

住房和城乡建设部印发《房屋建筑赋码到套(户)导则(试行)》

推动28位房屋码拓展到套(户)

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，住房和城乡建设部印发《房屋建筑赋码到套(户)导则(试行)》(以下简称《导则》)，在《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》18位房屋建筑统一代码的基础上，增加10位，包括单元、楼层、房号、属性，形成28位房屋码，推动房屋建筑统一赋码拓展到套(户)并生成房屋码。

《导则》适用于城镇房屋，明确了房屋码赋码实施路径。对于新建房屋，在商品房预售(现售)阶段、保障性住房配售配租阶段，依托测绘成果或楼盘表的套(户)房屋信息，在

房屋建筑统一代码的基础上，按编码规则扩展生成28位到套(户)的房屋码。

对于既有房屋，结合全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查数据，在房屋建筑统一代码基础上，按编码规则扩展生成28位到套(户)的房屋码。有楼盘表的建筑可通过地理空间或地名地址匹配实现楼盘表与房屋建筑统一代码挂接，推进既有房屋赋码。无楼盘表的建筑可通过房屋普查、网格巡查、老旧小区改造入户调查、房屋租赁管理、房屋安全巡查、燃气入户安检等业务形成的房

屋套(户)信息，推进既有房屋赋码。赋码后，房屋码原则上不再变更。因房屋套(户)出现分割或合并等情形确需变更的，新的房屋码应与旧码建立关联关系，并记录变更日志。

根据《导则》，各级住房城乡建设部门应使用城市信息模型(CIM)基础平台作为赋码工作的空间底图；暂未建立CIM基础平台的，可依托全国房屋建筑和市政设施空间数据作为工作底图，确保房屋码与建筑单体精准挂接。在《导则》发布前，按自有编码规则已实施房屋赋码的地区，应建立房屋码转换机制，确保原有编码与

《导则》编码形成映射关系。

《导则》还明确了房屋码应用与采集要求，各级住房城乡建设部门要在开展工程建设项目审批、施工建设、房地产交易网签、装修管理、物业管理、房屋安全管理、水气暖管理等房屋全生命周期管理业务中，推动房屋码的应用，促进数据共享利用。住房城乡建设部将在全国房屋建筑和市政设施调查管理系统、全国房地产市场监测系统、国家工程建设项目审批管理系统、全国工程质量安全监管平台等涉及房屋信息的信息系统中同步采集房屋码，推动信息系统互联互通。

物业管理服务提质增效

专项行动首轮成绩出炉

佛山47个小区

主动下调物业费

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：今年4月，佛山市住房和城乡建设局联合11个市直部门，聚焦物业服务“质价不符”、侵占公共收益等十大类突出问题，启动物业管理服务提质增效专项行动，分三轮对住宅小区进行“拉网式、全覆盖”排查。专项行动启动以来，126名行业专家配合市、区住建部门的执法人员，组成52个检查小组，对全市2084个小区开展全面排查，发现问题整改率达80.24%，推动47个小区主动下调物业费。

第一轮行动中，佛山五区结合自身实际，从单一的物业服务检查，进一步延伸至公共收益、维修资金、设施维护和监督机制等物业管理关键环节。其中，禅城区排查发现172个小区存在公共收益管理问题，已督促30个小区开设公共收益独立账户、46个小区完成规范公示，并追回公共收益18万余元。南海区对存在公共收益公示问题的100个小区发出责令改正通知书，累计追回公共收益约78万元；同时推广公共收益补充住宅专项维修资金，已有7个小区完成补充共157万元。

顺德区三级联动全覆盖，市、区、镇街三级检查组在顺德共检查805个住宅小区，检查覆盖率100%，发现问题1966个并推动整改。三水区引入公益机构对小区大额维修项目开展全过程预算审核，已对4个小区6个项目完成审核，预计可为业主节省维修资金15万元；聘请15名社会监督员开展常态化监督，建立问题台账闭环整改。高明区引入第三方专业审计机构开展专项审计试点，目前已完成一批3个小区的审计，追回公共收益问题资金33万余元，规范公共收益入账管理约36万元，第二批审计正在推进。

针对第一轮检查中发现的突出问题，佛山市住建局已针对性制定7份长效工作机制，目前正组织研究相关文件，并广泛征求市、区物业管理行业协会及10多家头部物业服务企业的意见，综合采纳后将于近期发布。

据悉，第二轮检查已启动并持续到10月16日，将继续对佛山市住宅小区开展全覆盖“体检”，居民可通过“智慧房产”小程序查看自家小区的检查结果和整改措施，也可以通过小程序反映问题。

广州开展2026年住建系统“质量月”交流观摩活动

12个在建项目展示“好房子”建设成果



观摩现场(通讯员供图)

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：9月7日上午，广州市住房和城乡建设局在荔湾区葵蓬南保障性住房项目现场举办2026年全市住房城乡建设系统“质量月”交流观摩活动。本次活动以“增强质量技术基础能力，提升质量安全保障水平”为主题，通过交流行业先进管理经验、集中展示工程质量创新成果，推动建筑工程品质提升。广州市住房和城乡建设局党组成员、副局长、二级巡视员王勇出席并讲话，市管一级调

研员吕昕主持，市区建设行政主管部门、行业协会及企业代表参加。

活动指出，全市住建系统要以创新谋质量、以质量促发展，积极破解发展难题，推动房屋建筑从“规模型”向“品质型”转变，将提升工程质量与城市更新、城中村改造、保障性住房建设等重大任务紧密结合起来，真正把“好房子”建成群众满意、社会认可的品质工程。

活动强调，要推动科技赋能与机制创新双轮驱动，全面提升工程质量

保障水平。积极推广应用结构自防水技术，鼓励在建住宅工程采用混凝土内掺型自修复防水材料。深化住宅工程质量潜在缺陷保险(IDI)制度，优化理赔服务流程。依托“穗建通”平台AI工具提升施工现场数字化履职成效，实现质量可追溯。完善监管长效机制，加大违法违规查处力度，压紧压实各方主体责任。扎实开展培训，多维度守牢工程质量底线。

本次活动对2026年“质量月”活动进行了全面动员部署。据介绍，今年活动期间，市住房城乡建设局在全市范围遴选12个在建项目开展现场观摩交流，集中展示“好房子”建设、住宅工程“堵漏裂臭”问题防治、优秀施工工艺工法、智能建造、绿色建造、装配式建筑等方面的实践成果。各行业协会、相关企业将同步组织质量大比武、检测能力验证、专题培训、专家服务下基层、群众咨询等系列活动，推动全市住建系统形成“讲质量、重品质”的浓厚氛围。

与会人员现场观摩项目在智能建造、精益管理、绿色施工等方面的实践成果，并围绕造楼机集成平台、机器人集群施工、BIM数字管控、装配式协同建造、数字化质量管理及住宅“堵漏裂臭”系统治理等关键技术进行交流。

从“管得住”迈向“管得好”

南沙分类施策开展三类小区物业治理

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员林庭光报道：物业管理连着千家万户，是城市治理的“神经末梢”。记者近日从广州市南沙区住房和城乡建设局获悉，南沙以“绣花功夫”推进物业精细化治理，构建“1+10+N”物业行政监管体系，锚定服务品质、安全保障能力、共建共治水平显著提升及有效投诉总量显著下降的“三升一降”目标，推动一批不同类型住宅小区实现美丽蝶变。截至今年8月，全区业主自治组织组建率达87.39%，物业领域治理正从“管得住”向“管得好”转变。

南沙依托“1+10+N”体系，实行区住建部门行业统筹、10个镇街属地负责、多个职能部门协同联动，推

动执法进小区，用好“镇街吹哨报到”机制。住建部门联合纪检监察机关开展物业领域专项治理，查办水电违规分摊收费案件3宗，为业主退回公摊费用约25万元。同时，推广物业服务管理工作指南，督促小区开设公共收益独立账户、按季度公示收支明细，并探索物业红黑榜、第三方飞行评估，以制度供给推动行业优胜劣汰。

针对老旧失管、成熟大型、新建完整三类小区，南沙分类施策开展治理。

老旧失管小区探索“党建兜底、四方联动、先试用、再投票”规范化物业选聘路径，如榄核镇长江数码花园经一年临时托管，物业费收缴率由不足30%提升至93%，业主综合满意

度突破90%。

成熟大型社区统筹利用企业投入、公共收益、维修资金三类资金。其中，时代物业南沙片区建立“周期性体检、分批次销项、多渠道筹资”模式，2025年7个项目落地45项大中修工程，并盘活闲置地块建设社区苗圃、共享农耕园地；奥园海景城活化闲置架空层，增设健身、棋牌、儿童游乐等全龄活动空间，同步实施园区景观亮化、楼道风貌翻新、绿化提质，规范非机动车停放分区管理，以集约改造同步提升居住环境与小区治理效能。

新建小区则落实“南十条”高品质居住配套要求，如海语熙岸通过打造“物业+社区合伙人”一刻钟生活圈样本，物业满意度达93%、收缴率达96%。