佛山发布城中村改造综合规划

243个城中村分三期实施改造

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：10月14日，佛山市自然资源局发布批后公告，正式印发《佛山市城中村改造综合规划（2024—2035年）》（以下简称《规划》）。根据《规划》，佛山共有243个城中村纳入改造范围，改造范围面积238.16平方公里，并形成A、B、C型城中村的差异化建设目标。本次规划期限为2024至2035年，其中近期为2024至2026年，中期为2027至2030年，远期为2031至2035年。

本次纳入改造范围的243个城中村，按改造类型划分，拆除新建类共22个、拆整结合类58个、整治提升类163个。按行政区划分，禅城区划定47个城中村，改造范围43.31平方公里；南海区划定71个城中村，改造范围106.48平方公里；顺德区划定102个城中村，改造范围79.31平方公里；高明区划定10个城中村，改造范围4.22平方公里；三水区划定13个城中村，改造范围4.84平方公里。改造时序方面，近期计划改造75个，中期计划改造92个，远期计划改造76个。



根据《规划》，佛山近期计划改造75个城中村。（图源：文化桂城）

基于区域分型差异化建设目标，《规划》将城中村分为A型、B型和C型。

A型城中村位于城市化区域，以服务现代化城市中心打造为目标，规划期内按照拆除新建、整治提升方式改造。采用整治提升方式改造的，应预留拆除新建可能性，便于长远逐步通过拆除新建将其有序转化为城市化空间和社区。

B型城中村位于镇区化区域，以打造城乡融合典型镇区为目标，按照小城市标准，按需推进集体物业用地的改造和宅基地整治。原则上不设置拆除新建类，应优先对区域内的低效集体物业用地进行改造。

C型城中村位于园区化区域，以打造科创城或高新智造园区为目标，结合高新企业用地需要，按需推进集体物业用地改造和宅基地整治。原则上不设置拆除新建类，应优先对重大产业平台内的用地进行改造。

此外，《规划》明确了城中村改造分类调整机制，A型城中村可按需在拆除新建类和整治提升类之间调整，但一般不调整为拆整结合类；B、C型城中村可按需在拆整结合类和整治提升类之间调整。

佛山发布住宅小区物业服务质量综合评价工作指引

依据年度综合评价得分公布“红黑榜”

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，佛山市住房和城乡建设局印发《佛山市住宅小区物业服务质量百分制综合评价、“红黑榜”工作指引（试行）》（以下简称《指引》），通过建立百分制综合评价体系和“红黑榜”管理机制，进一步规范住宅小区物业服务行为，推动物业服务评价融入基层社会治理体系，不断提高群众居住满意度。

《指引》明确，评价对象为佛山市行政区域内实施专业化物业服务并已办理物业管理区域备案的住宅小区，每个住宅小区作为独立的最小评价单元。

根据《指引》，每年12月开展一次项目年度综合评价，评价结果由“综合基础评价”和“正向评价”两部分构成。

其中，综合基础评价实行百分制，依托“佛山市智慧房产综合平台”进行数据归集和统计，由业主满意度评价、村（居）民委员会/网格员评价、镇（街道）住房城乡建设部门评价、区住房城乡建设部门评价、市住房城乡建设部门评价五部分组成，分别占60分、13分、12分、10分、5分。若业主满意度达到85%的，该项直接得60分，每在85%的基础上增加1个百分点，得分加2分，依次类推，进一步鼓励物业服务企业提升服务品质。

正向评价属于加分项，物业服务企业在应急抢险、疫情防控、社区治理等重大任务、重要工作中获得镇（街道）以上表彰表扬，或入选省级以上机构优秀服务案例评选、表彰的，可获得加分，每次加1分，累计最高不超过10分，激励物业服务企业主动参与基层治理、履行社会责任。

评价结果将成为物业服务监管的重要依据。《指引》提出建立物业服务企业“红黑榜”，年度综合评价90分及以上的物业项目列入“光荣红榜”，对相应的物业服务企业予以诚信加分，并宣传表扬，同时在物业管理监督检查中可适当减少检查比例和频次；80分至90分（不含）的项目列入“红榜”，同样可适当减少检查比例和频次；对于70分至80分（不含）的项目，由属地部门跟进指导整改；60分至70分（不含）的项目纳入区级重点监管范围，采取提醒、约谈等措施督促整改；低于60分的项目则列入“黑榜”并全市通报批评，住房城乡建设部门制作提醒函向小区全体业主公示，同时提醒全体业主动议并依法启动更换物业服务企业的程序。

江门发布市区既有建筑功能转换正面清单

明确三类转换情形与办理程序

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，江门市自然资源局、江门市住房和城乡建设局联合印发《江门市市区既有建筑功能转换正面清单》（以下简称《清单》），明确三大类功能转换情形与办理程序，以盘活存量空间资源，促进低效建筑更新改造和混合利用，提升土地节约集约利用水平。

既有建筑功能转换是指在不变更土地使用性质、土地使用年限、已批规划许可文件，不增加容积率和高度，以及未纳入政府土地收储计划或房屋征收计划的前提下，改变既有建筑的使用功能。

《清单》适用于蓬江区、江海区、新会区范围内，已取得合法产权证明文件或已通过竣工验收的非居住既有建筑（不含文物建筑、历史建筑、历史文化街区及传统风貌建筑等特殊管控对象）以幢（栋）、层为转换单位实施功能转换。

《清单》明确了三类功能转换情形。第一类情形享受5年过渡期政策，包括公共服务设施、市政交通设施、商业服务业建筑转换为非营利性的文化、体育、教育、医疗等公共服务设施及其他设施，以及公共服务设施、商业建筑转换为工业仓储、创新型产业功能建筑及营利性的社区嵌入式服务设施等，支持产业升级与公共服务补短板。

第二类情形区分土地性质，集体土地上建筑功能转换享受5年过渡期政策，国有土地上建筑转换为商业、旅馆等功能的，按规定补缴土地价款。

第三类情形可豁免规划审查，包括非办公类商业服务业建筑用途相互转换、办公类建筑转商业配套、工业厂房功能调整、改建保障性租赁住房及纳入老旧小区改造的项目。

对符合第一、二类情形的既有建筑功能转换，由区自然资源局受理辖区内的既有建筑功能转换申请。区级多部门联合审查，出具审查意见后无需单独办理规划许可手续，住建部门按程序办理施工许可及消防审查，竣工后实行联合验收；对符合第三类情形的，由住房和城乡建设部门依程序办理建设工程施工许可、建设工程消防设计审查验收或者备案。

11月1日起

茂名房屋安全鉴定报告全面实行赋码管理

广东建设报讯 日前，茂名市住房和城乡建设局印发《关于上线茂名市房屋安全鉴定综合服务管理平台及机构登记指引的通知》（茂住建函〔2026〕142号），明确茂名市房屋安全鉴定综合服务管理平台（以下简称平台）将于2026年11月1日正式上线。平台上线后，全市房屋安全鉴定报告将全面实行线上归集、赋码溯源管理。

《通知》要求，凡在茂名市行政区域内开展业务的房屋安全鉴定机构，其出具的鉴定报告须按要求全部上传至平台，每份报告由平台自动生成唯一官方溯源标识。自2026年11月1日起，原则上未经平台登记赋码的鉴定报告，不作为住建等行政部门开展房屋安全判定、隐患整改及行政审批的依据。

《通知》明确，茂名市住建局将依托平台建立常态化抽查机制，开展随机抽查、动态监管，对发现问题的鉴定机构责令限期整改；对违规的鉴定机构依法采取暂停赋码权限、移出登记名录等惩戒措施；对涉嫌违法犯罪的，严格依法移送公安机关追究法律责任。在茂名市开展业务的鉴定机构（含检测合作机构），统一由茂名市建设工程质量安全检测和鉴定协会负责登记。

《通知》要求，各鉴定机构要严格落实主体责任，按时完成报告上传与备案；各相关单位须提前熟悉平台操作，杜绝出具或使用无赋码报告。茂名市建设工程质量安全检测和鉴定协会将强化行业自律监管，督促机构保证数据真实、结论客观公正。

该平台上线是茂名市继2024年10月出台房屋安全鉴定机构管理通知、2026年7月开展鉴定机构专项检查之后，规范房屋安全鉴定行业的又一重要举措，将进一步从源头防范虚假鉴定、违规合作等乱象，切实筑牢房屋安全防线。

（茂健）