

广州发布城中村改造项目规划建设保障性住房征求意见稿

# 城中村改造拟按不低于10%比例建保障房

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，《广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局关于城中村改造项目规划建设保障性住房的意见(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿)公开征求意见。征求意见稿指出,拆除新建类和拆整结合类城中村改造项目,除安置房外的住宅规划建筑面积应当按照不低于10%的比例建设保障性住房。引导鼓励将个人产权和集体产权的租赁住房委托村集体经济组织、住房租赁机构整体市场化运营。征求意见稿时间持续至2024年11月14日。

**建设保障性住房比例一般不低于10%**

根据征求意见稿,城中村改造项目应统筹考虑周边业态、居住人口、职住平衡以及租金承受能力等情况,规划建设保障性住房。保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房(含人才公寓)以及配售型保障性住

房三类,户型面积设置将遵照有关规定,并结合城中村改造项目的实际需求情况因地制宜确定。

在利用城中村改造地块规划建设保障性住房方面,整治提升类城中村改造项目不作要求,但拆除新建类和拆整结合类城中村改造项目,除安置房外的住宅规划建筑面积需按照不低于10%的比例建设保障性住房。这一比例可通过单独选址划拨供应的保障性住房用地集中新建、商品住宅用地公开出让配建政府产权保障性住房、规划节余及回迁安置房源节余抵扣等多种方式实现。

若单个城中村改造项目因资金平衡、规划限制等难以达成10%比例,应至少确保5%比例,并由项目所在行政区政府统筹提出切实可行的补足方式。

**倡导多建集体和单间宿舍等租赁住房**

征求意见稿还强调了复建安置区租赁住房的配置。区人民政府需在征求村民、村集体经济组织意见的基础上,做好复建安置区户型模数、户型组合的调查研究,并因地制宜优化规划建设方案。租赁住房将按照相关规定进行建设并配套生活服务设施,同时倡导多建设集体宿舍、单间宿舍等租赁住房。此外,还鼓励将个人产权和集体产权的租赁住房委托专业机构整体市场化运营,或将租赁住房以实物出资方式组建企业自主经营。

在完善详细规划方案、改造方案的编制和审查方面,征求意见稿指出,在组织编制和审查城中村改造城市更新单元详细规划、改造方案时,应明确规划建设保障性住房和复建安置区配置租赁住房的原则要求。同时,在规划、用地、设计、施工、验收等各环节,均需确保相关指标的传导和审查。

茂名市举办应用新模式提升农房风貌工艺流程培训会

## “新模式”刷出农房新风貌



高州市曹江镇荷坳村委会应用新模式改造美化的农房

广东建设报讯 为加快推进全市应用新模式开展农房风貌品质提升行动,近日,茂名市“百千万工程”城镇建设专班联合茂名市住房和城乡建设局在高州市举办应用新模式提升农房风貌工艺流程培训会。全市住建、农业农村部门主要领导,各区(县级市)“百千万工程”指挥办有关领导,施工单位、富镇强村公司代表等100多人参加培训。

首先,与会人员来到高州市曹江镇荷坳村委会,实地参观农房风貌提升施工现场,观摩提升农房风貌施工工艺。在街边一处正在施工的民房前,高州建总集团农房风貌项目组负责人冯彦介绍了高州创新实施的“三统一”模式,还结合现场工人的操作,讲解了农房风貌提升的四个工序。“高州采取了国企与富镇强村公司联手的合作方式,通过集中采购材料和设备、降低采购成本,提高施工效率,节约成本,提升农村形象,增强人民群众的获得感和幸福感。”冯彦说道,并对与会人员提出的各种问题进行了解答。

随后,与会人员召开工作交流会。据介绍,目前高州市已完成农房风貌提升约13000栋,近期应用喷涂真石漆新模式优先对高速、国道等“四沿”重点区域约800栋农房进行风貌提升,其工作效率提升幅度高达50%以上,平均投入成本由130元/平方米减少至70元/平方米,成本降幅显著。而化州市通过优化工序工艺,降低项目成本,在石湾街道、丽岗镇等地广泛开展农房风貌提升工作,目前已完工88栋,完工率89.8%。

根据《茂名应用新模式开展农房风貌品质提升行动方案》,到今年12月底,茂名市各区、县级市人民政府通过新模式应完成试点不少于200栋的农房风貌提升,滨海新区、高新区应完成试点不少于50栋。

茂名市住建局党组书记、局长朱铭指出,要提高思想认识,切实增强应用新模式提升农房风貌的责任感和紧迫感;要坚持系统观念,不断提升农房风貌工作质效;要加强全过程管控,全面确保农房建设质量安全;要强化资金筹措,积极保障农房风貌工作有序开展;要加强组织领导,有力推动农房风貌工作落地落实;要加强政府统筹,强化部门协同、政策协同、机制协同,健全一级抓一级、层层抓落实的工作机制。(茂健)

广州南平村

## 多管齐下探索全域服务治理新模式

广东建设报讯 记者钟梓骥、通讯员成广聚报道:走进广州市从化区温泉镇南平村,“山货街”上市游客熙熙攘攘,停车场绿树环绕,沥青马路干净宽敞。被打成观光小镇的南平村成了周边市民郊游踏青的好去处。当前,南平村积极探索全域服务治理新模式,多管齐下,实现南平村从“脏乱差”到省级特色小镇的华丽转身。

**村企合作  
乡村面貌整洁焕新**

随着南平村观光小镇游客数量逐渐增多,村里游商摆摊揽客、车辆停放混乱、公厕卫生脏乱等问题成为村民生活质量与村域整体发展的痛点。

为营造干净整洁有序的人居环境,进一步推动南平村乡村治理现代化,南平村引入企业深度参与南平村全域服务治理,以“村企共建”为原则,与多家龙头企业单位签署党建共建协议书,通过党建共建、战略合作,协助南平村进一步推广品牌IP,扩大市场影响力。

在全域服务治理的创新模式下,南平村持续深化南平村人居环境整治,努力打造宜居宜业和美乡村。为了保持白墙黛瓦客家山村的村容村貌,村里通过“四议两公开”凝聚共识,把新建自建房的的标准写进了村规民约,对村民形成了长效管用的约束。

目前,镇村已完成南平村核心区100万平方米的环境治理,包括民宅外立面改造、村道拓宽等工程;对车辆停放与安全实施管理,并出台相关摊贩管理规定,对村内私搭乱摆行为进行综合管治,彻底扭转南平村过去“脏乱差”的局面。

**盘活资源  
村民家门口享幸福**

得益于全域服务治理工作的开



改造后的“山货街”(广州市城管局供图)

展,南平村推行商販专街摆卖并进行集中管理,杜绝了占道经营乱摆卖现象,打造了整洁有序、独具特色“山货街”。

南平村在“村企镇”三方合力下,规划新物业,盘活旧物业,不断完善村里文旅经济的基础设施,引入“文旅+康养”特色资源,形成独具特色的经营业态。通过运营本地项目,鼓励村民就地创业,助力在外打工村民近600人回流开展自主经营,村民家庭年净收入增长翻一番,形成“先富带后富”的发展局面。

南平还孵化了珠江南平帮扶馆,搭建“农家生鲜、特色干货、文创产品及手信套餐”四大类产品组合,实现村民农产品“大年”不愁卖、“小年”仍增收。通过构建康养旅居产业“生态圈”,南平村将健康、文旅与南平自然资源紧密结合,并与从化区卫生健康局签约了战略合作协议,实现“以医康养、康养融合”,成立了广东省首批

技术工人疗休养基地,为建设“国际森林温泉康养目的地”作出贡献。

**创新管理  
小积分赋能人居环境**

南平村通过开展乡村治理积分制的管理,把人居环境等内容细化成具体的指标,每月以户为单位对村民进行考核,采用“红黑榜”公示、积分兑换等措施,调动村民参与村庄事务的积极性。积分制管理成功激发了村社治理的内生动力,将乡村治理各项事务标准化、具象化,激发村民的创造性和主人翁精神。

南平村在摸索全域服务治理的道路中,在产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕五大方面取得显著成效。据悉,下一步,其将努力打造匹配国际化大都市的美丽乡村,积极探索可复制、可推广的镇街全域服务治理“南平模式”。