

茂名市超额完成“十四五”期间城镇老旧小区改造目标

全市已开工改造813个老旧小区

广东建设报讯 近年来，茂名市城镇老旧小区改造工作取得显著成效。截至2025年8月底，茂名市已开工改造813个小区，超额完成“十四五”期间不少于729个的改造目标，开工率达111.52%，惠及居民9.76万户。目前，全市已完成老旧小区改造681个，改造供水管网约5.6万米、排水管网约5.7万米、道路约38.53万平方米，新增体育健身场地约0.61万平方米、地面普通停车位约1.4万个，101个小区完成适老化及无障碍改造。

近年来，茂名市委、市政府高度重视城镇老旧小区改造工作，市级成立由市政府主要领导担任组长的工作

领导小组，制定印发《关于全面推进茂名市城镇老旧小区工作实施方案》，建立“市级统筹推动，区级具体实施，街道社区配合”的工作机制。茂名市住房和城乡建设局相继出台《茂名市城镇老旧小区改造工作指引（2023年版）》等一系列配套政策，明确职责分工，简化审批流程，为改造工作提供制度保障。

在资金保障方面，茂名市积极争取上级专项资金支持，近年来共获得补助资金6.79亿元。茂名市住房和城乡建设局会同财政、发改部门，严格按照相关规定及时分配资金，确保资金及时到位。同时，贯彻“实施一

批、谋划一批、储备一批”的要求，督促指导各区、县级市做好项目前期调查摸底和储备工作，提前完成立项、初步设计等前期工作，提高项目成熟度，为老旧小区改造提供有力保障。

值得一提的是，高州市创新实施历史文化街区连片改造，将中山路历史文化街区修缮保护与周边老旧小区改造相结合，打造文化社区、和谐社区、品质社区。通过多类型小区连片统筹改造，将单位大院型、商品房型、街巷型老旧小区整体提升，打造便捷舒适的生活圈。同时，对排污管网进行全面改造，解决内涝问题，实

现雨污分流。

此外，2023年，茂名市住房和城乡建设局牵头对茂南区、电白区城区实施老旧小区“微改造”工作，涉及小区978个，重点围绕国家新修改的创文标准，开展雨污溢渗、道路破损、楼道污损修复整治，以及消防、环卫、邮政设施完善和停车位施划等工作，全面提升城区老旧小区品质。

通过系统推进城镇老旧小区改造，茂名市居民群众居住环境得到有效改善，设施条件和服务功能不断完善，人民群众获得感、幸福感、安全感显著增强。

（茂健）

岭南论建

楼市政策“暖风”频吹 购房者该如何选房？

□赵文霞

随着“金九银十”楼市传统销售旺季的临近，北京、上海、苏州等多地密集优化楼市政策，从北京、上海、苏州等地调减限制性措施，到多地加大购房补贴力度、探索创新购房模式，楼市政策“暖风”频吹。但对普通购房者而言，政策多不等于选择易，盲目跟风易踩坑，理性决策才是关键。

先想“要什么”，再看“买什么”。政策刺激可能带热市场，但购房者首先要分清需求：刚需自住别盯着“网红盘”，重点看通勤是否方便、学校医院等配套全不全、房屋质量过不过关；改善型住房则优先考虑户型、小区环境和物业。

算清“经济账”，政策红利别浪费。新政里藏着不少“省钱机会”，但得仔细抠细节。房贷利率方面，多地取消首套利率下限，不同银行执行标准不同，多对比能省下不少利息；首付比例调整也需留意，比如上海降了二套改善房首付，换房家庭压力小了；购房补贴方面，比如义乌给首次置业和多孩家庭发补贴，这些优惠别白白错过。

促销套路多，警惕“隐形坑”。部分楼盘为冲业绩，常会搞打折、送车位、抽奖等活动，但别被表面优惠迷惑：有些是先涨价再打折，实际没便宜；抽奖中奖概率低，不能当买房理由。更重要的是查开发商实力，看它过往项目有没有延期交付、烂尾情况，避免付了钱却拿不到房。

盯紧市场动态，该出手时再出手。购房时机很重要，得多关注两方面：一是政策走向，若所在城市有调整预期，不妨再等等；二是供需情况，看看当地二手房挂牌量、新房库存多不多，供大于求时，购房议价空间更大。

总的来说，多地优化楼市措施为购房者提供了更多选择和机遇，但同时也带来了诸多挑战。购房者在这一过程中，应保持理性、冷静的态度，记住四点——不盲目、算细账、防风险、看时机，在复杂多变的楼市环境中，做出适合自己的购房决策。

广州南沙印发“好房子”建设专项行动计划

2027年底全区住宅品质整体跃升



南沙将构建“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”建设体系。钟梓骥 摄

广东建设报讯 记者陈诚、通讯员南住宣报道：近日，广州市南沙区住房和城乡建设局印发《南沙区“好房子”建设专项行动计划（2025—2027年）》（以下简称《计划》）。

根据《计划》总体目标，到2027年底，南沙区将初步建成理念先进、标准完善、机制健全、成效显著的“好房子”建设体系，全区住宅品质整体跃升，居民获得感、幸福感、安全感显著增强，南沙“好房子”品牌影响力在粤港澳大湾区初步形成。

《计划》明确“政府引导、市场主导、标准先行、示范带动、多方参与、共建共享”的总体思路，聚焦南沙区住宅建设现存通病，统筹新建开发与存量更新，推动湾区特色与南沙实践深度融合，以科技创新与绿色发展为双轮驱动，构建“安全、舒适、绿色、智慧”的“南沙好房子”建设体系。

在土地出让或划拨环节，鼓励设

计单位创新理念，优化可变空间、复合功能户型布局，推行无障碍、适老、适幼全龄友好设计，提高空间利用率与舒适度；在工程建设环节，强化对关键工序、隐蔽工程及主要建筑材料质量抽查抽测，推广先进建造方式，并严格执行更高要求的建筑节能标准。

绿色低碳成为“南沙好房子”核心标签之一。《计划》规定，新建住宅项目需100%按绿色建筑标准设计建设，其中位于《广州市绿色建筑发展专项规划（2021—2035年）》核心目标单元区或建筑面积超10万平方米的项目，须执行二星及以上高星级绿色建筑标准。同时，鼓励推广太阳能光热、光伏建筑一体化应用，推广高性能门窗、保温隔热材料等，鼓励选用绿色环保建材，营造健康室内环境。

在提升居住便利性与智慧化水平上，《计划》提出优先布局“15分钟生活圈”，确保教育、医疗、商业、交通设施步行可达，衔接城市轨道交通站点与产业服务中心，构建职住平衡的活力街区，并落实“完整社区”理念。同时，鼓励新房交付时预留智能家居接口或配置基础智能系统，引导物业服务企业向高品质、多元化服务升级，推广“物业城市”模式，提升城市精细化治理水平与居住区管理融合度。

佛山南海推行在建自建房安全生产责任保险新政

多维度保障施工人员及周边居民安全

广东建设报讯 记者车浚清报道：近日，佛山市南海区住房和城乡建设和水务局印发《南海区在建自建房安全生产责任保险方案（试行）》（以下简称《方案》），进一步提升施工人员及周边居民的生命财产安全保障水平。

《方案》围绕“保障内容、保额及基础收费”“调整系数”“特别约定”三大板块展开，为在建自建房提供多维度风险保障。

在保障方案选择上，《方案》设置四种基础方案，覆盖不同保额需求。根据《方案》，四种方案保单累计赔偿限额分别为1000万、1200万、1500万、1500万。从业人员死亡赔偿限额从100万至150万不等，伤残赔偿统一为

100万；第三者死亡/伤残、从业人员及第三者医疗费用等多项保障内容的基础标准在各方案中保持一致，其中，第三者医疗费用每次事故每人免赔额均为500元；误工损失方面，按住院期间每人每天100元赔付，每次最高60天、累计180天为限。基础收费则按建筑面积划分，500m²及以下房屋最低3600元，最高5400元；500m²以上房屋最低6000元，最高8600元。

同时，《方案》明确三类调整系数，保费将根据实际情况动态核算。工期1年系数为1，2年系数为1.1；含拆除工程的项目系数为1.3，不含拆项目系数为1；附加50万猝死责任系数为1.2，不附加则为1。

《方案》中的特别约定条款进一步细化保障边界与理赔要求。其中，明确投保方式为不记名投保，需按建筑总面积计收保费，面积增减需及时书面通知保险人；理赔时须提供工资签收单、转账流水等雇佣关系证明；从业人员扩展至屋主及其家庭成员；自建房若被认定为违建、收到整改通知书，或农村住房实际承建高度超18.5米，均不属于保障范围；保险事故发生后需48小时内报案，延迟报案导致损失难以确定的部分，保险人不承担赔偿责任。

《方案》即日起正式施行。该《方案》的出台，为南海区在建自建房安全生产加装“防护网”。