

广州拟新增使用维修资金的紧急情况

涉及楼梯、围墙、地面、无障碍设施等四种类型

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，记者从广州市住房和城乡建设局获悉，该局修订了《广州市维修资金管理办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），目前正在公开征求意见。其中，拟新增涉及楼梯、围墙、地面、无障碍设施等四种使用维修资金的紧急情况新类型。

近年来，随着房屋楼龄不断增长，业主使用维修资金对小区共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的需求愈发迫切。此次修订目的是进一步规范维修资金管理，提升维修资金使用效率，充分发挥维修资金

保障居住安全和改善人居环境的作用，增强广大业主获得感、幸福感。

相较原《广州市维修资金管理办法》，《征求意见稿》完善了现售房屋首期维修资金交存的相关规定。根据《广州市物业管理条例》第九十一条规定，建设单位应当在物业所有权首次登记前，将首期维修资金存入房屋行政主管部门开立的维修资金专户。因此，本次修订完善了建设单位应在物业所有权首次登记时向不动产登记机构提供维修资金交存凭证的规定，形成了维修资金归集闭环管理。

同时，本次修订明确续交标准、时

限、核验要求及各方责任，填补现有续交管理的空白，通过优化维修资金续交机制，补齐续交管理短板，将保障维修资金续交工作有序推进、有章可循。

《征求意见稿》对照《住宅专项维修资金管理办法》《广州市物业管理条例》等相关规定，对原《广州市维修资金管理办法》中的重复条款予以删除，进一步厘清条款顺序、逻辑语序等，并增设维修资金使用档案管理规定，明确申请使用维修资金的具体材料，增强可操作性。

《征求意见稿》调整紧急情况使用维修资金程序，新增四种紧急情况新

类型，分别是天台护栏或者楼梯的护栏、扶手、台阶、踏板损坏或脱落，无障碍设施损坏，围墙坍塌或者有坍塌风险，地面塌陷或有塌陷风险。同时，优化紧急情况佐证材料设置，进一步完善紧急使用的流程，增设结算审价机制，在强化监管同时尽快完成紧急情况处置，保障业主正常生活。

此外，《征求意见稿》还压缩了公示时间。根据新修订的《广州市物业管理条例》等相关政策规定，取消了业主投票表决的时间限制，将列支范围为部分业主的使用方案公示时间、表决结果公示时间由15天压缩为5天。

佛山印发“好房子”设计导则

五大维度细化高品质住宅建设标准

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，佛山市住房和城乡建设局印发《佛山市“好房子”设计导则》（以下简称《导则》），从安全耐久、健康舒适、绿色低碳、数智驱动、美好邻里五大维度，为新建住宅项目提供了系统的技术指引。这是继今年2月发布《佛山市关于推进“好房子”建设的实施指引》之后，佛山在“好房子”建设领域的又一重要举措，标志着佛山“好房子”建设从政策框架迈向技术落地。

《导则》立足佛山地区地理、气候、环境、资源、经济与文化等特点，从规划、设计、建造、服务等方面提出系统要求，并将条文分为“基

础类”和“提升类”。

在安全耐久方面，《导则》全面升级了住宅安全标准。鼓励住宅主体结构使用年限按百年标准打造，住宅地下空间防涝设计宜满足100年重现期标准。住区电动自行车室外集中停放和充电场地与建筑距离不应小于6米，并落实防火防烟分隔措施等。

健康舒适方面，《导则》聚焦居住体验提升。《导则》明确新建住宅层高不宜小于3.1米，卧室、起居室使用净高不宜小于2.8米；卫生间须采用同层排水技术，且至少一个卫生间预留扶手、浴凳安装条件。优化大堂、电梯厅、地下车库采光通风动线等。

绿色低碳方面，《导则》系统推动

住宅全生命周期的节能减排与资源循环利用。新建住宅项目须达到绿色建筑基本级及以上标准，且应安装太阳能系统。绿色建材应用比例在保障性住房及10万平方米以上新建住宅小区项目中不低于30%。在建造环节，鼓励采用装配式建筑和装配化装修，施工过程应制定节能、节水及建筑垃圾资源化专项方案。

数智驱动方面，《导则》着力构建从社区到家庭的智慧化技术支撑体系。要求小区出入口和单元入口采用人脸识别等非接触式门禁系统，并设置高空抛物监测系统实现可追溯。新建全装修住宅应设置数字家庭系统基础平台，鼓励实现全屋Wi-Fi覆盖、

智能安防、环境监测和智能家电控制。

美好邻里方面，《导则》积极营造和谐共融、全龄友好的社区人居环境。要求社区公共设施覆盖全年龄段需求，从城市到建筑内部提供连贯无障碍通行流线。鼓励设置骑楼、风雨连廊等适应岭南气候的步行系统，公共空间融入石湾陶艺、佛山剪纸等非物质文化遗产元素，体现“陶艺之乡”“民间艺术之乡”的城市特质。

根据《导则》，“好房子”建设全过程鼓励采用建筑信息模型（BIM）技术，并采用全装修交付。同时，要求物业服务内容与高品质住宅维护需求相适应，每年至少举行一次物业服务满意度调查。

东莞麻涌镇新基村名村保护规划获批

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，由东莞市麻涌镇人民政府组织编制的《广东省历史文化名村东莞市麻涌镇新基村保护规划（2021—2035年）》获广东省人民政府正式批复。

新基村位于东莞市麻涌镇东北部，是一个有着近800年悠久历史的村落，于2012年入选广东省第三批历史文化名村。作为建筑与环境关系保存完整的传统东莞水乡，新基村四面环水，河网纵横，基本保存“水—田—村”历史格局。村落以新基中街为主轴，旁生里巷，形成广府典型梳式布局。

新基村现存大量明清至民国时期的岭南传统建筑，涵盖祠堂、民居、庙宇、凉棚等多种建筑类型，装饰工艺精美，有1处广东省文物保护单位、5处未定级不可移动文物、4处历史建筑、9处推荐历史建筑和46处推荐传统风貌建筑。

根据规划，保护范围主要以新基村中部片区为中心，包括新基莫氏祠堂、月川莫公祠、璞潮家庙、尔会莫公祠等重要历史文化资源，以及外围传统格局和历史风貌完整区域，总面积37.07公顷。

规划明确，以“蕉林映趣，活力水乡”为保护主题，以环河涌水乡风情带建设为重点，保护新基村文化遗产及其历史环境，保存和延续新基古村“水—田—村”的历史格局和传统风貌，继承和弘扬地方优秀文化，将新基村创建为环境优美、风貌独特的岭南水乡。

广州琶洲南区启动规划优化

重点加强城市设计和生态活力提升



琶洲南区临黄埔涌效果图（通讯员供图）

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗规资宣报道：7月8日，广州市规划和自然资源局发布《海珠区琶洲南区AH0902、AH0904规划管理单元控制性详细规划》批前公示，规划优化范围聚焦琶洲南区中部，重点加强城市设计和生态活力提升，强化高品质的公共设施供给，助力琶洲南区产居格局优化，加速形成高效紧凑、功能完善的新型城市社区。

琶洲地区与国际金融城隔江相望，总用地面积14.9平方公里，分中一区、中二区、东区、西区、南区五个片区。其中，琶洲南区作为功能复合的创新融合拓展区，聚焦会展新业态、数字贸易、互联网等创新产业，规划基于丰富的自然生态本底，注重现状自然河涌水脉的保护、与万亩果园和海珠湿地的生态链接，形成点线面结合的蓝绿空间格局，打造面向未

来、生态宜居、令人向往的数字创新活力区。自2023年1月《琶洲南区城市设计深化及控制性详细规划》获市政府批复实施以来，已有43.7万产业空间启动建设，片区建设取得显著成效。

本次规划优化，将通过功能空间腾挪与业态结构重组，西组团围绕赤沙北河涌沿岸，打造高端居住区，增补公服设施；东组团重点规划为产业发展用地，打造数字创新产业集群。通过功能空间腾挪，形成结构清晰、功能多元互补的高品质城区。

规划延续琶洲南区“蓝绿成网、城在园中”的空间格局，依托自然河涌水系打造7公里蓝绿生态空间骨架，建设城园融合、生态宜居的绿美公园城市。同时优化会展东路两侧产居用地布局，沿黄埔涌、科韵南路、新滘东路形成集聚的产业街区，打造连续、公共的城市形象界面。

此外，规划结合“公园+”规划理念，将黄埔涌8公里“黄金水道”活力水岸延伸至南区腹地，沿赤沙北河涌构建连续的开敞空间与慢行网络体系，规划高品质居住用地，并有机嵌入社区服务、文体游憩、精品商业、国际教育等多元功能，形成公共服务核心与生态活力交织的都市生活廊道，为片区营造开放共享、丰富多彩的生活体验。