

# 广州市“好房子、好小区、好社区、好城区” 建设行动方案

为深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面落实中央城市工作会议和《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》的要求，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区（以下简称“四好”）建设，制定本行动方案。

## 一、工作目标

坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市为人民，加快构建房地产发展新模式，为人民群众建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。一体化推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，推广应用新技术、新工艺、新材料、新产品，发展智能建造，培育现代化建筑产业链，加快推动建筑业转型升级。

至2030年，“四好”理念实现全面推广，住房设计、建造、维护、服务水平全链条提升，“四好”建设长效工作机制形成。新建商品房项目全面按“好房子”标准建设，新型城市基础设施建设取得显著成效，建筑业工业化、数字化、绿色化加速转型升级，城市高质量发展迈入新阶段。

## 二、重点任务

### （一）构建“四好”规划与技术标准体系

#### 1. 编制“四好”建设总体实施规划。整合城市体检、国土空

间规划体检相关指标，构建广州市“四好”现状评估体系，定期开展多维度评估。依据广州市国民经济和社会发展规划，结合国土空间总体规划及相关专项规划，综合分析区位、基础设施、公共服务、社会治理、产城融合等因素，构建“市域-分区-单元”三级“四好”建设实施体系。合理设定“好房子”相关地块规划指标及管控要求，引导新增居住用地优先在轨道交通站点、就业中心和公共服务中心周边布局，促进“职住交服”空间协同。（牵头单位：市住房城乡建设局、市规划和自然资源局）

**2. 构建指标体系和评价标准。**结合生活圈、全龄友好、海绵城市等相关要求，从用户需求、物业与公共服务保障、全生命周期监管等方面出发，构建科学有效的“四好”指标体系。编制分类分级、多层次的“四好”标准，持续总结实践经验和成效，推动标准不断迭代完善。探索建立“评星定级”机制，鼓励企业主动对标持续提升住宅产品设计与供给。推动广州市工程建设地方技术规范的制修订工作，从设计、建造、运维等环节，建立健全“四好”建设标准体系，全链条提升技术水平。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局、政务和数据局、卫生健康委、市场监督管理局、城市管理综合执法局、工业和信息化局、水务局、公安局）

**3. 制定标准配套措施及技术文件。**编制“四好”标准配套的相关措施、技术指引、标准图集，引导建设过程的协同规范管理。

建立健全智能建造、装配式装修、智能家居、智慧社区等技术指引，推动“四好”建设数字化、智能化。修订《广州市装配式建筑评价标准》，推行基于 BIM 的标准化设计和标准化部品部件生产。制定超低（近零）能耗建筑技术导则，加快广州市推进建筑领域绿色低碳转型。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局）

## （二）高标准开展试点示范

**4. 打造“四好”建设试点区。**支持海珠区、天河区、白云区、花都区、南沙区创建我市“四好”建设试点区，努力实现项目试点、机制完善、产业培育和群众受益多目标共赢。各试点区结合实际情况，建设一批“好房子”“好小区”“好社区”“好城区”标杆项目。省、市、区共建，打造“好房子”科技园，分区域集中展示“好房子”全尺寸样板间、智能建造与模块化建筑、好产品、好建材等创新实践成果，让公众对“好房子”标准可观、可感、可体验。（牵头单位：各区政府；配合单位：市住房城乡建设局）

**5. 新老结合，建设“好房子”。**引导新建住房建设“好房子”，打造一批新建商品房及保障性住房的项目样板（不少于 20 个）。选择有条件的项目开展老房子改造“好房子”试点（不少于 10 个）。组织“好房子”设计竞赛，发布“好房子”设计案例集。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：各区政府）

**6. 提升品质，建设“好小区”。**推动建设一批基础较好的老旧小区改造“好小区”项目，因地制宜增加完善类和提升类的要素及设施建设，提升老旧小区建设品质。根据“四好”规划，在中心城区、产业园区、轨道站点周边等区位，打造一批新建的“好小区”样板（不少于20个）。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局、各区政府）

**7. 补齐短板，建设“好社区”。**结合未来社区（完整社区）试点，落实社区生活圈、完整居住社区建设要求，统筹设置“集中服务式”社区服务综合体，打造“好社区”项目（不少于10个）。系统实施未来社区八大场景建设，统筹推进社区空间重塑、服务提升、功能升级与治理优化，创新构建“好社区”可持续运营机制，培育发展社区社会企业、社区基金等多元运营主体，探索“公益+市场”的运营模式。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局、商务局、教育局、各区政府）

**8. 完善设施，建设“好城区”。**结合“四好”评估情况和未来城市、绿色生态（低碳）城区试点，持续谋划“好城区”补短板设施建设项目和重点地区新型城市基础设施建设项目，以镇街为单位打造“好城区”试点（不少于5个）。加快老旧管线改造升级，因地制宜建设综合管廊，推动智慧城市基础设施建设，拓展CIM平台在“好城区”规划、建设、治理等领域的多模态应用。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局、政

务和数据局、交通运输局、城市管理综合执法局、水务局、工业和信息化局、供电局、各区政府)

### (三) 健全全流程、多主体管控机制

**9. 强化“好房子”建设全流程管控。**构建多部门合力的监管机制，搭建智慧监管平台，推动数据共享，协同加强“好房子”建设全流程监管。在土地出让阶段，将“好房子”建设要求纳入土地出让条件和出让合同。在设计阶段，加强建筑工程规划、设计环节衔接，强化“好房子”相关指标的传导落实，将“好房子”相关指标和标准要求纳入施工图设计审查范围；在施工阶段，将装配式建筑部品部件、模块化箱体的生产质量纳入监管范围，督促参建单位落实质量管控主体责任，严格落实材料进场报审报验制度及关键工序施工验收，加强抽查抽测。在竣工验收阶段，将“好房子”相关建设内容纳入竣工验收资料要求。(牵头单位：市住房和城乡建设局；配合单位：市规划和自然资源局、政务和数据局)

**10. 加强多主体协同监管。**建立部门信息共享和沟通机制，推动各领域对“好房子”建设、管理的政策协同。推动小区物业微型应急消防站建设，提升基层消防减灾能力。完善住房、小区、社区联动应急处置机制，因地制宜建设消防安全联合值守中心或小型消防救援站。推进智慧社区和数字家庭相关平台的有效衔接，加强与应急管理、公安、自然资源、商务、卫生健康、市场监管、

数据管理、消防救援等部门城市运行数据的共享，增强住区运行安全风险监测预警能力。（市住房城乡建设局、市应急管理局、公安局、规划和自然资源局、商务局、卫生健康委、市场监管局、政务和数据局、消防救援局等部门依职责负责）

**11. 实施房屋品质提升工程。**健全住宅工程质量保障体系，压实建设单位首要责任。深化建筑领域数字化转型和 BIM 全过程应用，推动 AI 辅助设计、BIM “一模到底”等关键技术应用，构建施工图智能审核与管理体系统，推广商品住宅使用说明书（数字版）。推动自修复混凝土、智能调光玻璃等智能建材在房屋建筑工程中的应用。健全“好房子”质量检测体系。（牵头单位：市住房城乡建设局）

**12. 建立房屋全生命周期安全管理制度。**稳步推进房屋体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险三项制度试点工作，加快完善政策体系，为房屋全生命周期安全管理提供制度保障。强化技术赋能，以智能化监测技术支撑房屋体检，出台房屋体检技术导则。探索建立房屋安全管理资金制度，为房屋全生命周期安全管理提供资金保障。探索推行房屋使用安全责任人购买既有房屋安全保险，提升风险防控和应急处置能力。（牵头单位：市住房城乡建设局）

**13. 开展物业服务提升行动。**健全党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业三方联动机制，健全完善小

区党组织体系、议事协商制度和问题解决机制。鼓励酬金制物业服务模式，创新多种模式并行的行业生态。督促物业服务企业承担服务质量主体责任，推动物业服务规范化、品质化和公共民生服务均等化接入，引导物业服务线上线下协同发展，鼓励有条件的物业服务企业向“物业+生活”综合服务商转型升级。（牵头单位：市住房城乡建设局）

**14. 发挥行业协会作用。**完善工作机制，充分发挥行业协会在行业自律、技术交流、服务企业方面的作用，推动行业协会建立行业诚信评价体系，健全行业经营自律公约和职业道德准则，构建统一高效的信息化管理平台。鼓励行业协会积极搭建交流平台，促进“四好”建设关键技术研发和成果应用，支持行业协会提供“四好”项目培育服务，为项目提供全流程技术与政策咨询、人才培训和资源对接。（牵头单位：市住房城乡建设局）

#### （四）强化政策激励引导

**15. 加强财政金融支持。**对照中央预算内资金、超长期特别国债、政策性贷款等各类资金申报要求，加强项目谋划和储备，积极争取上级政策性资金支持。引导银行、保险等金融机构与“好房子”项目开展需求对接，按照市场化、法治化原则提供适配的金融产品和服务。统筹工程质量潜在缺陷险、安全生产责任险、绿色建筑性能保险等现有保险，创新打造“好房子”保险体系。支持加强供应链融资提升产业链韧性，鼓励发展基于“好房子”

建设供应链的应收账款融资、存货担保融资等业务，探索“好房子”产业链的信用担保机制。引导金融机构在依法合规、风险可控的前提下，为购买“好房子”的消费者提供多元金融服务。深化住房公积金制度改革，支持公积金缴存人购买“好房子”。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市委金融办，市发展改革委、财政局、住房公积金管理中心）

**16. 强化公共服务设施供给保障。**推进公共服务设施规划建设，丰富公共服务设施供给类型，实现“全生命周期”服务设施精准化配置。鼓励新建地区和存量地区，分类采用“集中服务式”和“功能簇群式”公服设施布局模式，推行公服设施指标弹性管控，优化公服设施详细规划正向调整流程，支持在建或已建项目增加公服设施建筑面积、公服设施功能灵活调整。鼓励存量土地开发地下空间、利用存量建筑等方式，增加公共服务设施供给。（牵头单位：市规划和自然资源局；配合单位：市住房城乡建设局）

**17. 探索多维度政策支持。**探索出台配套政策，在“好房子”项目落实税费优惠、审批许可、差异性监管、信用评价等方面提供支持。推进工程组织实施方式改革，发展以设计牵头的全过程咨询，推广建筑师负责制。支持符合条件的“好房子”项目便利申报余泥运输绿色通道。探索建立“监理+保险”融合管理模式，完善工程质量安全风险前置防控体系，统筹整合风险管控资源。健全模块化建筑、装配式装修、智能家居等“好房子”相关造价

体系，及时发布工程造价指标和计价材料、产品价格信息，引导市场合理确定工程造价。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市委金融办，市税务局、城市管理综合执法局）

#### （五）强化科技创新和产业升级

**18. 推动建设科技创新。**支持“四好”相关研究项目申报广州市住房和城乡建设科技创新计划，加快科技成果转化。支持地方、企业、高校和科研院所开展科技攻关，将更多好产品、好材料、好工艺、好技术推广运用到“四好”建设中。引导科研院所和龙头企业建设科技研究中心，推动建筑产业技术创新，提升住房品质。建设完善科技成果库，发布先进适用技术推广目录，加大惠民实用的新技术、新材料、新产品推广应用。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市科技局）

**19. 加快推进建筑领域绿色低碳转型。**严格执行绿色建筑和建筑节能标准，稳步推行绿色建筑性能保险，加强政府投资项目绿色建筑标识认定工作。全面提升建筑能效和可再生能源应用水平，在城中村改造和政府投资等项目中大力推动公共建筑按超低能耗建筑标准建设。加强“建筑+光伏”应用，推动既有住房节能改造和能效管理工作。全面推广使用绿色建材，政府投资和以政府投资为主的民用建筑工程严格落实绿色建材使用比例要求。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市发展改革委、财政局、工业和信息化局）

**20. 大力发展智能建造与工业化建筑产业。**以智能建造为手段赋能“好房子”建设，推动智能生产和智能装备产业发展，推广主体结构与管线系统分离、可变隔断等技术。拓展模块化建筑应用场景，引领产业链上下游企业深度协作。促进装配式装修和智能家居融合应用，探索“标准化基础装修+饰面个性化定制+智能家居套餐化增配”的交付模式，实现按需研发、按需组项、菜单购买。（牵头单位：市住房城乡建设局）

**21. 推广数字家庭建设。**复制推广番禺区“先锋社区”先进经验，形成可操作的工作指引，推行普惠型数字家庭运营服务新模式。推动建立市级公益性综合服务平台，鼓励将物业服务、社区服务事项纳入，提升便民服务和运维服务水平。制定统一的接口标准和数据标准，推动各层级、各类型数据互联互通。加强智能家居产业生态和评价认证体系建设。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市政务和数据局、卫生健康委、教育局、商务局、城市管理综合执法局等）

**22. 全链条培育“好房子”产业。**依托“好房子”建设场景，绘制包含设计、生产、施工、装修、智能家居等产业链的广州“好房子”产业图谱，建立优质企业培育库。强化政策引导和精准服务，因地制宜发展“好房子”产业链，培育具有核心竞争力的骨干企业和重点产品。探索建立“好房子”产品认证体系，推动好

产品应用于“好房子”建设实践。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市市场监管局）

### 三、实施保障

（一）加强组织保障。建立市级统筹、部门联动的工作机制，充分发挥市智能建造与工业化建筑产业专班机制作用，定期对“四好”建设的重大事项进行协调和指导。

（二）强化宣传推广。开展多类型的展览培训和宣传推广，提升“四好”建设的市场认知度，凝聚民众共识。

（三）多元主体参与。邀请各领域专家学者和相关行业代表，共同参与“四好”标准制定，广泛听取市民意见建议，营造全社会共建“四好”的良好氛围。