

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：B

对市政协八届四次会议第 08040334 号提案的 答 复

王艳委员：

您提出的关于“建立市场需求导向的房地产规划条件动态调整机制”的提案收悉。现答复如下：

一、构建“人房地钱”要素联动新机制

为精准适配市场供需变化，我市正加快建立健全以住房发展规划和年度计划为抓手的要素联动机制。《许昌市 2026 年住房发展年度计划》中明确：优化住房用地供应，促进供需精准匹配。

《许昌市 2026—2030 年住房发展规划》第七章要素联动要求：一是以人定房，构建供需平衡的住房供应体系；二是以房定地，实施精准高效的土地供应管理；三是以房定钱，强化金融财税支持与风险防控。

结合全市住房现状、人口变化、产业布局等确定住房需求，明确住房供应规模、结构、空间布局和时序安排，建立“人一房一

地一钱”要素联动机制,实现以人定房、以房定地、以房定钱,推动资源精准匹配。在土地供应端,根据住房需求科学安排土地出让规模与节奏,适度增加优质区位和改善性住房用地供应;在资金配置端,引导金融资源向高品质住宅项目倾斜,从源头上实现资源配置与市场真实需求的同频共振;从最终需求端,满足多样化的改善性住房需求,引导建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

二、聚焦品质提升,合理优化建筑设计指标体系

在不改变用地主导性质、不突破刚性管控指标、不损害公共利益前提下,对于已出让未开工、在建未取证项目,一是为适应市场需求和落实国家规范《住宅项目规范》(GB55038—2025)对住宅的安全、舒适、绿色、智慧的目标要求,同时按照《许昌市优化房地产开发项目规划管理若干措施》(许自规〔2024〕112号)文件精神,提升项目未建区域品质和居住体验,建设高质量住房,引导建设单位对项目建设工程设计方案进行调整;二是对已出让但尚未开发建设的非住宅商品房用地,如用于国家支持的养老、文旅、体育等新兴产业项目的开发建设,在符合国土空间规划、满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下,经论证可行后依规调整为住宅。规划条件依法调整后,签订出让合同变更协议或重新签订出让合同,需补缴土地出让金的,应按要求进行补缴。

下一步，我局将进一步联合自然资源、财政、金融等部门，以更大力度破除体制机制障碍，全面赋能现代化人民城市建设，推动我市房地产行业向高质量发展模式平稳转型。

再次感谢您对我市住房和城乡建设工作的关心与支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2161678

联系人：朱延昭

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。

