

张掖市 2025年度住房发展计划

根据《住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20号），按照省住建厅相关要求，结合我市实际情况，科学编制《张掖市2025年度住房发展计划》。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党中央国务院和省委省政府关于住房发展的新要求，紧密围绕中央、省委、市委经济工作会议部署，深入落实住房和城乡建设工作要求，充分发挥住房发展计划在宏观调控中的引领作用。依据人口变化精准确定住房需求，合理安排土地供应，优化资金配置，构建“保障+市场”的房地产发展新模式，刚性住房需求通过政府建设保障性住房来满足，改善型住房需求通过市场化商品房来满足。加快推进“好房子”建设，推动全市房地产行业实现转型升级。

二、基本原则

——坚持民生优先原则。坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，构建系统完善的住房供应和保障体系。

——坚持因城施策原则。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，坚持精准施策，以建设“六宜”城市为目标，提升住宅规划设计水平，合理控制居住区规模、建筑密度、容积率、住宅层高、绿地率等规划设计指标，打造高品质住宅小区。

——坚持供需平衡原则。坚持建立“以人定房、以房定地、以房定钱”的要素联动机制，保持“拿地量、开工量、在建量、销售量和库存量”动态平衡，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

——坚持协调推进原则。坚持规划引领与建管并举相结合，提升管理能级，加强住房发展计划与国土空间规划、新型城镇化规划、年度住宅用地供应计划有机衔接，协调推进、统筹发展。

三、住房现状分析

截至2024年底，我市常住人口达109.99万人，其中城镇常住人口为61.91万人，与上年末相比，城镇常住人口新增1.31万人。城镇化率已上升至56.29%，这一数据超出了《张掖市新型城镇化规划（2021 - 2025年）》所设定的发展目标，我市城镇化进程稳健推进。

2024年全市新建商品房与商品住房的价格较为平稳。新建商品房平均销售价格为3666.07元/㎡，商品住房平均销售价格为3576.71元/㎡，且商品住房价格略低于新建商品房整体均价，反映出市场对于居住属性产品的价格定位相对合理。全年累

计商品房网签备案面积达106.67万平方米，共计8798套；商品住房网签备案为93.27万平方米，7726套。表明了商品住房是市场交易的主要组成部分，刚性和改善性住房需求依然较为旺盛，甘州区作为主城区，配套完善，房价稳定，保值潜力大。存量房平均交易价格为2230.30元/㎡，存量住房平均交易价格为2175.58元/㎡。累计完成存量房交易面积达32.87万平方米，3240套；存量住房交易面积为31.20万平方米，3137套。存量房价格低于新建商品房的价格，为不同层次的住房需求的群体提供了多样化的选择。

综合来看，2024年，我市城镇常住人口规模呈现出稳健上扬的态势，城镇化进程持续推进。人口的增加促进房地产市场在新建住房与存量住房两大领域，均展现出较为可观的活力。从市场结构来看，供需关系基本平衡，布局相对合理，这不仅保障了居民的住房需求，也为城市经济的稳定增长、空间的有序拓展等可持续发展目标提供了强有力的支撑。

四、住房发展计划

（一）商品房开发建设

1. 续建项目：2025 年全市续建房地产开发项目 21 项（其中：甘州区 11 项，建设规模 54.05 万平方米，占地规模 640.2 亩；临泽 3 项，建设规模 0.93 万平方米，占地规模 13.89 亩；山丹 2 项，建设规模 8 万平方米，占地规模 163.76 亩；民乐 2 项，建设规模 18.56 万平方米，占地规模 206.81 亩；

肃南 3 项，建设规模 5.49 万平方米，占地规模 98.64 亩)建设规模 87.02 万平米，占地规模 1123.3 亩，计划投资 12.84 亿元。

2025年商品房续建项目计划表

县区	项目个数	占地规模 (亩)	建设规模 (万㎡)	计划投资 (亿元)
甘州区	11	640.2	54.05	9.69
临泽县	3	13.89	0.93	0.32
山丹县	2	163.76	8	0.38
民乐县	2	206.81	18.56	0.92
肃南县	3	98.64	5.49	1.53
张掖市	21	1123.3	87.02	12.84

2. 新建项目：2025年全市新建房地产开发项目22项(其中：甘州区12项，建设规模81.72万平方米，占地规模342.04亩米；临泽3项，建设规模4.9万平方米，占地规模35亩；高台4项，建设规模19.81万平方米，占地规模213.54亩；山丹2项，建设规模11.09万平方米，占地规模185.74亩；民乐1项，建设规模0.32万平方米，占地规模4.8亩)建设规模117.84万平米，占地规模781.12亩，估算总投资15.54亿元。

2025年商品房新建项目计划表

县区	项目个数	占地规模 (亩)	建设规模 (万㎡)	计划投资 (亿元)
----	------	-------------	--------------	--------------

甘州区	12	342.04	81.72	11.8
临泽县	3	35	4.9	1.21
高台县	4	213.54	19.81	1.67
山丹县	2	185.74	11.09	0.8
民乐县	1	4.8	0.32	0.06
张掖市	22	781.12	117.84	15.54

3. 商品房投资及销售情况：2025 年全市商品房开发建设预计完成投资 27.07 亿元，较 2024 年实际完成投资 26.28 亿元增加 0.79 亿元，增长 3%。年内商品房销售面积预计达到 86 万平方米以上。

2025 年商品房开发投资及销售计划表

县区	销售面积（万㎡）	完成投资（亿元）
甘州区	54.14	15.46
临泽县	2.2	2.32
高台县	1.5	0.98
山丹县	10	3.58
民乐县	18.33	4.45
肃南县	0.38	0.27
张掖市	86.17	27.07

（二）保障性住房建设

2025年计划新建保障性租赁住房13个项目、1229套，结转续建保障性租赁住房12个项目、1391套，结转续建公共租赁住房7个项目、512套，发放住房租赁补贴551.7万元，进一步满

足人均16平方米以下的住房困难家庭、新市民、青年人、外来务工人员的住房需求，实现“应保尽保”。实施危旧房改造813套，确保“危房不住人、人不进危房”。谋划2025—2027年实施城中村改造7个项目2554套，完成投资32.89亿元。按需发展配售型保障性住房，满足工薪收入群体的住房困难问题。

1. 公共租赁住房建设

（1）续建项目：结转上年度公共租赁住房建设项目7个、512套。其中：临泽县1个项目、108套；高台县3个项目、190套；山丹县3个项目、214套。

2025年公共租赁住房续建项目计划表

县区	项目个数	套数（套）	完成投资（万元）
临泽县	1	108	2690.73
高台县	3	190	2398
山丹县	3	214	2140
张掖市	7	512	7228.73

（2）住房租赁补贴发放：2025年全市计划发放住房租赁补贴2080户，计划发放金额551.7万元。其中：甘州区发放1000户，发放金额220万元；临泽县发放218户，发放金额80万元；高台县发放260户，发放金额70万元；山丹县发放502户，发放金额162万元；民乐县发放50户，发放金额

11.7 万元；肃南县发放 50 户，发放金额 8 万元。

2025年住房租赁补贴发放计划表

县区	发放金额（万元）	发放户数（户）	发放进度
甘州区	220	1000	按季发放
临泽县	80	218	按季发放
高台县	70	260	按季发放
山丹县	162	502	按季发放
民乐县	11.7	50	按季发放
肃南县	8	50	按季发放
张掖市	551.7	2080	

2. 保障性租赁住房建设

（1）续建项目：结转上年度保障性租赁住房建设项目 12 个、1391 套，其中：甘州区 1 个项目、275 套；临泽县 2 个项目、341 套；山丹县 6 个项目、540 套；民乐县 2 个项目、85 套；张掖经开区 1 个项目、150 套。

2025年保障性赁住房续建项目计划表

县区	项目个数	套数（套）	完成投资（万元）
甘州区	1	275	990

临泽县	2	341	450
山丹县	6	540	3761.33
民乐县	2	85	465
张掖经开区	1	150	1100
张掖市	12	1391	6766.33

(2) 新建项目：2025 年计划投资 5639.6 万元，实施保障性租赁住房项目 13 个、1229 套、70529 平方米(均为存量闲置房屋改建项目)，其中：临泽县计划投资 1127 万元，实施 4 个项目、225 套；山丹县计划投资 1318 万元，实施 3 个项目、229 套；民乐县计划投资 510 万元，实施 2 个项目、85 套；肃南县计划投资 875 万元，实施 2 个项目 142 套；张掖经开区计划投资 1809.6 万元，实施 2 个项目 548 套。

2025年保障性租赁住房新建项目计划表

县区	项目数	套数	计划投资（万元）
临泽县	4	225	1172
山丹县	3	229	1318
民乐县	2	85	510
肃南县	2	142	875
张掖经开区	2	548	1809.6

合计	13	1229	5639.6
----	----	------	--------

3. 棚户区（危旧房）改造

（1）棚户区改造续建项目：2025年全市棚户区改造续建3个项目、836套，其中：临泽县1个项目、54套，高台县1个项目、62套，山丹县1个项目、720套。

2025年棚户区续建项目计划表

县区	项目数	套数	计划投资（万元）
临泽县	1	54	54
高台县	1	62	1056
山丹县	1	720	20000
合计	13	836	21110

（2）危旧房改造：2025年计划投资8946万元，实施棚户区（城市危旧房）改造项目2个，改造城市C、D级危旧房813套，其中：甘州区计划投资2202万元，实施改造项目1个、367套；山丹县计划投资6744万元，实施改造项目1个、446套。

4. 配售型保障性住房建设

按照住建部和省住建厅安排部署，已完成全市配售型和配租型保障性住房轮候库建立。目前，已起草制定《关于规划建设配售型保障性住房的实施意见》《张掖市配售型保障性住房

管理实施办法》《张掖市配售型保障性住房基准价格管理实施意见》等政策，待市政府研究审定后将于近期发布实施，为配售型保障性住房建设管理奠定基础。

（三）城中村改造

甘州区梳理出需要改造城中村项目7个，计划利用3年时间全面完成。总计划投资328920.31万元，共涉及甘州区长安镇、新墩镇、梁家墩镇等3个城郊乡镇，14个村，36个社，计划通过房票安置2554户、9187人，共需安置住房4322套，安置面积486045.44平方米。目前，7个城中村改造项目均已按照要求完成“一项目两方案”和可行性研究报告的编制。

（四）老旧小区改造

2024年底全面完成了2005年前建成已改造的老旧小区282个，涉及居民33659户，改造住宅建筑面积324.57万平方米。2025年，我市按照国家和省上的要求，对2001年—2010年底前建成老旧小区改造情况进行调查摸底，全市144个老旧小区有改造需求，涉及楼栋1090栋、45528户，改造房屋建筑面积495.75万平方米，预计投资21.8亿元。

五、措施与保障

（一）加强组织领导，提升协同效能。一是强化主体责任。

充分发挥城市主体责任制等房地产长效机制的统筹协调作用，强化市级相关部门和县区政府协同，构建“横向到边、纵向到

底”工作格局，形成工作合力，强化“人、房、地、钱”要素联动，进一步深化要素资源科学配置，落实房地产市场调控主体责任，加强土地、金融和市场监管等政策协同，推动房地产业健康发展。以人定房，以多样化产品和高标准服务满足群众多样化住房需求。以房定地，合理把握供地规模、供地节奏和供地结构，控制增量盘活存量。以房定钱，合理控制融资规模，选择融资渠道，防范金融风险。督促房地产开发企业加快已供地块开工建设，及时研究解决项目推进过程中遇到的困难和问题，协调征拆、规划、自然资源等部门做好行政审批等要素保障工作，共同推进项目建设。**二是加强统筹力度。**各县区、各相关部门要加强部门联动，推进规划相互衔接，强化年度计划与国民经济与社会发展规划、国土空间规划、土地利用年度计划的衔接，在规划编制与调整中将住房年度计划指标与内容纳入其中，确保土地安排、住房建设、项目布局的高效协同。**三是制定工作方案。**各县区、各相关部门要对照2025年住房发展计划，制定详细工作方案，做到定位准确、目标明晰、任务具体、措施有力。要持续简化程序、优化流程，提升服务质量和效率。要组织人员深入现场，结合实际找准工作切入点，定期调度工作进展情况，共同推进住房发展年度计划有效实施，确保按时完成各项目标任务。

（二）创新监管机制，提升住房品质。一是加强市场监管与调控。严格执行现有政策，按照《张掖市人民政府办公室关

于加强房地产市场调控的意见》和《张掖市商品房预售资金监管规定》要求，着力落实预售封顶制度，逐步推进现房销售。制定推动我市房地产高质量发展的措施意见等措施，从大力支持住房消费、加大金融支持力度、严格控制增量供应、着力提高供应质量、探索构建房地产发展新模式这五个关键维度精准发力、优化调控、按照《住宅项目规范》建设好房子。二是合理安排商品住房供应规模与结构。精准研判住房供需状况，科学规划土地出让，严格把控新增商品房供应规模，加快形成“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房供应格局。加强对房地产项目规划、设计、建设等环节的监管，提升住房品质；通过降低购房门槛、提供购房补贴、优化信贷政策等手段，激发住房消费活力。三是加大融资支持力度。持续抓好金融支持房地产政策落实，充分发挥房地产融资协调机制作用，有效运行房地产融资协调机制，常态化搭建好“政银企”沟通平台，进一步扩围增效，高质量推送房地产“白名单”项目，协调金融机构为符合条件的房地产项目融资，着力满足房地产项目合理融资需求，最大限度解决融资难问题。全力争取专项借款、中央财政补助资金、政府专项债券等各类资金支持，鼓励政策性银行、商业银行等各类金融机构加大对保障性住房建设、运营的信贷支持力度，为项目建设提供资金保障。积极探索租购并举、绿色低碳等房地产发展新模式，促进房地产市场止

跌回稳，实现平稳健康发展，确保按时达成全面商品房销售目标。

（三）完善政策体系，推动项目落地。一是**加强项目调度**。以“十四五”规划收官目标为引领，将时间和任务作为关键的衡量标尺，实行挂图作战。制订了2025年全市商品房销售、房地产项目、住宅老旧电梯更新改造、城市老旧住宅加装电梯、新建和结转续建保障性安居工程等各类项目推进计划，并绘制项目进度横道图。及时解决项目推进困难问题，确保各类项目5月底前全部开工，同时加快历年在建项目进度，确保按期建成投用。二是**加强资金管理**。认真落实中央及省级各类补助资金“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”管理规定，按工程进度及时拨付补助资金，用好政府专项债券资金。各县区要加大工作力度，认真落实住房租赁补贴发放动态管理规定，扩大保障范围，提高发放标准。积极盘活结余资金，避免造成资金闲置。三是**健全完善配售型保障性住房管理制度体系**。建立住房保障轮候库信息平台，全面摸清保障性住房需求，坚持以需定购、以需定建，积极谋划实施配售型保障性住房项目。制定出台《张掖市配售型保障性住房管理实施办法》等一系列住房保障制度相关配套文件，从房源筹集、分配管理、使用监管等方面进行全面规范，确保保障性租住房的公益性得以充分体现，实现保障性住房的长期稳定运营，切实解决中低收入群体的住房困难问题。

附件：1. 张掖市2025年度新建房地产开发项目计划表；
2. 张掖市2025年保障性租赁住房项目计划表；
3. 张掖市2025年城市危旧房改造项目计划表；
4. 张掖市城中村改造项目计划表。

附表1：

张掖市2025年度新建房地产开发项目计划表

县（市、区）	项目名称	占地规模 （亩）	建设规模 （万㎡）	建设面积 （万㎡）	计划投资 （亿元）
甘州区 (12项)	张掖市博文苑住宅小区	37.12	8.09	8.22	1.3
	甘州区锦华名院小区	12.86	2.72	2.72	0.6
	金硕铂瑞府商住小区	63.06	11.04	11.04	3
	金硕铂林府商住小区	40	8.36	8.36	2.7
	张掖市中恒.金茂府项目	40	8.7	5	1.2
	银城花园二期	10	1.3	1.3	0.4
	西花园二期建设项目	11.5	3.8	1.8	0.4
	万禾广场二期（81#）	39.69	12.92	9.6	2
	国芳商业综合体二期工程(6#楼)	7	2.9	2.9	0.4
	甘州区金湖湾东区商小区	50	11.47	4.8	1

	美联国际住宅小区二期工程	8.51	3.72	3.72	1
	浙商广场一期	22.3	6.7	4	0.5
临泽县 (3项)	临泽县金沙河畔小区A区二期工程（8#、11#住宅楼，B、C别墅及地下车库）	15	3	3	0.8
	临泽县金沙河畔小区B区5-1#楼项目	2	0.7	0.7	0.21
	临泽县沙河绿岛A区3#楼及综合用房建设项目	18	1.2	1.1	0.2
高台县 (4项)	高台宏武嘉苑小区建设项目	105.56	13.76	2.89	0.89
	高台县北河新村三期17#、18#、20#、21#、22#楼建设项目	31.09	2.94	2.94	0.73
	高台县山水丽城小区二期养老中心建设项目	64.44	1.26	1.26	0.29
	高台县如意馨园二期20#、21#、22#楼建设项目	12.45	1.85	1.85	0.35
山丹县 (2项)	山丹恒昌学府C区（5A#、6#、8#、9#）	47.76	1.84	1.8	0.3
	山丹县城区城北村地块改善型高品质住宅建设项目	137.98	9.25	2.5	0.5
民乐县（1项）	龙泉花园15B段商住楼建设项目	4.8	0.32	0.32	0.06
张掖市		781.12	117.84	81.82	17.94

附表2:

张掖市2025年保障性租赁住房项目计划表

序号	项目名称	项目地址	筹集方式	套数 (套)	面积 (万㎡)	总投资 (亿元)	2025年计 划投资(亿 元)	计划开 工时间	项目竣 工时间
1	临泽县锦霆房地产开发有限责任 公司保障性住房改造项目	临泽县润锦苑 小区	存量闲置房屋建设	60	3000	150	150	2025年4 月	2025年 10月
2	临泽县隆泰丽景苑保障性住房改 造项目	临泽县隆泰丽 景苑小区	存量闲置房屋建设	50	2800	300	300	2025年4 月	2025年 10月
3	临泽县金沙河畔小区A区保障性 住房改造项目	临泽县金沙河 畔小区A区	存量闲置房屋建设	13	440	65	65	2025年4 月	2025年 10月
4	临泽县银光房地产开发有限责任 公司保障性住房改造项目	临泽县沙河绿 岛住宅小区、 临泽县银先嘉 园住宅小区	存量闲置房屋建设	102	6518	612	612	2025年4 月	2025年 10月
5	山丹县嘉瑞恒业2025年保障性租 赁住房建设项目	山丹县清泉镇	存量闲置房屋建设	120	5960	900	720	2025年5 月	2025年 10月
6	山丹县新城区农副产品综合交易 市场2025年保障性租赁住房建设 项目	山丹县新城区 农副产品综合 交易市场	存量闲置房屋建设	85	4672	583	466	2025年5 月	2025年 10月

序号	项目名称	项目地址	筹集方式	套数 (套)	面积 (万m²)	总投资 (亿元)	2025年计 划投资(亿 元)	计划开 工时间	项目竣 工时间
7	甘肃山青建筑公司2025年保障性租赁住房建设项目	张掖市山丹县甘新北路9号(塞乡嘉苑)	存量闲置房屋建设	24	1140	132	132	2025年5月	2025年10月
8	民乐县金盛百货商贸有限公司2号综合楼保障性租赁住房项目	民乐县金盛百货商贸有限公司2号综合楼	存量闲置房屋建设	32	1500	192	192	2025年5月	2025年10月
9	民乐县吴浩冉崇文嘉苑一期保障性租赁住房项目	民乐县崇文嘉苑(一期)小区	存量闲置房屋建设	53	2618	318	318	2025年5月	2025年10月
10	肃南县2025年保障性租赁住房改造项目	肃南县红湾寺镇	存量闲置房屋建设	117	6061	750	750	2025年4月	2025年10月
11	肃南县隆畅一期商住楼保障性租赁住房改造项目	肃南县红湾寺镇	存量闲置房屋建设	25	909.15	125	125	2025年4月	2025年10月
12	张掖市金泰1号、2号保障性租赁住房改造项目	张掖市甘州区张火公路	存量闲置房屋建设	138	6900	579.6	579.6	2025年4月	2025年10月
13	孔文养老创新实验基地1#、2#、7#楼保障性租赁住房改造项目	张掖经济技术开发区生态科技产业园	存量闲置房屋建设	410	28011	1230	1230	2025年4月	2025年10月

附表3:

张掖市2025年城市危旧房改造项目计划表

序号	危旧房片区名称	危旧房片区地址	危旧房类型	改造方式	计划改造居民户数	改造危旧房套(间)数	2025年度项目计划完成投资
1	甘州区老城区片区	甘州区老城区	危险住房	抗震加固	367	367	2202
2	张掖市山丹县南关村城南片区、城北片区	山丹县城区	危险住房	拆除新建类	446	446	6744
张掖市					813	813	8946

附件4

张掖市城中村改造项目计划表

序号	城中村改造项目名称	城中村地址	改造方式	计划改造居民户数	安置住房（套）	计划完成投资（万元）
1	张掖市甘州区长安镇城南片区城中村改造项目	甘州区长安镇	拆除新建类	233	694	52893.63
2	张掖市甘州区新墩镇城中村一号改造项目	甘州区新墩镇	拆除新建类	293	639	47082.08
3	张掖市甘州区梁家墩镇城中村一号改造项目	甘州区梁家墩镇	拆除新建类	325	690	50097.75
4	张掖市甘州区新墩镇城中村二号改造项目	甘州区新墩镇	拆除新建类	465	812	46535.17
5	张掖市甘州区梁家墩镇城中村二号改造项目	甘州区梁家墩镇	拆除新建类	348	602	50294.14
6	张掖市甘州区新墩镇城中村三号改造项目	甘州区新墩镇	拆除新建类	564	321	31232.14
7	张掖市甘州区梁家墩镇城中村三号改造项目	甘州区梁家墩镇	拆除新建类	326	564	50785.4
张掖市				2554	4322	328920

