

索引号：	11220000013544541J/2025-00745	分类：	勘察设计管理;通知
发文机关：	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期：	2025 年 04 月 23 日
标题：	吉林省住房和城乡建设厅关于推进“好房子”建设的通知		
发文字号：	吉建函〔2025〕181 号	发布日期：	2025 年 04 月 23 日

吉林省住房和城乡建设厅关于推进“好房子”建设的通知

吉建函〔2025〕181 号

各市（州）住房城乡建设局、房产局、城管局，长白山管委会住房城乡建设局，梅河口市住房城乡建设局，各县（市）住房城乡建设局：

为加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足多样化改善性住房需求，带动提升城市人居品质和综合承载能力，现将有关事宜通知如下。

一、提升源头供给水平

（一）提高供地质量。一是因城施策，库存规模较低的城市综合考虑交通、教育、医疗、产业、环境等因素，合理增加优质房地产用地供应，提高开发建设主体购地积极性，建设“好房子”。二是库存规模较高的城市以在建项目为主，建设“好房子”。三是加强市政配套建设，用地红线外道路、电力、燃气、给排水、绿化等基础设施配套到位，实行“净地”出让。四是收回收购的闲置存量土地，依据详细规划，合理调整规划条件，优先用于建设“好房子”。

（二）优化规划条件。一是允许新建房地产项目配建并应无偿移交的社区用房、养老用房、幼儿园等配套设施以及配建的热力站、泵站等市政公用设施，建筑面积可不计入容积率；作为小区公共通道、居民活动空间等使用，在小区集中绿地、活动场地附近的住宅建筑底层的架空层，建筑面积可不计入容积率；开敞式风雨连廊、地下车库出入口，地下建筑出地面楼梯间、通风口等非经营性建筑，可不计入容积率。二是外立面采用砖石、金属、陶板等耐久性高品质材料或使用墙体保温等技术增加的建筑面积，可不计入容积率。三是封闭阳台、飘窗可按照围护结构外表面所围空间的水平投影面积 1/2 计入容积率。四是允许套内面积比较大的住宅在起居室设置一定比例面积的挑空空间，按其水平投影面积计入容积率。五是合理确定商品房与车位配比率、商业配套设施配比率。六是建筑形式、高度、色调等立面风格和色彩要体现地域文化特色，塑造优美城市风貌。各地可结合实际制定相关政策，明确具体指标及比例上限等内容。

（三）创新设计理念。一是设计应符合《住宅项目规范》等国家标准规范要求，住宅层高不应低于 3 米，新建住宅最高入户层为四层及四层以上或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9 米的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 1 台电梯。二是优化空间布局，打造全龄适用可变的灵活家居空间，适当增加卧室数量，合理增设晾衣间、储藏间和健身、交流等空间，实现功能分区、

动静分离。三是结合严寒地区气候特点，提倡大开间、短进深户型，提升采光通风效果。四是强化建筑隔音设计，提升适老化及无障碍设计水平。五是落实海绵城市理念，营造节水低碳环保的居住环境。

二、提升功能服务水平

（四）强化公共服务。一是5分钟生活圈应有社区服务站、社区食堂、文化活动站、室外综合健身场地、幼儿园、老年人日间照料中心等配套设施。10分钟生活圈应有小学、商场、超市、餐饮、中型多功能运动场地等配套设施。15分钟生活圈应有初中、商场、门诊部、养老院、社区卫生服务中心（站）、大型多功能运动场地等配套设施。二是鼓励餐饮、家政、洗染行业等商业特许经营企业入驻，提升生活服务业品质。授予社会力量特许经营权，提供优质、价廉的服务，推动社区服务规范化、品牌化运营。三是二、三级公立医院支援有帮扶需求的社区卫生服务中心。四是新建项目应交通便捷，小区出入口到达公共交通站点的步行距离不宜超过500米，到达轨道交通站点的步行距离不宜超过800米。五是在建项目可采取运营补贴、购买服务方式，盘活闲置低效房产资源或利用社区服务设施，改造为相应公共服务场所。

（五）完善配套设施。一是每300户设置一个垃圾分类集中投放点，推行“定时定点”投放，结合实际单独设置可回收物和有害垃圾投放设施，加强监管、做好登记。二是采取不低于30年使用年限的供水供气管材，高楼层用户水压稳定可靠。三是使用燃气自闭阀、不锈钢波纹管，配备燃气报警器并与燃气企业联网。四是安装智能水表、燃气表，具备网络缴费和远程控制功能。五是以集中供热为主，燃气锅炉、电锅炉、空气源热泵等清洁能源供热为补充，提供灵活多样的取暖方式。室内安装温度调控装置，实现按需供热。

（六）建设智慧住区。一是集成物联网、大数据、人工智能技术，将智能家居与住宅深度融合。二是推动全屋智能，鼓励开发建设主体配备入侵报警、火灾自动报警系统等安防产品。三是引导新建全装修住宅安装智能门窗、智能照明、新风系统等设备，自动调节温度湿度。四是预留居家异常行为监控、紧急呼叫、健康管理等适老化产品的设置条件，实时监测健康状况，实现远程控制和报警反馈。

（七）提供优质服务。一是实行物业专业化管理，按照合同约定，结合五级服务标准，明确服务内容和价格。二是定期巡检维护电梯、二次供水、消防设施、人脸识别、安保监控、外墙保温等公共设施设备。生活垃圾及时清运、公共区域环境整洁、园林绿化养护到位、小区出入口等重点部位管控有效。三是提供24小时服务、一栋一管家，投诉快速处理机制健全，业主缴费率和满意度高，物业服务良性循环。四是创建“红色物业”，开展社区物业党建联建、物业企业负责人与社区“两委”委员“交叉任职”，及时组建业委会（物管会）。五是构建“物业+生活服务”模式，提供助餐、助浴、助行、助医、照料看护等养老服务，以及婴幼儿照料、房间清扫、室内维修、快递运送、社区团购、空置房托管、房屋租赁、车位租售等个性化服务。引导物业企业提供就医、家政服务、维修保养、餐饮、购物等智慧服务。

三、提升建造质量水平

（八）推广绿色建造。一是新建项目按照二星级绿建标准设计建造的，围护结构热工性能比现行标准规定值提高10%或供暖空调负荷降低5%。二是全面采用燃烧性能等级为B1级、A级保温材料，鼓励采用建筑保温结构一体化技术。三是推广绿色建材和可再生能源技术，绿色建材占比不低于40%，合理安

装太阳能、空气热能等可再生能源热水系统。四是全装修住房室内空气质量满足国家标准，其中甲醛、苯、氨等污染物浓度不高于限值。五是鼓励采用标准化设计、工厂化生产、装配化施工和 BIM 技术。六是积极推广“菜单式”装修模式，鼓励选用集成厨房、卫生间、吊顶，架空楼面、模块化隔墙、管线分离等装配式装修技术，提升装修效率，倡导“规模定制”精装交付。

（九）加强质量监管。一是引导开发建设主体实施“甲方供材”，把好材料入场关，规范检测行为，落实二维码标识和见证取样送检。二是实施样板引路、推行质量保险。规范重点分项工程、关键工序的质量管控，在关键环节施工过程中实施举牌验收，保存影像资料，实现全过程可追溯。三是杜绝反味、渗漏、开裂等质量通病，确保房屋密闭、隔音、保温效果。四是加强施工现场安全监管，落实企业主体责任，提升安全生产本质水平。

（十）严格竣工验收。一是基础工程、结构工程实行终身保修，其他保修期高于国家规定期限 50%以上。二是推行“先验房后收房”，开展“业主开放日”活动，鼓励业主参与分户验收。三是实施土地、规划、人防等联合验收机制。四是加强对消防安全疏散、消防设施和消防救援场地等关键环节现场查验，确保房屋交付时配套设施齐全，使用功能完备。

吉林省住房和城乡建设厅

2025 年 4 月 23 日

初审：刘壮

复审：李柠

终审：王雷