

宜居篇

住有优居 城有温度

——广东系统性推进宜居城市建设

文/赵文霞

当清晨的阳光透过新装的电梯洒进老社区的楼道，家住高层的老人家再也不用为爬楼发愁；当传统文化与现代生活深度交融，古老的历史文化街区焕发出新的生机与活力……

这样宜居的幸福场景，在广东的街头巷尾不断上演。“城市是人民的城市，人民城市为人民。”中央城市工作会议明确提出建设“宜居城市”的核心要求，为新时代城市发展指明方向。

近年来，广东以多元举措破解住房难题，以系统思维推进城市更新，以品质标准引领“好房子”建设，将宜居城市建设融入城市发展中，绘就一幅“住有优居、城有温度”的城市画卷。

住房保障： 织密“安居网” 为万千家庭撑起避风港

“安居才能乐业”，住房问题，从来都是老百姓关注的“心头事”。2015年以来，广东持续完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主体的住房保障供应体系，为城镇中低收入家庭、新市民、青年群体以及收入不高的工薪阶层等群体撑起“安居伞”。

十年间，一组组数据见证着广东住房保障的“硬实力”：2015年至2025年，全省累计建设筹集公租房超12万套（间），保障性租赁住房超134万套（间），配售型保障住房超3万套（间），共有产权住房超11万套（间），棚改安置和城市危旧房改造超31万套（间），让数十万家庭实现了“住有所居”的心愿。

保障不止于“有房住”，更要“住得便捷”。针对配租型保障性住房，广东积极创新保障方式，推动收购存量商品房用作保障性住房。全省各地利用地方政府专项债券等金融工具已成功收购4个存量商品房项目，成功发行7.12亿元专项债券，改造后预计可供应保障性住房约2100套（间）。

“构建房地产发展新模式，需要处理好市场和保障的关系，优化保障性住房供给。”广东省住房政策研究中心高级工程师梁芯瑜，在接受广东建设报记者专访时建议，广东重点提升住房保障供需匹配水平、进一步规范保障性住房管理、持续提升保障性住房品质，以满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求，让房地产市场有可持续发展的基础。

城市更新： 老城焕新颜 让烟火气与品质感共生

如果说住房保障是宜居城市的“细胞工程”，那么城市更新就是提升城市整体品质的“系统工程”。广东聚焦城市更新、城镇老旧小区改造等重点任务，以机制创新为动力、政策完善为支撑、项目实施为抓手，推动城市从“空间扩张”向“内涵提升”转型，让城市更具温度、更富活力。

“十四五”期间，广东累计推进城市更新项目1.75万个，总投资超2.5万亿元，完成无障碍设施建设项目超



广州市越秀区小石集原拆原建项目

9000个。广州、东莞纳入中央财政支持城市更新行动范围，探索形成的“EPC+O”“国企平台成片连片改造”等模式成效突出。这一切成效的背后，离不开“城市体检”这个“前置关卡”。

自2019年启动城市体检以来，广东成为全国率先实现地级以上市全覆盖的省份之一，逐步构建起科学完备的体检评估机制。截至2025年底，通过城市体检针对性提出改善对策2000余条，支撑生成城市更新项目2700余个，实现“体检找问题、更新解难题”的良性循环。同时，优化构建“69+54”城市体检、“36+45”县城体检指标体系，实现横向覆盖城市发展各领域、纵向贯通省市县各层级。

“当前我国城市化已进入存量时代，降低城市化成本是可持续发展的关键，这就要求我们避免大拆大建，用现有空间的更新改造，满足群众的新需求。”广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司首席规划师马向明，在接受广东建设报记者专访时说道。

城市更新从来都是“以人为本”，而城镇老旧小区改造则让“老居民”过上“新生活”。“十四五”期间，全省累计开工改造城镇老旧小区11000个，惠及居民230万户，累计完成投资273亿元，15条经验做法入选住房城乡建设部可复制政策机制清单。其中，2025年获批中央各项资金35.57亿元，创历史新高。通过改造供排水管网691万米、天然气管网70万米，新增消防设施小区3338个，加装电梯超3.4万台，新增停车位10.2万个，小区基础设施不断完善，居民生活品质提升。

各地不断探索新路径、新模式，推动老旧小区改造提质增效。广州市探索老旧小区原拆原建，越秀区小石集项目按照“统一设计、归集产权、逐幢报批”的模式开展建设，由业主出资对17栋房屋进行拆除重建，新增建筑面积用于便民商业、养老、社区书屋等公共服务。珠海香洲区新城市

中心广场项目由政府出资建设涵盖社区议事、养老托幼、儿童兴趣培育等多功能的“邻里客厅”，居民出资226万元开展楼本体整治，建设亲子菜园、篮球场等，动员爱心企业捐赠部分儿童活动与健身器械。

好房子： 从“能用”到“好用” 解锁住有优居新体验

“好房子”是宜居的重要载体。随着广东从“住有所居”迈向“住有优居”的关键转型期，改善性住房需求日益增多，在此背景下，广东着力构建“好房子”建设标准体系，推动住宅从“能用”向“好用”跃升。

“‘好房子’首先要解决通病，让居民住得安心、舒适。”广东省建筑科学研究院集团股份有限公司总经理、广东省建设科技与标准化协会会

长杨仕超，在接受广东建设报记者专访时直言，渗漏、隔音差、空间压抑等群众投诉集中的问题，必须彻底解决，否则“好房子”就无从谈起。他强调，满足现有标准只是“合格品”，真正的好房子，必须是“优等品”。

据了解，为了打造这样的“优等品”，我省正在编制《广东省保障性住房建设“好房子”技术指引（试行）》和《广东省保障性住房改造为“好房子”技术指引（试行）》。梁芯瑜分析指出，“前者聚焦‘安全、舒适、绿色、智慧’四大维度，结合保障性住房的类型和特点，提出建设‘好房子’核心要求。后者从建筑本体、配套设施和管理服务三个方面，按照‘基础类’和‘提升类’分类推进保障性住房改造，兼顾底线保障与需求升级。”

值得期待的是，广东正加力实施未来社区（完整社区）建设，让“好房子”融入“好社区”，构建宜居生活圈。省层面印发《广东省未来社区建设试点工作方案》《广东省未来社区建设技术指引（试行）》，从125个申报项目中择优遴选70个试点项目，着力打造新型城市功能单元。聚焦“一老一小”需求，改造或新增幼儿园和幸福学堂等教育设施41个、托育所54个、养老服务设施49个、长者食堂45个、便民商业服务点154个，助力实现幼有所育、老有所养。新增社区智慧化管理平台43个、智慧安防设施3400套、数字家庭34118户、“光伏+建筑”设施227套，科技赋能未来社区建设，提升社区治理效能。

从住房保障的兜底保障，到城市更新的品质提升；从“好房子”的标准构建，到未来社区的场景落地，广东推进宜居城市建设的每一步，都踩在群众的“急难愁盼”上，每一组数据都彰显着为民办实事的决心。

未来，广东将继续深耕宜居城市建设，持续完善住房保障体系、深化城市更新实践、提升住宅建设品质，让宜居城市建设成果惠及更多群众。

珠海市香洲区新城市中心广场“邻里客厅”
(本版图源：广东省住房和城乡建设厅)