

广州市住房和城乡建设局
广州市规划和自然资源局 文件
广州市工业和信息化局
广州市政务服务数据管理局

穗建 CIM〔2023〕1号

广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局
广州市工业和信息化局 广州市政务服务数据管理局
关于印发广州市建设“智慧+品质”住宅
打造好房子好小区行动方案的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实习近平总书记在党的二十大报告中关于打造宜居、韧性、智慧城市重要指示精神，让人民群众住上更好的房子，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进一步提高城市规划、建设、治理水平，努力为人民群众创造高品质生活空间，市住房城乡建设局会同市规划和自然资源局、市

工业和信息化局和市政务服务数据管理局共 4 个部门联合制定了《广州市建设“智慧+品质”住宅 打造好房子好小区行动方案》。现将该方案印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局



广州市规划和自然资源局



广州市工业和信息化局



广州市政务服务数据管理局



2023年5月26日

广州市建设“智慧+品质”住宅 打造好房子好小区行动方案

2023年是全面贯彻党的二十大精神的关键之年，是落实智慧城建“十四五”规划的关键之年，加快住房工作高质量发展至关重要、意义重大。为深入贯彻落实习近平总书记在党的二十大报告中关于提高城市规划、建设、治理水平和打造宜居、韧性、智慧城市重要指示精神以及《质量强国建设纲要》相关要求，进一步强化优质带动作用，加快推动“智慧+品质”住宅建设，打造好房子、好小区，提升人民居住品质，制定本行动方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习总书记关于城市建设的重要论述精神，积极落实碳达峰碳中和要求，全面贯彻新发展理念，充分发挥广州市作为全国首批城市信息模型（CIM）平台建设试点城市、新型城市基础设施建设试点城市、智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展试点城市以及新城建产业与应用示范基地试点城市的导向作用，将广州市打造成独具“世界水准、中国气派、湾区特色、岭南风韵”的城市发展标杆，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进一步提高城市规划、建设、治理水平，努力为人民群众创造高品质生活空

间。

二、基本内涵

“智慧+品质”住宅是基于绿色生态发展和居民健康生活要求，兼顾经济效益、社会效益和环境效益，让建筑更加宜居、更具韧性、更有智慧，综合体现安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字的高质量建筑及住区环境。科学设计户型，增强住宅安全性、实用性、宜居性；抓住关键环节，加强住宅通风、日照、采光、隔声、防水等性能要求，强化智慧家居推广应用。通过提供更加绿色、健康、智慧的环境、设施与服务，促进居住者生理、心理和社会适应等多层次、多方面的健康水平得以提升。主要体现在以下方面：

（一）补短板强弱项，建设安全耐久、舒适健康的百年住宅。以长寿命、高质量为目标，采用新型工业化建筑体系，不仅涵盖品质住宅、园林景观、休闲休憩等配置，还提供舒适居住、生活便利、适老适幼、智能管理等功能，保障居民健康安全，提供建设产业化、建筑长寿化、品质优良化、绿色低碳化的百年住宅。

（二）践行碳达峰行动，探索绿色化、低碳化的岭南建筑。加大绿色建材应用，提升新建住宅建筑节能水平，推行绿色建造方式，强化低碳运营管理，优化终端用能结构，因地制宜建设岭南特色高品质绿色建筑、超低能耗建筑、健康建筑，让人民群众在绿水青山中共享自然之美、生命之美、生活之美。

（三）推广智能建造，打造社会认同度高、功能元素丰富的

精品工程。鼓励工程总承包、建筑师负责制等先进质量管理模式应用，通过BIM技术、数字化设计、可视化监测等手段，采用先进、高效的智能化机器建造和装配式等智能建造方式，解决建筑常见质量通病问题，实现建筑施工质量提升，打造品质工程标杆。

(四)建设数字家庭，发展智慧共享、和睦共治的智慧社区。发展5G、物联网等新一代信息技术进家庭、进楼宇、进社区，强化数字家庭工程设施建设，完善数字家庭系统，提升家庭和社区的安防水平，实现智能管理、信息共享和社交互动，共同建设数字家庭、智慧社区和智慧城市，让城市科技更多造福群众生活。

三、工作目标

以努力让人民群众住上更好的房子为目标，科学研究新建住宅建筑形态风格、建筑高度、建筑界面、建筑色彩以及空间组合，探索小区绿化种植、景观构筑物与环境小品、景观照明、标识系统和城市公共环境艺术的统筹协调，注重人性化、艺术化设计。推行新材料、新技术、新产品、新工艺技术研发，突出建筑使用功能和“四节一环保”，建设绿色建筑、可持续建筑、健康建筑，推动安全健康、设施完善、管理有序、宜居宜业的城市住房高质量发展。

2023年，通过总体谋划、示范建设，不断提升住宅规划设计品质，严格招标投标和质量管理。开展“智慧+品质”住宅试点示范，实施高标准引领带动，打造品质工程标杆；遴选一批中心城区的住宅项目纳入“智慧+品质”住宅进行培育，强化工程质量保

障，消除常见质量通病，推动策划一批，实施一批，见效一批。

2024年，健全“智慧+品质”住宅高质量发展体制机制，进一步完善激励政策，强化研究容积率奖励、优质优价等政策支持，优化发展环境，推动建设主体进一步发展壮大、人才体系更加健全，建设科技创新能力显著增强，推进“智慧+品质”住宅提标扩面，支持保障多层次、全龄友好的住房需求，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，满足人民群众对美好生活的向往。

2025年，优化“智慧+品质”住宅产业发展生态，促进创新链、产业链、服务链和价值链全面紧密对接，创新“‘智慧+品质’住宅+智慧家居”“‘智慧+品质’住宅+智慧服务”等发展模式，形成与区域特色产业全方位、深层次、宽领域融合发展的格局，提升住宅产品价值，增强产业竞争力，驱动高质量发展。

四、重点任务

（一）严格过程管控，发展高品质住宅。

1. 在土地挂牌时，选取全市重点功能片区或中心城区（如越秀、海珠、荔湾和天河区等）基础较好的地块，提出基本品质要求。按照“房地联动、一地一策”原则将基本品质要求（按照附件广州市“智慧+品质”住宅评价指引的基本规定）列入土地出让条件，在竞买须知中予以明确规定。

对于热门优质地块，提出优质品质要求（按照附件广州市“智慧+品质”住宅评价指引的基本规定和控制项），采取“资质+摇号”竞价方式。

第一阶段：竞买人竞买价格在未达到最高限价时，报价最高者且高于或等于出让起始价的，为竞得人；

第二阶段：竞价达到最高限价时，进入摇号阶段的，竞买人必须承诺按照“智慧+品质”住宅评价指引的要求，综合评分达到出让公告规定的分值，且竞得人必须按照承诺书与广州市住房和城乡建设局签订《建设监管协议》。（责任单位：市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、各区政府）

2. 在方案设计阶段，设计单位应用好公共空间，增加立体开发、全天候通道等内容；丰富公共配套设施，完善住区功能。在施工图审查合格之前，建设单位应组织“智慧+品质”住宅建设方案专家评审会。建设方案应依据承诺提供自我评价报告、计算书、具体措施说明等相关材料；如施工图设计文件发生变更影响承诺内容，应重新组织建设方案评审。（责任单位：市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、各区政府）

3. 在施工和预售阶段，建设单位应在项目工地和销售现场将经专家评审通过的“智慧+品质”住宅建设方案进行公示，接受社会监督。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

4. 在项目完工后，建设单位应对“智慧+品质”住宅建设项目依据承诺内容进行验收。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（二）科技创新赋能，打造智慧住宅高地。

5. 加强 BIM 技术综合应用。对于承诺全生命周期应用 BIM 技

术的项目，建设单位应组织参建各方在规划、设计、施工、运维各阶段开展 BIM 应用，做好各阶段模型交付及应用；交付小业主阶段应包含隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件，建设单位也可将施工单位交付的可视化模型文件提供给物业服务单位，或者合同约定施工单位交付给物业服务单位，强化建设与运维的衔接。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

6. 推进 CIM 平台提质行动。促进 BIM 信息向广州 CIM 基础平台归集和共享应用，强化平台支撑能力，以 CIM 平台为统领，不断拓展“智慧+品质”住宅、智慧社区、智慧工地、智能建造、智慧电梯和智慧停车等应用场景，为智慧住宅、智慧社区和智慧城市高效赋能。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市工业和信息化局、市规划和自然资源局、市政务服务数据管理局、各区政府）

7. 完善智慧社区通信系统建设。推动信息通信网络及广播电视网络基础设施建设与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步验收，推动 5G、千兆光纤等新一代信息网络的深度覆盖，研究推进智能家居系统基础平台与“穗智管”“穗好办”、智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台对接，为智能设施互联、感知数据融合、信息资源共享提供底座支撑。（责任单位：市工业和信息化局、市住房城乡建设局、市政务服务数据管理局、广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室、各区政府）

8. 强化智能产品在住宅以及社区配套设施中的应用。深度融合智能产品应用与工程设计，鼓励住宅户内设置楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警等基本智能安防产品、居家异常行为监测、紧急呼叫、健康管理等适老化智能产品、智能门窗、遮阳、照明等家居建材产品、智能家电产品以及综合信息箱、家庭网络终端等，增强智能产品互联互通能力，提升产品消费服务供给能力，满足居民获得家居设备智能化服务的需求；鼓励社区配套设施设置入侵报警、视频监控、电梯运行监测等智能产品，提升社区安防和智能化管理水平。（责任单位：市住房城乡建设局、市工业和信息化局、各区政府）

9. 促进智慧家居与住宅产业融合发展。研究推出智慧家居整体解决方案，研究制定智慧家居标准规范，鼓励建设单位提供多套运用智能家居系统和定制家具的装修设计方案供消费者选择，通过智能化、定制化手段提升住宅居住品质，推动形成房地产开发、定制家居和家电研发生产、运营服务等有序发展的产业生态，促进产业协同联动发展。（责任单位：市工业和信息化局、市住房城乡建设局、各区政府）

10. 提升政务服务和社会化服务智慧化水平。加快发展数字家庭，完善政务服务居家办功能，联动“穗好办”等政务服务平台，实现线上申办社会保障、医疗健康、公共教育、劳动就业和民政服务等功能；强化生活服务线上办功能，对接智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台，提供周边商品和服务

搜索、信息查询、生活缴费以及地理导航等服务，提升居民线上获取家政、物业、养老服务和社区活动等社会化服务的能力。（责任单位：市住房城乡建设局、市政务服务数据管理局、各区政府）

11. 引导物业服务线上线下协同发展。推动由对“物的管理”向对“人的服务”转换，鼓励有条件的物业服务企业向家政、托幼、文化、健康、房屋经纪和快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”，满足居民多样化、多层次居住生活需求。拓展智慧物业体验，完善小区安防监控、智慧访客和智慧停车等物业服务功能，驱动发展无人配送、智能结算、自助售卖等创新模式，引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（三）推广智能建造，消除建筑质量通病隐患。

12. 统筹推进智能建造工作。完善智能建造标准体系，加快科技成果转化，培育专业型产业人才；推动装配式建筑设计、生产和施工协同工作，实行绿色建造，打造一批智慧工地和智能建造试点示范项目；推进智能建造产业园区建设；扶持智能建造企业，培育一批具有智能建造系统解决方案能力的工程总承包企业，鼓励龙头企业发展系统化集成设计、智能化生产、智能化施工、智慧化监管、智慧化运维等全产业链融合新业态。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

13. 扩大绿色建材应用范围。大力推广使用健康、环保、安全、

低碳的绿色建材，完善绿色建材信息管理系统，建立绿色建材数据库和信息采集、共享制度，建立绿色建材第三方信息发布机制，解决建筑材料和部品部件质量通病问题。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（四）推进示范建设，打造品质工程标杆。

14. 开展“智慧+品质”住宅示范。对已建住宅工程进行评估，从中选取基础较好的项目开展“智慧+品质”住宅示范，形成可复制、可推广的实践经验；组织召开现场观摩会，以此指导并带动我市“智慧+品质”住宅建设全面展开。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

15. 建立“智慧+品质”住宅培育机制。对在建住宅工程进行培育，按照“策划一批、实施一批、见效一批”的思路，在广州市精品工程项目库（房屋建筑工程）等工程项目中遴选基础较好的在建住宅项目进行培育。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

五、保障措施

（一）强化组织协调。健全“智慧+品质”住宅高质量发展统筹协调机制，市级相关部门和各区按照职能职责，明确任务分工，落实行动方案，确保各项工作落地见效。

（二）强化政策激励。加大对“智慧+品质”住宅建设的扶持力度，调动建设单位积极性。支持好房子、好小区优质优价，对“智慧+品质”住宅项目实施分类价格指导。优先推荐“智慧+品质”住

宅项目评选国家及省市级各类建设领域奖项、市级以上观摩工地。

（三）强化信用管理。对于“智慧+品质”住宅示范项目，以及在“智慧+品质”住宅建设过程中形成创新理念、管理模式、施工工法等方面经验的，记入企业信用档案。对于承诺建设“智慧+品质”住宅的竞得人，违反承诺事项按照建设监管协议约定承担违约责任。

（四）强化监督检查。健全“智慧+品质”住宅全过程监管机制，各部门严格履行建设程序，在项目规划审批、土地供应、施工许可、竣工验收各阶段加强监督与指导，做好技术服务工作；市区两级规划和建设部门加强对“智慧+品质”住宅实施绿色建筑等相关内容开展专项检查，确保项目严格按照“智慧+品质”住宅建设方案要求实施。

（五）强化多元供给。坚持政府引导、市场主体、商业化逻辑，充分利用 CIM 论坛、广州建设行业智慧化产业联盟等平台动态发布应用场景，积极引导多元化市场主体参与“智慧+品质”住宅高质量发展。

（六）强化宣传引导。创新宣传形式和载体，利用专题培训、专家讲座等多种形式宣讲解读相关政策，定期编制“智慧+品质”住宅典型项目案例集，提高社会各界对“智慧+品质”住宅的认同度，营造良好氛围。

附件：广州市“智慧+品质”住宅评价指引

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会

广州市住房和城乡建设局办公室

2023年5月26日印发
