求的全装修住房产品，推行第三方房屋装修质量安全专业检测评估制度，推进住房全装修交付。

（三）创新住房建设管理方式，大力推广绿色建筑。结合“数字阿勒泰”云平台建设，增强对住房全生命周期精细化管理，建立科学、规范、完整的房屋管理体系，加强房屋质量安全监管专业化队伍建设，建立房屋动态巡查、房屋险情报告制度，健全房屋使用安全监控和保障体系，完善危险房屋突发事件应急预案，

实施房屋管理市场主体信用考核评价；推进建筑信息模型（BIM）技术在设计、施工、运营维护全过程的研发、集成与应用；严格执行绿色建筑标准，鼓励和引导房地产开发项目采用装配式建筑，推广节能环保、资源综合利用水平高、品质优良化的绿色建材应用。

（四）促进职住平衡。依托阿勒泰地区各县（市）城市规模及产业布局，根据国土空间规划，坚持住房建设与产业发展相协调，统筹考虑居住、生活、就业等因素，优化住房建设规模和空间布局，对于新建和筹集的保障性生活住房，同步完善配套基础设施，满足住房保障群体通勤、就学和日常生活的便捷性品质需求。

（五）积极推进城市老旧小区改造打造完整社区。结合国家三孩和养老政策，合理规划教育、医疗卫生、文化娱乐等公共服务设施建设布局，增加社区儿童服务载体、养老服务设施供给，完善小区基础设施和公共服务设施，全面提升既有住区的安全性、舒适性和宜居性；结合各县（市）历史文化背景及特色文旅资源，挖掘小区文化元素，融入城市文脉和景观环境建设，彰显城市地域特色；依据《完整居住区社区建设标准（试行）》，结合县（市）社区建设实际，分层次落实完整居住社区配套要求。

（六）党建引领提升物业服务水平。积极探索“党建+物业”治理模式，从以“物”为重点到以“人”为核心转变，形成党领导下的政府治理、社会调节、居民自治的共建共治共享小区治理格局；

推动老旧小区成立业主委员会，引导居民协商确定老旧小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，提高老旧小区物业管理覆盖率，推动建立物业管理长效机制；鼓励引入专业化物业服务企业，提高物业服务管理覆盖率，促进物业服务企业规范化、规模化发展；引导和推动智慧物业线上线下融合发展，并以阿勒泰市为试点建设智慧物业，构建智慧物业管理服务平台。

五、探索创新住房发展模式，推动房地产业转型升级

（一）探索与旅游业融合发展模式。按照“培育阿尔泰山旅游产业带，创建全国全域旅游示范区、国家冰雪经济高质量发展试验区、喀纳斯国家级旅游度假区，打造中国最佳旅游目的地、世界旅游和冰雪运动目的地、国际旅游胜地”的发展目标，积极探索旅游产业与房地产业的融合发展，结合存量用地有序开发高品质旅游配套服务地产，有效利用库存、闲置等房屋资源，发展分时度假民宿、度假公寓、旅居公寓、休闲康养公寓等住房产品。

（二）探索与养老产业融合发展模式。依托阿勒泰地区生态、宜居、宜游的生态自然环境，积极探索康复疗养、旅居养老、休闲度假“候鸟”养老、老年体育、老年教育、老年文化活动等业态与住房发展的融合，打造集养老居住、养老配套、养老服务为一体的养老度假基地等综合开发项目，带动护理、餐饮、医药、老年用品、金融、旅游、教育等多产业的共同发展。

（三）探索与康养产业融合发展模式。依托阿勒泰地区独特

的地理气候、冰雪运动旅游资源、中草药种植基地产业资源，以及打造丝绸之路经济带核心区“医疗次中心”、建设哈萨克医诊疗中心的目标，积极探索康养产业与房地产业的融合模式，打造康养小镇、康养综合体、康养产业园区、康养度假区、中医药旅游示范区等“康养+地产”示范区。

（四）探索与文化体育产业融合发展模式。基于阿勒泰地区打造“全国冰雪产业创新发展示范区”的目标，依托区域内冰雪旅游资源，大力发展滑雪、户外拓展、定向运动、养生运动等体育产品，推动体育、旅游、房地产业态之间的深度融合，探索发展冰雪特色小镇、滑雪主题社区等“体育+地产”项目。

六、着力构建嵌入式社会环境

牢固树立“兵地一盘棋”思想，推动兵地政策协同、信息共享，在商品房供给、住房保障体系建设、基础设施及公共服务设施配套、建筑风貌协调等方面，坚持兵地政策共同谋划、方案共同制定、措施共同实施，实现兵地优势互补、设施共建、资源共享；尊重各民族民风、民俗与传统生活习惯，营造各民族共居、共学、共事、共享、共乐的生活环境，加强互嵌式居住发展，构建和谐、美好的“护嵌式社区”环境。

七、提升房地产管理能力现代化水平

加强住房事业信息化平台建设，推动住房建设运营管理的数字化水平不断提升，建立和完善房地产统计、信息共享和信息披

露以及市场预警预报、联席会议等机制；依托完整社区建设，改善社区与物业管理服务，创建共建、共治、共享的社区治理机制；加强与住房开发、管理相关的土地、规划、建设、公积金、金融、财税、销售、租赁、中介、物业管理等方面政策法规的研读和落实力度；进一步厘清和明确各部门的责任分工，建立绩效评价指标体系，统筹协调住建、发改、自然资源、公积金、税务、民政局、市场监督、金融机构等相关部门做好房地产预警分析和综合管理工作。

一、落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制

进一步加强信息共享和监测预警，建立部门联动机制，落实各县（市）人民政府主体责任，各县（市）成立住房发展工作领导小组，加强对住房发展工作的指导和监督，对落实房地产调控制度不力的依法依规启动问责机制。

二、建立完善房地产市场运行管理联席会议制度

建立住房发展联席会议制度，明确联席会议成员单位工作职责、完善联席会议议事规则和会议工作机制，结合工程审批制度改革，优化住房保障、房地产领域部门联审监督作用，形成合力推进的良好工作机制。

三、发挥财税政策支持作用

落实差别化的住房税收政策，依法落实国家调整住房交易环节契税、增值税优惠政策和个人出租住房相关税收优惠政策，个人购买住房与企业购买住房按规定适用差别化税率。支持住房租赁市场发展，形成稳定的住房保障财政支持机制。支持推进城镇老旧小区改造，继续实施公租房保障和城市棚户区改造，积极支持发展租赁住房。

四、加强金融长效扶持力度

严格执行差别化住房信贷政策，稳定贷款首付比例和利率，重点支持首套刚需自住需求、坚决遏制投机炒房，严格实施家庭自有房产核验、商业贷款和住房公积金贷款记录审查。严格个人住房贷款审贷管理，个人住房贷款严格执行偿债收入比例。金融机构加大对个人购房资格、首付资金来源、收入证明、偿债收入比等的审查。禁止开展首付贷、转按揭等违规业务，加强对房产抵押贷款的管理，防范经营贷消费贷款资金违规流入房地产市场。加大住房租赁市场融资支持。支持金融机构发行信用类债券、专项金融债券和保险资金用于建设运营租赁住房项目。鼓励在规模化、产业园区及利用集体建设用地建设的租赁住房范围，开展房地产投资信托基金试点。加强授信资质审核和风险管理，规范“租金贷”资金监管，推进住房租赁市场规范健康发展。推进住房公积金制度改革，改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、

管理和运行机制。扩大缴存范围，覆盖新市民群体，优化使用政策，为发展租赁住房和城镇老旧小区改造提供资金支持。深化“智慧公积金”建设，进一步提高住房公积金监管服务水平。

五、完善保障性住房资金保障措施

发挥政府在房地产宏观调控方面的主导作用，充分运用保障性住房的政策优势、融资优势、公益优势，地区、县（市）两级财政根据实际每年度安排适当资金，用于保障性住房和老旧小区改造，同时加大与各金融机构的合作力度，统筹协调好相关贷款资金。

六、落实房地产市场调控、评估、考核措施

各县（市）应根据住房发展形势和供需变化，制定年度实施计划，按照《自治区房地产市场调控评价考核实施措施》对房地产销售、价格、金融、融资等进行评价考核；将住房保障工作列入各县（市）委、县（市）政府年度综合考核范围，加强住房保障绩效评价体系建设，确保住房市场平稳健康发展，满足群众多样化住房需求。

- 附件： 1. 阿勒泰地区“十四五”期间商品住房规模预测分析表
2. 阿勒泰地区“十四五”期间各县（市）住房发展指引
3. 阿勒泰地区“十三五”期间各县（市）住房发展概况

附件 1

“ ”

县 （市）	2020 年人口数据			2020 年预测数据		自治 区人 均住 房面 积 （m²）	地区 人 均住 房面 积 （m²）	地区 十三 套 均面 积 （m²）	户籍城镇人口需求预测						流动人口需求预测					城镇人口改善需求预测						十四五需求 预测总量		十三五时期 商品房库存		十四五时期 需要建设总量	
	小计 （人）	户籍人 口（人）	流动 人口 （人）	城镇化 率预测 （%）	城镇人 口数量 预测 （人）				2020 年户 籍城镇人 口数量预 测 （m²）	2025 年 户籍人 口预测 （人）	2025 年城 镇化 率预 测	2025 年 户籍城 镇人口 数量预 测 （人）	增长 人口 数量 （人）	户籍城 镇人口 需求预 测面积 （m²）	十三五 流动人 口年均 增长率	2025 年 流动人 口数量 预测 （人）	增长人 口数量 （人）	流动 人口 购房 需求 率	流动人 口需求 预测面 积（m²）	户籍 人口 改善 需求 率	户籍 改善 人口 （人）	流动 人口 有改 善需 求的 比例	流动 改善 人口 （人）	改善 增加 面积 （m²）	改善型 需求预 测面积 （m²）	总面积 （m²）	总套数 （套）	库存 套数 （套）	库存面 积（m²）	十四五 时期需 要建设 的住房 面积 （m²）	十四五 时期需 要建设 的住房 套数 （套）
地区 合计	684864	570366	114498		276778	40	56.1	107	224240	570366		242838	18598	743904		473368	358870		1299028	15%	35972	10%	36725		1170426	3213357	30031	4383	590500	2622857	24513
阿勒泰市	220738	158746	61992	56.41%	124526				89554	158746	62%	98423	8868	354740	32.01 %	248492	186500	12%	895201	20%	19685	10%	24850	16.1	716993	1966934	18383	1027	169100	1797834	16802
布尔津县	87070	71461	15609	36.50%	31782				26084	71461	38%	27155	1071	42839	54.56 %	137655	122046	7%	341728	15%	4074	7%	9636	16.1	220717	605285	5657	739	74000	531285	4965
哈巴河县	89347	81379	7968	27.65%	24707				22503	81379	30%	24414	1910	76415	33.82 %	34198	26230	5%	52460	12%	2930	5%	1710	16.1	74697	203572	1903	1065	146600	56972	532
吉木乃县	37638	34761	2877	39.82%	14988				13842	34761	46%	15990	2148	85935	11.88 %	5043	2166	1%	866	10%	1600	1%	51	16.1	26556	113357	1059	102	13800	99557	930
福海县	74458	64716	9742	34.29%	25531				22191	64716	36%	23298	1107	44289	23.67 %	28179	18437	1%	7375	10%	2330	1%	282	16.1	42046	93710	876	447	66600	27110	253
富蕴县	107157	96126	11031	33.18%	35558				31897	96126	36%	34605	2708	108315	0.77%	11462	431	1%	172	10%	3461	1%	115	16.1	57560	166047	1552	566	73400	92647	866
青河县	68456	63177	5279	28.76%	19687				18169	63177	30%	18953	784	31371	9.57%	8339	3060	1%	1224	10%	1896	1%	84	16.1	31857	64452	602	437	47000	17452	163

住房规模预测说明：

该预测以 2020 年各县（市）总人口、户籍人口、流动人口数据为基数，结合地区统计局人口数据，参照地区国土空间规划人口预测相关指标，预测 2025 年各县（市）总人口、城镇人口、流动人口规模，按照自治区人均住房面积 40 平方米/人的标准，分别预测出 2025 年各县（市）城镇人口、流动人口增加带来的新增住房需求及改善型住房需求。其中，流动人口新增住房需求，结合各县市产业发展及经济发展概况分别预测不同的需求比例；改善型需求分为户籍人口改善与流动人口改善需求预测，主要参照各县（市）城镇化率、产业发展及经济发展概况分别预测不同的需求比例。

附件 2

“ ”

一、阿勒泰市发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035 年）》，阿勒泰市的城市性质为：自治区旅游中心城市，阿勒泰地区公共服务中心，阿尔泰山文化名城；职能定位：中心职能——自治区重要的交通枢纽节点，地区公共服务中心城市，产业经济职能——国际冰雪运动城市、地区休闲疗养中心，阿勒泰千里旅游画廊旅游集散地和目的地，地区现代化农牧业基地，企业总部基地，北疆绿色科研基地。

（二）扩保障、提品质、促转型、引人口

以盘活存量为主线优化供应结构，扩大住房保障覆盖范围，加快培育和发展租赁市场，完善长租房政策，大力推进公租房建设；积极推进城市更新项目建设力度，盘活存量资源，切实提高人居环境品质；结合旅游产业发展丰富商品房供应类型，提高新建住宅全装修比例，加强老旧小区改造品质提升，引领地区“住有宜居”高品质发展，试点先行，积极探索住房与旅游产业、养老、康养融合发展模式，打造文旅地产示范区；加强住房精细化治理能力，加快数字化、智慧化建设，吸引旅居人口向阿勒泰市集聚。

二、布尔津县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035年）》，布尔津县的城市性质为：国家全域旅游示范县综合集散中心，阿勒泰地区次级中心城市，布尔津县政治、经济、文化中心；职能定位：中心职能——全域旅游集散中心、新疆大美生态旅游度假城市、阿勒泰地区西部综合交通枢纽、地区次级中心城市。产业职能——大喀纳斯景区的旅游服务基地、清洁能源开发利用服务基地、生态健康食品生产加工基地。

（二）保基本、扩保障，提品质、促转型

以保障性住房建设为核心优化供应结构，结合实际需求开发高品质商品住房，有序扩大保障覆盖范围，加强公租房建设，保障中低收入困难家庭住有所居；结合旅游产业发展积极探索住房与旅游产业融合发展模式，丰富商品房供应产品类型，提高新建住宅全装修比例，满足不同群体住房消费需求。

三、哈巴河县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035年）》，哈巴河县的城市性质为：丝路北通道的重要城镇，哈巴河县政治、经济、文化中心，千里旅游画廊休闲目的地；区域职能为：阿勒泰演变开放的重要门户之一，阿勒泰地区生态功能区的重要组成部分。有机农牧产品的生产基地。阿勒泰全域旅游西环线上的集散地和中心驿站；县城职能：全县的政治经济文化中心，生活生产

服务基地。旅游发展目标：额河药谷、桦林绿城。

（二）扩保障、提品质，重配套、引人口

以去库存为核心，加强社会租赁市场活力，盘活存量住房，控制新增商品住房建设规模，扩大保障覆盖范围，加强公租房筹集，积极探索利用库存住房满足保障性需求的模式，重点解决新市民、农牧民转移人口等群体的住房困难问题，保障中低收入困难家庭住有所居；完善基础设施配套，加强县城公服设施升级改造，提升县城宜居水平，大力吸引农村人口向县城聚集，提升城镇化水平，结合中草药基地的建设，积极探索住房与康养产业融合发展创新模式。

四、吉木乃县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035年）》，吉木乃县的城市性质为：以境内外能源资源生产加工、国际商贸物流、边境旅游服务为主的口岸城市；职能定位为：中心职能——境内外能源资源生产加工基地，边贸旅游城市，吉木乃县的政治、经济、文化中心。产业经济职能——境内外能源资源生产加工基地，商贸集散地，农牧物资集散中心，新疆对哈国跨境旅游的重要节点。

（二）优结构、扩保障，重配套、提品质

以保障性住房建设为核心，结合实际需求，加强高品质商品住房建设，加强保障覆盖范围，加强公租房建设，保障中低收入困难家庭及新市民住有所居；丰富住房产品类型，提高住房建设

管理、配套公共服务设施及基础设施建设水平，加强住房配套人居环境品质提升。

五、福海县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035年）》，福海县的城市性质为：福海县的政治、经济、文化中心，农牧渔业开发区、新型工业基地、生态旅游宜居城市；职能定位为：现代农牧渔业示范区，全地区的旅游集散中心、全地区农产品精深加工及冷链物流中心、全疆最具吸引力的县城之一。

（二）保基本、扩保障，重配套、提品质

以保障性住房建设为主，结合产业发展及人口资源要素流动，有序开发建设满足不同收入群体、类型丰富的高品质商品住房，扩大保障覆盖范围，加强公租房建设，保障中低收入困难家庭及新市民住有所居。提高既有、新建住房配套公共服务设施及基础设施改造及新建水平，加强住房配套人居环境品质提升，吸引产业转移人口定居，提高生态旅游宜居城市的宜居性。

六、富蕴县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间（2021—2035年）》，富蕴县的城市性质为：自治区新型工业基地，北疆重要的旅游目的地，阿勒泰地区东部中心城市，富蕴政治文化中心和生产生活服务中心；职能定位为：自治区重要的新型工业基地，地区东部中心城市，富蕴县城政治文化和生产生活服务中心，新疆新型工业化基地，

阿勒泰千里旅游画廊东部旅游服务基地。

（二）扩保障、引人口，重配套、提品质。

以保障性住房建设为主，结合自治区新型工业基地发展有序开发高品质商品住房，重视产业发展空间与居住空间匹配，扩大保障覆盖范围，加强公租房建设，保障中低收入困难家庭住有所居，面向新市民、产业人口提供多层次的住房产品，吸引更多产业人口定居。丰富住房产品开发类型，提高新建住宅全装修比例，加强住房配套服务设施及基础设施高品质建设力度，满足不同群体多层次需求，加强住房配套人居环境品质提升，打造“宜居宜业”地区东部中心城市。

七、青河县发展指引

（一）城市性质及职能定位

依据《阿勒泰地区国土空间规划（2021—2035年）》，青河县的城市性质为：阿勒泰地区东部开放门户、农牧产业协作示范区、东部组团重要旅游目的地、绿色生态山水城市；职能定位：中心职能——地区东部重要服务节点，区域协调重要环节。产业经济职能——口岸经济，阿勒泰千里画廊第一站，地区特色有机农牧业基地。

（二）扩保障、重配套，提品质、引人口

以保障性住房建设为主，结合实际需求有序开发商品住房，加强保障性住房建设管理力度，扩大保障覆盖范围，加强公租房建设，保障中低收入困难家庭住有所居。加强既有住区公共服务配套及基础设施建设，丰富商品房供应产品类型，提高新建住宅

全装修比例，加强住房配套人居环境品质提升，打造宜居“绿色生态山水城市”，吸引定居人口。

附件 3

“ ”

一、阿勒泰地区

（一）人口概况

阿勒泰地区“十三五”期间，总人口从 64.87 万人增长为 68.49 万人，人口增长率为 5.58%，其中户籍人口从 58.95 万人下降到 57.04 万人，流动人口从 5.93 万人增加到 11.45 万人，城镇化率从 38.28% 增长到 38.97%。户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。

阿勒泰地区人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	671973	257198	38.28%
2017 年	671616	263352	39.21%
2018 年	659502	258055	39.13%
2019 年	657265	256111	38.97%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五期间”阿勒泰地区城镇人均可支配收入逐年递增，从 25707 元增加至 32404 元，年均涨幅为 6.51%。2020 年受新冠肺炎疫情影响人均可支配收入有所降低，其中福海县和富蕴县均为负增长，分别为 -7.28% 和 -5.89%，全地区城镇人均可支配收入涨幅为 -0.40%。地区住宅价格从 2800 元增加至 3950 元，均价为

3300 元，年均涨幅为 9.81%，房价收入比为 5.54，在合理区间 4—6 范围之内。

阿勒泰地区“十三五”期间人口统计情况（单位：人）

县市名称	2016 年				2017 年				2018 年				2019 年				2020 年			
	小计	城镇人口	农村人口	城镇化率	小计	城镇人口	农村人口	城镇化率	小计	城镇人口	农村人口	城镇化率	小计	城镇人口	农村人口	城镇化率	小计	城镇人口	农村人口	城镇化率
地区合计	671973	257198	414775		671616	263352	408264		659502	258055	401447		657265	256111	401154					
阿勒泰市	232761	129550	103211	55.66%	233534	130508	103026	55.88%	231167	128562	102605	55.61%	230213	128097	102116	55.64%				
布尔津县	72870	22548	50322	30.94%	72666	24912	47754	34.28%	71561	24035	47526	33.59%	71478	23841	47637	33.35%				
哈巴河县	88199	21222	66977	24.06%	87772	22706	65066	25.87%	85106	22929	62177	26.94%	84625	22213	62412	26.25%				
吉木乃县	38760	13010	25750	33.57%	38722	12612	26110	32.57%	37910	12610	25300	33.26%	37822	12469	25353	32.97%				
福海县	75436	24306	51130	32.22%	75506	24299	51207	32.18%	74237	23732	50505	31.97%	73855	23771	50084	32.19%				
富蕴县	98018	29772	68246	30.37%	97837	31445	66392	32.14%	96444	29551	66893	30.64%	96157	29171	66986	30.34%				
青河县	65929	16790	49139	25.47%	65579	16870	48709	25.72%	63077	16636	46441	26.37%	63115	16549	46566	26.22%				

数据来源：地区统计年鉴

阿勒泰地区“十三五”期间城镇人均可支配收入情况（单位：元）

县（市）名称	年均涨幅	2016 年	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年	
			城镇人均可支配收入	涨幅	城镇人均可支配收入	涨幅	城镇人均可支配收入	涨幅	城镇人均可支配收入	涨幅
地区合计	6.51%	25707	27892	8.50%	30263	8.50%	32533	7.50%	32404	-0.40%
阿勒泰市	8.07%	26084	28244	8.28%	31983	13.24%	34450	7.71%	34507	0.17%
布尔津县	7.18%	25015	27173	8.63%	30005	10.42%	32160	7.18%	32204	0.14%
哈巴河县	9.61%	21826	26061	19.40%	27995	7.42%	30002	7.17%	30215	0.71%
吉木乃县	7.95%	22365	24366	8.95%	27005	10.83%	29153	7.95%	29479	1.12%
福海县	4.25%	24151	26276	8.80%	28496	8.45%	30477	6.95%	28259	-7.28%
富蕴县	4.42%	24111	26255	8.89%	28110	7.07%	30148	7.25%	28372	-5.89%
青河县	7.34%	26328	28553	8.45%	31508	10.35%	33906	7.61%	34057	0.45%

注：数据来源于地区统计局（2021 年 3 月 16 日统计）

阿勒泰地区“十三五”期间住宅价格分析表

县市	住宅价格 年均增幅	住宅均价	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年		2020 年	
			住宅	较上年增幅	住宅	较上年增幅	住宅	较上年增幅	住宅	较上年增幅	住宅	较上年增幅
地区合计	9.81%	3300.00	2800	5.66%	2900	3.57%	3250	12.07%	3600	10.77%	3950	9.72%
阿勒泰市	8.87%	4531.40	3978	15.30%	4279	7.57%	4640	8.44%	4780	3.02%	4980	4.18%
布尔津县	8.04%	3182.60	2782	0.91%	2865	2.98%	2756	3.80%	3645	32.26%	3865	6.04%
哈巴河县	16.14%	3011.00	2300	4.55%	2400	4.35%	2680	11.67%	3700	38.06%	3975	7.43%
吉木乃县	11.60%	3028.20	2570	4.90%	2700	5.06%	3000	11.11%	3000	0.00%	3871	29.03%
福海县	12.53%	3117.20	2498	10.53%	2638	5.60%	3425	29.83%	3349	2.22%	3676	9.76%
富蕴县	5.36%	3201.20	2800	0.00%	2830	1.07%	3125	10.42%	3700	18.40%	3551	4.03%
青河县	7.67%	2820.00	2500	4.17%	2550	2.00%	2860	12.16%	2870	0.35%	3320	15.68%

数据来源：新疆房产云平台，县（市）交易数据

阿勒泰地区“十三五”期间住房公积金实缴职工人数统计表

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
人数（万人）	5.54	5.73	6.35	6.78	7.17

阿勒泰地区“十三五”期间住房公积金缴存总额

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
金额（亿元）	55.26	65.14	76.01	88.12	101.66

阿勒泰地区“十三五”期间金融机构发放住房贷款汇总表

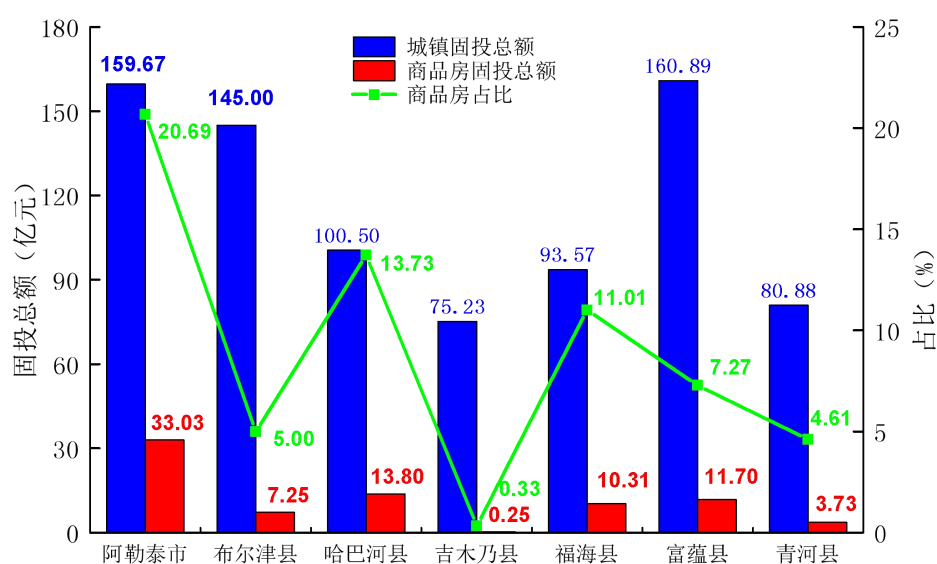
年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
金额（亿元）	1.65	1.36	1.09	1.14	2.11

阿勒泰地区“十三五”期间金融机构发放贷款人数汇总表

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
人数	491	430	339	407	699

（三）阿勒泰地区房地产业固定资产投资概况

“十三五”期间，阿勒泰地区房地产业固定资产投资占全地区城镇固定资产投资的 9.81%，占比从 2016 年至 2020 年整体呈稳步上升趋势，在 2019 年迎来了高峰，其中阿勒泰市占比最高为 20%，吉木乃县占比最低为 0.33%，阿勒泰市、哈巴河县、福海县、富蕴县房地产业固定资产投资总和占到全地区一半以上达到 52.7%，其他县占比相对较低。



“十三五”期末阿勒泰地区分县市房地产固投资分析图

阿勒泰地区保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	46605	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	357.1		8847	30027	7731
商品房					
库存量（套）		4383			
住宅建筑总面积（万平方米）		59.06			

二、阿勒泰市

（一）人口概况

阿勒泰市“十三五”期间，总人口从 2016 年的 18.68 万人下降为 15.87 万人，其中户籍人口从 2016 年的 16.43 万人下降到 15.87 万人，流动人口从 2016 年的 2.25 万人增加到 6.20 万人，城镇化率从 55.66% 增长到 55.64%， “十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。阿勒泰市市域总人口在向外流出，但乡村农业人口也在不断地向城镇转移。

阿勒泰市人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	232761	129550	55.66%
2017 年	233534	130508	55.88%
2018 年	231167	128562	55.61%
2019 年	230213	128097	55.64%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

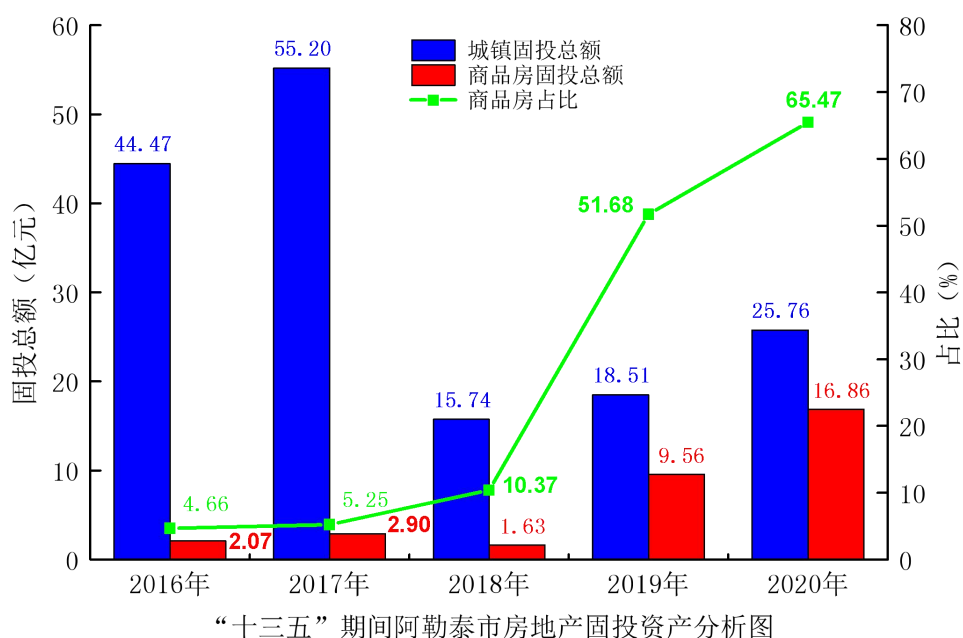
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间阿勒泰市城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 26084 元增加至 34507 元，年均涨幅为 8.07%，其中 2018 年涨幅最高为 13.24%，2019 年受新冠肺炎疫情影响涨幅为 0.17%。阿勒泰市住宅价格从 3978 元增加至 4980 元，均价

为 4531.4 元，年均涨幅为 8.87%，房价收入比为 7.30，超出合理区间 4-6 范围，房价略有偏高。

（三）阿勒泰市“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，阿勒泰市房地产业固定资产投资为 33.03 亿元，平均占比为 20.69%，远高于地区平均占比。占比从 2016 年至 2020 年整体呈稳步上升趋势，在 2020 年迎来了高峰。



“十三五”期间阿勒泰市保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	13179	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	106.49		2364	9155	1660
商品房					
库存量（套）		1027			
住宅建筑总面积（万平方米）		1691			

三、布尔津县

（一）人口概况

布尔津县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 7.96 万人增长为 8.71 万人，其中户籍人口从 2016 年的 7.30 万人下降到 7.15 万人，流动人口从 2016 年的 0.65 万人增加到 1.56 万人，城镇化率从 30.94% 增长到 33.35%， “十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。

布尔津县人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	72870	22548	30.94%
2017 年	72666	24912	34.28%
2018 年	71561	24035	33.59%
2019 年	71478	23841	33.35%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴

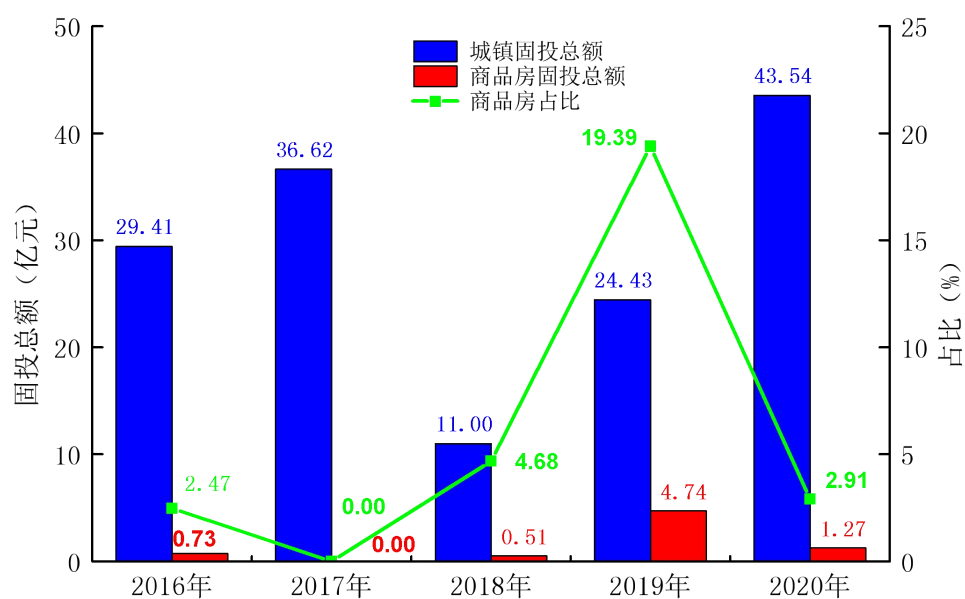
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间布尔津县城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 25015 元增加至 32204 元，年均涨幅为 7.18%，其中 2018 年涨幅最高为 10.42%，2019 年受新冠肺炎疫情影响涨幅最低，为 0.14%。布尔津县住宅价格从 2782 元增加至 3865 元，均价为 3182.6 元，年均涨幅为 8.04%，房价收入比为 6.59，超出

合理区间 4-6 范围，房价略有偏高。

（三）“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，布尔津县房地产业固定资产投资为 7.25 亿元，平均占比为 5%，低于地区平均占比。占比从 2018 年开始呈稳步上升趋势，在 2020 年下降。



“十三五”期间布尔津县房地产固投资分析图

布尔津县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	5156	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	35.67		876	3124	1159
商品房					
库存量（套）		739			
住宅建筑总面积（万平方米）		7.4			

四、哈巴河县

（一）人口概况

哈巴河县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 8.79 万人增长为 8.93 万人，其中户籍人口从 2016 年的 8.49 万人下降到 8.14 万人，流动人口从 2016 年的 0.30 万人增加到 0.80 万人，城镇化率从 24.06% 增长到 26.25%， “十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。

哈巴河县人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	88199	21222	24.06%
2017 年	87772	22706	25.87%
2018 年	85106	22929	26.94%
2019 年	84625	22213	26.25%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴

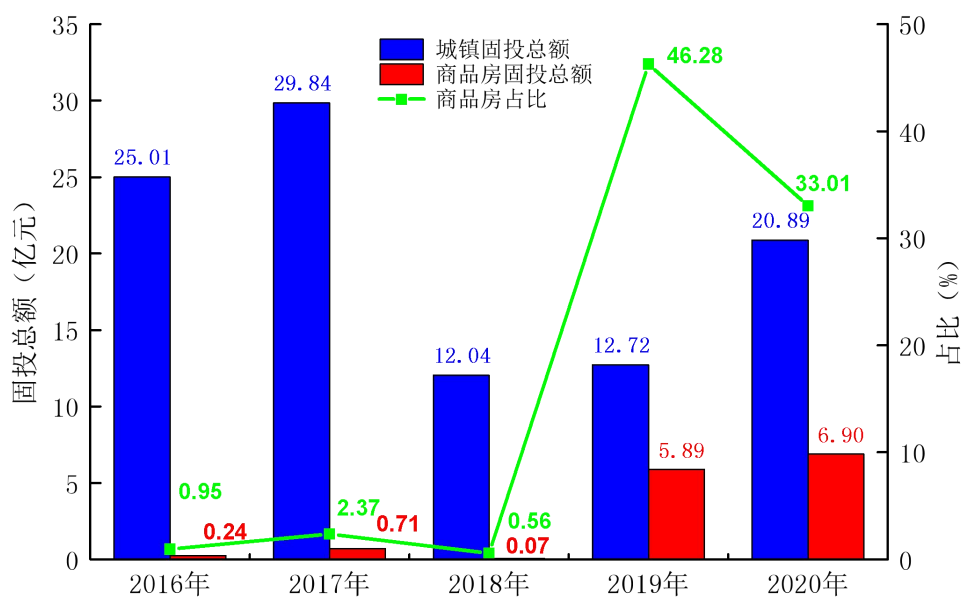
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间，哈巴河县城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 21826 元增加至 30215 元，年均涨幅为 9.61%，其中 2018 年涨幅最高为 7.42%，2020 年受新冠肺炎疫情影响涨幅最低，为 0.71%。哈巴河县住宅价格从 2300 元增加至 3975 元，均价为 3011 元，年均涨幅为 16.14%，房价收入比

为 5.53，在合理区间 4—6 范围之内。

（三）“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，哈巴河房地产业固定资产投资为 13.80 亿元，平均占比为 13.73%，高于地区平均占比水平。占比从 2016 年开始呈稳步上升趋势，其中 2019 年最高达到 46.28%。



“十三五”期间哈巴河县房地产固投资产分析图

哈巴河县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	3956	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	27.05		912	2467	577
商品房					
库存量（套）		1065			
住宅建筑总面积（万平方米）		14.66			

五、吉木乃县

（一）人口概况

吉木乃县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 3.85 万人下降为 3.76 万人，其中户籍人口从 2016 年的 3.60 万人下降到 3.48 万人，流动人口从 2016 年的 0.26 万人增加到 0.29 万人，城镇化率从 33.57%降低到 32.97%，“十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。

吉木乃县人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	38760	13010	33.57%
2017 年	38722	12612	32.57%
2018 年	37910	12610	33.26%
2019 年	37822	12469	32.97%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

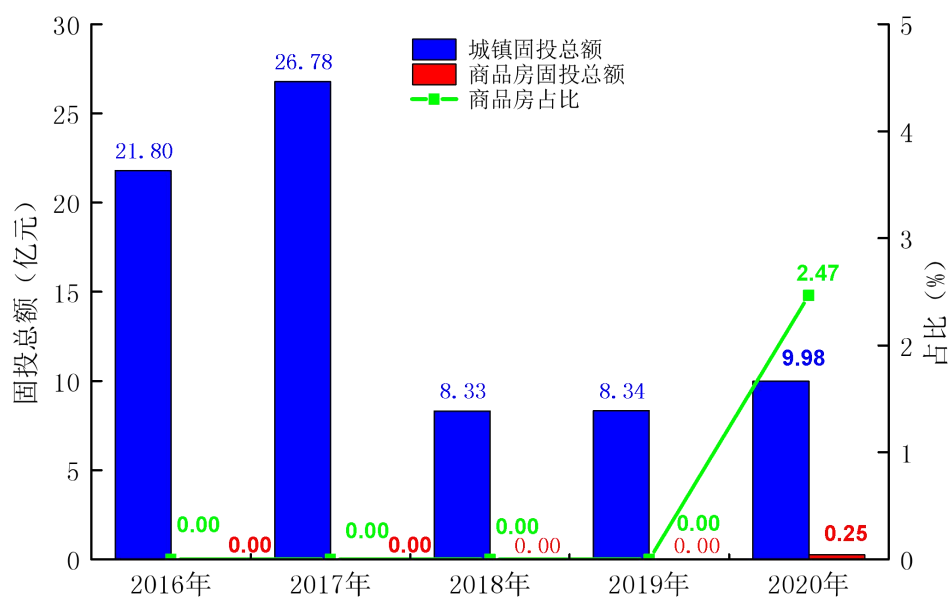
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间，吉木乃城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 22365 元增加至 29479 元，年均涨幅为 7.95%，其中 2018 年涨幅最高为 10.83%，2019 年受新冠肺炎疫情影响涨幅为 1.12%。吉木乃县住宅价格从 2570 元增加至 3871 元，均价为 3028 元，年均涨幅为 11.6%，房价收入比为 5.72，在合理区

间 4—6 范围之内。

（三）“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，吉木乃县房地产业固定资产投资为 0.25 亿元，平均占比为 0.33%，远低于地区平均占比水平。2016 年至 2019 年房地产业固定投资占比均为 0%，2020 年达到 2.47%。



“十三五”期间吉木乃县房地产固投资分析图

吉木乃县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	2714	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	19.79		558	1801	355
商品房					
库存量（套）		102			
住宅建筑总面积（平方米）		1.38			

六、福海县

（一）人口概况

福海县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 7.36 万人增长为 7.45 万人，其中户籍人口从 2016 年的 6.68 万人下降到 6.47 万人，流动人口从 2016 年的 0.69 万人增加到 0.97 万人，城镇化率从 32.22%降低到 32.19%， “十三五”期间户籍人口数量呈逐年下降趋势，流动人口数量呈逐年增长趋势，城镇化率整体比较平稳。

福海县人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	75436	24306	32.22%
2017 年	75506	24299	32.18%
2018 年	74237	23732	31.97%
2019 年	73855	23771	32.19%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

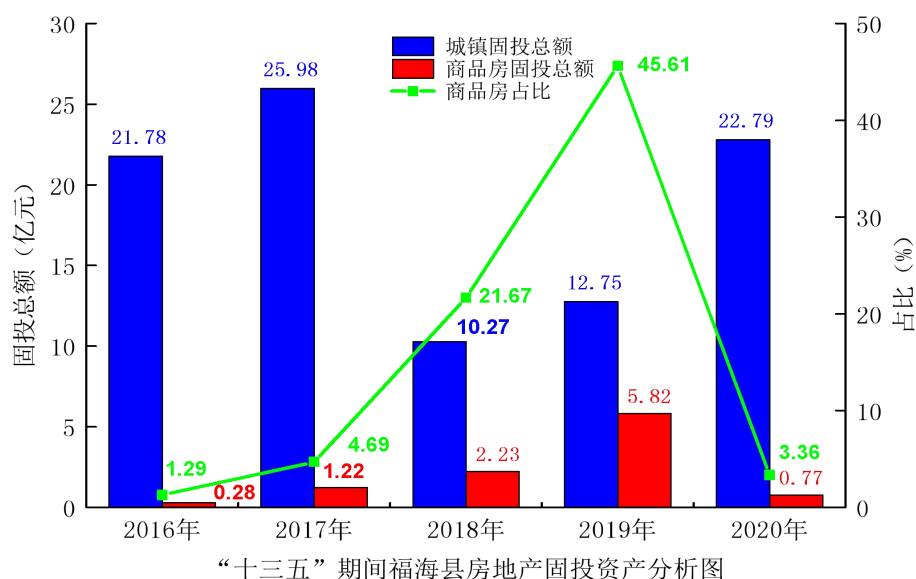
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间福海县城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 24151 元增加至 28259 元，年均涨幅为 4.25%，其中 2017 年涨幅最高为 8.8%，2019 年受新冠肺炎疫情影响为负增长—7.28%。福海县住宅价格从 2498 元增加至 3676 元，均价

为 3117.2 元，年均涨幅为 12.53%，房价收入比为 5.66，在合理区间 4—6 范围之内。

（三）“十三五”期间固定资产投资及房地产投资概况

“十三五”期间，福海县房地产业固定资产投资为 10.31 亿元，平均占比为 11.01%，高于地区平均占比水平 9.81%。2016 年至 2019 年房地产业固定投资占比呈稳步提升趋势，其中 2019 年为最高峰达到 45.61%。



福海县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	7181	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	57.89		1080	5046	1055
商品房					
库存量（套）		477			
住宅建筑总面积（万平方米）		6.66			

七、富蕴县

（一）人口概况

富蕴县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 11.15 万人下降为 10.72 万人，其中户籍人口从 2016 年的 9.83 万人下降到 9.61 万人，流动人口从 2016 年的 1.32 万人下降到 1.10 万人，城镇化率从 30.37%降低到 30.33%，“十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量呈逐年下降趋势，城镇化率整体比较平稳。

富蕴县人口概况表			
年份	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	98018	29772	30.37%
2017 年	97837	31445	32.14%
2018 年	96444	29551	30.64%
2019 年	96157	29171	30.33%
2020 年			

数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

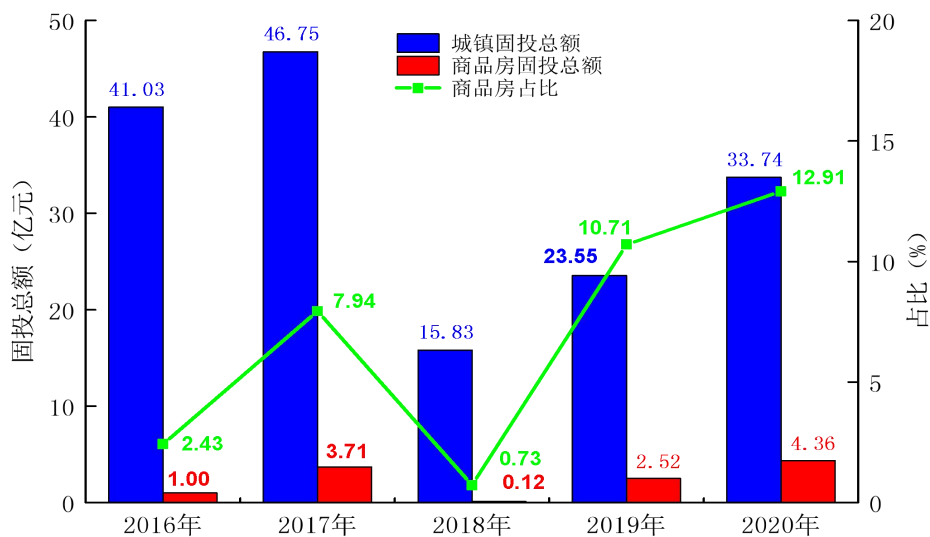
（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间富蕴县城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 24111 元增加至 28372 元，年均涨幅为 4.42%，其中 2017 年涨幅最高为 8.89%，2019 年受新冠肺炎疫情影响为负增长-5.89%。富蕴县住宅价格从 2800 元增加至 3551 元，均价

为 3201.2 元，年均涨幅为 5.36%，房价收入比为 5.84，在合理区间 4—6 范围之内。

（三）“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，富蕴县房地产业固定资产投资为 11.7 亿元，平均占比为 7.27%，低于地区平均占比水平 9.81%。2017 年至 2018 年房地产业固定投资占比呈下降趋势，其中 2020 年为最高峰达到 12.91%。



“十三五”期间富蕴县房地产固投资分析图

富蕴县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	8736	其中（套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	72.27		2103	5265	1368
商品房					
库存量（套）		566			
住宅建筑总面积（万平方米）		7.34			

八、青河县

（一）人口概况

青河县“十三五”期间，总人口从 2016 年的 7.07 万人下降为 6.85 万人，其中户籍人口从 2016 年的 6.62 万人下降到 6.32 万人，流动人口从 2016 年的 0.46 万人增加到 0.53 万人，城镇化率从 25.47% 增长到 26.22%， “十三五”期间户籍人口数量呈逐年稳步下降趋势，流动人口数量 2018 年达到峰值，之后开始下降，城镇化率整体比较平稳。

青河县人口概况表			
	总人口（人）	城镇人口（人）	城镇化率（%）
2016 年	65929	16790	25.47%
2017 年	65579	16870	25.72%
2018 年	63077	16636	26.37%
2019 年	63115	16549	26.22%
2020 年			

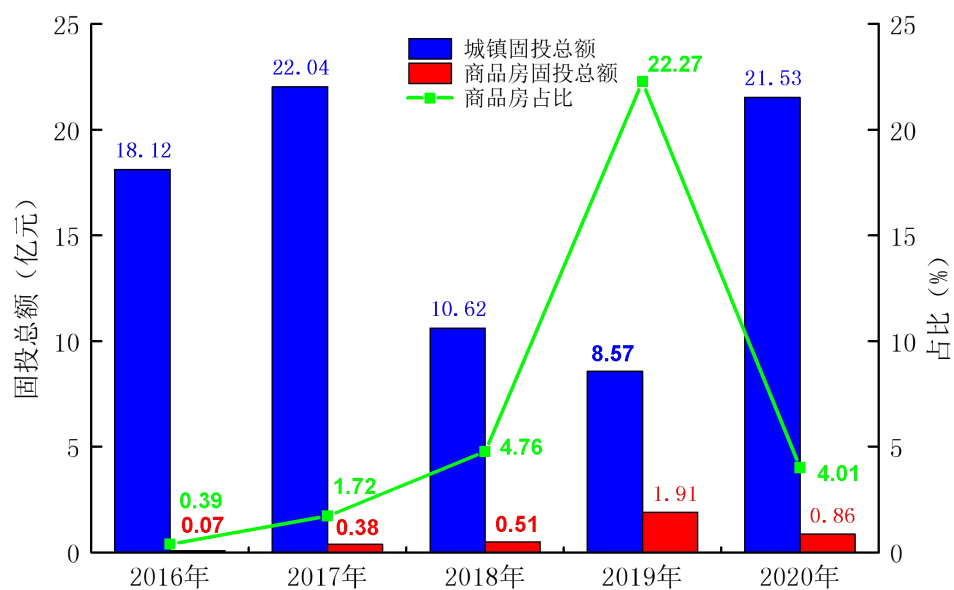
数据来源：阿勒泰地区统计年鉴。

（二）城镇人均可支配收入概况

“十三五”期间青河县城镇人均可支配收入变化相对稳定，人均可支配收入从 26328 元增加至 34057 元，年均涨幅为 7.34%，其中 2018 年涨幅最高为 10.35%，2020 年增长为 0.45%。青河县住宅价格从 2500 元增加至 3320 元，均价为 2820 元，年均涨幅为 7.67%，房价收入比为 4.57，在合理区间 4—6 范围之内。

（三）“十三五”期间固定资产投资概况

“十三五”期间，青河县房地产业固定资产投资为 3.73 亿元，平均占比为 4.61%，低于地区平均占比水平 9.81%。2016 年至 2019 年房地产业固定投资占比呈稳步提升趋势，其中 2019 年为最高峰达到 22.27%。



“十三五”期间青河县房地产固投资分析图

青河县保障房、商品房情况表					
保障性住房					
累计建成（套）	5648	其中 （套）	公租房	棚户区改造	干部周转房
总面积（万平方米）	37.82		954	3172	1522
商品房					
库存量（套）		437			
住宅建筑总面积（万平方米）		4.7			

抄送：地委办公室，地区人大工委、政协工委办公室，地区纪委监委
办公室

阿勒泰地区行署办公室

2021年12月31日印发
