

菏泽市住房和城乡建设局
菏泽市发展和改革委员会
菏泽市财政局
菏泽市自然资源和规划局
菏泽市行政审批服务局
菏泽市住房公积金管理中心
国家金融监督管理总局菏泽监管分局

文件

菏建〔2025〕4号

关于支持全市“好房子”建设的若干政策措施

各县区人民政府，鲁西新区管委会，市有关部门、单位：

为深入贯彻党中央、国务院关于推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”决策部署，落实省委、省政府，市委、市政府有关工作要求，更好满足人民群众高品质生活需要，加快构建房地产发展新模式，经市政府同意，制定如下政策措施。

一、加大优质地块供应力度。筛选优质地块纳入年度供应计划，严格落实“净地”出让政策，加快基础配套设施建设，提升地块吸引力。根据省自然资源厅下达的年度存量闲置土地处置任务，制定处置工作计划和方案，运用“十八条措施”盘活土地，促进房地产市场止跌企稳。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

二、科学编制控制性详细规划。依据国土空间总体规划，统筹衔接各行业、各领域专项规划，在控制性详细规划中优化教育、医疗等公共服务设施和交通、市政等基础设施布局，构建完善的社区生活圈。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

三、优化容积率计算规则。支持住宅项目配套设施建设。新取得建设用地使用权的住宅项目，按规定配建的垃圾收集站、公共厕所、变电室（配电室）、开关站、开闭所，以及无偿移交的老人服务用房、托育房、社区用房、党建用房、城管执法、治安管理等配套设施不计入容积率。支持住宅设置空中私家花园和空中邻里平台。空中私家花园外挑部分进深不小于3米、水平投影面积不小于30平方米、高度不低于两个自然层且种植面积不小于50%的，空中邻里平台水平投影面积为所属两层房屋总建筑面积35%-45%的，不计入容积率，否则按水平投影面积的一半计入容积率。鼓励住宅建设坡屋顶。鼓励低多层住宅采用坡屋面形式。坡屋顶起坡点与楼面垂直距离不大于0.6米、坡度角不大于60度、屋脊结构下皮距楼面净高不大于4.8米的空间不计入容积

率。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

四、支持存量住宅用地下调容积率。取得国有建设用地使用权后，新建住宅项目容积率可进行下调。下调后建筑密度、绿地率可按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相应区间指标进行控制。容积率下调不返还土地出让金。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

五、支持住宅设置专有庭院。地上不超过六层的新建住宅在绿地率符合规划条件，公共绿地、健身场地、地面停车、充电等设施满足要求的可设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院（含下沉庭院）不计入建筑密度和绿地率。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

六、优化停车位配建标准。容积率不高于2.0的住宅项目，停车位按每户不低于1.2控制。新建住宅项目停车位100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。电动自行车停车位100%配置充电设施，无围护设施的单排柱、独立柱车棚不计入建筑密度和容积率。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

七、提高居住区规划设计风貌品质。加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，分类引导居住区风貌建设。对住宅区规划布局、建筑风格、景观设计、环境设施的规划设计进行精细化管控，引导住宅建设向更高品质、更具地方特色和时代感的方向发展。（责任单位：菏泽市自然资源和规划局）

八、鼓励个性化家装。房地产开发项目可结合群众需求，灵活选择个性化全装修方式。鼓励房企面向企事业单位、产业园区等开展团购活动，对满足团购条件购房的，按需确定户型和装修标准等，由买卖双方协商确定交易价格，并按程序备案。（责任单位：菏泽市住房和城乡建设局）

九、加大公积金支持力度。对购买高品质住宅申请住房公积金贷款的家庭，最高贷款额度上浮 20%：夫妻双方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度为 85 万元；单方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度为 60 万元。加快贷款审批速度，符合条件的，实现 3 个工作日内完成贷款审批，2 个工作日内完成贷款发放。（责任单位：菏泽市住房公积金管理中心）

十、提高既有住宅品质。各县区要因地制宜、提前谋划，用新材料、新工艺提高既有住宅品质，补齐设施短板，积极推动室内装饰装修、家具家电厨卫换新，落实家电家装厨卫换新补贴政策。重点支持老旧住宅的结构加固、节能改造、设施更新等项目，开展对下阶段需改造城镇老旧小区的摸排统计工作。将老旧住宅提升改造纳入城市更新范围，制订分步分类分期改造实施规划，重点加强“一老一小”建设和电梯加装工作，积极争取上级专项补助资金，鼓励小区盘活存量资源，拓展公共收益途径，激活社会资本参与，为老旧住宅设施设备更新提供充分的资金保障。（责任单位：菏泽市财政局、菏泽市住房和城乡建设局）

十一、深化住宅物业服务收费管理改革。对省、市住建部门

认定的高品质住宅项目物业服务收费，不再纳入普通住宅前期物业服务收费政府指导价管理范围，实行市场调节价。按照高品质住宅物业服务标准，由供需双方协商确定，以促进物业服务企业提供优质的服务，满足业主对高品质生活的需求，实现质价相符、优质优价。（责任单位：菏泽市发展和改革委员会）

十二、提升物业服务水平。物业服务应坚持市场化、专业化、标准化、智慧化发展方向，建立多方有效沟通、服务快捷高效、管理公开透明、小区和谐健康的物业服务工作机制。前期承诺物业服务星级标准不低于四星级，鼓励提供五星级物业服务。物业服务内容、标准应与高品质住宅及其附属设施设备维护、环境卫生、园林绿化和秩序管理的需求相适应，根据业主需求和小区自身情况，积极发展居家养老、家政服务、房屋托管、社区食堂、托育等多样化、个性化、定制化居民服务业态，为高品质住宅室内设施提供专业维修养护服务。每年至少举行一次物业服务满意度调查，满意率达 95%以上。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，提高服务效率、降低服务成本，鼓励采取酬金制物业服务模式。（责任单位：菏泽市住房和城乡建设局）

十三、实施优先激励。市住建部门每年组织开展一次高品质住宅项目优秀勘察设计成果专项评审。鼓励支持高品质住宅项目积极申报国家和省、市级优秀勘察设计成果和质量安全等有关奖项的申报评审。开通绿色通道，优先推送高品质住宅项目参与评

先评优。鼓励高品质住宅项目推行 BIM 三维信息模型正向设计，强化设计、施工、运维全寿命周期技术服务。（责任单位：菏泽市住房和城乡建设局）

十四、加大金融支持力度。强化项目精准推送，优先推送高品质住宅项目，将符合条件的纳入“白名单”予以支持，推动合规项目“应进尽进”；完善配套机制建设，在金融机构内部设立“好房子”专营团队，配齐专业人才，集中资源优势，集中受理、优先处理相关融资申请，实现“专人对接、专项评审”；深化项目对接服务，建立“好房子”项目支持“明白纸”、信贷政策辅导员两项机制，推动“好房子”项目“应贷尽贷”；开通审批绿色通道，积极向上争取，提高对“好房子”项目授信审批的优先级，缩短“好房子”项目授信审批周期，推动资金拨付“应早尽早”；健全尽职免责机制，在对“好房子”项目的金融支持中，经营机构、职能部门和相关人员在评级授信、贷款调查审查审批、贷款发放及贷后管理等环节已按要求勤勉尽职、符合尽职免责情形的，要在绩效考核中将相关因素予以合理剔除。（责任单位：国家金融监督管理总局菏泽监管分局、菏泽市住房和城乡建设局）

十五、探索优化高品质住宅项目审批流程。按照“管原则、放细节，管定性、放定量”的总体方向，进一步提高行政审批效率、简化审批程序、缩减审批环节和时限，探索部分审批环节的容缺受理机制，积极推动高品质住宅项目证件及时发放。探索

AI 大模型应用,全面升级工程审批系统功能,加快推动“人工智能+帮办服务”,不断提高服务质效。(责任单位:菏泽市行政审批服务局、菏泽市自然资源和规划局、菏泽市住房和城乡建设局)



