

---

云浮市云城区住房和城乡建设事业发展  
“十四五”规划

云城区住房和城乡建设局

二〇二三年四月

## 前言

“十四五”时期，是云城区深入学习贯彻党的十九大，十九届历次全会和党的二十大精神，深刻领会并践行习近平新时代中国特色社会主义思想的重要时期，是紧密围绕党的二十大明确的“中国式现代化”主题，贯彻省委“把云浮打造粤北生态建设发展新高地、推动乡村振兴走在全省前列”的指示要求，紧扣市委赋予云城“打造云浮高质量发展的示范区”的目标定位，积极“提升首位度、建设都市圈”、推进国家治理体系和治理能力现代化的关键时期。同时也是基础设施建设和城市功能优化的攻坚期、产业发展和民生水平提升的突破期。

在“双区”和两个合作区建设重大机遇下，为了落实党的二十大、广东省委及云浮市委重要工作会议精神以及具体要求，准确把握“十四五”时期云城区内外宏观环境变化趋势，正确认识云城区在新时代发展的阶段性特征，进一步厘清“十四五”时期云城住房和城乡建设事业的发展思路，明确发展目标，把握云城区住房和城乡建设局在新发展时期的工作重点，确保城乡建设项目实施与管理，特制定《云浮市云城区住房和城乡建设事业发展“十四五”规划》（以下简称《规划》），作为“十四五”期间云城区住房和城乡建设局开展工作的指导性文件。

## 目 录

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>第一章 发展基础 .....</b>                  | <b>1</b>  |
| 第一节 云城区概况 .....                        | 1         |
| 第二节 云城区住房和城乡建设局概况 .....                | 6         |
| 第三节 住房和城乡建设工作开展情况 .....                | 6         |
| 第四节 住房和城乡建设事业存在问题 .....                | 13        |
| <b>第二章 发展形势 .....</b>                  | <b>19</b> |
| 第一节 “十四五”时期的发展机遇 .....                 | 19        |
| 第二节 “十四五”时期面临的挑战 .....                 | 21        |
| <b>第三章 总体要求 .....</b>                  | <b>23</b> |
| 第一节 指导思想 .....                         | 23        |
| 第二节 基本原则 .....                         | 23        |
| 第三节 发展目标 .....                         | 25        |
| <b>第四章 完善住房供应体系，促进住房市场平稳健康发展 .....</b> | <b>30</b> |
| 第一节 充分发挥公共租赁住房保障作用 .....               | 31        |
| 第二节 培育和发展住房租赁市场 .....                  | 34        |
| 第三节 促进房地产市场平稳健康发展 .....                | 39        |
| 第四节 全方位夯实住房发展基础 .....                  | 43        |
| <b>第五章 提升城乡建设品质，助力居住环境提档升级 .....</b>   | <b>48</b> |
| 第一节 深入推进城镇老旧小区改造 .....                 | 49        |
| 第二节 系统推动居住社区建设补短板 .....                | 51        |
| 第三节 全面保障农村住房安全 .....                   | 56        |
| 第四节 提升历史文化保护利用水平 .....                 | 57        |
| 第五节 推动燃气行业安全、高效发展 .....                | 59        |
| 第六节 推进氢能产业健康有序发展 .....                 | 63        |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>第六章 推动产业转型升级，推进建筑产业化进程 .....</b>   | <b>65</b> |
| 第一节 增强建筑业企业竞争力 .....                  | 66        |
| 第二节 推动预拌混凝土行业高质量发展 .....              | 68        |
| 第三节 推广绿色新型建造方式 .....                  | 72        |
| 第四节 提升建筑市场服务效能 .....                  | 75        |
| <b>第七章 加强安全生产管理，优化建筑工程质量监督 .....</b>  | <b>77</b> |
| 第一节 制定工程质量安全提升实施方案 .....              | 77        |
| 第二节 开展常态化质量安全监督检查 .....               | 79        |
| 第三节 开展工程质量提升行动 .....                  | 80        |
| <b>第八章 培育智慧治理能力，构建信息化建设管理体系 .....</b> | <b>83</b> |
| 第一节 提升数字治理和智慧民生服务水平 .....             | 83        |
| 第二节 全面运用智慧建筑管理服务信息平台 .....            | 84        |
| <b>第九章 保障措施 .....</b>                 | <b>86</b> |
| 第一节 强化党建引领 .....                      | 86        |
| 第二节 强化机制保障 .....                      | 86        |
| 第三节 强化规划引领 .....                      | 87        |
| 第四节 强化人才培养 .....                      | 87        |
| 第五节 强化评估考核 .....                      | 88        |
| 第六节 强化资金保障 .....                      | 88        |
| <b>附一 住房与城乡建设事业“十四五”项目库 .....</b>     | <b>89</b> |
| <b>附二 规划指标值设定参考源 .....</b>            | <b>92</b> |

## 第一章 发展基础

### 第一节 云城区概况

云浮毗邻珠三角核心区，紧连珠三角经济圈辐射带，区位优势明显，是粤桂交通通道上的重要城市，也是珠江-西江经济带的重要节点。“十三五”期间，云浮加快基础设施联通，以大交通牵引大融入，推进深南高铁、罗岑铁路、广佛肇云高速等重大项目建设，全面提升西江“黄金水道”软实力，为对接融入大湾区“一小时交通圈”奠定坚实基础。



图 1 云浮市区位示意图

云城区是云浮市政治文化中心。紧紧围绕省委深化“1+1+9”的工作部署，紧密结合市委“一二三四五六”发展思路以及市委赋予云城的目标定位，近年来云城区积极“提升首位度、建设都市圈”，

通过完善民生工程、营造宜居环境、强化产业支撑、精细管理城市，切实提升城建水平，不断增强区域综合实力和辐射带动能力。

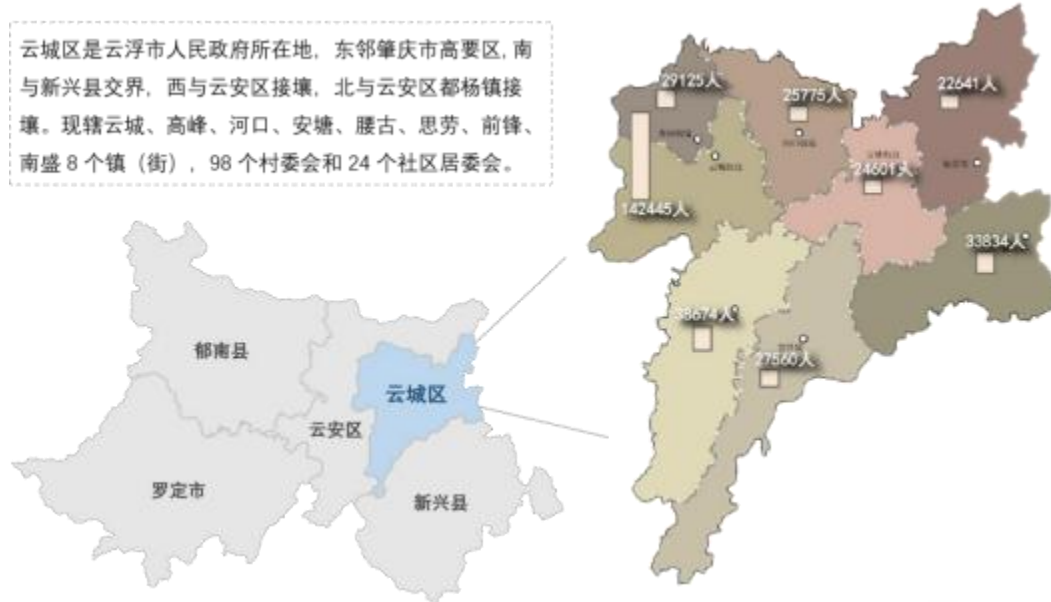


图 2 云城区行政区划及人口分布示意图

### 1.1.1 人口情况

根据《云浮统计年鉴 2021》，截至 2020 年底，云城区常住总人口 40.86 万人，其中城镇人口 31.24 万人，常住人口城镇化率由 2016 年的 74.27% 增长至 76.46%，在各县（市、区）中处于领先水平。

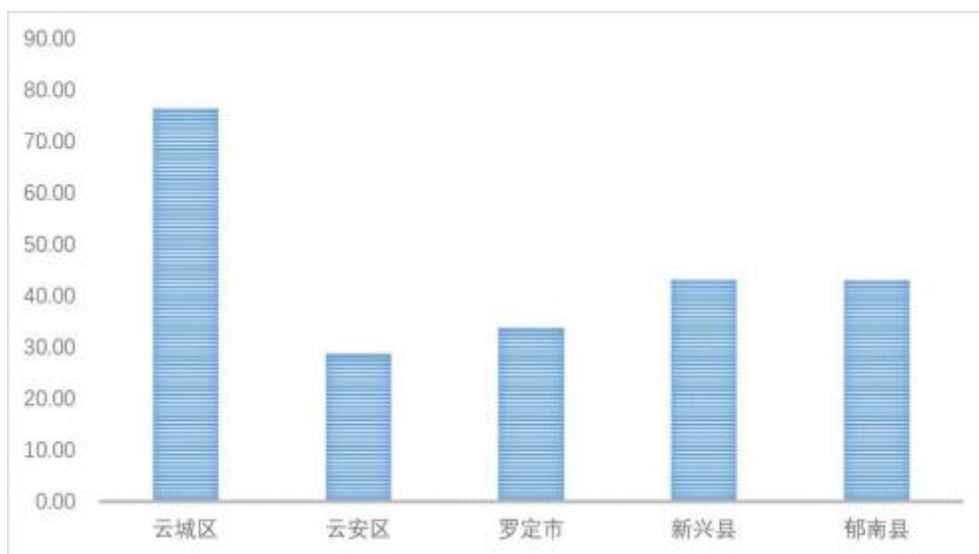


图 3 云浮市各县（市、区）常住人口城镇化率对比图（2020 年）

从人口分布情况来看，8 个镇（街）中，人口超过 10 万人的镇（街）有 1 个，在 3 万人至 5 万人之间的镇（街）有 2 个，少于 3 万人的镇（街）有 5 个。其中，常住人口居前三位的镇（街）合计人口占全区常住人口比重的 73.49%。



图 4 云城区各镇（街）常住人口对比图（七普）

从年龄构成来看，云城区已进入老龄化社会，60 岁以上人口占总人口的比例达到 14.04%，其中 65 岁以上人口占比达到 9.97%。其

中，腰古镇、思劳镇、前锋镇、南盛镇已进入中度老龄化社会。

表 1 云城区各镇（街）常住人口年龄构成情况表（七普）

单位：%

| 地区   | 占总人口比重 |         |              |              |
|------|--------|---------|--------------|--------------|
|      | 0-14 岁 | 15-59 岁 | 60 岁及以上      | 其中：65 岁及以上   |
| 云城街道 | 24.70  | 64.15   | 11.14        | 7.48         |
| 高峰街道 | 24.37  | 61.73   | 13.91        | 9.92         |
| 河口街道 | 21.91  | 64.89   | 13.20        | 9.48         |
| 安塘街道 | 22.28  | 58.91   | 18.81        | 14.55        |
| 腰古镇  | 20.86  | 58.60   | <b>20.55</b> | <b>15.31</b> |
| 思劳镇  | 19.63  | 59.91   | <b>20.46</b> | <b>15.26</b> |
| 前锋镇  | 22.32  | 54.00   | <b>23.68</b> | <b>17.49</b> |
| 南盛镇  | 24.76  | 55.40   | 19.84        | <b>14.98</b> |
| 全区   | 23.77  | 62.18   | <b>14.04</b> | 9.97         |

\*标粗为已达到国际老龄化标准的指标值。

从人口流动情况来看，人户分离人口为 15.7 万人，其中，市辖区人户分离人口为 9.47 万人，流动人口为 6.22 万人。流动人口中，外省流入人口为 2.5 万人，省内流动人口为 3.73 万人。

从从业人员数量来看，“十三五”期间云城区从业人员逐年增加，至 2020 年末就业人口 18.53 万人，占全市总从业人员的 15.1%。

表 2 云浮市各县（市、区）“十三五”从业人员年末人数情况表

单位：万人

| 县(市)区 | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |        |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 云城区   | 16.87 | 17.75 | 17.76 | 18.08 | 18.53 | 15.10% |
| 云安区   | 13.63 | 13.90 | 13.72 | 13.79 | 13.20 | 10.76% |
| 罗定市   | 50.75 | 48.26 | 46.37 | 46.37 | 46.18 | 37.63% |
| 新兴县   | 23.38 | 24.06 | 24.92 | 24.94 | 24.83 | 20.23% |
| 郁南县   | 21.92 | 21.50 | 21.08 | 21.12 | 19.99 | 16.29% |

|    |        |        |        |        |        |      |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| 全市 | 126.55 | 125.47 | 123.86 | 124.29 | 122.74 | 100% |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|------|

### 1.1.2 经济发展

“十三五”期间，云城区经济社会保持平稳健康发展。地区生产总值由 2015 年的 159.5 亿元增至 2020 年 226 亿元，突破 200 亿元，年均增长 5.0%。人均 GDP 由 2015 年的 43141 元增至 2020 年 54128 元，年均增长 3.1%。

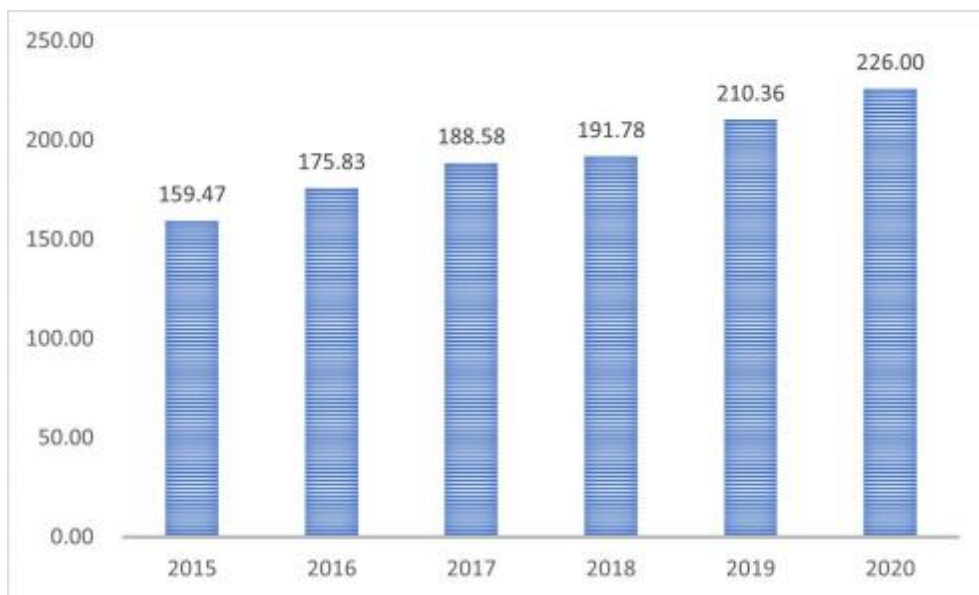


图 5 云城区“十三五”生产总值示意图

作为云浮市的中心城区，云城区各项经济指标与其他区（县）对比中并没有呈现出明显优势，无论是从云城区自身、还是与云浮市其他区（县）经济社会对比来看，云城区城市首位度不明显、经济发展速度较慢，经济辐射带动能力不强，产业转型升级步伐也不快，区域经济仍有较大发展空间。

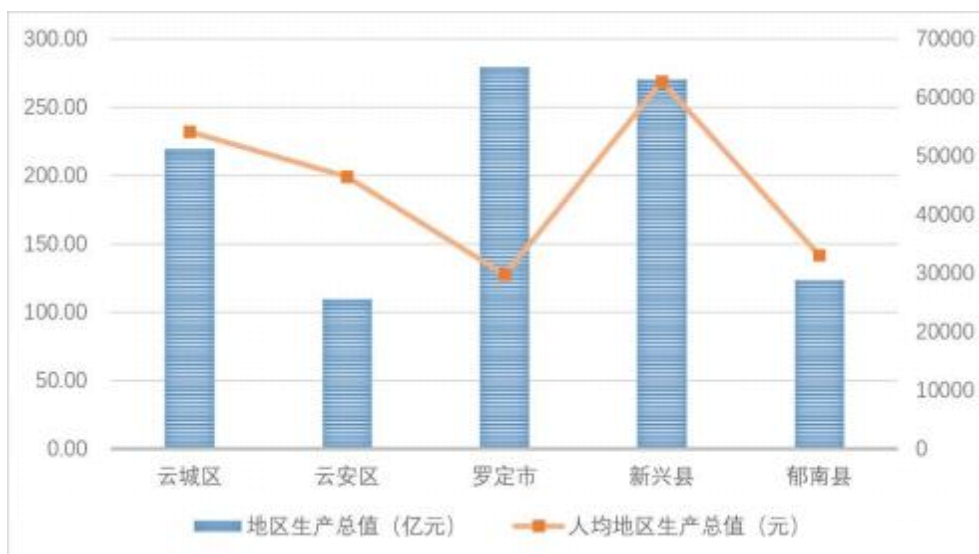


图6 云城区与云浮其他县（区）GDP 对比示意图（2020 年）

## 第二节 云城区住房和城乡建设局概况

2019 年 3 月，云城区住房和城乡建设局（以下简称区住建局）正式挂牌。根据省委、省政府批准的《云浮市云城区机构改革方案》，区住建局作为云浮市云城区人民政府组成部门，内设9 个股室，重点负责辖区范围内的住房保障、住房市场、城乡建设、建筑工程管理等事项，房地产业、建筑业、城镇燃气、液化石油气、加氢站的行业管理，以及绿色建筑、建筑节能、商品混凝土的质量监督管理。

“十四五”时期，区住建局应基于机构职能以及省、市下达的重点建设任务，从解决好人民群众急难愁盼问题和推动住房和城乡建设工作高质量发展两大重点入手，着力打造幸福云城、宜居云城、绿色云城、安全云城、智慧云城。

## 第三节 住房和城乡建设工作开展情况

“十三五”期间，在市委、市政府的正确领导和住房和城乡建

设部、省住房和城乡建设厅的指导支持下，云城区始终以保障和改善民生为出发点，在提高住房保障能力、规范住房交易秩序、改善城乡环境品质、促进产业转型升级、优化行业监督管理、提升城市管理水平等方面进行了卓有成效的探索实践，为推动全区在“十四五”时期实现新发展、提升首位度、建设都市圈奠定了坚实基础。

### 1.3.1 住房保障能力持续提高

云城区积极完善保障性住房体系，公租房申请受理不仅从最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭扩大至新引进的高层次人才和急需人才、新就业无房职工以及稳定就业的异地务工人员，还陆续新增了青年教师、青年医生、环卫工人，公交车司机、家政从业人员等保障对象，积极改善公共服务行业人员的居住条件。至2020年底，辖区内建成公租房1139套，实物配租公共租赁住房租户726户，在保发放租赁补贴对象73户。

区住建局自2021年正式承接住房保障工作职能职责后，分别于2021年11月、12月、2022年7月开展三场多批次公共租赁住房摇珠选房活动，累计为170户家庭喜圆“住房梦”，解决了最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、高层次引进人才、新就业无房职工、异地务工家庭多个群体的住房困难。

表3 云城区公租房摇珠选房活动配租对象情况表（2021.7后）

| 单位：套    |         |                  |    |
|---------|---------|------------------|----|
| 时间      | 中低收入群体类 | 新就业无房职工、高层次引进人才类 | 合计 |
| 2021.11 | 10      | —                | 10 |
| 2021.12 | 13      | 55               | 68 |

| 时间       | 中低收入群体类 | 新就业无房职工、高层次引进人才类 | 合计 |
|----------|---------|------------------|----|
| 2022. 07 | 56      | 36               | 92 |

### 1.3.2 住房交易市场有所回暖

自 2020 年 8 月承接职能以来，区住建局持续规范房地产市场交易秩序，指导全区房地产中介机构和物业服务行业有序转型发展。截至 2021 年底，依法依规发出商品房预售许可证共 68 个，发出房地产开发资质证 40 个，辖区内 68 家房地产开发资质企业、53 家物业管理企业、53 家房地产中介企业健康、有序发展。

房地产投资热度有所回涨，2021 年房地产开发投资 44.9 亿元，比上年增长 64.1%。其中，商品住宅开发投资 31.22 亿元，增长 59.5%；办公楼投资 1.8 亿元，增长 2160.3%；商业营业用房投资 6.45 亿元，增长 153.9%。

### 1.3.3 城乡人居环境日益改善

一是积极提升首位度。2021 年，区住建局联合区发改局、财政局等相关部门编制《云城区 2022 年-2025 年老旧小区改造规划》，谋划开展城镇老旧小区改造工作。高峰街新桂小区（一区）、云城街马排二巷小区等 5 个小区改造项目开工建设，惠及群众 3598 户，进一步提升了小区和城区形象。

二是高度重视农村住房安全保障工作。区住建局及各有关部门全力推进农村危房改造、农村房屋安全隐患排查与整治、农村削坡建房风险排查整治等工作。“十三五”期间，累计完成 827 户危房改造任务，认定锁定削坡建房风险点 332 处。至 2022 年 5 月，云城

区 98 个行政村合计排查 51818 间农村房屋，其中存在 C/D 级安全隐患的经营性自建房已完成整治。

表 4 云城区“十三五”农村危房改造任务完成情况表

单位：户、%

| 时间      | 新增存量危房改造任务数 | 当年动工率   | 当年竣工率   |
|---------|-------------|---------|---------|
| 2016    | 340         | 100     | 80      |
| 2017    | 132         | 100     | 83.3    |
| 2018    | 93          | 100     | 100     |
| 2019    | 109         | 100     | 100     |
| 2020    | 153         | 100     | 100     |
| “十三五”期间 | 827         | 100（期间） | 100（期间） |

三是扎实推进历史文化保护传承工作落地见效。积极开展解放路历史文化街区的申报工作，稳步推进华南教育历史研学基地-蓉华义学及水东村建设项目。2021 年 3 月，解放路历史文化街区获评“第二批广东省历史文化街区”，彰显了云城区深厚的历史文化底蕴和城市魅力。

四是稳步推进燃气设施建设管理。截至 2022 年 8 月，云城区建有 LNG 气化站 1 个，50 立方 LNG 储罐四个；建成城市中压管网 110 公里，庭院管网 226 公里，基本覆盖云城区各大型住宅小区，通气使用居民用户约 5.5 万户。同时，区住建局扎实开展常态化安全生产检查及专项检查，确保云城区燃气行业安全、有序、健康发展。

“十三五”期间，累计对辖区内的气站、充装点、天然气企业开展了近百场次的安全生产专项检查工作，发现并督促整改了 20 项安全隐患。

五是显著提升城乡污水处理水平。2018 年起，云城区开始整区推进镇村污水处理设施建设项目，推动城乡管网建设力度和乡镇污水处理厂建设。“十三五”期间，该项目在安塘街道、前锋镇、南盛镇新建 3 个镇级污水处理厂，铺设污水管网超过 217 公里，完成 244 条自然村污水处理设施建设、中小河流治理 170 公里以及规范整治 30 个入河排污口。投入整治资金约 3112 万元，完成城市黑臭水体治理 7 段、中小河流治理 170 公里。

#### 1.3.4 建筑业转型迈出新步伐

云城区建筑业在“十三五”期间实现了飞跃性发展，建筑业企业从 2015 年的 1 家发展到 2020 年的 21 家，企业总产值有 3877 万元增长至 151584 万元，企业利税总额由 68 万元增长至 18783 万元。2021 年，建筑业更是突破疫情带来的消极影响，全年全区建筑业增加值 13.89 亿元，比 2020 年增长 14.8%；总承包和专业承包完成建筑业总产值 16.4 亿元，增长 8.2%。

此外，建筑节能和绿色建筑各项工作也在有序探索中，区住建局高度重视绿色建筑、节能建筑的推广，积极引导施工企业运用新技术、新工艺，做到建设工程节能工作常态化。“十三五”期间，建筑节能减排工作均达到预期目标，累计通过验收的绿色建筑超 50 万平方米。2021 年，区住建局共办理节能工程验收备案 41 宗，绿色建筑 16 宗，其中 8 宗被评为省标一星 B 级工程。

云城区现有预拌混凝土生产企业 6 家，在建 4 家（其中 1 家升级新建），预拌混凝土年设计生产能力可达 403 万立方米。已建成的搅拌站主要分布在云城街道、高峰街道以及健康产业园、安塘产业园附近，服务范围基本覆盖云城老城片区、健康产业园、安塘产业园和金晟泰混凝土有限公司。“十三五”期间，云城区单位工程项目预拌混凝土使用率达 100%。

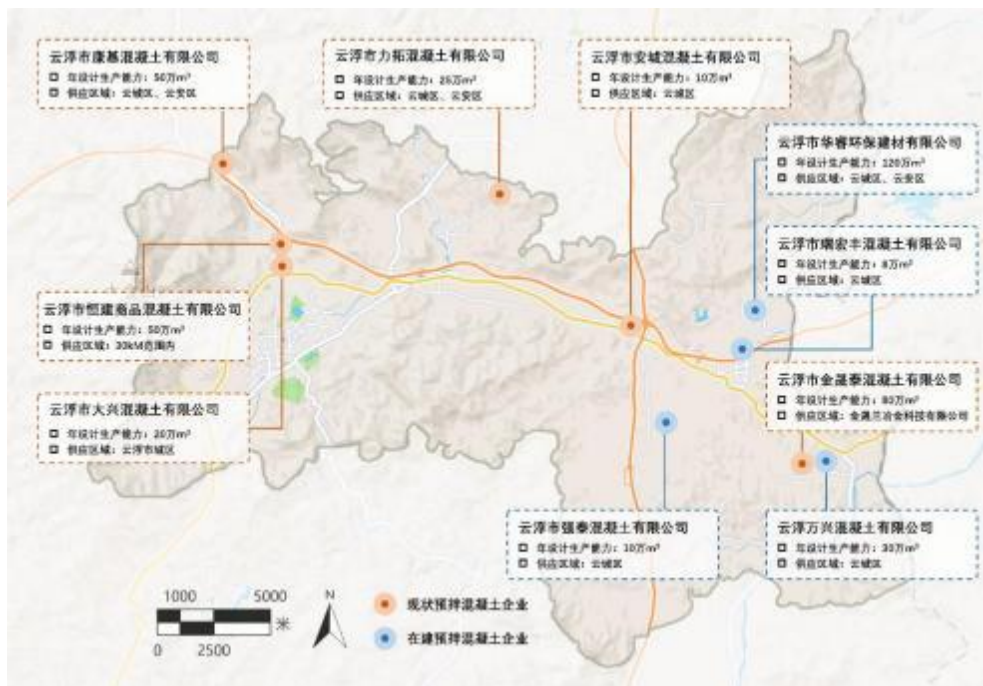


图 7 云城区现有预拌混凝土生产企业分布图

### 1.3.5 行业监督管理不断优化

一方面，工程建设项目审批验收效能全面提高。“十三五”期间，区住建局共受理报建报监工程 149 项，各年竣工工程质量、安全合格率为 100%。2021 年，区住建局全力推行“互联网+行政许可”，采取“在线申报、在线审批、自行打证”模式，签发施工许可电子证 67 个，真正意义上实现了“让数据多跑路，群众少跑腿”。

表 5 云城区“十三五”工程建设项目审批验收情况表

单位：项、万 m<sup>2</sup>、亿元

| 时间    | 受理报建报监 |        |       | 竣工验收 |       |       |
|-------|--------|--------|-------|------|-------|-------|
|       | 工程项目   | 建筑面积   | 造价    | 工程项目 | 竣工面积  | 造价    |
| 2016  | 21     | 9.40   | 3.41  | 9    | 0.59  | 0.79  |
| 2017  | 14     | 6.04   | 2.19  | 15   | 1.85  | 0.74  |
| 2018  | 22     | 27.33  | 5.63  | 6    | 4.50  | 1.07  |
| 2019  | 32     | 22.57  | 7.20  | 27   | 13.92 | 5.92  |
| 2020  | 60     | 163.18 | 33.16 | 31   | 74.05 | 29.25 |
| “十三五” | 149    | 228.52 | 51.59 | 88   | 94.91 | 37.77 |

另一方面，全面加强住建领域行业监管，持续开展房屋建筑、市政基础设施工程监督管理工作，针对工程建材、建设施工、生产环境等质量安全情况定期开展专项检查。

表 6 云城区“十三五”房屋市政工程施工监督管理工作开展情况表

单位：项、万 m<sup>2</sup>、亿元

| 时间      | 房屋建筑工程 |        | 市政基础设施工程 |       |
|---------|--------|--------|----------|-------|
|         | 工程项目   | 建筑面积   | 工程项目     | 总投资   |
| 2016    | 13     | 29.35  | 19       | 11.19 |
| 2017    | 16     | 24.42  | 19       | 2.96  |
| 2018    | 20     | 49.16  | 12       | 2.84  |
| 2019    | 34     | 85.08  | 27       | 5.00  |
| 2020    | 147    | 467.87 | 20       | 29.25 |
| “十三五”期间 | 230    | 655.88 | 97       | 51.24 |

一是积极开展建材“打假”工作，定期开展钢筋建材质量专项检查，抽检混凝土试件、砂石、水泥、钢筋等材料，确保工程质量和施工安全。“十三五”期间，经试验检测的全部批次均合格，云城区工地建材产品得到明显优化；二是持续增强安全质量监督管理力度，加大处罚力度，确保整改落实。“十三五”期间，区住建局累计对责任单位发出限期整改通知书 216 份，按照动态管理办法对

相关负责人、安全员、总监理工程师、专业监理工程师共 124 人进行了扣分处理；三是定期检查在建工地和混凝土公司进行扬尘（粉尘）整治情况，“十三五”期间所有单位均做好扬尘（粉尘）防治工作。

### 1.3.6 城市管理水平显著提升

“十三五”期间，云城区着力提升城区城市管理精细化水平，通过开展全方位宣传和专项执法打击行动，实现城市精细化管理制度化、规范化、科学化。聚焦乱搭乱建、工地秩序、行业秩序、城区自然资源利用等方面城市管理工作，落实责任人，细化工作措施，形成“一级抓一级、层层抓落实”的良好工作格局。

## 第四节 住房和城乡建设事业存在问题

### 1.4.1 住房保障体系仍需完善

一是住房保障模式较为单一。云城区住房保障模式主要以实物配租为主，货币化补贴力度低于全省平均水平。实物配租中，政府投资的公共租赁住房占比较大，保障性租赁住房房源供给滞后。

二是公租房供给与需求存在空间错位。当前，云城区公租房房源均在云城街道内，但公租房需求中仍有一定比例为思劳一腰古片区的就业群体，住房保障呈现老城区“供大于求”、思劳一腰古片区“供不应求”特征，职住分离现象凸显。

三是公租房“空置多”和“申请难”困局并存。截至2022年4月，云城区辖区内公租房仍有405套无人入住，空置率达到35.6%，使用效率低。与此同时，当前公租房申请流程多，针对新就业职工、外来务工人员和高层次人才的门槛高，环卫工人、公交车司机等特定群体的住房保障配套措施不完善，新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房困难问题亟待解决。

#### 1.4.2 住房市场发展增速放缓

受疫情影响，房地产市场表现低迷，流动性差、购买力弱、需求不稳定等问题凸显。目前，云城区商品房库存120.54万平方米，消化周期约20.8个月。其中商务公寓、商业、车位等非住宅商品房市场面临着更为严峻的“去库存”难题。2020年，云城区房地产开发固定资产投资增速下滑明显，比2019年减少18.3%。

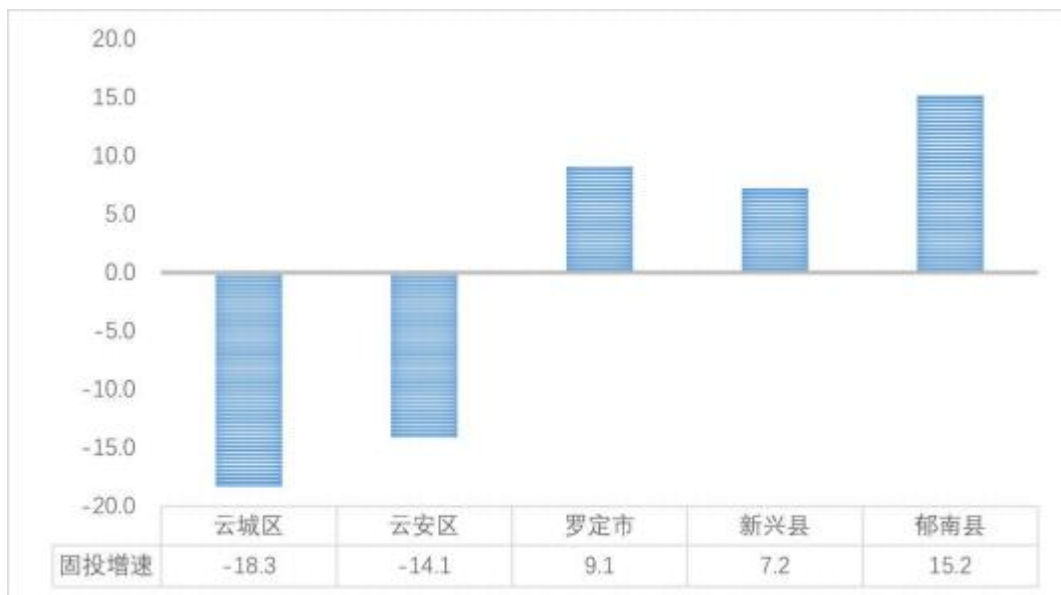


图8 各县（市、区）房地产开发固定资产投资增速示意图（2020）

同时，随着购房需求发生转变，房地产开发企业转向物业管理、中介服务等服务探索，商品房开发建设进度放缓。截至2022年7月，云城区未按期动工的项目有10项，涉及存量住宅用地约4.4公顷；已开工但未按期竣工的项目有9项，涉及存量住宅用地约10.7公顷。

表7 云城区“十三五”房屋市政工程施工许可工作开展情况表

单位：公顷

| 序号 | 项目名称                 | 土地面积 | 约定开工时间     | 约定竣工时间     | 建设状态       |
|----|----------------------|------|------------|------------|------------|
| 1  | 市区高峰街道高八村“三旧”改造项目地块  | 0.06 | 2020/2/28  | 2022/7/26  | 未动工        |
| 2  | 云浮市星耀投资开发有限公司项目用地    | 0.43 | 2017/10/11 | 2018/3/10  | 已动工<br>未竣工 |
| 3  | 刘柏兴用地                | 0.04 | 2018/6/7   | 2017/10/12 | 未动工        |
| 4  | 云浮晟鼎房地产开发有限公司用地      | 0.06 | 2015/3/17  | 2017/2/17  | 已动工<br>未竣工 |
| 5  | 恒诚房地产用地              | 1.41 | 2017/6/16  | 2019/10/1  | 已动工<br>未竣工 |
| 6  | 云浮盈利投资有限公司用地         | 0.55 | 2015/7/30  | 2016/8/25  | 未动工        |
| 7  | 高峰街高八村莲花小区“三旧”改造项目地块 | 0.47 | 2015/7/29  | 2015/4/18  | 未动工        |
| 8  | 广东霏霖投资有限公司项目地块       | 1.04 | 2013/6/28  | 2014/12/28 | 已动工<br>未竣工 |
| 9  | 广东霏霖投资有限公司项目地块       | 0.69 | 2013/6/28  | 2019/11/28 | 已动工<br>未竣工 |
| 10 | 广东霏霖投资有限公司项目地块       | 5.99 | 2013/6/28  | 2014/12/28 | 已动工<br>未竣工 |

| 序号 | 项目名称                     | 土地面积 | 约定开工时间    | 约定竣工时间     | 建设状态       |
|----|--------------------------|------|-----------|------------|------------|
| 11 | 云浮市兆景房地产开发有限公司项目地块       | 2.54 | 2022/6/2  | 2023/12/2  | 未动工        |
| 12 | 云浮市头塘讯“三旧”改造项目地块         | 0.01 | 2019/7/17 | 2020/12/17 | 已动工<br>未竣工 |
| 13 | 云城区云城街头塘讯村“三旧”改造项目地块     | 0.17 | 2019/1/24 | 2021/1/24  | 已动工<br>未竣工 |
| 14 | 黄丽宇用地                    | 0.07 | 2017/3/14 | 2019/3/14  | 未动工        |
| 15 | 李忠锦用地                    | 0.01 | 2016/8/26 | 2018/8/26  | 未动工        |
| 16 | 云浮市嘉美投资置业有限公司项目地块        | 0.14 | 2020/9/17 | 2021/9/17  | 未动工        |
| 17 | 云浮市睿灏投资有限公司项目地块          | 0.92 | 2020/9/17 | 2021/9/17  | 已动工<br>未竣工 |
| 18 | 严海琼用地                    | 0.01 | 2020/9/17 | 2021/9/17  | 未动工        |
| 19 | 市区金山大道与东方路交汇处西北侧住宅兼容商业用地 | 0.49 | 2022/7/27 | 2025/1/27  | 未动工        |

### 1.4.3 城乡建设短板仍需补足

一是辖区内存量老旧小区多，改造任务重。市区内老旧小区基本没有业委会和物业管理，失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全等问题突出；二是部分居住社区建设标准低，公交、学校、养老、医疗、停车场、公共活动空间等配套设施不佳不全，无障碍设施覆盖率低，还未达到完整社区的建设目标。

二是农村住房安全面临多样挑战。2022年，云城区上级下达农村危房改造国家任务81户，排查出削坡建房风险点332户、存在安全隐患的自建房（用作经营）10间、存在安全隐患的C/D级房屋（未用作经营自建房和非自建房）62间。

三是思劳、腰古片区天然气管网未实现全覆盖，能源利用效率

和清洁低碳水平有待提升。工业用气基础设施建设滞后，目前用气主要以民用为主，发展后劲不足以及空间有限。燃气信息化管理系统还未健全，设施运营管理水平有待提高。

#### 1.4.4 城乡建设发展方式粗放

一方面，建筑业发展不充分，建筑企业综合实力不强，建筑工业化程度较低，科技创新能力不强，智能建造、绿色建造发展不充分，绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑等推广力度不够大。另一方面，大量消耗、大量排放的粗放型建造模式仍是当前建筑领域的主要工程建设方式，建筑领域碳达峰、碳中和任务艰巨。

#### 1.4.5 城乡管理模式亟须创新

一是区部门承接市局下划移交的职能业务量较大，行政审批业务办理以及日常行政管理工作效能有待进一步提高，工作人员的业务水平和服务意识有待进一步增强，行政执法监管工作存在一定的难度。

二是住宅管理、绿色社区建设、新农村建设、燃气行业管理等部门联合性质的城市建设管理工作缺乏科学统筹，部门内、部门间事权划分不清晰，建管移交过程信息缺失以及建设主体和管理主体不统一等问题突出。

三是重建设、轻管理，城市管理意识淡薄，建设资金和管理资金投入比例不平衡，管理模式及配套设施不完善，实施效率和管理

水平不高。

## 第二章 发展形势

### 第一节 “十四五”时期的发展机遇

#### 2.1.1 新使命：党的二十大提出“中国式现代化”新主题

党的二十大指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。“十四五”期间，云城区要紧紧围绕“中国式现代化”这个主题，提高城市规划、建设、治理水平，重点完成以下三项建设工作。

一是坚持以人民为中心的发展思想，紧紧抓住住房和城乡建设领域群众最关心、最直接、最现实的利益问题，围绕推进和加快实现更高水平的“住有所居”，聚焦住房保障和房地产发展中的不平衡、不充分问题，优化供给结构，完善住房保障体系和住房市场体系；二是按照品质化、绿色低碳化、智能化要求，加快推进新型工业化、建造方式智能化、建筑产品绿色化，系统集成、动能叠加实现全区建筑业高质量发展；三是完善相关的配套，改善物业服务品质，打造完整居住社区和美丽村镇，提高居住的安全性、健康性、便利性、舒适性，努力实现人人“住有所居”到“住有宜居”。

#### 2.1.2 新机遇：区域一体化进程带来多样化的市场需求

从云城区发展定位来看，区委、区政府正在全力推进首位度提升工作，结合城市更新，区内城市建设、居住区配套、教育医疗养老等生活服务将不断完善，将吸引大批农村人口进城居住发展。同时，金属智造科技园、市健康医药产业园、南药产业发展试验区等

产业集聚区的建设，将带来相当规模的外来就业人口。

从云浮市发展定位来看，云浮市“十四五”期间将接续融入粤港澳大湾区、深圳先行示范区、珠三角核心区建设，聚力建设都市圈，区域合作在一体化进程中更加紧密。对外交通的完善让云城区跨区、市通勤成本不断降低，住房在性价比和生态环境上也有非常大的优势，为外地就业人口提供了新的住房选择。

### 2.1.3 新动能：科技赋能住房城乡建设智慧、绿色发展

2022年3月，住房和城乡建设部印发《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》，提出要聚焦住房和城乡建设重点任务，加强科技创新方向引导和战略性、储备性研发布局，突破关键核心技术、强化集成应用、促进科技成果转化。党的二十大同样指出，要着力提高全要素生产率，着力提升产业链供应链韧性和安全水平，推动建筑产业链建链、补链、延链、强链。

“十四五”时期是云城区推进建筑业全面转型升级的关键时期，也是绿色建筑、数字建筑发展的重大机遇期。加强城乡建设绿色低碳技术、住宅品质提升技术、建筑业信息技术、智能建造与新型建筑工业化技术的研究与应用，加大力度引进一批龙头企业和成长性好、产业链长、高效低耗的产业项目，是云城区建筑业突破发展瓶颈、增强核心竞争力、实现高质量发展的关键所在。

与此同时，科技创新也是数字政府建设、社会治理法治化、居住环境智慧化的重要抓手。以信息化推进住房和城乡建设事业发展，将实现政府治理由粗放向精细转变，项目建设由工程向服务转变，

产业发展由支撑向赋能转变，是云城区住房和城乡建设事业再上台阶的必然路径。

## 第二节 “十四五”时期面临的挑战

### 2.2.1 新需求：住房发展需要兼顾多群体、多样化的需求

党的二十大指出，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，并将其放在“增进民生福祉，提高人民生活品质”的大框架下进行论述。住房和城乡建设部门是重要的民生部门，要切实履行好主责主业，着力解决好人民群众“急难愁盼”问题。“十四五”期间，云城区将迎来新的人口结构调整，进城务工人员、新就业大学生、外来引入人才等构成的“新市民”群体将成为住房保障、购置房屋的主要需求群体。但目前，“新市民”面临的“住房难、住房贵、住房差”问题仍然突出，通过购买商品住房或者租住环境尚可、公共服务配套相对完善的住房较为困难，亟须加大新市民、特定区域特定群体的住房保障力度。

同时，住房市场将呈现“刚性需求与改善性需求”“购房需求与租赁需求”“中低端需求与中高端需求”“消费性需求与投资性需求”并重的现象，对配套设施建设、社区管理等都提出更高要求。

### 2.2.2 新瓶颈：传统发展模式难以顺应新的市场环境

随着我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，居住消费从生产型导向转向消费型导向，以人为本的居住需求和品质服务的全面升级正在成为居住领域发展的主基调。适应产业定位出现的重大

变化，摆脱经济增长对房地产业的依赖，促进住房和房地产市场与实体经济均衡发展，是“十四五”期间行业治理的重要任务。

新时期的住房发展需要密切关注教育、医疗、文化、旅游、体育等服务需求，不断提升住宅建设技术、经营水平和服务理念，推动产业园区地产、旅游地产、老年地产、众创空间、物流配送中心、社区商业网点等业态进一步发展。

### 2.2.3 新矛盾：要素资源紧缺限制城乡建设工作落地

当前，云城区住房市场面临多样化的改善型购房需求。一是由于建筑老化破损、配套设施缺失、管理水平低下等问题层出不穷，迫切需要改善居住环境而购房的改善型需求增加；二是“居住需求”逐步向“舒适需求”转变，“绿色、智能、健康”住房渐成购房新趋势；同时，家庭小型化、老龄化等现象趋于普遍，中小户型住宅及养老型住宅未来需求将进一步增大。

在此趋势下，城市更新、产业新城开发、老旧小区改造、房地产稳控去库存和住房保障等工作都需要进一步提质扩面，但云城区城乡建设用地规模已接近顶板，后备土地资源供给不足，加上经济增长减速，可用资金相对削弱，如何处理好“要素保障与需求满足”“保民生与促发展”之间的关系将是“十四五”期间面临的新难题。

## 第三章 总体要求

### 第一节 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，十九届历次全会和党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记关于城市工作、住房和城乡建设工作、历史文化保护传承、乡村振兴等方面的重要论述精神以及习近平总书记对广东系列重要讲话、重要指示精神，坚决贯彻新发展理念，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，抢抓“双区”和两个合作区建设战略机遇，以推动高质量发展为首要任务，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以中国式现代化为主题，以“提升首位度、建设都市圈”为目标，以优化城市功能、提升城市品质为方向，以完善基础设施、推进城市更新为重点，以行业改革创新、智慧管控升级为路径，统筹住房城乡建设事业协调发展，高水平完成支撑体系提质增效，着力提升城乡品质和人居环境，全面完善住房保障体系，加快建筑产业转型升级，推进行业治理体系和治理能力现代化，统筹区域城乡发展和安全，创新城市建设管理体制机制。

### 第二节 基本原则

**坚持规划引领，计划实施。**提高住房城乡建设事业的系统性，增强项目实施的前瞻性。坚持先规划、后建设，在规划引领下分解制定建设计划，全盘统筹各类建设资金，按照轻重缓急逐年推进城乡建设项目有序实施。

**坚持提质增效，补齐短板。**着力固根基、扬优势、补短板、强弱项，加强存量设施提质增效，补齐城乡建设短板，提高运营管理水平和服务效能，全面提升建设品质，实现由外延式规模发展向内涵式质量发展的转变。

**坚持人民至上，改善民生。**坚持以人民为中心的发展思想，发挥人民主体地位作用，聚焦住房保障、人居环境改善等民生工作，把人民群众对高质量生活空间的要求落到实处、落到细处，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

**坚持生态优先，绿色发展。**深入贯彻落实“碳达峰”“碳中和”工作要求，着力完善城乡绿色空间体系，建立生态基础设施体系，推行绿色建筑模式，以更高的节能标准推动建筑建设，大力开展绿色建筑创建工作，推行绿色生活模式，推动超低能耗建筑、近零能耗建筑建设，逐步构建绿色低碳、人与自然和谐共生的生命共同体。

**坚持改革创新，智慧建设。**坚定不移深化改革创新，推动基础设施智慧运行与管理，推动住房城乡建设政策创新、管理创新、技术创新，实现城市治理体系和治理能力现代化，推动城乡实现更可持续的发展。

**坚持统筹协调，共建共享。**统筹优化基础设施布局，协调各行业、各部门的关系，健全城乡建设信息平台共建共享机制，完善建设资金使用制度。构建基本公共服务均等、资源环境可承载的城乡统筹协调发展新格局。

**坚持安全发展，守牢底线。**统筹发展和安全，坚决防范化解房

地产、建筑施工、城市运行等领域重大风险挑战，建立全域全周期城市治理方式，推动城乡发展质量、规模、速度、安全相统一。

### 第三节 发展目标

#### 3.3.1 总体思路

“十四五”期间，云城区住房和城乡建设事业发展将围绕“提升首位度，建设都市圈”的总体目标，把加快提升首位度作为学习贯彻党的二十大精神的具体举措，夯实基础民生保障，统筹城乡协调发展，提升区域建设品质，增强行业发展质效，全面构建体系化建设、高效化运行、数字化赋能、全生命周期管理的住房和城乡建设高质量发展模式。争取在住房市场体系和住房保障体系建设、美丽宜居城乡建设、建筑业高质量发展等方面示范先行，推进实现质的有效提升和量的合理增长，共建共享“幸福云城”、全面建成“宜居云城”、着力打造“绿色云城”、稳步建设“安全云城”、奋力谱写“智慧云城”。

#### 3.3.2 总体目标

紧密围绕建设都市圈的发展愿景，以全面提升首位度为重心，推进加快建设宜居宜业新云城，推动经济高质量发展，通过完善住房供应体系、提升城乡建设品质、推动建筑业现代化、筑牢质量安全防线、创新城乡治理模式。力争到2025年底，基本形成“住房供应市场更加良性、城乡人居环境更加优美、建筑业转型更加高效、质量安全管控更加规范、城乡建设管理更加智慧”的住房和城乡建设

设发展新局面。

### 3.3.3 建设目标

**住房供应市场更加良性。**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善多层次、多渠道、成系统的住房市场和保障两大体系。到 2025 年底，最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭住房保障覆盖率达 100%，政府投资建设公租房分配率达95%以上，至少有一个保障性租赁住房项目完成建设并投入运营。住房市场供求基本平衡、产品结构基本合理，非住宅商品房库存消化周期显著缩短。住房服务提质增效，新建商品住房物业管理实现全覆盖。

**城乡人居环境更加优美。**以城镇老旧小区改造、农村住房安全整治、居住社区建设补短板为载体，加大城乡建设力度，完善提升社区物业管理服务，指导历史文化保护传承工作。到 2025 年底，完成 32 个老旧小区改造项目工程建设，至少建成 1 个完整居住社区。新建小区实现无障碍全覆盖，既有居住社区无障碍覆盖率提升 10 个百分点。社区养老服务设施覆盖率达到 70%以上，社区托育服务设施覆盖率达到60%以上，社区便民商业服务设施覆盖率达到90%以上。城市管道燃气普及率达到 63.7%，房地产、工商业企业燃气配套入户率达到 100%。农村房屋安全隐患排查整治率、削坡建房风险点整治、农村危房改造等工作完成率均达到 100%。

**建筑业转型更加高效。**发展环境进一步优化，建筑业发展方式明显转变，工程建设关键技术研发与推广能力增强。着力推广绿色建筑技术、产品和绿色建材，积极探索装配式建筑和建筑信息模型

(BIM) 技术。到 2025 年底，预拌混凝土生产企业年设计生产能力控制在 360 万立方米以内，产能利用率提升至 80%以上，预拌混凝土企业绿色生产水平全面达标，打造至少 1 个预拌混凝土行业绿色示范工厂。装配式建筑面积占全区新增建筑面积的比例达到 20%，城镇新建民用建筑节能强制性标准执行率达到 100%，星级绿色建筑占城镇新建建筑比例达到30%以上。

**质量安全管控更加规范。**安全文明生产意识明显增强，落实参建各方主体责任，严抓工程质量安全。建筑施工安全标准化水平进一步提高，质量强区迈上新台阶。到 2025 年底，工程竣工验收合格率、工程质量投诉处理率均达到 100%。

**城乡建设管理更加智慧。**依托“物联网、5G、云平台”等载体，提升城乡治理和民生服务水平，全面推行线上统一申请、联网审核、网上反馈、现场核验、一次办结的服务模式。依托工程建设项目审批管理系统，打通融入云浮市建筑业信用信息平台数据链接，实现行业精细化监管和大数据辅助决策。到 2025 年底，“零跑动”事项覆盖率达到 80%，一窗综合受理率达到 100%，住建领域政府内部应共享数据需求满足率达到99%以上。

| 专栏 1 云城区“十四五”住房和城乡建设主要指标 |    |        |    |
|--------------------------|----|--------|----|
| 指标                       | 单位 | 2025 年 | 属性 |

| 专栏 1 云城区“十四五”住房和城乡建设主要指标  |    |                          |     |
|---------------------------|----|--------------------------|-----|
| 指标                        | 单位 | 2025 年                   | 属性  |
| <b>一、住房供应市场更加良性</b>       |    |                          |     |
| 最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭住房保障覆盖率 | %  | 100                      | 预期性 |
| 政府投资建设公租房分配率              | %  | ≥95                      | 预期性 |
| 保障性租赁住房项目                 | 个  | ≥1                       | 预期性 |
| 新建商品住房物业管理覆盖率             | %  | 100                      | 约束性 |
| <b>二、城乡人居环境更加优美</b>       |    |                          |     |
| 城镇老旧小区改造                  | 个  | 32                       | 预期性 |
| 完整居住社区                    | 个  | ≥1                       | 预期性 |
| 无障碍覆盖率                    | %  | 新建小区 100%，老旧小区提高 10 个百分点 | 预期性 |
| 社区养老服务设施覆盖率               | %  | ≥70                      | 预期性 |
| 社区托育服务设施覆盖率               | %  | ≥60                      | 预期性 |
| 社区便民商业服务设施覆盖率             | %  | ≥90                      | 预期性 |
| 城市管道燃气普及率                 | %  | 63.7%（同比增长 10%）          | 预期性 |
| 房地产、工商业企业燃气配套入户率          | %  | 100                      | 预期性 |
| 农房安全隐患排查整治率               | %  | 100                      | 约束性 |
| 农村危房改造工作完成率               | %  | 100                      | 约束性 |
| 削坡建房风险点整治工作完成率            | %  | 100                      | 约束性 |
| <b>三、建筑业转型更加高效</b>        |    |                          |     |
| 新建民用建筑节能强制性标准执行率          | %  | 100                      | 约束性 |
| 星级绿色建筑占城镇新增绿色建筑比例         | %  | ≥30                      | 预期性 |

| 专栏 1 云城区“十四五”住房和城乡建设主要指标 |    |        |     |
|--------------------------|----|--------|-----|
| 指标                       | 单位 | 2025 年 | 属性  |
| 预拌混凝土产能利用率               | %  | ≥80    | 预期性 |
| 预拌混凝土企业绿色生产达标率           | %  | 100    | 约束性 |
| 预拌混凝土行业绿色示范工厂            | 处  | ≥1     | 预期性 |
| 四、质量安全管理更加规范             |    |        |     |
| 工程竣工验收合格率                | %  | 100    | 约束性 |
| 工程质量投诉处理率                | %  | 100    | 约束性 |
| 五、城乡建设管理更加智慧             |    |        |     |
| “零跑动”事项覆盖率               | %  | 80     | 预期性 |
| 一窗综合受理率                  | %  | 100    | 预期性 |
| 住建领域政府内部应共享数据需求满足率       | %  | ≥99    | 预期性 |

## 第四章 完善住房供应体系，促进住房市场平稳健康发展

“十四五”期间，云城区将加快完善住房供应体系，落实“住有所居、房住不炒、租购并举、职住平衡”的发展要求，探索建立多渠道保障、多主体供给、租购并举的住房制度，推动住房保障、住房租赁及住房交易的健康有序发展。坚持以人为本，充分考虑不同群体的居住意愿，最大限度满足居民的多样化、多层次住房需求。

### 专栏 2 完善住房供应体系，共建共享“幸福云城”

#### ■ 保障：发挥公共租赁住房保障作用

1. 提高货币化保障比重：扩大保障对象，调整租金和租赁补贴执行标准；
2. 提高公租房实物配租效率：研究特定群体保障政策，政府投资建设公租房分配率力争达到95%以上，最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭 100%享有住房保障；
3. 公租房品质提升：定期维护修缮、提升养老服务水平、推进智慧化改造。
4. 完善公租房配套管理机制：准入审核、租后管理常态化、“刚柔并济”的公租房退出制度、政策宣传、管理服务信息化水平。

#### ■ 租赁：培育和发展住房租赁市场

1. 盘活存量房源筹集房源：多主体房源整合、专业化房源管理；
2. 发展保障性租赁住房：重点在商业、办公密集区域、产业园区及周边、轨道交通站点周边、战略性新兴产业基地等发展片区增加供给宿舍型、公寓型租赁住房；同步组团式实施周边区域商业和公共服务设施项目；
3. 提振租赁意愿和需求：规范住房租赁市场、完善住房租赁基本公共服务政策，逐步探索“租购同权”的社会保障机制。

#### ■ 交易：促进房地产市场平稳健康发展

\*“去库存”是云城区房地产“十四五”时期的主要发展任务。

1. 加强房地产开发企业资质、房地产项目开发建设、商品房预售资金、房地产市场交易监管；

## 专栏 2 完善住房供应体系，共建共享“幸福云城”

2. 量质并举推进市场供求平衡：结合去化周期确定房地产开发计划、结合需求人群优化房地产项目设计。

### ■ 全方位夯实住房发展基础

1. 构建“活力焕新区、优化拓展区、产城融合区”的商品房和保障性住房发展总体格局；

2. 推动物业服务品质升级、探索发展新型住房产品。

## 第一节 充分发挥公共租赁住房保障作用

“十四五”期间，云城区将以公共租赁住房为住房保障工作的重要抓手，丰富保障形式，推进实物配租，提升环境品质，完善管理机制，在高效集约使用公租房资源的基础上实现人房匹配、职住平衡。力争到2025 年底，政府投资建设公租房分配率达 95%以上。

### 4.1.1 加大公租房货币补贴力度

“十四五”期间，云城区应积极提高货币化保障比重，在提升住房保障工作时效性的同时，从便利性、户型需求、居住爱好等方面更直接地满足多元化住房保障需求。

一是扩大保障对象。在城乡低保、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭应保尽保，符合条件的特殊困难家庭优先保障，城乡中等偏下收入住房困难家庭按规定保障的基础上，将新就业无房职工、稳定就业异地务工人员群体以及公共服务行业和产业功能区从业人员纳入保障范围。

二是调整租赁住房租金和租赁补贴执行标准。根据住房保障对

象的住房困难程度和支付能力等，实行差别化的租赁补贴分档发放标准。同时，根据云城区社会经济发展、物价变动情况，适时调整租赁住房租金，让保障性群体得到最切实的保障。

#### 4.1.2 提高公租房实物配租效率

坚持贯彻落实省、市住房保障政策要求，扩大公租房实物配租保障范围，针对不同申请群体适时优化保障政策。力争到2025 年底，云城区政府投资建设公租房分配率力争达到 95%以上，最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭 100%享有住房保障。

面向城乡低保、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭，实施常态化“应保”人群普查入库制度，做到应保尽保；面向新就业职工、外来务工人员等新市民，根据社会经济实际发展情况动态调整工作年限、收入等申请门槛；面向青年职工、基础型人才与高层次人才提供人才公寓租赁及住房补贴，建立《云城区公共租赁住房重点支持单位名单》，减少入围企业的职工个人申请流程；面向环卫、公交、教育、医疗等重点公共服务行业的住房困难职工，探索“企业申请、集中接受、整体配租”的分配方式，提升公租房的精准保障力度。

#### 4.1.3 开展公租房品质提升工程

一是切实做好公租房维护修缮。组织专业物业管理公司定期对丰收大丰垌新云中旁、星岩三路216 号、城基路28 号幸福小区、云城区富强路与金山路交汇处城北公租房开展维修统计工作，及时处理好房屋墙体剥落、天花瓷砖脱落、地下管道损坏、公共区域配套

设施破损等问题。

二是提升公租房养老服务水平。加快推进现有公租房小区的适老化改造，改善坡道、扶手、电梯等与老年人日常生活密切相关的公共服务设施，在走廊、卫生间、厨房设置紧急求助按钮等无障碍设施。鼓励增设多功能活动中心、老年人日间照料中心、长者食堂、托老所等公共服务设施，丰富生活照料、健康指导、文化娱乐、心理慰藉等养老服务功能。

三是推进公租房智慧化改造。探索建设公租房智能管理系统，将小区内人、地、事、物、组织等要素进行数据化整合，实现住户生活信息化、物业管理精细化、管理防控数据化。通过引入人脸识别门禁、智能门锁等信息化设备，加强对进出公租房的人员的管理，全面提升小区智能化安全防控能力和管理服务水平。

#### 4.1.4 完善公租房配套管理机制

一是强化准入审核工作能力。做好公租房准入常态化受理工作，定期开展组织召开辖区公租房工作培训会，明晰住房保障工作流程，提高区住建局、相关部门、街道（乡镇）住房保障工作人员的服务水平，提高社区（村委）初步审核效率；制定《云城区公租房资格核查导则》，细化入户调查、联合审核、复审、第三方合作等具体工作要求，提升公租房管理工作的规范性。

二是推动租后管理常态化。动态核查承租家庭配租资格，适时清退不符合条件或条件发生改变的公租房承租对象。加强公共租赁住房使用情况的巡查力度，核查实际居住人员及房屋使用情况等方

式，严厉打击保障性住房使用过程中的违规、违法行为。

三是完善多渠道退出制度。探索“刚柔并济”的公租房退出制度，推动公租房及时有效退出，对不符合条件家庭做到“应退尽退”。对于超过保障要求但仍存在住房困难暂时无法搬离的住户，采用“柔性退出”政策，通过提高租金等方式延长腾退过渡期；对于严重超过保障标准且拒不退出的住户，采用“强制腾退”政策，通过违规信息纳入征信系统等惩罚机制扩大共同违规执法的影响力。

四是扩大政策宣传覆盖面。区住建局定期组织工作人员走进社区开展专题宣讲，对云城区公租房保障政策、公租房房源情况等进行解读。各社区（村委）应加强公租房政策的日常宣传工作，及时解决辖区居民有关公租房准入条件、申请程序、受理流程等疑问，积极发动符合条件的人员申请住房保障。

五是提升公租房管理服务信息化水平。积极配合云浮市公共住房基础信息平台的建设，提前做好公租房房源、承租人等基础信息的收集、梳理及归档工作，确保及时、顺利完成与省、市信息平台数据对接。同时，做好区政府网站住房保障专栏的信息公示工作。及时上传公租房定价、分配、退出、货币补贴的受理审核发放及监管等信息，切实保障社会各界的知情权、参与权和监督权。

## 第二节 培育和发展住房租赁市场

“十四五”期间，云城区将着力培育和发展住房租赁市场。探索“租购联动”政策，盘活存量增加租赁住房供给。推动住房保障体系与住房市场体系相衔接，鼓励发展保障性租赁住房。完善住房

租赁配套制度，规范、引导住房租赁市场高质量可持续发展。力争到 2025 年底，至少有一个保障性租赁住房项目完成建设并投入运营。

#### 4.2.1 打通租购通道，推动存量房有效盘活

“十四五”期间，云城区将把盘活存量房源作为增加租赁住房供给的主要方式，重点做好房源整合和房源管理两方面的工作。

在房源整合上，由区住建局牵头，联合有关部门、第三方机构摸排梳理政府机构、事业单位、国有企业等单位闲置房源以及库存商品房、老旧小区、“城中村”“城郊村”等社会闲置房源，将符合安全、消防、卫生等条件的房屋纳入云城区租赁住房房源库。住房认定可享受税费降低、免收城市基础设施配套费等优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。闲置住房小区整体改造为租赁住房的，将作为城镇老旧小区优先推进项目，并根据改造类型给予财政资金支持。

在房源管理上，主要通过扶持专业化的住房租赁企业来实现住房统一运营管理。鼓励现有房地产开发企业、物业服务企业开展住房租赁业务，提升企业租赁专业化水平。区住建局根据企业实际情况，建立《云城区专业化规模化住房租赁企业名单》，帮助市民、集体选择租赁企业。另外，区住建局应加强对租赁住房项目建设、运营以及质量安全的监管，建立日常巡查检查机制，原则上每年进行不少于一次的全覆盖检查，对违反有关规定的项目依法依规予以查处。

另外，探索“以租换购”政策，鼓励个人将闲置住房委托给住

房租赁企业出租，纳入云城区租赁住房房源库统一管理。住房入库后，该房屋在购房资格审核时不计入购房资格套数。该政策的实施有望在降低住房空置率的同时，解决好新市民、青年人住房问题，并促进房地产业良性循环。

#### 4.2.2 突出民生属性，发展保障性租赁住房

紧密围绕区委“提升首位度”“经济高质量发展”重要工作部署，云城区“十四五”期间突出住房民生属性，结合特色园区、重大产业集群建设，重点在商业、办公密集区域、产业园区及周边、轨道交通站点周边、战略性新兴产业基地等发展片区，多举措建设筹集保障性租赁住房，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，为产业发展和人才引育提供有力支撑，进一步实现职住平衡、产城人融合。

区住建局应开展保障性租赁住房需求调查，结合云城区租赁住房房源库，科学编制保障性租赁住房项目建设计划，形成滚动实施的项目台账，每年谋划储备一批、推动一批、开工一批。

针对新市民、青年人群体特点，保障性租赁住房不设收入门槛，坚持“小户型、低租金”，鼓励通过园区配建和闲置存量房屋改造两类方式增加供给，房源类型有集中管理且供企事业单位等单身职工租赁使用的宿舍型以及有集中管理运营且供本市各类人才租赁的、独立或半独立居住使用的公寓型。

表 8 保障性租赁住房分类表

| 租赁住房类型 | 主要租住对象         | 主要建设方式      |
|--------|----------------|-------------|
| 宿舍型    | 企事业单位、产业园区职工   | 园区（企业）配建    |
| 公寓型    | 各类人才、中高端保障需求群体 | 园区（企业）配建、改建 |

根据不同租赁住房类型、租住人群需求特点以及建设实际，同步组团式实施周边区域商业和公共服务设施项目，以期实现住行协调、宜居宜业的居住空间结构。室内鼓励设置阅览室、咖啡书吧、公共食堂等个性化配套设施，进一步增强保障性租赁住房居住品质、综合功能，与青年群体需求相适配。

表 9 保障性租赁住房公共服务设施配套建设表

| 保障性租赁住房<br>公共服务设施 |        | 宿舍型 |    | 公寓型 |    |
|-------------------|--------|-----|----|-----|----|
|                   |        | 新建  | 改建 | 新建  | 改建 |
| 教育设施              |        | □   | □  | ○   | □  |
| 医疗卫生设施            |        | ○   | ○  | ○   | ○  |
| 商业服<br>务设施        | 小型商服   | ●   | ○  | ●   | ●  |
|                   | 菜市场    | □   | □  | ○   | ○  |
|                   | 其他商业   | ○   | ○  | ○   | ○  |
| 综合管<br>理服务<br>设施  | 养老设施   | □   | □  | ○   | □  |
|                   | 文化设施   | ○   | ○  | ○   | ○  |
|                   | 室外活动场地 | ○   | ○  | ○   | ○  |
|                   | 管理服务用房 | ●   | ○  | ●   | ○  |

| 保障性租赁住房<br>公共服务设施 |               | 宿舍型 |    | 公寓型 |    |
|-------------------|---------------|-----|----|-----|----|
|                   |               | 新建  | 改建 | 新建  | 改建 |
|                   | 快递送达设施        | ●   | ●  | ●   | ●  |
|                   | 生活垃圾分类<br>收集点 | ●   | ●  | ●   | ●  |

注：● 应严格依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 要求配建的配套设施项目；

○ 可结合项目实际情况，选择性配建或与其他设施联合设置；

□ 可不配建的配套设施项目。

依托万洋众创城、广东云浮工业园创业创新中心项目建设，打造面向创新创业青年群体的公寓型保障性租赁住房试点。增设青年人成长成才服务配套，提供共享办公区、共享会议室、会客厅等创业办公空间，为青年人才创业创新提供“楼上安居、楼下创业”的全方位服务，打造云城区“居办一体化”众创空间。

#### 4.2.3 规范市场发展，提振租赁意愿和需求

一方面，依托住房租赁管理服务平台建设，加大对住房租赁市场的规范力度。区住建局应加强房地产经纪机构、住房租赁企业备案、开业申报等管理，督促各主体按规定办理登记、备案等手续，鼓励住房租赁企业在统一租赁平台进行房源发布、租赁交易、合同备案等业务。积极推动企业、从业人员、租赁房源等信息采集入网，并联合市场监管、网信、金融、公安、发改等部门建立全区统一的住房租赁服务监管平台，严肃查处无照经营、虚假广告、哄抬租金等违法违规行为，严厉打击“长收短付”“租金贷”“高收低租”等经营行为。

另一方面，完善住房租赁基本公共服务政策，逐步探索“租购

同权”的社会保障机制。学习借鉴先行地区经验做法，建立承租人居住证权责清单，不断扩大承租人权利，逐步实现持有居住证的承租人可以按照相关规定享有医疗卫生、社会保险、养老服务、社会救助等国家规定的基本公共服务。

### 第三节 促进房地产市场平稳健康发展

“去库存”是云城区房地产“十四五”时期的主要发展任务，规范房地产市场、加强房地产项目开发建设全过程监管，是有效遏制房地产领域违法违规行为，促进云城区房地产市场平稳健康发展的必要保障。力争到2025年底，商品住房库存保持在合理区间，非住宅商品房库存消化周期显著缩短，实现住房市场供求基本平衡、产品结构基本合理。房地产领域多部门联合监管机制基本健全，商品住房项目基本实现“开发—建设—销售”全流程监管。

#### 4.3.1 加强房地产开发企业资质管理

一是配合做好房地产开发企业资质换证和重新核定工作。严格贯彻落实《广东省住房和城乡建设厅关于房地产开发企业资质审批工作的通知》的有关要求，督促拥有2022年7月5日后到期的三级、四级（含暂定级）资质的企业申请换发二级资质证书或重新核定二级资质，做好辖区内房地产开发企业二级资质初审、注销初审工作。

二是加强房地产企业资质日常监管。定期通过“双随机、一公开”方式加强对辖区内房地产开发企业资质条件的动态核查，对于不符合相应资质条件的，依据相关政策要求，督促房地产开发企业进行整改；拒不整改的，由原资质审批部门撤回其资质证书。

#### 4.3.2 加强房地产项目开发建设监管

一是加强房地产项目施工前、施工过程以及竣工后的质量控制监管。会同有关部门严格做好用地审批、规划审批、施工图审批、工程质量监督注册等工作，严格把好房地产项目施工许可的审批关。定期对房地产项目质量安全开展全面检查，对于检查中发现的一般性质量问题，下达整改通知书并及时督促其整改；对于存在严重违法违规行为、工程建设违反强制性标准、工程实体质量低劣或有严重质量缺陷、涉及结构安全的工程，责令停工整改并按《建设工程质量管理条例》相关条款予以处罚，并按照规定给予立案处罚。

二是加强重点企业、问题楼盘监测。定期上报重点企业风险排查工作，根据风险等级列入分档名录，对高风险企业进行风险提示、预警、通报，实现风险控制的前瞻性和及时性。同时，加快推动问题楼盘化解，重点关注“资金链断裂”“延期交楼”“商品房屋质量”“物业管理纠纷”等问题，遏制产生新增问题楼盘。

#### 4.3.3 加强商品房预售资金监管

一是加强商品房预售许可管理。核发预售许可前，区住建局需严格核实土地使用证、建设工程规划许可证、施工许可证、项目施工等情况，保证工程形象进度符合预售要求。同时，会同政法、公安、人社、自然资源、市场监管、信访、税务等部门开展商品房预售许可联席评审。对存在问题的项目，应及时研判潜在风险点，并全面规范销售和宣传行为。

二是明确预售资金的监管和使用机制。按照《关于加强云浮市

商品住房用地交易及建设资金监管的意见》要求，将项目预售资金纳入专户监管，对资金的存入、支出、使用进行监督核查，排查项目风险隐患。预售许可申请时明确项目工程建设进度和资金使用计划，并在监管过程中严格按比例留存，确保房地产项目建设竣工交付。

#### 4.3.4 加强房地产市场交易监管

一是强化监管力度。联合发改局、市场监督管理局、税务局等职能部门开展市场专项巡查，针对违规收费、虚假宣传、拒绝购房人使用公积金等违规销售问题开展专项整治工作。

二是加大巡查密度。坚持常态化巡查巡检工作，以“明察+暗检”等方式开展覆盖房地产开发企业、房地产中介机构、住房租赁市场的全方位市场巡查和市场秩序整顿工作，对现场公示资料、销售人员行为和话术、销售手法等情况开展重点检查。

三是提高检查精度。针对群众反映较多、较密集的项目或现象开展现场抽查，通过现场执法随机抽查认购协议、商品房买卖合同等是否存在规避企业责任及加重买受人责任等情况进行针对性核查，依法依规对存在问题的项目负责人进行约谈或责令整改。

#### 4.3.5 量质并举推进市场供求平衡

“十四五”期间，云城区房地产需要重点解决“高库存与住房短缺共存”的问题。明确房地产开发计划、房地产项目优化方向，是实现化解住房库存、缓解结构性不平衡的重要前提和抓手。

一是结合去化周期确定房地产开发计划。基于各区域住房库存

情况、人口规模、社会经济发展情况进行综合研判和分区，坚持以需求定供给，合理确定各片区房地产发展计划。整体来看，云城区“十四五”期间以消化存量、完善居住配套设施为主要发展模式，积极推进宜居社区创建，全面提升云城老城居住水平。各园区可根据项目推进情况，采取“以需定建”的原则开发建设多元化的商品住房，支持产业发展。蟠龙湖北片围绕“城市功能核心区、中央商务区”的区域定位，探索兼容商务、办公、商业的高品质的房地产项目，助力金融、商贸、商务、会展、咨询等高端服务业发展。

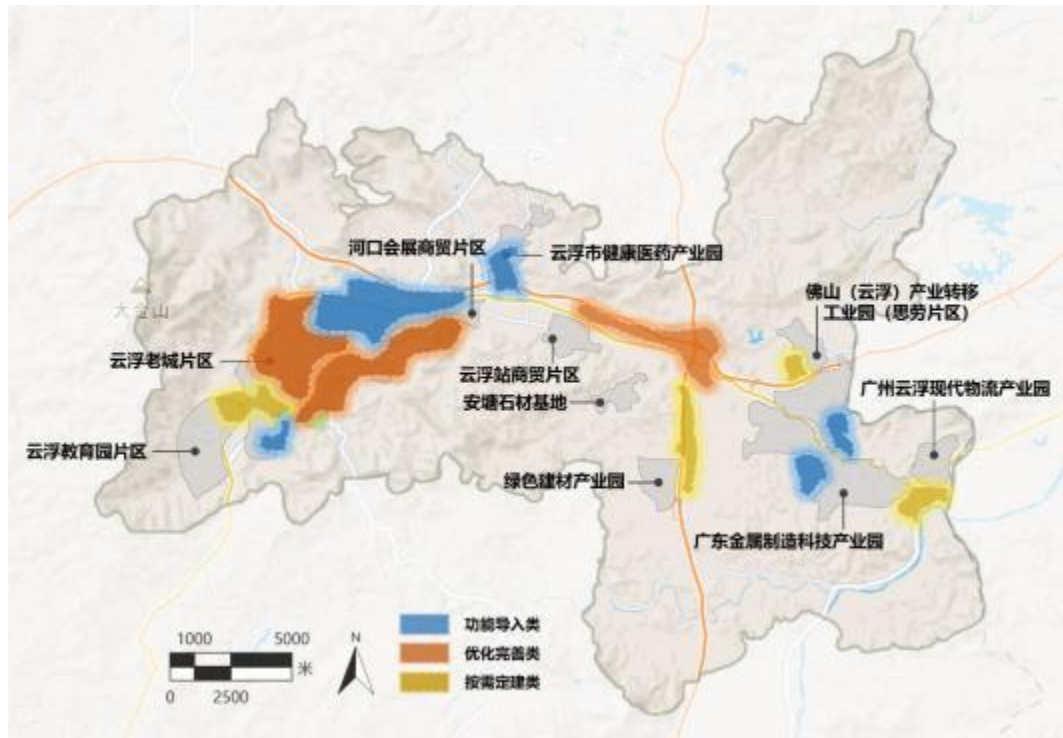


图9 云城区商品房分区住房空间布局指引（中心城区部分）

二是结合需求人群优化房地产项目设计。引导房地产开发企业紧密围绕人口老龄化现状、“三孩”政策等重要发展趋势，构建幼有所托、老有所养的房地产产品体系，对商品房的户型、配套以及住房服务做出有针对性地优化升级。积极推动适老化改造、儿童社

区创建、养老托幼设施建设等工作，鼓励房地产开发企业研发多元户型房产项目，按需求配建或引入优质医疗、教育等公共资源，鼓励社区物业服务企业向养老、托幼等延伸服务，抓住潜在的改善型购房需求。

#### **第四节 全方位夯实住房发展基础**

##### **4.4.1 优化住房空间布局结构**

紧扣市委赋予云城“打造云浮高质量发展的示范区”的目标，适应人口流向和产业发展态势，构建“活力焕新区、优化拓展区、产城融合区”商品房和保障性住房发展总体格局。各分区以差异化的城市建设、功能定位、产业发展为引导，完善住房供给。

**活力焕新区：**主要包括蟠龙湖周边的牧羊路—蟠龙天湖片区、罗沙片区以及文笔路以北、环市路沿线片区。“十四五”期间，该片区将打造成为城市功能核心区，重点发展金融、商贸、商务、会展、咨询等高端服务业，带动总部经济集聚。既是实施产业升级和承接功能疏解的核心区域，也是承载人口和空间拓展的主要板块。该片区应优先解决商品房库存及老旧小区品质两大问题，积极推进宜居社区创建和老旧小区改造，完善基础设施和公共服务设施，建设兼容商务、商业业态的高品质生态社区。力争到2025年底，利用存量住房资源，高品质打造形成云浮市宜居示范区、中央活力区。

**优化拓展区：**主要包括蟠龙湖以南的老城片区、河口会展商贸片区以及云浮教育园片区。“十四五”期间，该片区面临生活提质和产业提效两大任务，需要面向本地人和新市民两大群体解决改善

性和保障性两类住房需求。该片区应加快完善配套居住和生活服务设施，提高住房环境及配套服务品质，有效承接云城老城住房需求。同时，鼓励云浮教育园区、健康医药产业园、云浮工业园区重点结合园区、企业、项目的实际需求，配建宿舍型保障性租赁住房，或将现有的宿舍按照宿舍型保障性租赁住房进行升级改造，满足园区、平台就业人员的住房需求，促进城区近郊职住平衡。力争到2025 年底，通过增存并举，满足居民多元化的住房需求，打造成为宜居宜业示范区。

**产城融合区：**主要包括腰古、思劳片区的各个园区及周边建设区。“十四五”期间，该片区将聚力打造产城融合、工业与生态相融的向东“融湾”发展“先锋”，重点推动金属智造科技园、市健康医药产业园、南药产业发展试验区等载体建设，发挥产业集聚、要素集聚、资源集约的“洼地”效应，引导产业、资金、人才向园区集中。该片区的住房需求群体相对固定，主要为稳定外来务工人员、新市民以及引入人才，住房供应结构及类型应聚焦青年群体需求。加强重点产业园区、产业集群、创新平台的房源筹集建设，重点在商业、办公密集区域、产业园区及周边、轨道交通站点周边、战略性新兴产业基地等发展片区，加快盘活闲置存量房屋加大租赁住房供应力度，探索建设人才公寓、人才组屋、人才社区等高档优质小区。力争到2025 年底，区域容量进一步扩大，涵养宜居生态，构筑聚才高地，助力腰古-思劳组团打造成为云浮东部融湾发展先行示范区。

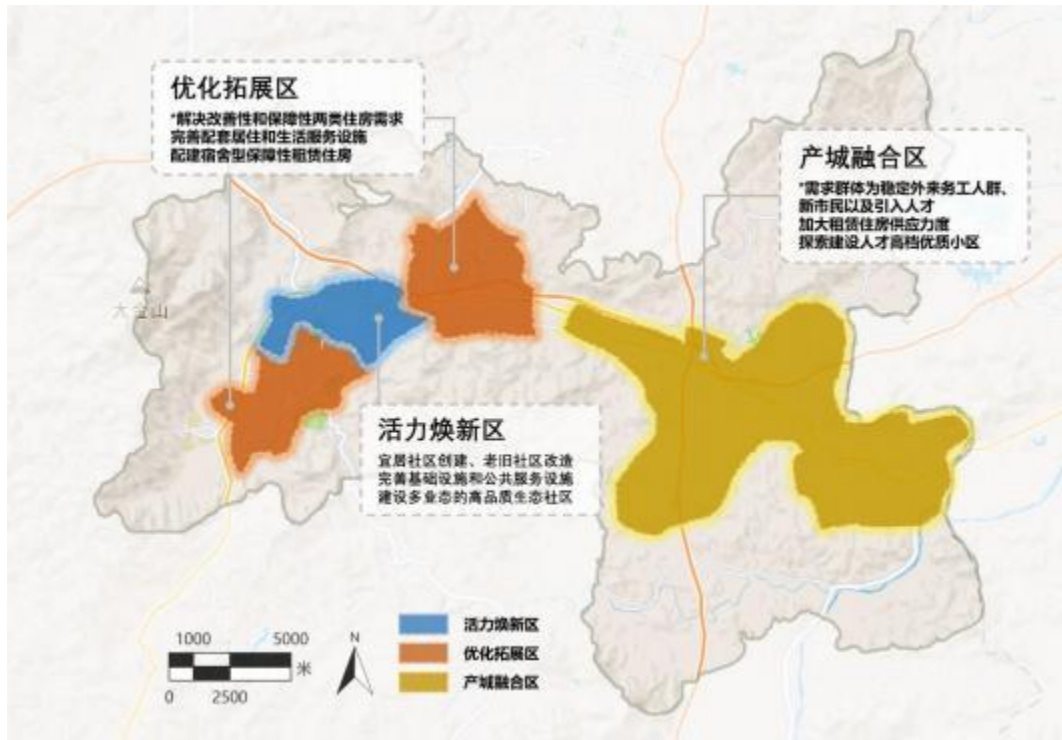


图 10 云城区住房发展分区指引（中心城区部分）

#### 4.4.2 推动物业服务品质升级

一是实施分类物业管理，推动物业服务专业化建设。引进专业物业服务企业、组建社区物业服务中心、实施居民自治物业管理等三类模式，补齐社区管理短板。积极引导专业物业服务企业，通过前期介入、全过程服务等方式参与老旧小区改造。力争到2025 年底，新建小区实现物业服务全部覆盖，存量老旧小区物业服务水平和治理能力显著提升。

二是健全物业服务企业市场准入机制，推动物业服务规范化建设。进一步规范住宅小区选聘物业服务企业程序要求，完善物业服务招投标制度，加快招投标专家库建设，遏制无序竞争，建立公开公平公正的市场秩序。

三是提升物业服务行业监管力度，定期开展物业服务质量社区

评价，强化日常和事后监管，通过立法执法、齐抓共管、现场检查等方法，多措并举加强物业服务行业监管，促进物业服务规范化、品质化。同时，构建物业服务满意度测评等综合评价机制，落实物业服务信息公开，推进物业服务企业信用等级评定，探索建立云城区“不建议选聘物业服务企业名单”，推动物业服务社会化建设。

四是创新物业服务模式及内容，促进物业服务向高品质和多样化升级。一方面，打造物业管理、政务服务、公共服务和生活服务应用，构建居住社区生活服务生态推动物业服务线上线下融合发展，实现物业管理智能化；另一方面，促进物业服务企业由物业管理向居民服务转型升级，丰富居家社区养老、家政服务、电子商务等服务内容，切实增加居家社区养老服务有效供给。

#### 4.4.3 探索发展新型住房产品

以建设功能完善、绿色宜居、健康安全的高品质住房为导向，支持房地产开发企业满足居民健康安全居住的需求，打造健康住宅。鼓励房地产开发企业积极应用新的科学技术，为住宅赋能，探索智慧住宅探索发展更加绿色、健康、智能的新型住房产品。

一是全面实施绿色设计，推广新型建造方式。全面积极推进住房产业化发展，推广应用绿色建材，加强装配式混凝土预制构件等部品部件的生产能力建设，加快推广装配式混凝土建筑在保障性住房和租赁住房建造中的应用。鼓励建设绿色住宅，对应用绿色建筑标准进行住宅设计建造或对既有住宅类民用建筑进行绿色化改造的，给予激励。推进住房项目全装修，倡导菜单式全装修。对自愿实施

装配式建筑的新建项目，给予预制外墙或迭合外墙预制部分不计入建筑面积的奖励。

二是加强居住建筑健康设计，优化户型设计，完善入户空间的防疫措施，推进洁污分区，提升通风、采光条件；完善居住建筑的暖通和给排水设计，安装新风系统，推进污废分流。

三是积极应用新型智能科技技术，推广普及人脸识别、声控门禁、体温测量等智能化设备，实现无接触安全到家；加快网络升级扩容，支持线上办公、线上学习。

## 第五章 提升城乡建设品质，助力居住环境提档升级

### 专栏 3 提升城乡建设品质，全面建成“宜居云城”

#### ■ 城镇老旧小区改造

针对云城区建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区开展老旧小区改造工作，按基础类、完善类、提升类三类开展改造工作，至 2025 年，完成 32 个老旧小区、10785 户居民的改造工作。

#### ■ 居住社区建设补短板

1. 推动 15 个城市居住社区建设补短板行动，力争到 2025 年底，至少有 1 个社区达到完整居住社区标准。优先推进云城街道星岩社区、金龙社区、南山社区、育华社区以及高峰街道凤凰社区；
2. 既有居住社区应与老旧小区改造、绿色社区建设等统筹推进；
3. 将物业服务满意度、绿色建筑比例、装配式建筑比例、低耗能设施覆盖率等指标纳入新建住宅项目验收条件中；
4. 发展城乡社区养老托育服务：既有居住社区无障碍覆盖率提升 10 个百分点。社区养老服务设施覆盖率达到 70%，托育服务设施覆盖率达到60%；
5. 提升社区物业服务质量：新建社区实现全覆盖，既有居住社区达到80%；
6. 发展城乡社区便民商业：覆盖率达到90%以上；
7. 打造绿色智慧宜居社区：全面开展绿色社区创建行动，积极推动“智慧社区”建设，提升物业智慧管理服务水平。

#### ■ 农村住房安全

1. 推进农村房屋安全隐患整治、农村危房改造、削坡建房风险点整治等工作，至 2025 年均达到 100%；
2. 将在农村住房结构符合安全标准、削坡整治验收合格作为施工放样的前置条件、加强农村住房安全巡查；
3. 提升农村住房设计和建造水平。

#### ■ 历史文化保护利用

### 专栏 3 提升城乡建设品质，全面建成“宜居云城”

加强历史文化名城、街区、名镇、名村、传统村落、历史建筑 and 传统风貌建筑等文化遗产的保护，强化活化利用。

#### ■ 燃气行业安全、高效发展

1. 区域管网互联互通：云浮门站、思劳门站、云高压管道天然气（马安至思劳）、肇云次高压管道天然气（大湾至云城）；
2. 燃气管网建设：配合完善金山路等 20 个路段的燃气管道敷设工作（约 12.3km）、提升环市东路等 7 个路段的管网覆盖率（约 12.7km）、改造提升带病运营的市政中压、庭院小区管网（约 20km）；
3. 重点区域、项目：金属智造科技园、广云现代物流产业园管网敷设（约 25km）；
4. 拓展居民用气规模：15200 户居民安装通气、户内安全装置加装工作、思劳门站及配套管线；
5. 液化石油气行业管理、燃气安全管理。

#### ■ 推进氢能产业健康有序发展

1. 加快推动云浮市兆通油氢合建站专项验收工作；
2. 采用“定期+抽查”的方式对佛山（云浮）产业转移工业园固定式单独加氢站开展日常运营相关的监督管理工作；
3. 积极落实云浮市能源发展规划，强化氢能领域优势地位。

## 第一节 深入推进城镇老旧小区改造

“十四五”期间，云城区将针对云城区2000 年底前建成的失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区开展改造提升工作。力争到2025 年底，基本完成32个2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，进一步解决老旧小区基础设施薄弱、管理难、养护难、违规建设等问题。

### 5.1.1 改造范围及内容

规划范围为云城区云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道，规划重点改造对象为2000年以前建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、存在安全隐患、居民改造意愿强烈的住宅小区。

老旧小区改造按设施类别分为基础、完善、提升三类，对老旧小区和周边区域的改造内容进行丰富和提升。基础类改造主要是道路、排水、供水、供电、弱电、供气、安防、消防、环卫、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑物修缮、建筑节能改造、加装电梯、照明、绿化、停车、充电桩、智能快件箱、智能信包箱、文化、体育健身、适老设施、无障碍设施、拆违拆临等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业等设施，打造智慧社区。

### 5.1.2 改造实施规划

2021 年，云城区已启动 5 个城镇老旧小区改造工程项目，按照《云城区城镇老旧小区改造规划（2022-2025 年）》建设要求，该批项目将于2022 年基本完成。

2022 年，计划开动 10 个城镇老旧小区改造工程项目，分别位于云城街道的马坪、星岩、南山社区，高峰街道的高峰社区，河口街道的社区居委，安塘街道的安塘社区，涉及 3803 户居民，楼栋 239 栋，建筑面积 34.46 万平方米，该批项目预计投资 2247.86 万元，将于 2023 年基本完成。

2023 年，计划开动 12 个城镇老旧小区改造工程项目，分别是位于云城街道的星岩、玉屏、金龙社区，涉及 2656 户居民，楼栋 158 栋，建筑面积 23.61 万平方米，该批项目预计投资 6800 万元，将于 2024 年基本完成。

2024 年，计划开动 5 个城镇老旧小区改造工程项目，分别位于云城街道的星岩、马坪、金龙、育华社区，涉及 728 户居民，楼栋 52 栋，建筑面积 4.9 万平方米，该批项目预计投资 6300 万元，将于 2025 年基本完成。

## 第二节 系统推动居住社区建设补短板

“十四五”期间，云城区将以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，结合老旧小区改造、绿色社区创建等工程，以完善居住社区配套设施为着力点，有序推动云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道 15 个城市居住社区建设补短板行动。力争到 2025 年底，基本补齐既有居住社区基础设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，物业管理覆盖率显著提升，居住社区长效管理机制基本完善。

### 5.2.1 明确工作安排与建设标准

区住建局按照完整居住社区建设标准，对云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道居住社区开展建设情况调查，找准各类设施和公共活动空间建设短板，明确建设内容与目标。会同有关部门建立居住社区协同建设机制，结合老旧小区改造、绿色社区创建等建设计划，制定《云城区居住社区建设补短板推进方案》，细化年度工

作任务和建设项目库。

优先推进云城街道星岩社区、金龙社区、南山社区、育华社区以及高峰街道凤凰社区作为示范试点，全面铺开完整社区建设。力争到2025 年底，至少有 1 个社区实现基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖、社区管理机制健全。

### 5.2.2 分类推进居住社区建设

既有居住社区对照完整居住社区的六大建设目标开展社区整治提升工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板，完善服务设施和公共活动空间，为居民出行和生活提供便利。涉及老旧小区改造、绿色社区建设的项目，应将各类行动建设要求统筹纳入工作计划，整合、利用好各类资源、资金和力量。建设过程中应区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。

新建住宅项目同步配建设施，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，加强对幼儿园、托儿所、养老等基本公共服务设施在设计、建设、验收、移交过程中的监管，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。将物业服务满意度、绿色建筑比例、装配式建筑比例、低耗能设施覆盖率等指标纳入住宅项目验收条件中，引导绿色社区、智慧社区建设。

### 5.2.3 提升居住社区服务水平

一是发展城乡社区养老托育服务。推进功能复合的综合养老服务机构（中心）、未成年人保护工作站、儿童友好社区建设，拓展社区养老托育服务功能。以社区为依托，发展普惠性社区照护服务体系，鼓励发展养老托育服务、社区照料、病患陪护等主要功能的家庭服务业，构建城市社区 15 分钟养老托育服务圈。力争到 2025 年底，新建小区实现无障碍全覆盖，既有居住社区无障碍覆盖率提升 10 个百分点。社区养老服务设施覆盖率达到 70%以上，托育服务设施覆盖率达到60%以上。

二是全面提升社区物业服务质量。鼓励有条件的地方引入专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制，完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，强化物业服务企业服务能力，提升服务质量。暂不具备条件聘用物业服务企业的老旧小区和城中村，通过聘请保安员、保洁员等，实行菜单式、挂靠式或守护岗式等物业管理服务模式，维护社区环境卫生与居家安全。力争到2025 年底，新建社区实现物业服务全部覆盖，既有居住社区物业管理覆盖率达到80%以上。

三是鼓励发展城乡社区便民商业。将社区便民商业服务场所布局统筹纳入城乡社区规划、城市更新改造等工作中，支持有条件的地方租赁住宅楼底层商业用房等符合条件的房屋开展社区服务，鼓励兴开设社区超市（便利店）、肉菜市场、家政服务、快递、洗涤、缝补、维修等生活保障性商业网点，多方式多渠道提供护理、托管、

餐饮、美容美发、资源回收等生活服务。推动“互联网+”与社区服务相融合，培育新型服务业态和服务品牌，建成规划合理、结构均衡、竞争有序的社区商业服务体系。力争到2025年底，社区便民商业服务设施覆盖率达到90%以上。

#### 5.2.4 健全居住社区服务机制

一是坚持基层党组织领导社区服务机制。全面健全村（社区）党组织引领，基层群众性自治组织主导，村（社区）居民为主体，群团组织、社区社会组织、社会工作者和驻区单位共同参与、协同开展社区服务的体制机制。发挥基层党组织对各类服务组织、机构、人才的引领作用，加强对社区服务各类资金资源的统筹，实现服务人才由基层党组织领导，惠民政策由基层党组织落实，惠民服务由基层党组织统筹。在基层党组织的牵头下，开展社区服务项目设计、协商决策、实施和评价问效等工作。完善党代表、人大代表、政协委员及党员干部联系服务群众制度。积极发挥群团组织在基层社会治理中的优势，探索建立基层党组织领导下的群团组织参与城乡社区公共服务机制。全面落实在职党员到社区报到为群众服务制度机制，推动党政机关、企事业单位到村（社区）开展服务。

二是创新社区服务多方参与机制。发挥社区居委会的基础作用、社区社会组织的服务载体作用、社会工作者的专业支撑作用、社区公益慈善资源和社会服务机构的支援作用，探索社区服务可持续发展模式。支持群团组织承接公共服务职能。培育扶持一批具有较强专业性和信誉度的社区服务机构，采取政府购买服务、公益创投等

形式，积极引导社区社会组织和社会力量承接社区服务。组织实施社区青春行动，动员广大青年在社区协商、公共事务、智能管理等方面发挥作用，引导青年积极参与社区治理。广泛吸引社会资本，壮大社区服务力量，不断提高城乡社区服务质量。

#### 5.2.5 打造绿色智慧宜居社区

一是全面开展绿色社区创建行动。落实《住房城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》要求，建立健全社区人居环境建设和整治机制，推进基础设施绿色化，营造绿色宜人环境。加强部门统筹和协调，推动绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务等全过程，以简约适度、绿色低碳的方式推进社区人居环境建设和整治。

二是积极推动“智慧社区”建设。综合利用乡镇（街道）、村（社区）、家庭等数据资源，集约建设开发智慧社区信息系统和简便应用软件，推动数据资源共享，全面提升社区治理服务智能化水平。开展智慧社区建设试点建设，推动政务服务平台、社区感知设施和家庭终端联通，发展智能预警、应急救援救护和智慧养老等社区惠民服务。

三是提升物业智慧管理服务水平。贯彻落实住房城乡建设部等部门《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》

《关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》要求，推动智慧物业管理服务平台建设，支持与电商、科技、金融、快递等第三方平台互联互通，发挥物业服务企业连接居住社区内外桥梁作

用，倡导居民绿色低碳生活、出行。鼓励物业服务企业利用智慧物业服务的多种手段，积极探索绿色节能方案，降低物业管理服务成本，实现物业管理服务的绿色发展。

### 第三节 全面保障农村住房安全

“十四五”期间，云城区将通过农村危房改造、削坡建房整治、引导风貌提升改造，提升农村人居环境，建设环境优美、生态和谐的宜居乡村。力争到2025年底，农村房屋安全隐患排查整治率、削坡建房风险点整治、农村危房改造等工作完成率均达到100%。

#### 5.3.1 推进农村房屋治理改造工作

以保障农村低收入群体住房安全为重点，通过开展农村房屋安全隐患整治、农村危房改造等工作。优先完成市下达的81户农村危房改造国家任务，加快推进辖区范围内存在安全隐患的非经营性农村自建房和农村非自建房62间的整治、验收工作。至2025年，农村安全隐患排查整治率达到100%。

开展农村削坡建房风险点整治工作“回头看”，指导各镇街加快“一户一档”资料整理，并组织专业技术人员对各镇街已完成整治的风险点进行抽查验收。2023年前，完成经省住建厅认定锁定的削坡建房风险点整治任务库合计内332处风险点整治。

#### 5.3.2 加强农村住房安全动态管控

一方面，加强对农村安全建房的指导。加强农房改造、扩建、加层、隔断等建设行为的指导与监管，完善建设规划许可管理，鼓

励和支持有资质的单位和个人提供设计和施工服务，在确保结构安全的前提下满足农民改扩建需求。完善乡村建房工程许可机制，将在农村住房结构符合安全标准、削坡整治验收合格作为施工放样的前置条件，在规划设计环节遏制农房安全隐患增量。

另一方面加大农村住房安全巡查力度。督促各级住建部门、镇（街道）、村民小组开展农村住房质量安全日常巡查、实地抽查、工重点督察工作，重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等，确保自建房按图施工、不增面积、不改结构、不调功能。建立农房安全隐患常态化巡查发现机制，及时发现和制止随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构改造建设等行为，若发现安全隐患，督促农户及时加固处理。

### 5.3.3 提升农村住房设计和建造水平

一方面，加强农房风貌设计指导。针对各镇（街）文化特色、建筑形式、地形地貌等，研究提炼地域传统建筑文化元素和空间结构，制定农房建设基本标准和技术导则。组织建筑师、规划师等专家以及从农村走出去的懂建设、爱农村的技术人员开展农房设计下乡服务；另一方面，推动农房建造水平提升。加强农房建设、危房改造等工作业务的指导，鼓励农房建造技术革新，推动装配式建筑下乡。“十四五”期间，力争建设一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型示范农房。

## 第四节 提升历史文化保护利用水平

“十四五”期间，云城区将以历史文化名城、街区、名镇、名

村、传统村落、历史建筑和传统风貌建筑为抓手，切实加强历史文化资源的保护。同时，按照“在保护中利用，在利用中保护”的理念，探索推进历史文化资源保护传承和活化利用，让历史文化、历史建筑与现代生活交相辉映。

#### 5.4.1 切实加强历史文化保护工作

一是积极开展历史建筑摸排排查、测绘建档工作。加快完成对云城区9处现有历史建筑的测绘建档工作，优先推进云城区解放路历史街区、腰古镇水东村历史文化名村保护规划（2022-2035年）中推荐历史建筑的认定工作，并对新公布的历史建筑开展测绘建档工作，保证云城区历史建筑数量达到10处以上。按照“全面推开、分类推进、突出重点、循序渐进”的思路，加强排查对历史建筑形成破坏或潜在威胁的自然、人为因素，探讨规划治理措施和紧急响应预案。

二是推动历史文化街区应保尽保。加快完成《广东省历史文化街区云城区解放路保护规划（2022-2035年）》编制，对照《广东省历史文化街区保护标志牌制作要求和挂牌指引手册》，规范街区标志牌设置。同时，加强老厂区、老校区、老居住区、体现人文景观价值突出的风景名胜区中的历史文化保护区普查力度，增补体现不同历史时期发展脉络的历史文化保护区，做到应保尽保。

三是加强历史文化名村（传统村落）的保护传承。加快完成《中国历史文化名村云城区腰古镇水东村保护规划（2022-2035年）》编制，统筹保护利用传统村落和自然山水、历史文化、田园

风光等资源，依托重要项目加强与周边资源联动，将腰古水东村打造成为云浮市历史文化名村保护利用试点示范。

## 第五节 推动燃气行业安全、高效发展

### 5.5.1 全力支持区域管网互联互通

按照《广东省城镇燃气发展“十四五”规划》要求，积极开展互联互通工程建设，加强与市、各县（区）的输配合作，打造多源多向管网络局。加快推进云浮门站、思劳门站的建设，全力配合“市市通”“县县通”等接驳工程。“十四五”期间，沿省道S276敷设管道（约10km），连通云城区以及新兴县燃气管道，增强云浮中燃以及新兴中燃的保供能力。配合好肇云次高压管道天然气互联互通工程的建设实施，推动云城区与马安、大湾的管网互联互通。

表 10 云城区“十四五”规划区域燃气建设重点项目表

| 项目类型          | 工程名称                  | 供气规模<br>(亿立方米/年) | 配套供气管网<br>(公里) |
|---------------|-----------------------|------------------|----------------|
| “市市通”<br>接驳工程 | 云浮门站建设工程              | 13.10            | 20.00          |
| 其他<br>接驳工程    | 思劳门站                  | 12.26            | 40.00          |
| 燃气管网<br>互联互通  | 肇云高压管道天然气<br>(马安至思劳)  | 设计压力：4兆帕         | 20.00          |
|               | 肇云次高压管道天然气<br>(大湾至云城) | 设计压力：1.6兆帕       | 23.00          |

### 5.5.2 加快推进燃气管网建设

一是推行路网同建，统筹燃气管网建设，提高管网覆盖率和输气能力。“十四五”期间，配合完善金山路等20个路段的燃气管道

敷设工作（约 12.3km）。



图 11 云城区“十四五”市政燃气管网布局示意图

二是结合云城区老旧小区改造工程加快推进老旧城区和工业园区等供气管道化改造，最大限度消除镇街管网空白区域。“十四五”期间，提高环市东路等 7 个路段的管网覆盖率（约 12.7km），改造提升“带病”运营的市政中压、庭院小区管网（约 20km），进一步保障生活生产用气需求。

三是高效高质推进重点区域、项目的燃气管道铺设任务，切实保障入园企业生产生活秩序。“十四五”期间，完成云石大道、腰古横三路、佛云大道、东部快线、金属智造科技园园区道路、物流园大道等燃气管网（约25km）敷设，确保满足广东金属制造科技产业园、广云现代物流产业园的用气需求。



图 12 云城区“十四五”重要园区燃气管网布局示意图

### 5.5.3 全面拓展居民用气规模

一是全面推进管道天然气入户工作，有序完成 15200 户居民的安装通气工作。“十四五”期间，完成所有房地产、工商业企业的燃气配套入户建设，提升管网末梢覆盖能力；二是全面开展户内安全装置加装工作，对用户端不合规以及老化的燃气进行改造。“十四五”期间，增加用户端的家用燃气自闭阀 66442 户、家用燃气报警器 52902 户，改造智能安全燃气表 48937 户、橡胶软管 38500 户；三是强化思劳及腰古片区燃气供应能力，填补居民用气空白。“十四五”期间，加快完成思劳门站及配套管线的建设，保证 10 亿立方米/年的输气规模，满足该片区所有工商业及居民用户用气需求。

### 5.5.4 加强液化石油气行业管理

切实履行部门监管职责，加强安全监管部门协调机制建设，按

照“管行业必须管安全”和“谁审批、谁监管、谁负责安全”的原则，分工协作，形成监管合力。

督促云浮市富丰燃气有限公司、云浮市永丰裕燃气有限公司和云浮市云硫劳动服务有限公司云生液化石油气站落实企业主体责任，确保充装站（储配站）、供应站运营和设施等符合现行国家标准规范，保证燃气设施设备运行正常、检测有效。

严格按照液化石油气安全管理规定，依法规范市场秩序，加强经营、储存、充装、运输、使用等环节的安全管理，严格核发燃气经营许可证和气瓶充装许可证，加强对取得许可证企业的事中事后监管。

#### 5.5.5 提升燃气安全管理能力

建立燃气安全隐患排查整治常态化工作机制，加强燃气主管部门与发改、公安、交通、市场监管、城市管理、消防、应急管理等等部门的沟通，全面提高燃气行业管理水平。

督促城燃企业履行安全生产职责，落实全员安全生产责任，提升自身安全生产水平。鼓励企业对燃气燃烧器具、设备等进行技术优化，强化对管理人员以及运行、维护、抢修人员的安全教育培训。

提高燃气行业运营管理水平，积极响应“智慧燃气+”工程，配合广东省智慧燃气系统平台建设，探索燃气设施智能化建设和改造，促进政府、企业、研究机构等内外部数据的互联互通，实现“来源可查、去向可追、责任可究”监管目标。

## 第六节 推进氢能产业健康有序发展

《广东省加快建设燃料电池汽车示范城市群行动计划（2022-2025 年）》明确云浮发展方向为创新和关键材料、技术及装备研发制造基地。云浮市住房和城乡建设局是加氢站的行业主管部门，区住建局具体负责辖区内加氢站的建设管理工作，应该做好加氢站项目立项、报建、施工、验收投产及运营等各环节的监督、管理及相关部门间的协调。

### 5.6.1 加快推动加氢站验收与投产

加快推动云浮市兆通油氢合建站专项验收工作。由区住建局发起并组织气象、消防、人防、质监部门及五方责任主体（勘察、设计、建设、施工、管理）开展联合验收，对加氢站立项规划批准文件、建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料进行资格性审查，通过后及时签发建筑工程合格证。施工单位视建设所需向质检部门申请《气瓶充装许可证》。验收工作完毕后区住建局应及时按相关规定合法《加氢站经营许可证》并监督项目在一个月以内投产运行。

### 5.6.2 加强加氢站运营与安全管理

采用“定期+抽查”的方式，联合有关职能部门对佛山（云浮）产业转移工业园固定式单独加氢站开展日常运营相关的监督管理工作。督促加氢站运营主体按规定完成相关证照的年审（检）。年审（检）不合格的，由相应职能部门依法责令其整改，并按法律、法规予以处罚。指导加氢站运营主体建立健全加氢站安全管理制度、

风险管理体系和事故应急预案。督促加氢站设置安全运行管理机构并制定层级明确的组织结构图，将各部门和各职工的安全职责详细落实到具体的单位安全责任人，压实安全生产主体责任。

### 5.6.3 强化氢能领域优势地位

一是鼓励按照适度超前原则，因地制宜发展不同类型的加氢站。支持大型物流园区、大型露天停车场利用自有土地建设撬装式加氢站，鼓励利用现有加油（气）站改扩建加氢站，重点支持油、氢、气、电一体化综合能源补给站建设。

二是强化氢能源产品推广应用，加大氢燃料电池汽车推广力度。积极落实市出台的专项支持政策，配合推进公共服务领域氢燃料电池汽车的推广应用，稳步提升氢燃料电池汽车应用规模。

三是推进氢能源产业融湾发展。通过推进加氢站建设以及燃料电池汽车的推广应用，发挥好自身的产业经验与资源优势，承接好周边地区产业需求，做好湾区氢能源产业配套建设，为密切与大湾区氢能源产业发展的沟通协作夯实基础。

## 第六章 推动产业转型升级，推进建筑产业化进程

### 专栏 4 推动建筑业现代化，着力打造“绿色云城”

#### ■ 增强建筑业企业竞争力

1. 制定《云城区重点扶持骨干建筑业企业名录》，定期联系、服务指导；
2. 开展建筑工人技能培训和乡村建筑工匠培训；
3. 依托思劳一腰古组团的产业基础，推动现代建筑产业园建设。

#### ■ 预拌混凝土行业高质量发展

**产能规划：**不再新增预拌混凝土生产项目，年设计生产能力控制在 360 万立方米以内，产能利用率提升至80%以上；

**布局规划：**逐步清退云城老城片区搅拌站，向思劳一腰古组团迁移；

**分类发展：**分为重点监测类、优化提升类及示范试点类三类企业，将形成“逐步清退区域”“重点提升片区”和“转型示范片区”三个发展片区；

1. 绿色生产全面达标，拟定云浮市华睿环保建材有限公司以“预拌混凝土行业绿色示范工厂”作为建设目标及标准；
2. 探索智慧建造，发展混凝土预制构件业，加大行业监督管理力度。

#### ■ 推广绿色新型建造方式

1. 装配式建筑：着力提升装配式建筑面积占新建建筑面积的比例，结合转型示范片区建设，探索装配式建筑产业园区、示范基地等；

2. 绿色建筑：编制绿色建筑发展区域专项规划；积极培养绿色建筑设计企业，推广建筑信息模型（BIM）技术运用；将住宅的绿色建筑等级、绿色性能纳入商品房买卖合同、住宅质量保证书和住宅使用说明书；加强绿色建筑运行数据收集统计；强化绿色建筑标识项目运行数据管理，配合做好绿色建筑评价标识项目的评价工作。

#### ■ 提升建筑节能降碳水平

1. 新建建筑用能管理：节能强制性标准执行率达到 100%；
2. 既有居住建筑节能改造：结合海绵城市建设、城市更新、绿色社区创建、老旧小区建筑节能改造等工作统筹推进，提升既有建筑能效和绿色品质；

### 专栏 4 推动建筑业现代化，着力打造“绿色云城”

3. 深化可再生能源建筑应用：鼓励推广光伏瓦、光伏幕墙等建材型光伏技术在建筑降碳中的一体化应用。

#### ■ 提升建筑市场服务效能

1. 整顿规范建筑市场秩序：源头遏制、动态监管、加大处罚力度；
2. 提升建筑市场政务服务效率：深化“放管服”改革、信息化转型。

## 第一节 增强建筑业企业竞争力

### 6.1.1 鼓励建筑企业升级和创优

一是制定《云城区重点扶持骨干建筑业企业名录》，对名录内企业开展定期联系、服务指导，鼓励和支持辖区内企业资质升级增项、壮大规模，提升企业综合竞争力，培育壮大一批扎根本土、规模优势明显、带动作用大、市场竞争力强、经济效益明显的建筑企业。

二是激励本地企业参与市场竞争，提高工程项目承建率。强化工程招标项目严格管理，不得设置过高的“门槛”和不合理的招标条件。引导区外建筑企业注册迁入云城区，鼓励区内建筑企业通过引进高层次人才、资质整合等方式晋升资质等级提升综合竞争力，通过改组、联合、兼并、股份合作等形式做大做强做精。

三是支持云城区建筑业企业与央企和市、各县（区）大型建筑企业建立联合体，优势互补，积极参与合法分包专项工程，共同参与区内项目建设。

### 6.1.2 培育建筑产业人才队伍

一是加大对建筑行业中、高级技术职称申报指导，符合条件的申报人员可按规定破格申报，推进工程系列建筑专业中级职称评审权下放，促进建筑行业专业技术人才队伍建设。

二是发挥建设类职业院校、社会专业培训机构、企业研发中心、建筑工地农民工业余学校的作用，开展专业技术培训，加快推进建筑工人职业化进程，努力培养造就一支规模宏大、门类齐全、技艺精湛、适应行业发展的技术工人队伍。依托建立“互联网+建筑工人”服务平台，动态记录工人的个人信息、培训情况、从业记录等信息。

### 6.1.3 拓展建筑企业发展空间

一是鼓励建筑企业“走出去”发展，鼓励和支持建筑企业参与粤港澳大湾区、深圳先行示范区、珠三角核心区建设，积极拓展区外市外工程建设市场。鼓励建筑企业积极探索和运用新的建造模式，通过模块化设计、工厂化制造、集成化施工，依托思劳一腰古组团的产业基础，推动现代建筑产业园建设。

二是鼓励并支持建筑业企业产业链向上下游产业延伸，纵向延长产业链、壮大集群效应，横向扩展业务范围、提升产值效能。扩大业务服务范围，开辟新的发展空间，加快提升建筑、综合交通、水利、市政等基础设施领域的设计、施工能力。扶持相关企业提升专业资质，提升技术支持与引导。推动建筑业企业结构调整，大力培育高等级资质企业。加大对专业人才的引进与培养，制定补贴政策，鼓励企业提高该领域科技创新的投入水平。

## 第二节 推动预拌混凝土行业高质量发展

### 6.2.1 优化整体产能布局

**产能分析：**云城区现有预拌混凝土生产企业 6 家，在建 4 家（其中 1 家升级新建），已建成的搅拌站主要分布在云城街道、高峰街道以及健康产业园、安塘产业园附近，在建搅拌站均在思劳-腰古片区。区域预拌混凝土年设计生产能力总计可达 403 万立方米，但年设计生产能力差异较大，建成搅拌站中仅有两家年设计生产能力达到 50 万立方米。绿色生产水平较低，建成搅拌站中仅有云浮市大兴混凝土有限公司为绿色生产三星级达标企业，其余尚未评级。

**需求分析：**“十四五”期间，云城区建设项目主要为产业园建设、老城区改造以及基础设施提升，基本已开工建设。未来几年，云城区预拌混凝土主要需求集中在思劳-腰古片区，“十四五”期间继续开展建设的项目预计为 286.4 万平方米。

**产能规划：**按照当前建设计划，云城区将面临较严峻的产能过剩问题，“十四五”期间云城区预拌混凝土行业以减量、集约、高质量为发展方向。根据产能供需情况，“十四五”期间云城区原则上不再新增预拌混凝土生产项目，严格限制临时站、现场站的建设，通过产能减量置换、兼并重组等手段减少混凝土搅拌站数量。到 2025 年底，全区预拌混凝土生产企业年设计生产能力控制在 360 万立方米以内，产能利用率提升至 80% 以上。

**布局规划：**根据建设安排，逐步清退云城老城片区（高峰街道、云城街道）内的搅拌站数量。鼓励该区域符合迁建要求的企业以产

能减量置换（迁建后设计产能与迁建前产能比不多于 1:2）的方式，向思劳—腰古组团迁移。

### 6.2.2 预拌混凝土企业发展指引

根据各预拌混凝土企业产能、清洁生产等基本情况，结合区域实际发展需求，云城区现状（含在建）企业可分为三种发展类型，分别为重点监测类、优化提升类及示范试点类。

**重点监测类：**针对位于云城老城片区、年设计生产能力弱、供应对象单一、未达到绿色生产标准（存在两个或以上问题）的企业开展重点监测。对拒绝或不按时完成迁址重建、提档升级的企业予以关停、清退。

**优化提升类：**针对存在布局不合适、年设计生产能力弱、供应对象单一、未达到绿色生产标准其中一个问题的企业予以保留。应以改造升级为重点，分类、分期优化。

**示范试点类：**基于企业规划产能、布局以及建设标准，拟定云浮市华睿环保建材有限公司作为云城区“预拌混凝土行业绿色示范工厂”进行建设。

通过企业差异化发展，云城区预拌混凝土行业“十四五”期间将形成“逐步清退区域”“重点提升片区”和“转型示范片区”三个发展片区。

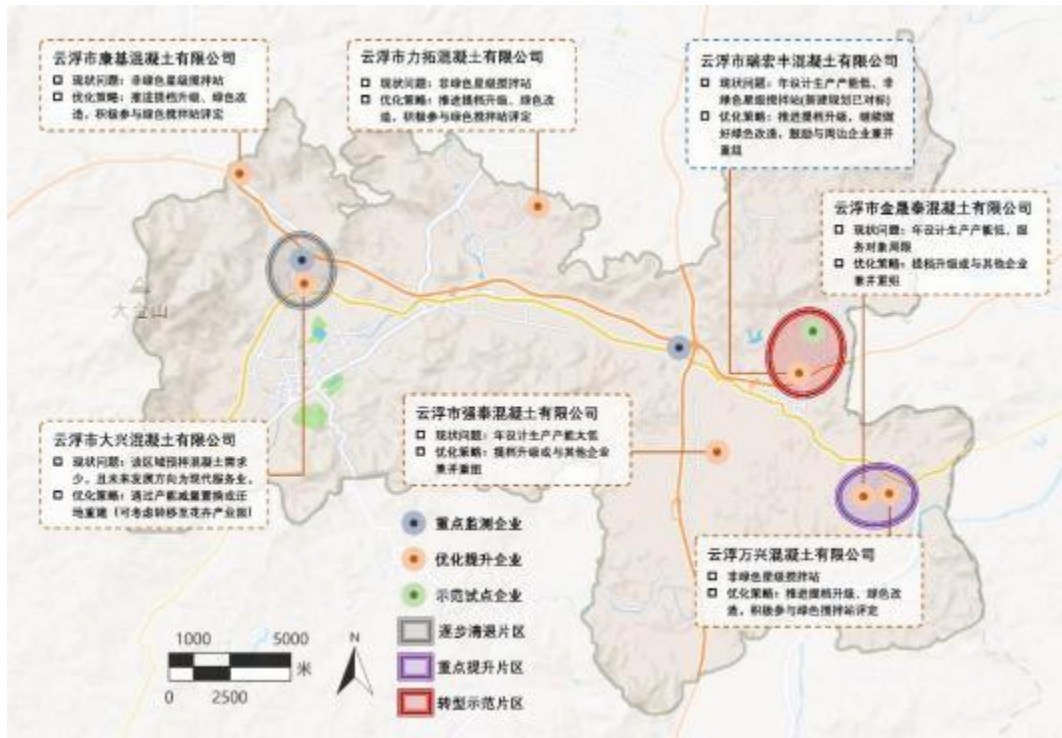


图 13 云城区优化提升类预拌混凝土企业发展指引示意图

### 6.2.3 加快推进清洁生产

推进既有预拌混凝土生产企业除尘、降噪，污水、废料处理设施的提档升级、绿色改造，保证生产活动的污染控制水平、大气扬尘控制水平、声控制和危险废物处理水平在原材料输送、生产、运输、使用全过程中均达到或优于国家标准。到 2025 年末，云城区预拌混凝土企业绿色生产全面达标。

拟定云浮市华睿环保建材有限公司以“预拌混凝土行业绿色示范工厂”作为建设目标及标准，其工作区、生产区、生活区、实验室区、绿化等必须按照《预拌混凝土绿色生产及管理技术规程》（JGJ/T328-2014）绿色生产三星级标准进行建设，并配备自动化生产设备及智能化主机控制系统。

#### 6.2.4 积极探索智慧建造

鼓励企业设立技术研发中心，与大专院校、科研院所等建立产学研用创新平台，研发绿色混凝土材料技术、固废再生骨料技术、高性能混凝土技术、绿色混凝土施工技术，促进行业创新发展。鼓励预拌混凝土生产企业从生产型企业向生产服务型企业转变，积极应用物联网、人工智能、大数据、区块链等技术，集成涵盖生产、流通、使用全产业链的各类信息，提高管理水平和管理效率，提升客户服务能力。

开发推广预拌混凝土智能制造共性技术与装备，建设智能化的预拌混凝土搅拌站，将采购、调度、生产、运输车辆、泵送设备、振捣方式、骨料加工、物流、技术、质量、试验、检验、财务等混凝土企业核心业务融为一体，实现高效管理。

#### 6.2.5 发展混凝土预制构件业

顺应新型建筑工业化发展趋势，引导预拌混凝土生产企业向散装水泥产业链的前端延伸，积极开展混凝土预制构件及制品生产业务。重点扩大混凝土预制构件及制品在住宅产业化、轨道交通等领域的应用规模，积极开展相关领域的示范性应用工程。

鼓励各类大专院校、科研院所与混凝土预制构件及制品企业合作，开展预制构件的生产、使用技术、新产品研发以及相关标准的制定工作，大幅度提升预拌混凝土产品的科技含金量。

#### 6.2.6 加大行业监督管理力度

一方面，完善准入退出机制，严格控制行业准入，建立退出机

制，对绿色生产不达标、安全生产条件达不到要求等产能落后的预拌混凝土生产企业，应出具整改意见并要求限期整改，经整改仍达不到要求的，资质到期后不予延续。

另一方面会同经信、市场监管、生态环保等主管部门建立联合执法机制，推行日常监督巡查和“双随机、一公开”检查相结合的方式，强化施工现场的监督管理工作，指导预拌混凝土生产企业建立健全质量控制体系，严格按照质量标准 and 规范进行生产供应，确保产品质量

### 第三节 推广绿色新型建造方式

#### 6.3.1 推动装配式建筑提质扩面

按照《云浮市关于大力发展装配式建筑的实施意见》的要求，加快落实《云浮市中心城区装配式建筑专项规划（2017-2030 年）》中对于云城区装配式建筑的建设要求，着力提升装配式建筑面积占新建建筑面积的比例。

一方面，加大装配式构件、建筑政策推广力度。在商品住宅和保障性住房中积极应用装配式混凝土结构，推广预制混凝土构件、预制阳台、整体卫浴、集成厨房等预制构件和部品部件，加大高性能混凝土、高强钢筋和消能减震、预应力技术的集成应用。在医院、学校等公共建筑因地制宜采用钢结构，积极推广钢结构住宅、装配式农房和集成化、模块化建筑，因地制宜推广木结构建筑。国有资金参与投资建设的建筑工程原则上应实施装配式建筑，引导房地产项目积极采用装配式建造方式。

二是结合转型示范片区建设，探索以装配式建筑产业基地为核心、相关产业集聚发展的装配式建筑产业园区、示范基地和项目建设，探索装配式建筑产业联盟，融合产学研销，促进云城区加快形成功能齐全的建筑产业链条和产业集群。

三是大力培养装配式建筑设计、生产、施工、管理等专业人才。积极推动装配式建筑企业开展校企合作，加大职业技能培训投入，加强岗位技能提升培训，制定装配式建筑岗位标准和要求，探索装配式建筑产业联盟，融合产学研销。

### 6.3.2 推进绿色建筑高质量发展

一是积极培养绿色建筑设计企业。倡导各参建单位树立绿色低碳、经济合理、舒适自然、传承文化、彰显风貌的设计理念，将其贯穿项目建设全过程和全生命周期。积极采用自然通风、自然采光，创造良好的建筑微气候，注重水资源的循环利用，尽可能减少能源、资源消耗和对生态环境的影响。推广建筑信息模型（BIM）技术运用，推进绿色建筑设计主导下的多专业协同，推动建筑技术与艺术、科技与人文融合发展。到 2025 年底，培养一批有行业影响力的绿色建筑设计人才，培育一批有影响力的绿色建筑设计企业。

二是加强规划建设全流程管控。贯彻落实《广东省绿色建筑条例》，编制绿色建筑发展区域专项规划，健全完善绿色建筑设计、建设、交付全过程监管配套制度，强化关键节点和质量通病监管，落实工程建设各方主体责任。指导各参建单位在设计、施工图审查、施工、验收等阶段全面执行绿色建筑标准，提前强调、提前介入、

提前指导，帮助项目单位落实绿色建筑设计目标，将住宅的绿色建筑等级、绿色性能纳入商品房买卖合同、住宅质量保证书和住宅使用说明书，提升绿色建筑发展水平。

三是强化绿色建筑运行管理。建立绿色建筑标识项目运行数据上报制度，强化绿色建筑标识项目运行数据管理，引导物业管理企业开展绿色物业管理，提升建筑智慧运行管理水平。进一步完善建筑能耗分项计量、监测和评估制度，开展绿色建筑运行评估，加强建筑能效测评工作，强化能效测评机构信用管理。定期更新维护建筑能耗监管平台，实现建筑能耗实时采集、实时监测，并及时公示披露重点用能建筑能耗信息。

四是做好绿色建筑评价管理工作。根据《广东省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于进一步规范绿色建筑评价管理工作的通知（粤建节〔2018〕30号）》《关于印发〈云浮市开展一星级绿色建筑评价标识管理实施方案〉的通知（云建墙〔2018〕19号）》的要求，配合做好绿色建筑评价标识项目的评价工作。到2025年底，星级绿色建筑占城镇新增绿色建筑比例达到30%以上。

### 6.3.3 提升建筑节能降碳水平

一是加强新建和既有建筑用能管理。切实履行建筑节能减排监管责任，构建建筑全生命期节能监管体系，加强对工程建设全过程执行节能标准的监管和稽查。建立规范的能效数据统计报告制度。严格明令淘汰建筑材料、工艺、部品部件的使用执法，保证节能减排标准执行到位。全面推进绿色建筑验收工作，从项目进入节能验

收开始介入跟踪，抓好新老绿色建筑标准在不同项目中的落实和衔接工作。力争到2025 年底，城市新建民用建筑节能强制性标准执行率达到 100%。

二是持续推进既有居住建筑节能改造。积极探索以老旧小区建筑节能改造为重点，多层建筑加装电梯等适老设施改造、环境综合整治等同步实施的综合改造模式。结合海绵城市建设、城市更新、绿色社区创建等工作，提升既有建筑能效和绿色品质。

三是深化可再生能源建筑应用。深入挖掘建筑本体、周边区域的可再生能源应用潜力，积极探索太阳能光热、光电、浅层地热能、空气能、生物质能等新能源的综合利用，鼓励推广光伏瓦、光伏幕墙等建材型光伏技术在建筑降碳中的一体化应用。

## **第四节 提升建筑市场服务效能**

### **6.4.1 整顿规范建筑市场秩序**

一是加强源头治理，遏制违法行为。在建设单位办理“建设工程项目登记”时，向建设单位出具告知书，明确告知建设单位从工程开工至交付使用需办理的事项（包括图纸审查、合同信息要素归集、质量监督、安全监督、建筑工人实名制系统、施工许可、竣工验收备案、工程档案报送等），以及其擅自开工、擅自交付使用等违法行为需承担的相关法律责任，对有效遏制市场违法违规行起到了积极作用。

二是强化建筑市场动态监管。加大建筑市场执法检查力度，开展建筑市场综合执法检查，健全市场现场联动、监督执法联动的建

筑市场监管体制，实施差异化管理、全过程管理和不定期管理，严厉打击违法发包、违法分包、转包、挂靠等行为。

三是加大处罚力度。建立企业信用评价体系，按照守信奖励、失信惩罚的原则，将信用评价成果与招投标、资质审批、评优评奖、工程担保等挂钩。对违法违规项目，做到发现一起、查处一起，对于检查发现的各类违法违规案件，严格按照程序，移送相关部门立案查处，逐步形成不想违、不愿违、不敢违的浓厚氛围。

#### 6.4.2 提升建筑市场政务服务效率

一方面，深化建筑业“放管服”改革。节制过重过滥的各类保证金，对保证金的返还作出明确规定，重诚信建设，轻“一刀切”管理；依法严格限定“经评审的最低价投标价法”的适用范围，对项目实施全过程的监管，落实责任追究，重优质优价，轻低价中标；加快推行工程总承包模式，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任，重工程总承包，轻随意肢解工程。

另一方面，促进建设行业企业向信息化转型。用政府信息化带动企业信息化，建成一批企业示范点，做大做强建设行业企业信息化，帮助企业通过信息化全面提升其管理水平、推动技术进步，提升其核心竞争力，全面推进建设行业企业信息化建设。鼓励本地企业与有成功经验的优秀企业合作，引导企业将较先进、成熟的技术应用到企业信息化建设发展中来。

## 第七章 加强安全生产管理，优化建筑工程质量监督

### 专栏 5 筑牢质量安全防线，稳步建设“安全云城”

#### ■ 制定工程质量安全提升实施方案

1. 建立质量管理标准化制度和评价体系，推进质量行为管理标准化和工程实体质量控制标准化；
2. 落实以“双随机、一公开”为基本手段，以重点监管为补充，以信用惩戒为约束的监管机制，定期开展季度综合检查工作，加强事中事后监督管理。

#### ■ 开展常态化质量安全监督检查

加强房屋市政工程质量安全、建筑材料质量、工程消防安全管理。

#### ■ 开展工程质量提升行动

整治房屋市政工程领域突出问题，推动建筑工程质量、建筑工地环境、监督治理手段提升。

### 第一节 制定工程质量安全提升实施方案

#### 7.1.1 完善管理制度

一是落实《中共云浮市委办公室云浮市人民政府办公室关于贯彻落实〈广东省党政领导干部安全生产责任制实施细则〉的通知》，严格按照安全生产“党政同责、一岗双责，齐抓共管、失职追责”和“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，落实属地安全生产责任，签订层级安全生产责任书。

二是落实《广东省安委会办公室广东省应急管理厅关于全面推行“一线三排”工作机制的通知》，深入开展建筑施工领域行业安全生产专项整治行动，全面排查风险隐患、对照分级标准科学排序，

从根本上有效排解和消除事故隐患。

三是严格执行《广东省安全生产委员会办公室广东省住房和城乡建设厅关于严格落实危险性较大的分部分项工程“六不施工”要求的通知》规定，对不同等级风险确定不同的监督检查频次和内容，实施差异化监督管理。

四是完善应急救援预案，定期组织应急救援演练，督促指导企业加强应急管理和综合防灾体系建设，提高从业人员应急避险能力。

### 7.1.2 统一管理标准

建立质量管理标准化制度和评价体系，推进质量行为管理标准化和工程实体质量控制标准化。开展工程质量管理标准化示范活动，实施样板引路制度。制定并推广应用简洁、适用、易执行的岗位标准化手册，将质量落实到人。构建企业的工程质量安全管理信息系统，扎实推动信息化应用取得实效。

### 7.1.3 明确开展方式

一方面，区住建局应联合相关部门落实以“双随机、一公开”为基本手段，以重点监管为补充，以信用惩戒为约束的监管机制，定期开展季度综合检查工作，加强事中事后监管。

另一方面，督促项目主体责任单位深入落实质量安全首要责任和主体责任，明确各岗位职责及关键岗位人员严格履职，重点抓好一线作业人员、“三类人员”、特种作业人员和专业管理人员质量安全教育培训。

## 第二节 开展常态化质量安全监督检查

### 7.2.1 加强房屋市政工程质量安全管理

按照《住房和城乡建设部关于开展房屋市政工程安全生产治理行动的通知（建质电〔2022〕19号）》的要求，开展房屋市政工程安全生产治理行动，全面排查整治各类房屋市政工程领域暴露出的突出问题。

一是严格管控危险性较大的分部分项工程。突出建筑起重机械、基坑工程、模板工程及支撑体系、脚手架工程、拆除工程、暗挖工程、钢结构工程等危大工程，以及高处作业、有限空间作业等高风险作业环节，“逐企业、逐项目、逐设备”精准排查各类重大隐患。

二是提升施工现场人防物防技防水平。督促监督工程参建单位依法依规使用建筑工程安全防护、文明施工措施费用，及时购置和更新施工安全防护用具及设施，做好高空作业、垂直方向交叉作业、有限空间作业等环节安全防护，切实改善施工现场安全生产条件和作业环境。

三是开展云城区自建房安全专项整治工作。在全区范围开展自建房安全隐患排查摸底，2024年底前完成所有自建房排查安全隐患整治。整治工作主要针对自建房产权人（使用人、管理人）全面自查，排查自建房设计、施工单位是否具有合法资质，是否擅自改变使用功能，是否擅自改变梁、柱、承重墙等建筑结构和布局，是否存在违法改扩建、房屋地基沉陷、滑移及建筑结构开裂、位移、变形、损坏等情形。

### 7.2.2 加强建筑材料质量管理

落实《广东省住房和城乡建设厅关于加强建筑材料、建筑构配件质量管理工作的通知》，组织开展全区在建房屋市政工程钢筋、混凝土、电线电缆等常用建材的质量专项整治，加强材料进场检验和抽样复检，严格使用环节抽查抽测，严厉打击不合格建筑材料进入项目工地并使用，切实保证工程质量和结构安全。

### 7.2.3 加强建设工程消防安全管理

一方面，分阶段针对高层建筑、老旧小区、“三合一”场所、“三现”交易批发市场、物流仓储、电动自行车集中停放点等突出风险场所进行排查摸底，分类开展消防安全水平提升及风险整治工程，升级改造消防设施，消除重大消防安全隐患；另一方面，落实好贯穿建设工程消防安全事前、事中、事后全过程监管环节的工作协作机制，加快与消防部门共享技术专家资源和建设资料，让消防救援机构可实现实时获取建设工程建筑总平面、建筑平面、消防设施系统等与消防监督检查和灭火救援有关的图纸和资料，严格做好工程消防设计审查验收和工程消防施工质量监管。

## 第三节 开展工程质量提升行动

### 7.3.1 整治房屋市政工程领域突出问题

一是检查工程建设领域工程款支付担保、工资保证金、用工实名制、工资分账管理、总包代发工资、维权信息公示等制度落实情况，督促企业落实主体责任。

二是检查工程建设领域在建工程项目违法发包、转包、违法分包、挂靠承包，建筑施工质量行为、安全生产主体责任落实、“安责险”落实等情况。

在行动的同时相应建立工作台账，并做好建账监控、限期化解，做到隐患精准掌握、措施具体到位、责任时限明晰。在整治过程中，如发现未落实各项工资支付保障制度、违法发包、转包、违法分包、挂靠承包等违法行为的，做到发现一起查处一起，依法依规处罚，倒排整改工作时间，实现全覆盖整改。

### 7.3.2 推动建筑工程质量提升

推进工程施工工艺技术的创新和推广工作，开展集中攻关和“微创新”，积极推广应用性能可靠、先进适用的新技术、新材料、新设备、新工艺“四新”技术，发挥技术标准先导作用。坚持品质工程目标导向，鼓励参建单位采用先进工艺标准，切实提升工程质量，不断提高施工水平，确保施工工期。

### 7.3.3 推动建筑工地环境提升

贯彻落实省、市关于打赢蓝天保卫战的各项要求，推进扬尘治理“六个100%”和“七个一”措施落实，落实重污染天气的应急响应，加大施工扬尘和非道路移动机械的监督执法力度，促进各方主体落实大气污染防治主体责任，增强文明施工和环境保护意识。

### 7.3.4 推动监督治理手段提升

加大对违法违规行为的查处力度和责任追究力度，提高违法成

本。一方面，大力整顿整治违反建设程序行为及发承包违法违规行为，督促建设单位严格相关法律法规规定进行招投标、设计审查、建设施工、发承包等；另一方面，对存在违法违规行为的单位和个人，依法给予罚款、停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书、停止执业、吊销执业证书等相应行政处罚。对发生生产安全事故负有责任的企业和人员，要按照“四不放过”原则，加大处罚力度。

## 第八章 培育智慧治理能力，构建信息化建设管理体系

### 专栏 6 创新城乡治理模式，奋力谱写“智慧云城”

#### ■ 数字治理和智慧民生服务

加快“数字住建”平台应用与推广，深化“互联网+不动产登记”，探索燃气管网设施智慧化改造，创新医养结合的智慧养老服务。

#### ■ 智慧建筑管理服务信息平台

加快智慧建筑管理服务信息平台在住房和城乡建设各方面的应用，将单位违法违规、失信行为纳入信用信息平台，实行信用分级分类管理。

### 第一节 提升数字治理和智慧民生服务水平

#### 8.1.1 加快“数字住建”平台应用与推广

充分依托省、市已有住房城乡建设行业重要信息系统，积极在云城区开展城市管理、工程质量安全监管、房地产市场监管、建设科技、住房保障、建筑市场监管、城市建设、村镇建设、城市排水、消防安全等行业业务管理系统的试点应用，探索覆盖建造、运维到更新全生命周期管理的“数字住建”的本地应用。加快完成辖区内住房保障、农村危房改造信息的汇总工作，根据实际情况对“全市一张图”实时更新，实现基于地理信息的住房保障、危房改造在线管理。

#### 8.1.2 深化“互联网+不动产登记”

全面开展不动产登记“一窗受理、集成服务”，优化不动产登记流程。通过政务服务网、手机小程序、政务服务一体机等渠道大力推广“互联网+不动产登记”专题，全面推行线上统一申请、联网

审核、网上反馈、现场核验、一次办结的服务模式，实现网上预约、网上查询、网上支付、网上开具电子证明等功能，为企业、群众提供线上线下一体化的办理体验。

### 8.1.3 探索燃气管网设施智慧化改造

配合城市执法部门推进城市地下市政基础设施管网普查工作，结合各类地下管线综合入廊现状，在老城片区重要地段和管线密集区开展综合管廊智能化试点，提升智能实时感知、精准定位与数据动态更新、三维建模、预警监控等综合应用能力。鼓励建设完善管网信息管理系统平台，逐步推动感知数据互联互通、实时共享，提升管网建设管理、安全运行、应急防灾水平。

### 8.1.4 创新医养结合的智慧养老服务

推动互联网、大数据、人工智能等技术与养老产业的深度融合，支持有条件的居住社区率先开展“互联网+”智慧养老公共服务平台建设，整合养老数据信息及服务需求，提供一站式养老咨询、申请、评估等服务。推动辖区内老年活动场所智慧化升级，建设以居家养老服务为主，探索发展远程监护、居家安防、一键式救助等智能看护应用，探索完善新型社区居家养老社会化服务方式。

## 第二节 全面运用智慧建筑管理服务信息平台

### 8.2.1 完善信息共享和数据应用

加快智慧建筑管理服务信息平台在全区住房发展、城乡建设、建筑工程等方面的应用，探索工程建设项目审批管理、网上中介服

务超市、投资项目在线审批等平台，打通从项目报建、设计、招投标、合同、施工、监督、检测、验收直至运营管理全过程的数据共享通道。

### **8.2.2 做好企业信用管理工作**

按照《关于使用云浮市智慧建筑管理服务信息平台进行企业信用管理的通知（云建市〔2021〕18号）》的要求，落实好工程建设项目信用管理制度，将建设、勘察、设计、施工、监理、造价咨询等单位违法违规、不履行承诺、弄虚作假等失信行为纳入信用信息平台，实行信用分级分类管理。

## 第九章 保障措施

### 第一节 强化党建引领

坚持和加强党的全面领导，深入贯彻落实新时代党的建设总要求和新时代党的组织路线，以党的政治建设为统领，充分调动干部干事创业积极性、主动性、创造性，推动党员干部深刻领悟“两个确立”的决定性意义，进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。以对党、对人民、对历史高度负责的态度，坚决纠治城市治理中偏离习近平生态文明思想的问题、政绩观错位偏差问题、破坏性“建设”问题、历史文化遗产遭到破坏、拆除等问题和城市工作脱离实际、“不接地气”问题，把人民情怀、家国情怀、历史情怀、文化情怀融入城市规划建设管理、历史文化保护传承、科学绿化美化等工作之中。充分发挥各级党组织整体功能，发挥战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，积极推动“十四五”时期云城区住房城乡建设事业高质量发展。

### 第二节 强化机制保障

履行好城乡建设工作领导小组工作制度，全面统筹、监督、管理住房保障、城乡建设等各项工作。牵头成立区级城建工作专家委员会，定期对城市建设管理领域重大事项开展咨询评估，发挥专家在研判发展方向、谋划重点领域任务、综合绩效评价等方面的支撑作用。

积极与省、市相关部门对接，做好承接行政审批事项权力下放工作。明确下放事项审批主体、程序、条件等内容，正确到位地行

使下放或委托的行政审批权力，确保下放的权力接得住、管得好。

建立切实有效的协调联动机制，加强政策协同和重要信息和数据共享，落实好战略规划“一张图”、资源配置一本账、治理服务“一张网”、党建引领“一盘棋”工作机制，在建设、准入、分配和管理等各环节形成谋划、决策、执行、治理、监管的完整闭环和回路，提高政策的精细化水平和落地实施的效率。

### 第三节 强化规划引领

建立健全规划编制体系，广泛征求人民群众和社会各界对《规划》的意见建议，在《规划》的引领下积极制定各项专项规划，统筹兼顾、形成合力，确保住房和城乡建设事业各项工作有序推进。加强城镇老旧小区改造、农村住房安全整治、既有建筑能耗改造等工作开展方案与《规划》的衔接，科学合理编制年度计划，分领域、分阶段落实《规划》提出的发展目标和重点任务。

### 第四节 强化人才培养

以建筑业发展、绿色建筑、村镇建设、城市建设管理等为重点，将习近平生态文明思想和习近平总书记关于树立正确政绩观、坚持以人民为中心的发展思想、生态文明建设、城市工作、历史文化保护传承等方面的重要论述精神纳入学习培训课程。加快培养一批懂城市、会管理的干部，用科学态度、先进理念、专业知识去规划、建设、管理城市。

依托高校重点学科、科技创新平台、重大科技项目和重大建设工程，培养一批战略科技人才、科技领军人才、青年科技人才；鼓

励高等院校、科研机构和企业根据国家重大战略规划和市场需求，设置相关专业学科或专业部门；引导行业协会、企业加强经营管理人才队伍建设，完善行业人才培育、奖励机制。

建立住房城乡建设全领域人才交流平台，鼓励建筑师、勘察设计工程师、规划师、建造师等参与项目全周期设计，在统一设计思路下协调城乡规划建设各环节，培育规划建设“全科”复合型人才。

## **第五节 强化评估考核**

落实规划实施监测评估制度，探索建立城市建设项目计划、实施和效果的评价指标体系，强化对住房城乡建设重点行业和领域的跟踪监测和分析评估。加强对计划指标、政策措施及重大项目实施情况的跟踪监测，科学评价规划实施效果。组织开展规划实施情况年度分析和中期评估，全面分析掌握规划实施效果及存在问题，及时调整和修订规划目标。

## **第六节 强化资金保障**

积极争取中央预算内投资、各级财政专项资金、低息贷款、税收减免、地方政府专项债等政策支持，围绕实现规划目标投入财政资金，确保住房和城乡建设各项工作顺利落实。

鼓励发展以财政资金为引导，社会资本参与的多种投融资模式，不断拓宽投融资渠道。根据建设项目经营性质（非经营性、准经营性、经营性）的差异，选择不同投融资模式或投融资模式组合，合理引入社会资本，有效缓解政府财政投资压力。

## 附一 住房与城乡建设事业“十四五”项目库

| 序号         | 项目名称                | 主要建设规模及内容                                                                  | 建设年度      | 投资方式 | 计划投资<br>(万元) |
|------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------------|
| 一、城镇住房发展项目 |                     |                                                                            |           |      | 15347.86     |
| 1          | 2022 年云城区城镇老旧小区改造项目 | 10 个小区，3803 户居民，楼栋 239 栋，建筑面积 34.46 万平方米。改造雨污分流、停车位、路面平整、周边环境整治和基础配套设施等工程。 | 2022-2023 | 政府投资 | 2247.86      |
| 2          | 2023 年云城区城镇老旧小区改造项目 | 12 个小区，2656 户居民，楼栋 158 栋，建筑面积 23.61 万平方米。改造雨污分流、停车位、路面平整、周边环境整治和基础配套设施等工程。 | 2023-2024 | 政府投资 | 6800         |
| 3          | 2024 年云城区城镇老旧小区改造项目 | 5 个小区，728 户居民，楼栋 52 栋，建筑面积 4.9 万平方米。改造雨污分流、停车位、路面平整、周边环境整治和基础配套设施等工程。      | 2024-2025 | 政府投资 | 6300         |
| 二、农村住房保障项目 |                     |                                                                            |           |      | 582.47       |
| 4          | 农村危房改造              | 完成市下达农村危房改造国家任务81 户                                                        | 2022      | 政府投资 | 274          |
| 5          | 削坡建房风险点整治           | 完成332 处削坡建房风险点整治任务                                                         | 2020-2022 | 政府投资 | 308.47       |
| 6          | 农村房屋安全隐患排查整治        | 完成存在的安全隐患的非经营农村自建房和农村非自建房的鉴定、整治、验收（经营性 10 间、非经营性 62 间）                     | 2020-2023 | 政府投资 | —            |
| 三、城镇燃气建设项目 |                     |                                                                            |           |      | 38834        |

| 序号 | 项目名称                      | 主要建设规模及内容                                                                                                                   | 建设年度      | 投资方式 | 计划投资<br>(万元) |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------------|
| 7  | 云浮市永丰裕燃气有限公司储气库项目         | 更新2 台 100 立方米储罐及配套设施；更新改造充装和装卸设备、安全配套设施；更新改造3 台 50 立方米储罐及配套设施                                                               | 2021-2023 | 社会投资 | 142          |
| 8  | 市政燃气管道建设项目                | 完成金山路等20 个路段的燃气管道敷设工作（12.3 公里）；提高环市东路等 7 个路段管网覆盖率（12.7 公里）                                                                  | 2021-2025 | 社会投资 | 1029         |
| 9  | 产业园燃气管道建设项目               | 配合完成广东金属智造科技园以及广云现代物流产业园的燃气管道建设工作（25 公里）                                                                                    | 2021-2025 | 社会投资 | 1500         |
| 10 | 燃气配套入户建设项目                | 完成所有房地产、工商业企业的燃气配套入户建设工作（15200 户）                                                                                           | 2021-2025 | 社会投资 | 3952         |
| 11 | 燃气管道老化更新改造工程              | 增加用户端的家用燃气自闭阀（66442 户）；增加用户端的家用燃气报警器（52902 户）；智能安全燃气表的改造（48937 户）；橡胶软管的改造（含金属管成本、更换）（38500 户）；完成“带病”运营的市政中压、庭院小区管网改造（20 公里） | 2021-2025 | 社会投资 | 6611         |
| 12 | 马安至云浮思劳镇的肇云高压管道天然气互联互通工程  | 新建天然气高压管线，管长20 公里，管径400 毫米                                                                                                  | 2023-2025 | 专项资金 | —            |
| 13 | 大湾至云浮云城区的肇云次高压管道天然气互联互通工程 | 新建天然气高压管线，管长23 公里，管径 300 毫米                                                                                                 | 2023-2025 | 专项资金 | —            |
| 14 | 新兴车岗至云浮云城管道天然气互联互通工程      | 新建燃气管道，管长 10 公里，管径 300 毫米                                                                                                   | 2021-2025 | 社会投资 | 800          |

| 序号              | 项目名称             | 主要建设规模及内容                                                                                | 建设年度      | 投资方式 | 计划投资<br>(万元) |
|-----------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------------|
| 15              | 云浮门站建设工程         | 建设 1 座云浮门站及20 公里配套管网，供气规模 13.1 亿立方米/年                                                    | 2021-2023 | 社会投资 | 14800        |
| 16              | 云浮市佛燃天然气有限公司思劳门站 | 建设思劳门站及20 公里配套管网，供气规模 10 亿立方米/年                                                          | 2020-2025 | 社会投资 | 10000        |
| 四、历史文化保护项目      |                  |                                                                                          |           |      | 82           |
| 17              | 历史建筑排查、测绘建档项目    | 对原有9 处历史建筑测绘建档，推进云城区解放路历史街区、腰古镇水东村历史文化名村保护规划（2022-2035 年）中推荐历史建筑的认定工作，并对新公布的历史建筑开展测绘建档工作 | 2022-2024 | 政府投资 | 77           |
| 政府投资合计          |                  |                                                                                          |           |      | 16012.33     |
| 合计（部分企业建设项目未计入） |                  |                                                                                          |           |      | 54846.33     |

## 附二 规划指标值设定参考源

| 指标                        | 单位 | 2025 年                   | 指标值设定参考                                      |
|---------------------------|----|--------------------------|----------------------------------------------|
| 最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭住房保障覆盖率 | %  | 100                      | 政策要求                                         |
| 政府投资建设公租房分配率              | %  | ≥95                      | 云浮市“十四五”住房发展规划                               |
| 保障性租赁住房项目                 | 个  | ≥1                       | 本次规划设定                                       |
| 新建商品住房物业管理覆盖率             | %  | 100                      | 新建商品房验收要求                                    |
| 城镇老旧小区改造                  | 个  | 32                       | 云城区城镇老旧小区改造规划                                |
| 完整居住社区                    | 个  | ≥1                       | 按住房和城乡建设部2022 年城市体检指标体系，该指标为完整居住社区覆盖率大于等于45% |
| 无障碍覆盖率                    | %  | 新建小区 100%，老旧小区提高 10 个百分点 | 本次规划设定                                       |
| 社区养老服务设施覆盖率               | %  | ≥70                      | 住房和城乡建设部2022 年城市体检指标体系                       |
| 社区托育服务设施覆盖率               | %  | ≥60                      | 住房和城乡建设部2022 年城市体检指标体系                       |
| 社区便民商业服务设施覆盖率             | %  | ≥90                      | 住房和城乡建设部2022 年城市体检指标体系                       |
| 城市管道燃气普及率                 | %  | 63.7%（同比增长 10%）          | 云浮市城市基础设施建设“十四五”规划                           |
| 房地产、工商业企业燃气配套入户率          | %  | 100                      | 中燃城市燃气发展有限公司投资计划                             |
| 农房安全隐患排查整治率               | %  | 100                      | 云城区工作计划                                      |

| 指标                 | 单位 | 2025 年    | 指标值设定参考               |
|--------------------|----|-----------|-----------------------|
| 农村危房改造工作完成率        | %  | 100       | 云城区工作计划               |
| 削坡建房风险点整治工作完成率     | %  | 100       | 云城区工作计划               |
| 新建民用建筑节能强制性标准执行率   | %  | 100       | 广东省强制性标准              |
| 星级绿色建筑占城镇新增绿色建筑比例  | %  | $\geq 30$ | 广东省建筑节能与绿色建筑发展“十四五”规划 |
| 预拌混凝土产能利用率         | %  | $\geq 80$ | 广东省建筑节能与绿色建筑发展“十四五”规划 |
| 预拌混凝土企业绿色生产达标率     | %  | 100       | 广东省建筑节能与绿色建筑发展“十四五”规划 |
| 预拌混凝土行业绿色示范工厂      | 处  | $\geq 1$  | 本次规划设定                |
| 工程竣工验收合格率          | %  | 100       | 本次规划设定                |
| 工程质量投诉处理率          | %  | 100       | 本次规划设定                |
| “零跑动”事项覆盖率         | %  | 80        | 云浮市数字政府“十四五”发展规划      |
| 一窗综合受理率            | %  | 100       | 云浮市数字政府“十四五”发展规划      |
| 住建领域政府内部应共享数据需求满足率 | %  | $\geq 99$ | 云浮市数字政府“十四五”发展规划      |