

厦门市“十五五”住建事业 发展专项规划

厦门市住房和城乡建设局

2026 年

前 言

征程万里风正劲，重任千钧再出发。

“十四五”时期厦门市住房和城乡建设局坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实习近平总书记重要讲话重要指示批示精神和党中央决策部署，统筹推进经济建设、民生安居、品质优化、行业升级、改革创新等重点工作，为厦门在中国式现代化建设中奋勇争先筑牢住建根基。

习近平总书记寄予厦门“建设高素质高颜值现代化国际化城市”殷切嘱托，赋予“努力率先实现社会主义现代化”重大使命，为厦门在“十五五”时期的发展把脉定向、指路引航。立足新发展阶段，必须坚持以推动城市高质量发展为主题，深入落实党中央和国务院对厦门提出的“经济特区”“自贸试验区”“两岸融合发展示范区”等要求，做强金砖创新基地等开放平台，依托综合改革试点纵深推进全面深化改革，积极推进厦门“3+1”城市发展转型升级，加快功能定位转型、经济结构升级、空间格局调整，全面激发改革创新内生动力，确保高质量发展行稳致远。

为认真落实厦门市委、市政府工作部署，全面践行人民城市理念，依据《厦门市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，编制《厦门市“十五五”住建事业发展专项规划》（以

下简称“本规划”）。本规划立足厦门发展实际，统筹人口、土地、金融、产业等关联要素，围绕人民城市建设、房地产市场健康发展、建筑业提质增效、行业治理能力跃升等工作，为未来五年住建领域工作指明方向、提供遵循。

目 录

第一章 总则.....	5
第一节 编制目的.....	5
第二节 编制依据.....	5
第二章 发展回顾.....	6
第一节 发展成效.....	7
一、经济发展稳中向好	7
二、民生福祉精准保障	8
三、行业发展提档升级	9
四、改革创新多点突破	10
第二节 存在问题.....	11
一、跨岛发展战略仍需纵深推进	11
二、房地产发展新模式亟待完善	11
三、建筑行业发展存在薄弱环节	11
四、数智改革推进速度有待加快	12
第三章 机遇挑战.....	12
第一节 面临机遇.....	12
一、战略叠加交汇，空间格局调整孕育发展新空间	12
二、存量提质转型，城市更新行动开辟发展新路径	13
三、科技创新驱动，数字智能升级催生发展新动能	13

第二节 面临挑战.....	13
一、宏观环境复杂严峻，行业增长与结构转型压力加剧 ...	13
二、发展模式深度转型，资源统筹与要素盘活任务艰巨 ...	14
三、住房需求变革重塑，供需匹配与品质建设考验增多 ...	14
第四章 规划思路.....	14
第一节 指导思想.....	14
第二节 基本原则.....	15
一、因地制宜 协调发展	15
二、产城融合 宜居宜业	15
三、增存兼顾 双轨并行	15
四、数智联动 科技赋能	15
第三节 发展目标.....	16
一、总体目标.....	16
二、具体目标.....	16
第五章 主要任务.....	18
第一节 提升海湾型城市功能品质	18
一、锚定海湾格局建设，聚力两岸融合发展	18
二、系统推进城市更新，着力打造宜居家园	19
第二节 加快构建房地产发展新模式	22
三、服务城市发展格局，促进产城人深度融合	22
四、坚持保障需求导向，满足多样化居住需求	23
五、促进市场平稳发展，加大公积金支持力度	24

六、匠心营造品质住房，用心引领“好服务”	25
第三节 全力推进建筑业提质升级	27
七、优化建筑产业结构，增强内生发展动能	27
八、发展新型建造方式，锻造转型升级引擎	29
九、抓实行业综合治理，稳固建设安全根基	32
第四节 深化住建事业数智化转型	36
十、激发数据要素潜能，打造数智赋能范式	36
第六章 保障措施	39
一、加强组织领导.....	39
二、完善法治体系.....	39
三、健全资金保障.....	40
四、实施动态评估.....	40
名词解释	41

第一章 总则

《厦门市“十五五”住建事业发展专项规划》立足贯彻落实党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议、全国城市更新工作推进会、全国住房城乡建设工作会议等精神，依据国家、省、市“十五五”规划纲要总体要求，结合住建领域发展实际编制，是“十五五”时期统筹我市住建事业发展战略定位、发展目标、重点任务、实施路径和保障举措的重要依据。

第一节 编制目的

“十五五”时期是厦门努力率先实现社会主义现代化的关键时期，也是城市从大规模增量扩张转向存量提质增效的重要阶段。本规划立足厦门经济特区、两岸融合发展示范区、新发展格局节点城市等战略定位，紧扣“3+1”城市发展转型升级总体框架，系统部署城乡建设发展、城市更新行动、住房保障管理、建筑产业集群、数智技术革新、质量安全监管、行业法治建设等工作任务。作为“十五五”时期指导全市住建事业高质量发展的工作指南，本规划亦是统筹推进城乡建设、制定相关政策的重要依据，旨在完善城市品质功能、努力满足人民美好生活需要、促进城乡建设提质增效、推动建筑产业转型升级，为推动厦门率先实现社会主义现代化贡献住建力量。

第二节 编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》

《厦门经济特区生态文明建设条例》

《厦门经济特区城市更新条例》

《厦门经济特区建筑条例》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

《城市更新“十五五”规划》

《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》

《福建省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

《福建省“十五五”城镇住房发展行动计划（2026—2030 年）》

《福建省“十五五”建筑业发展行动计划（2026 年—2030 年）》

《厦门市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

《厦门市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

《厦门市住房发展规划（2020—2035 年）》

第二章 发展回顾

“十四五”时期是厦门发展历程中极不寻常、极不平凡的五年。为提升住建领域统筹协调效率，强化民生保障与城市高质量发展协同，2024 年 1 月，组建厦门市住房和建设局，整体

划入市住房保障和房屋管理局、市建设局职责，全面承接住房保障、房地产市场监管和管理、房屋安全、住房和城乡建设管理、城市及村镇建设、建筑材料监督管理等职能，聚焦群众住有所居、居有所安的民生期盼，实现住房管理与城乡建设职能深度融合、流畅运转。

五年来，面对国内外形势深刻复杂的变化，叠加世纪疫情冲击、市场深度调整、行业转型阵痛等多重挑战，厦门市住房和城乡建设局始终围绕人民城市建设、房地产市场健康发展、建筑业提质增效、行业治理能力提升等工作，以“定力如磐稳根基”的坚守筑牢发展底盘，以“逆势突围破困局”的魄力破解发展难题，以“创新破浪立潮头”的锐气引领行业变革，以“向优跃升攀高峰”的志向赋能品质跃升。经过五年深耕实干，全市住建领域发展态势稳步向好，宜居品质提档升级，产业转型成果凸显，行业改革创新创优，整体取得较好成效，为“十五五”时期住建事业高质量发展夯实根基、蓄势赋能。

第一节 发展成效

一、经济发展稳中向好

五年来，我局牢牢把握“稳中求进”主基调，立足住建领域职能优势，持续夯实经济发展底盘。一是房地产业发展量稳质升。全市房地产业累计增加值 2413 亿元；商品住宅累计销售面积 1086 万平方米，改善型产品成交占比持续提升。二是建筑行业转型成效突出。全市建筑业年均总产值保持全省前列，

增加值超 800 亿元，增长态势稳健。入选全国首批智能建造试点城市，走出“政策引导、试点先行、数字赋能”的行业升级之路，推动智能建造产值突破 30 亿元。三是**重点项目建设引领区域发展**。全市重点项目连续五年年度投资突破 2000 亿元，福厦高铁、翔安大桥、“一场两馆”等重大项目建成运营，翔安国际机场建设全面提速，集美新城、马銮湾新城、环东海域新城、翔安南部新城等区域产城人融合进一步加快。

二、民生福祉精准保障

五年来，我局始终坚持“安居宜居”主方向，居住品质不断提升，城市环境不断优化。一是**率先在全国构建全链条住房保障体系，打造“住厦来”住房保障品牌**。“一张床”累计惠及大学生 1.1 万人（次）；“五年五折”租房政策累计发放租金补贴 13.11 亿元，惠及 37.1 万人（次）；累计建成“一间屋”

“一套房” 16.21 万套（间）保障性住房；累计销售新建商品住房约 10.1 万套，二手住房累计交易约 11.8 万套，满足超 22 万户家庭的刚性和改善性住房需求。二是**全面提升城市宜居品质**。持续推动全市 108 个城中村现代化治理，腾出空间 185 万平方米用于建设惠民设施。全面完成 2000 年前建成的 1400 余个老旧小区改造，惠及居民近 25 万户，东荣完整社区入选住建部第二批城市更新典型案例。创建“红管家 联万家”物业党建联建品牌，服务覆盖 95 个小区、惠及超 15 万人（次）。大力推进“好房子”建设，打造一批福建省“好房子”设计典型案

例和福建省“好房子”试点项目。三是筑牢安全发展底线。紧盯关键环节，全方位筑牢工程安全生产防线，排查消除 9731 个工程项目消防安全隐患，推动 4614 栋存在重大安全隐患的房屋、2661 栋存在隐患的经营性自建房等分类处置，基本完成 50 年以上老旧房屋一般安全隐患整治，切实化解工程建设安全、消防安全和房屋结构安全隐患风险。

三、行业发展提档升级

五年来，我局聚力驱动“绿色转型”主引擎，绿色建造和智能建造发展初显成效，人才队伍稳步扩容，建设品质持续攀升。一是双轮驱动产业转型。全市新建民用建筑中绿色建筑比例在全省率先达到 100%，连续 4 年位列全省第一。智能建造试点 9 条经验做法入选全国可复制清单（数量并列第一），试点经验两次获住建部刊发推广，累计培育 5 批次 84 个智能建造试点项目，建成 16 个智能建造相关实验室、工程研究中心、技术创新中心等科技创新平台。持续推进装配式建筑发展，近年新开工装配式建筑占比位居全省前列。二是培优队伍夯实支撑。全市施工总承包特级企业占全省 20%以上，取得综合资质的监理企业占全省 60%，代建单位专业能力评价的专业总数跃升至 101 个。省级工程勘察设计大师增至 7 名，累计培训智能建造产业工人 1 万余人（次）。三是标杆工程斩获国奖。全市共获得中国建设鲁班奖 7 项、国家优质工程奖 12 项。洋唐保障性安居工程和山海健康步道（云海线、林海线）项目获中国人居环

境范例奖，海沧新城综合交通枢纽工程获第二十届中国土木工程詹天佑奖。

四、改革创新多点突破

五年来，我局深耕谱写“争先创优”主旋律，多项改革创新工作走在全国前列。一是城中村现代化治理成效获中央认可。城中村现代化治理典型案例入选中央主题教育整改整治案例选编，创新模式被央媒刊载。累计出台 11 项配套政策，起草 2 部地方性规章，形成以 EPC+O 总承包模式、“大物业”运维服务管理模式为代表的“厦门经验”，成功入选全国 20 个获中央财政支持的城市更新行动试点城市。二是政务改革多项领跑全国。持续优化公积金使用政策，发放全国首笔数字人民币公积金贷款，公积金直付房租做法被住建部推广，在省内率先实现贷款购房“一件事”服务。优化精简工程审批流程，作为福建省样本城市，连续三年在全国工程建设项目制度改革评估中综合排名第一。城建档案馆被列为国家级试点，城建档案信息化走在全国前列。在全省率先打造“项目之家”服务品牌，“一站式”服务创新做法多次被央媒宣传推介。三是金融创新促进行业良性循环。率先发行全国首批保障性租赁住房 REITs，打通保障性租赁住房“投融建管退”闭环。推行房票安置制度，精准导流征拆安置需求，撬动商品房市场消费 555.12 亿元，创新做法被央媒报道。

第二节 存在问题

一、跨岛发展战略仍需纵深推进

城市空间发展格局统筹协调力度仍需加强，部分新城片区产城融合深度不足、职住配套存在短板，岛内老城片区承载强度偏大，各类功能叠加导致负荷过载。城市更新实施长效支撑体系尚不健全，社会资本参与项目建设的配套机制有待完善，一些项目建设与运营统筹不够紧密，全生命周期长效运营管理机制有待持续培育。

二、房地产发展新模式亟待完善

受宏观环境影响，居民置业预期趋于谨慎，刚性及改善性住房需求释放节奏放缓，部分房企仍处在风险缓释与信用修复阶段，房地产发展新旧模式转换承压。房地产市场仍在深度调整，高品质改善型房源供给不足，房屋全生命周期安全管理长效机制仍待健全。保障性住房运维管护、物业服务管理等工作仍需不断优化。

三、建筑行业发展存在薄弱环节

本土龙头建筑业企业规模能级不足，产业链整合与辐射引领作用有限。传统施工仍占据产业主导，绿色建造、智能建造、装配式建筑等高附加值领域发展不充分，数字技术与工程建设融合程度较浅，新质生产力培育滞后。行业用工老龄化明显，兼具数字技术与专业功底的复合型人才缺口较大。工程质量安全监管体系仍有待完善，适配城市更新各类新业态、新场景的

安全管控机制亟须补齐。

四、数智改革推进速度有待加快

跨部门数据口径、对接标准尚未完全统一，业务系统集成化程度不高，项目全生命周期数据互联互通仍有堵点。智慧工地、数字社区等数字化应用还处在培育阶段，依托大数据开展非现场监管、风险预判等深层次应用落地不足。伴随智能建造、绿色低碳、城市更新技术快速迭代，地方性法规、配套技术标准编制修订有待加快推进。

第三章 机遇挑战

第一节 面临机遇

“十五五”时期，我市住建领域迎来政策红利集中释放、发展动能迭代升级、转型空间全面拓展的关键窗口期，为城乡建设高质量发展奠定坚实基础，创造有利条件。

一、战略叠加交汇，空间格局调整孕育发展新空间

我市住建行业迎来“3+1”城市发展转型升级、双循环重要节点城市建设的多重战略机遇时期。跨岛发展战略纵深推进，城市向多中心、组团式海湾型空间格局演进，持续释放各类工程建设需求，带动住房供给、居住品质提升等领域扩容升级，为住建行业拓宽发展空间。同时，厦漳泉都市圈、厦金同城化建设持续深化，将进一步打破行政区域壁垒，促进跨区域基础设施互联互通、公共服务共建共享，为建筑业企业“走出去”创造有利条件，实现城市综合承载能级与住建行业发展质量的

双跃升。

二、存量提质转型，城市更新行动开辟发展新路径

我市城镇化发展全面迈入存量提质新阶段，依托海湾型城市空间布局，老旧小区改造、完整社区建设、城中村现代化治理等领域市场空间持续释放。“好房子”建设、智慧社区升级将推动人居品质全面跃升，城市运营、社区服务等新兴业态迎来广阔前景，为住建领域实现民生改善与产业升级协同发展创造有利条件。

三、科技创新驱动，数字智能升级催生发展新动能

数字经济与人工智能技术迭代提速，正全方位重塑住房城乡建设领域传统发展模式。绿色建造、智能建造、装配式建筑等市场需求持续扩容，为行业核心技术攻关、创新成果转化提供了广阔的应用场景，将驱动住建行业实现全链条、深层次、系统性变革，助力厦门住建领域突破传统路径依赖，实现高质量发展换道超车。

第二节 面临挑战

一、宏观环境复杂严峻，行业增长与结构转型压力加剧

“十五五”时期，我市住建领域发展面临多重结构性、阶段性挑战交织叠加的复杂局面。国内外宏观经济承压运行，国际地缘政治冲突与国内经济周期性矛盾相互交织，房地产市场供求关系发生深刻变化，住建行业发展面临融资成本高企、市场竞争持续加剧等多重压力，行业稳增长促转型的任务更为艰

巨。

二、发展模式深度转型，资源统筹与要素盘活任务艰巨

土地资源约束持续趋紧，传统增量扩张的发展模式难以为继，城市建设已进入存量提质与增量优化并重的转型关键期，未来还面临统筹补齐新城配套短板、优化旧城核心功能、增量空间高效利用、存量资产盘活提质的严峻考验。

三、住房需求变革重塑，供需匹配与品质建设考验增多

随着人口老龄化进程持续加快，叠加新生代群体住房观念革新，初婚初育、“一老一小”、新青年等重点群体的民生需求日益迫切，供需结构性动态平衡难度持续加大，住房需求从“住有所居”向“住有宜居”转变提升，对住房空间布局、功能品质、配套服务、居住场景提出了多元化、精细化、品质化的全新要求。

第四章 规划思路

第一节 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神及中央城市工作会议精神，认真落实市委、市政府工作部署，全面践行人民城市理念，以加快建设现代化国际化海湾型城市为牵引，以努力率先实现社会主义现代化为宏伟目标，坚持稳中求进工作总基调，纵深推进城市更新、加快构建房地产发展新模式，深化建筑业改革创新与全产业链提质，奋力把习近平总书记为厦门擘画的宏伟

蓝图变成美好现实。

第二节 基本原则

一、因地制宜 协调发展

紧扣厦门经济特区定位、海湾型城市、两岸融合发展示范区的禀赋优势，发挥区域协同、新型城镇化战略叠加效应，坚持城乡协调发展，推动基础设施、公共服务跨岛覆盖，构建“海湾一体、全域协同”的发展格局，持续增强城市综合承载力。

二、产城融合 宜居宜业

坚持产业集聚、人口承载、居住配套一体化布局，加快产城人深度融合发展。统筹部署住房消费和民生改善，兼顾投资于物和投资于人，大力实施城市更新行动，持续完善宜居空间建设和提高城市建设治理水平，以高品质人居配套赋能产业集聚，激活城市发展新动能。

三、增存兼顾 双轨并行

立足厦门人口结构、产业布局与资源禀赋，坚持“人房地钱”要素联动机制，合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量，促进房地产市场平稳健康发展。坚持优化市场配置和政府保障相结合，健全“市场+保障”双轨并行的住房供应体系。

四、数智联动 科技赋能

聚力现代化建筑产业体系建设，畅通产业链上下游协同链路，构建跨行业、跨领域联动发展生态，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型升级。以科技赋能提高建筑业发展质量和

效益，大力发展绿色建造、智能建造、装配式建筑等新型建造方式，加快培育新质生产力。

第三节 发展目标

一、总体目标

“十五五”时期，聚焦城市更新、住房保障、产业升级、数智治理四大领域，构建供需匹配、保障精准、绿色低碳、治理高效的住建发展新格局。到2030年，城市更新行动取得显著成效，住房供应体系健全、资源要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健的房地产新发展格局基本形成，绿色建造、智能建造、装配式建筑等新型建造方式在更大范围推广，数智技术赋能的现代化治理体系更加健全，加快推进创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市建设，积极构建“3+1”城市发展转型升级总体框架，助力厦门建设现代化国际化海湾型城市、两岸融合发展示范区、美丽中国样板城市。

二、具体目标

——以产业发展为核，助力创新征程。培优做强龙头企业集群，培育百亿级建筑业龙头企业，全力推进延链补链强链工作，加快构建现代化建筑产业体系。坚持智能建造与绿色建造双引擎驱动，促进建筑业向智能化、绿色化、融合化转型，培育壮大住建领域新质生产力。深化政企校研协同与产教融合，完善适配新质生产力的人才支撑体系。

——以民生保障为基，夯实宜居美誉。持续扩大保障房供

给覆盖面，力争保障性住房城镇人口覆盖率达到 10%，精准保障新市民、青年人、台胞及各类刚需改善群体安居需求。引导市场主体打造高品质“好房子”标杆项目，有序推进老旧小区、存量住房更新改造与品质提升，扩大完整社区覆盖率，持续深化城中村现代化治理。全面实施物业服务质量提升行动，健全物业行业监管。

——以绿色低碳为范，擘画美丽蓝图。全域推进绿色建筑提质增效，稳步发展装配式建筑和规模化推广绿色建材应用。健全建筑垃圾源头减量、分类收运、资源化循环利用全链条管理体系。有序开展既有建筑节能降碳改造，示范推广超低能耗、近零能耗建筑，打造一批低碳建筑示范标杆。

——以建设安全为要，筑牢韧性根基。持续优化工程质量安全监管体系，全面提升建筑工程品质与建设管理水平。补齐消防领域技术标准短板，完善消防审验安全监管相关配套机制。稳妥推进危险住房改造，加强常态化房屋风险隐患动态排查及隐患房屋分类治理。建立健全房屋全生命周期安全管理制度，全面提升房屋安全保障水平。

——以保护利用为魂，焕发文明魅力。重视平衡保护与利用、保护与发展、保护与民生的关系，深度挖掘整合闽南文脉、海洋文化、侨台特色历史资源，加强对历史文化名城保护对象，保护整修有关建设施工的工艺、质量、消防、安全监督管理工作，统筹、协调、指导和监督传统村落保护工作，增强历史资

源自我造血能力，实现历史文脉活态传承、可持续保护。

——以现代治理为纲，雕琢智慧典范。构建住建领域闭环管理体系，实现业务全链条数字化。推动智能建造技术向居住与社区服务场景延伸，积极探索数智化技术在工程建设与城市运维中的融合应用，全面提升城市精细化智慧治理能力。

第五章 主要任务

第一节 提升海湾型城市功能品质

围绕海湾型城市发展定位，优化空间发展格局。立足保障群众居住需求、强化公共服务配套，深入实施城市更新行动，全方位改善人居环境，持续提升海湾型城市功能品质与综合承载力。

一、锚定海湾格局建设，聚力两岸融合发展

（一）强化湾区联动发展，促进城市品质提升

1. **统筹布局全域配套。**紧扣厦门多中心组团式海湾型城市与提升本岛、跨岛发展战略格局，以全域城市品质提升为抓手统筹住建重点任务。优化全域公共服务配套空间布局，重点关注岛内外环湾地区，精准统筹住房用地供给，布局高品质住房，促进岛内外一体化发展、产城人融合落地。统筹环湾各组团存量更新、设施共享、功能互补，立足跨岛发展格局完善全域配套供给，山海相融、湾城共生打造现代化国际化海湾型城市宜居名片。

（二）深化两岸交流融合，创新闽台合作模式

2. 共促住建融合发展。持续推进海峡两岸资源要素流动、行业标准共通、合作交往互信，以住建领域先行赋能两岸融合发展大局。立足海湾型城市特色，依托城市更新与城乡品质提升，因地制宜打造兼具闽台特色与海湾特质的城市空间。全力打造台胞居住就业“第一目的地”，落地惠台利民住建配套政策，畅通台湾团队参与城乡建设、乡建活化、人居提质的渠道，创新闽台住建领域合作机制与发展模式。

二、系统推进城市更新，着力打造宜居家园

（三）明晰更新实施路径，激发长效内生动力

3. 完善规划实施体系。高标准组织开展城市体检，因地制宜开展专项（片区）体检，梳理城市建设短板，摸排民生需求痛点。建立“专项规划—五年规划—三年策划—年度实施计划—更新片区策划—项目实施方案”城市更新规划实施体系，健全常态化推进机制，确保年度计划落地实施与专项规划时序要求相契合，稳步推进城市更新行动。

4. 构建多元协同机制。统筹协调各类存量资源，支持国有企业、民营企业参与城市更新，建立居民、产权人、企业等多方主体参与机制。推广 EPC+O 等投建营一体化模式，培育城市更新专业化运营机构，不断强化城市更新项目自我造血、长效发展能力。组建城市更新领域专家智库，完善城市更新技术标准、导则规范，为项目方案评审、技术论证、品质把控、成效评估夯实专业技术保障。

（四）分类落实重点任务，全面优化居住品质

5. 动态统筹更新项目建设。聚焦 9 大类 43 小类重点任务，系统梳理既有建筑、老旧小区、完整社区、老旧街区、城中村等更新需求，建立城市更新项目库，滚动谋划高品质项目，实现动态管理与储备。精准施策、分级分类推进城市更新项目实施，推动建设一批市级重点项目，力争打造一批省级示范项目。

6. 加强既有危旧房屋治理。落实常态化房屋巡查机制，做好人员密集场所等安全隐患排查，全面动态掌握隐患底数。完善分类处置政策，采取加固修缮、治理、危房调换、自主更新等差异化方式，加快推进城市危旧房改造，力争实现房屋安全隐患动态清零。

7. 推进老旧小区整治更新。聚焦民生需求，注重提升服务功能和环境品质，统筹推进老旧小区整治改造。开展老旧小区自主更新试点，逐步探索形成可复制可推广的自主更新模式。结合改造同步完善长效管理机制，鼓励引入物业服务，发动居民积极参与小区管理，共同维护改造成果。

8. 全面开展完整社区建设。推动既有社区开展专项体检，引导新建社区落实完整社区建设要求，分类推进基础保障类、特色提升类完整社区建设，进一步加大完整社区覆盖率。关注“一老一小”、残疾人等群体核心民生需求，完善公共服务设施，逐步补齐便民商业服务设施短板，增加停车泊位供给，优化社区人居环境，推动无障碍设施与主体工程同步规划、同步

设计、同步施工、同步验收，加快一刻钟便民生活圈建设扩围升级。推动规划师、建筑师等专业技术人员进社区，引导社会组织、社会工作专业人员、志愿者等社会力量和公益慈善资源参与社区建设，共同构建多元包容的社区生态。

9. 有序实施城中村改造治理。稳步推进城中村改造，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式，优先对群众需求急迫、城市安全和社会治理隐患多的城中村实施改造。推广城中村现代化治理厦门经验，巩固提升城中村现代化治理成效，以“大物业”为核心抓手，融合智慧治理手段，充分发掘城中村资源禀赋，导入便民服务、轻业态配套等优质资源，强化闽南地域文化传承与风貌塑造。

10. 协同保护历史文化名城。延续厦门历史文脉，深入挖掘更新片区闽南文化、侨乡文化、嘉庚文化、海洋文化等历史文化要素，加强历史建筑、传统风貌建筑及传统村落保护与活化利用。指导做好历史风貌保护街区立面修缮工作，明确历史建筑、传统风貌建筑修缮施工技术管理要求，加强传统建筑工匠培训，鼓励两岸联合开展修缮和保护工作，推动传统营造技艺活化传承和创新利用。

11. 助力塑造城市特色风貌。持续开展街区立面综合整治，健全长效管护机制，实现街区立面管理常态化。实施夜景照明专项规划，建立城市夜景统筹、设计和管理的协同机制，深度融合城市文化、生态环境、产业发展和民生需求，努力建设世

界一流的“两高两化”国家中心城市标杆夜景。落实建筑设计“适用、经济、绿色、美观”核心方针，创新传承历史文化，鼓励工程勘察设计大师积极参加工程项目可行性研究、建筑方案研究以及重大工程技术论证等工作，有力提升建筑设计水平。在环湾片区开发、老旧小区及城中村改造中融入海绵城市建设要求，全域打造滨海型海绵城市。

第二节 加快构建房地产发展新模式

坚持“控增量、去库存、优供给”，聚焦“人房地钱”协同联动，稳定房地产市场，优化保障性住房供给，提升公房资产管理运营质效，持续推进高品质住房建设，探索推动住房产品从“功能房”向“智能房”迭代升级，深化公积金制度改革及其他配套机制创新。

三、服务城市发展格局，促进产城人深度融合

（五）紧扣要素联动机制，优化住房供给结构

12. 深化人房地钱联动。落实“以人定房、以房定地、以房定钱”机制，立足人口流动趋势与产业布局，优化住房供给结构。统筹新增供地与存量盘活，促进一二手房市场联动，强化财政金融要素保障及公服配套衔接。坚持分区精准施策，优化岛内“四中心”功能，高标准建设岛外新城与产业基地，重点在环湾区域布局高品质住房。建立住房供给与产业招商联动机制，对接重大项目和重点企业需求，精准配置各类住房产品，实现土地供应与居住需求的动态平衡，赋能产业落地与人才集

聚。

（六）完善基础制度建设，做好政策协同保障

13. 推动配套制度出台。紧盯国家相关制度，及时出台配套政策措施。积极落实房地产开发项目公司制，做实项目独立法人地位；稳步推行现房销售，指导新出让地块在土地出让条件中约定实行现房销售；加强资金监管，稳妥推进主办银行制，压实主办银行责任，保证项目公司合理融资需求，推动形成利益共享、风险共担机制。

14. 做好数据动态监测。深化房地产市场交易信息分析研判，提升监测精细化水平。全面摸排已供土地及在建项目底数，动态完善调控政策。强化人口、住房、土地、资金等政策协同，聚焦供地、审批、信贷、税收、人才及配套等关键节点，提升政策系统集成效能。

四、坚持保障需求导向，满足多样化居住需求

（七）用好保障住房存量，鼓励多元主体参与

15. 严控新增优化存量。存量保障性住房基本满足“十五五”时期需求，需求饱和区域原则上不再新建保障性住房，供需紧张的区域应严格按照以需定供、供需匹配、职住平衡原则有序推进建设。引导鼓励国有企业等市场主体按照市场化、法治化原则，运用保障性住房再贷款等政策工具，收购存量商品房用作保障性住房。

16. 引入多元主体共建。充分发挥政府主导作用，强化要

素保障和政策支持。积极发挥市场机制作用，引导国有企业、专业化规模化住房租赁企业等各类社会资本参与保障性住房投资、建设与运营管理，提升专业化运营水平。

（八）稳固住房保障基础，提质服务运营水平

17. 分类施策精准保障。加大对新就业形态人群住房保障力度，完善青年群体住房保障基础，加强初婚初育、多子女家庭住房保障支持，优化台胞群体住房保障政策。

18. 提升公房运营质效。推进公房体制机制改革，推动经营性房产市场化运作。加强公房资产管理，提升管理服务效能。加大公房出售力度，逐步完善出售和配套政策。实施老旧公房更新改造，改善公房住户居住条件。

19. 持续提升运维能力。抓实保障性住房物业服务提质、社区文化建设与便民配套落地，补齐片区公共基础设施短板，全方位提升住房保障综合服务能力。完善动态核查与退出机制，运用信息化手段加强对居住使用情况的常态化监管。

五、促进市场平稳发展，加大公积金支持力度

（九）健全行业治理体系，筑牢风险防控底线

20. 推动列单挂号增效。持续推动城市房地产融资协调机制扩围增效，做好“白名单”项目推送和贷款接续相关工作，持续优化房企融资环境，畅通多元化融资路径。

21. 强化风险源头防控。加强对房地产领域源头管控，健全房地产领域“全周期、全链条、全环节”监督管理，夯实企

业主体责任和部门行业监管责任。基本消除房地产领域涉稳风险滋生土壤，促进房地产市场平稳健康发展。

22. 深化交易流程监管。强化部门协同与信息共享，健全覆盖新房、二手房、租赁住房的全链条市场监管体系。做好商品房预售资金监管，稳步落地存量房交易资金监管，加强房地产经纪机构及从业人员信用管理，完善行业信用评价机制。加大租金动态监测分析，持续整顿租赁市场秩序，修订出台相关政策，保障住房租赁市场规范发展。

（十）完善公积金使用政策，升级智能互动体验

23. 扩大公积金使用场景。落实住房公积金制度优化要求，分类拓宽使用场景，新增自然灾害、突发事件应急、重大疾病医疗提取情形，将城镇老旧小区自主更新改造纳入提取范围，探索提取公积金用于车位购置、自住住房装修、支付物业费等。同步推进缴存扩面，完善高校毕业生等青年群体缴存激励政策，建立灵活就业人员缴存补贴机制，将进城务工人员纳入缴存覆盖，稳步扩大制度惠及面、夯实权益保障。

24. 加快系统改造进程。推动住房公积金“慧聚金巢”智能服务平台 V2.0 建设，构建统一的智能服务入口与能力底座，持续扩展服务事项范围。探索多模态大语言模型在业务办理、管理决策等场景中的应用，提升“边聊边办”服务体验。

六、匠心营造品质住房，用心引领“好服务”

（十一）加大“好房子”建设力度，打造美好生活样板

25. 强化建造技术支撑。结合我市气候特点、地域文化和居民生活需求，完善“好房子”配套技术研究，着力开展建筑健康、智能、绿色关键技术攻关。支持有条件的高校、科研院所和企业建设科技创新平台，推动建筑产业技术创新。

26. 丰富“好房子”产品供应。鼓励房地产开发企业研发设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的住房产品，满足多样化住房需求。引导设计单位从居住功能、安全、性能、质量、体验出发，开展住房精细化、集成化设计。依托物联网、智慧家居、智能运维等现代技术，积极探索建造“智能房”，丰富数字家庭应用场景。

27. 发挥典型引领作用。充分调动企业积极性，推动保障性住房、商品住房、既有住房更新改造等各类“好房子”项目落地建设。选树一批“好房子”典型案例，形成可复制可推广的建设模式，发挥示范引领作用。加快推动智能化、适老化、绿色化等理念在实际项目中落地实施。

（十二）深耕物业精细服务，拓宽便民服务场景

28. 做优物业服务体系。推动物业基础服务提质、便民服务提档、增值服务提效，加快构建具有厦门特色的物业“好服务”体系。加强物业服务市场监管，推动物业服务企业按照合同约定提供优质服务。实施物业服务质量提升行动，提升服务质量。进一步深化“红管家 联万家”物业党建联建品牌，探索“物业服务进家庭”，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托

育、家政、文化、健康、助残等领域延伸。

第三节 全力推进建筑业提质升级

以建筑业转型升级为主线，优化产业结构，培育做强市场主体，助力企业开拓市场。大力发展绿色建造、智能建造、装配式建筑，加快产业现代化步伐。从严抓实行业综合治理、工程建设、消防审验及房屋安全管理，护航建筑业高质量发展。

七、优化建筑产业结构，增强内生发展动能

（十三）强化产业链引领支撑，做优做强市场主体

29. 培育壮大产业链条。以“全链条一体化协同”为核心主线，依托重点产业功能区，布局链主企业总部、研发科创中心，发挥区域交通枢纽和政策叠加优势，吸引行业头部企业集聚。以绿色建造、智能建造、装配式建筑、高品质住宅等产业链为重点，推动金融资本、供应链资产、创新资金等赋能链主及其生态企业，构建“研发—生产—施工—运维—服务”闭环产业生态。

30. 精准招商强链补链。依托重点片区和重点项目建设需求，创新招商引资机制，吸引优质企业落户。聚焦产业链研发设计、材料设备、数字软件、部品部件、集成服务等领域精准靶向招商，引进具备核心技术的链主企业、“专精特新”企业、平台型企业和科研机构，补齐产业链短板、强化产业链优势。

31. 分类扶强企业梯队。大力推动龙头骨干企业向工程总承包、全过程工程咨询等领域延伸，申领多领域高级别资质，

向投建营一体化综合服务商转型，深度参与城市更新、片区综合开发等项目的全生命周期管理与服务。引导中小企业聚焦细分领域深耕细作，走“专精特新”发展路径，重点培育勘察设计、工程监理、检测检验、智能运维、绿色低碳咨询等领域具备核心竞争力的科技服务、专业施工类企业。

32. 畅通资源协同发展。推动建筑产业链高效联动，鼓励链主企业通过分包协作、技术赋能、联合投标等模式，带动中小微企业共同成长，引导企业形成差异化竞争、专业化协作的发展格局。依托产业联盟、行业协会，加强项目对接，畅通大中小企业间的技术、资金与人才流通渠道。

（十四）服务“双循环”新格局，助推企业破浪出海

33. 拓宽国内市场渠道。引导本地建筑企业依托厦门产业优势，制定差异化国内市场拓展战略规划。支持参与异地基础设施建设、片区综合开发等重点项目，稳步扩大厦门建筑企业的国内市场与行业影响力。加强跨区域协同发展，积极推行飞地合作模式，在重点区域共建建筑产业与科创飞地。鼓励与台企融合发展，共同开拓市场。

34. 鼓励国际战略合作。依托国际性综合交通枢纽城市优势，聚焦“一带一路”沿线国家、金砖国家、RCEP 成员国等重点市场，结合东南亚、中东、中亚等区域工程建设准入规则与产业扶持政策，引导企业对接海外基础设施建设、民生工程等项目。推动本地建筑企业与国际知名企业缔结战略合作伙伴联

盟，引进国际先进建筑技术、管理经验与运营模式。

35. 加强涉外服务支撑。搭建海外项目对接平台，健全境外业务一站式协调服务机制，简化对外承包工程备案流程，打通审批绿色通道。面向出海企业提供市场资讯、法务保障、风险预警等配套服务，增强海外市场核心竞争力与风险抵御能力，稳健有序“走出去”。加强本地标准规范与国际标准体系接轨，促进建筑工程资质互认、建材认证互通、工程监管协同，提升“厦门建造”国际辨识度与品牌影响力。

八、发展新型建造方式，锻造转型升级引擎

（十五）绿色建造深化发展，践行“双碳”战略目标

36. 推进全域绿色发展。新建民用建筑全面执行绿色建筑标准，全部按照不低于一星级绿色建筑标准进行建设，推动高星级绿色建筑规模化发展。落实政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策，提升星级绿色建筑中绿色建材应用比例。统筹推进夜景照明系统绿色升级，有效提升夜景品质。推行建筑垃圾减量化、资源化、无害化处置，完善分类收集、运输、处置全链条管理体系，推进渣土车、混凝土搅拌车新能源化更新替代，推动建筑垃圾就地就近资源化利用，支持再生骨料、再生混凝土等在市政基础设施中应用。

37. 持续做好节能降碳。严格落实建筑节能强制性标准，提升新建民用建筑节能率。落实节能设计审查与验收机制，开展项目碳排放评价。结合“两新”政策与城市更新工作，有序

实施既有建筑围护结构及用能设备的节能改造升级，鼓励节能服务机构为既有建筑绿色改造和运行提供合同能源管理。

38. 依托试点引领创新。聚焦片区开发、新城建设、城市更新等重点场景，组织开展超低能耗、近零能耗建筑试点示范，打造低碳零碳园区，推动打造“全电工地”“全电建筑施工企业”。鼓励企业研发应用“四新”技术，因地制宜推广利用可再生能源，探索“光储直柔”技术试点应用，推广使用基坑气膜技术。充分发挥政府投资或国有资金主导工程项目的示范引领作用，带动绿色建造产业链各方主体积极性，扩大绿色建造产业市场规模。

（十六）智能建造驱动革新，数智技术深度落地

39. 培育智能产业集群。聚焦建筑机器人、智能吊装系统、AI 视觉检测、数字孪生等核心领域，重点发展适配新型建造方式的轻量化智能装备，推动现有生产企业智能化、数字化转型升级，培育一批部品部件生产龙头企业，推动上下游企业集聚发展，促进立项、设计、生产、施工、运维全产业链高效协同，持续壮大智能建造产业集群。

40. 推广 BIM 全过程应用。加大 BIM 技术在工程设计、施工图审查、智能建造、竣工验收、数字交付等关键环节应用力度。积极推动 BIM 技术在政府投资或国有资金主导的大型公共建筑、绿色建筑、装配式建筑等项目的应用。鼓励工程总承包、全过程咨询的项目采用 BIM 技术“总承包”方式，通过专业团

队一体化技术服务，推进 BIM 模型在设计、施工、运维等阶段的全过程应用，争取实现“一模到底、数据贯通”。

41. 完善施工管控平台。依托数字化监管实践基础，持续完善建筑施工智能生产管控平台功能模块，构建覆盖全市重点建设项目的智能化安全监管网络。聚焦 AI 安全监管场景建设，综合运用物联网、人工智能、机器视觉等数字技术，实现施工现场安全风险实时监测、智能预警、闭环处置，重点覆盖高处坠落、物体打击、基坑坍塌、起重伤害等高频风险隐患场景。

42. 推动装备装置升级。聚焦施工现场高效管控需求，迭代升级智能建造现场装备系统，统筹推进智能装备与智能装置一体化部署。重点推广智能施工电梯、建筑机器人、5G 无人塔吊等智能装备应用，精准匹配重点项目施工场景，优化施工流程。加快智能施工装备替代“危繁脏重”人工作业，推动人机协同、机进人退。全面提升施工机械化、自动化、智能化水平，持续强化施工组织效能与安全管控能力。

（十七）智造装配筑就精品，深耕产业赋能提质

43. 设计生产协同增效。以工业化思维统领设计与生产，推动装配式建筑的主体结构与装修一体化集成设计。打通设计与生产的数据驱动链路，采用“少规格、多组合”方法，动态匹配个性化需求与标准化生产。推动生产管理数智化，在生产加工、仓储物流、质量追溯各环节，逐步应用物联网、智能传感与自动化生产技术，鼓励构件生产企业积极研发先进技术

装备。

44. 精益建造多元赋能。推行精益化施工管理，聚焦多元化技术路径，发展装配式建筑产业生态，推进系统性生产方式变革，促进装配式混凝土结构、钢结构两大体系进化升级。重点加强装配式混凝土结构在居住建筑中的规模化应用，推广适用于公共建筑的钢结构体系，有序探索模块化建筑、钢混装配式建筑等应用场景，在既有房屋改造中大力推广装配式装修。

45. 全域运维融合拓新。促进智能建造与装配式建筑进一步协同发展，依托质量追溯全域运维，推进建筑设计—构件生产—工程施工—智慧运维全链条一体化。持续推动政府投资或国有资金主导的公建类和市政类项目采用装配式建筑，积极拓宽新型建筑工业化落地场景，优先在新开工建设的保障性住房、城中村改造、老旧小区整治、乡村振兴建设等民生项目和城市更新项目中普及低成本、标准件、模块化的装配式技术。

九、抓实行业综合治理，稳固建设安全根基

（十八）持续规范行业管理，保障工程高质量建设

46. 深化造价市场改革。依托现有建设工程造价指标大数据分析平台，加大造价数据采集加工力度，夯实市场化计价基础。动态更新补充定额、造价指标与价格指数。强化政府投资或国有资金主导的工程项目智能建造专项费用管理，鼓励新技术、新工艺服务。加强咨询合同管理，全面推行合同网签备案。落实造价咨询成果终身责任制，健全专家复审机制，强化咨询

企业常态化监督检查与违规惩戒力度。

47. 推动招投标健康发展。健全“标前预防、标中监督、标后检查”闭环体系，明确各主体责任边界，强化对市场活动的事中事后动态监测与预警。落实全国统一大市场部署，深化“评定分离”改革，压实招标人主体责任。升级智能化监管手段，推广远程异地评标和“双盲”评审落地应用。探索应用人工智能模型开展智能评标、异常识别和招标文件合规性审查。

48. 建强产业工人队伍。优化合同履行评价机制，引导企业规范用工行为，强化企业合同履约管理。完善劳务实名制等制度，全面提升施工现场用工管理规范化与精细化水平。围绕建筑业现代化发展需要，以装配式建筑、建筑机器人及智能运维等新兴领域为重点，加快培育施工企业自有工人队伍，培育一批高素质建筑技能人才，推动传统劳务模式向新型劳务模式转型。

49. 完善代建管理体系。适时优化代建单位专业能力评价管理制度，修订代建招标文件示范文本。定期开展业务培训，提升专业能力。强化代建单位和代建项目差异化管理，促进代建单位提升项目管理水平，推进代建项目提速增效。深化跨区域代建管理经验交流，力促我市代建企业拓展外地市场，打造厦门代建品牌。

（十九）压实安全生产责任，全程管控工程质量

50. 加强安全生产管理。持续开展专项整治行动，压紧压

实参建各方主体责任，强化建筑施工安全监管。完善预案体系，提升住建系统防汛防台风应急处置能力，做好灾害风险隐患防范化解工作。积极开展安全宣教、培训演练等活动，推动安全宣传进企业、进工地、进社区，持续提升从业人员专业素养与社会公众安全防范意识。

51. 推广智慧工地建设。结合工程质量、安全、文明施工等方面的监管需求，完善智慧工地建设指引及标准。通过 AI 技术实现监测数据的智能分析、异常情况的自动识别与即时预警，实现风险隐患早发现、早处置，提升施工现场动态监管的智能化、精益化水平。

52. 提升工程质量水平。细化质量管控要求，深化桩基、混凝土等重点领域监管，常态化开展质量专项检查，抓好质量常见问题治理。优化健全质量评价体系，强化评价结果运用。持续加大对鲁班奖、詹天佑奖、闽江杯等获奖项目政策扶持力度，推动精品工程创建，打造更多行业标杆工程。

（二十）强化消防审验管理，织密消防安全防线

53. 健全审验协同监管。建立部门协同的消防审验监管工作机制，强化监管形成闭环合力。推行技术简单、火灾危险性较低的小型工程告知承诺制，分类制定适配性检查要点。全面推进消防验收流程标准化、信息化管控，统一评定尺度、规范操作流程，提升验收质效，防范廉政风险。

54. 巩固过程质量管控。督促建设、设计、施工、监理等

单位严格落实安全生产主体责任，严格执行建筑材料和设施设备防火性能进场检测使用管理。规范建设工程竣工验收消防查验技术服务机构查验行为，加强消防工程质量管控。

55. 创新赋能城市更新。聚焦历史建筑、老旧小区改造、既有建筑功能提升等城市更新场景，研究制定适配性消防审验管理措施。对因保护利用需求无法完全满足国家现行消防技术标准的项目，探索性能化设计与专家评审路径，实现保护传承与消防安全统筹兼顾。

（二十一）全面推行三项制度，打牢房屋安全基础

56. 完善优化房屋安全体检制度。按照“市级统筹、区级落实、部门配合、业主主责”的原则，以多业主住宅、公共建筑、经营性自建房为重点体检对象，分步实施、有序推进，构建“巡查一体检一鉴定”三级联动、逐级筛选、闭环处置的隐患发现机制。积极推动网约房规范化管理。

57. 建立房屋安全管理资金制度。围绕房屋全生命周期安全管理需求，按照“保安全、可持续、利长远”目标，构建“公共账户+个人账户”双轨并行、分类管理、专款专用、协同保障、多元共担的房屋安全管理资金制度。严格规范资金使用范围，构建三位一体监管体系。

58. 推行房屋质量安全保险制度。着力创新体制机制，充分发挥市场作用，引入“保险+服务”市场机制，分类推动实施三类保险。持续落实巨灾保险，引导新建商品住宅及保障性住

房投保工程质量缺陷保险，推广“核心+补充”既有房屋安全保险，为已建成的各类房屋提供安全保障。

第四节 深化住建事业数智化转型

深化数据资源治理，推进数字基础建设，夯实数智住建发展根基。着眼智慧城市运维，优化政务服务、档案数字化、房屋安全与社区治理，建设韧性数字城市。推动低空技术、智能建造、AI 应用跨界融合，赋能城市治理与民生服务，推动数智技术与住建工作深度融合。

十、激发数据要素潜能，打造数智赋能范式

（二十二）推进数字基础建设，挖掘数据资源潜力

59. 夯实数字化基础设施。数字架构“规范化”，搭建统一数字化支撑底座，统一技术标准、统一数据治理、统一身份认证、统一监控运维、统一安全防护，通过适配或重构，实现各类业务与服务应用在统一技术架构下的集约建设。业务管理“一体化”，构建住建领域的审批、监管、执法、信用闭环管理体系，事前、事中、事后高效联动，跨部门、跨层次有效衔接，实现住建业务全链条数字化管理。辅助决策“智能化”，搭建数字住建“一张图”，利用可视化、人工智能工具，实时监测住房管理、工程建设、城市治理、政务服务等领域指标信息，智能辅助动态预警、趋势预测、模拟推演，推动数字住建管理提档升级。

60. 增强数据资源管理能力。构建数据管理机制，推进数据分级分类管理，构建标准统一、安全可靠的数据资源体系，确保数据在采集、传输、存储、处理、交换、销毁等各环节的规范性与安全性，为数据的高效利用奠定基础。推动数据汇聚治理。按照“一数一源一标准”的原则，对各类归集的数据进行标准化治理，按数据的业务和属性分类聚合、构筑联系，建立基础库、主题库、专题库。加强数据共享应用，依托政务信息共享协调机制，实现与福建省公共数据汇聚共享平台、厦门市政务信息共享协同平台的数据共享和业务协同，激活数据要素价值，促进政务数据跨部门、跨地域、跨层级高效共享和有序开发利用。

（二十三）聚焦智慧运维革新，创建韧性数字城市

61. 提速数字政务效能。聚焦企业和群众办事的便利度与满意度，持续优化审批服务事项，推行精准度、主动式、个性化服务，迭代升级部门协同、数据共享驱动审批模式，推动“新房购置一件事”“城建档案数字化归档一件事”等集成化改革落地，落实“无证明城市”“数据最多采一次”，推进政务服务全程“一网通办”。促进工程建设项目审批全流程、全环节在线办理，大力推进电子签名、电子印章、电子证照、电子档案在审批过程中的应用和互认，加快政务服务从“能办”向“好办、易办、智办”转变。

62. 拓展智慧治理场景。完善城中村智慧管理平台，集成

运用物联网、人工智能、大数据等信息技术，实现城中村人、地、事、物、情等事务“一网统管”，推动城中村现代治理数字化。优化房屋安全信息管理平台，建立和完善房屋安全体检、保险等业务的基础数据库和系统模块，推动互联互通和数据共享，提升房屋安全信息管理水平。升级厦门市物业管理综合平台，促进物业服务企业规范服务，加大公共收益、专项维修资金的监管力度。优化智慧停车管理系统，积极推动全市停车场数据登记备案、实时联网，加强市区联动，拓展夯实“停车+”应用场景，提升智慧停车体验。

63. 加强数字档案建设。探索建立房屋建筑及市政工程全生命周期档案管理新机制，实行一项目一档案统一管理。加快存量档案数字化、档案服务线上线下融合，改善提升查档体验。重点强化档案数字资源安全保障，全面落实网络安全等级保护和涉密信息系统分级管理制度。

（二十四）拓展跨界融合场景，多元领域赋能升级

64. 数智赋能城市建设。探索低空技术融合应用，重点围绕施工巡检、物料运输、应急测绘、城市运维等领域推广无人机应用。建立健全配套建设标准，立足厦门海湾城市布局、机场净空管控、滨海台风气候等地域特征，编制无人机屋顶停机坪、低空充换电配套设施指导性建设导则，统一屋面荷载、消防、空域防护基础技术指引，引导新建公共建筑、高层建筑在方案阶段提前预留配套建设条件，助力低空经济规范发展。围

绕住宅品质提升、推广智能安防、智慧家居、绿色低碳等方面，试点试验人工智能技术向居住与社区服务场景延伸，打造宜居智慧社区。研究人工智能技术与城市更新、城市建设智慧运营深度融合，综合运用大数据、物联网、数字孪生、云计算等数智化手段，积极探索人工智能在数字政务、工程建设、建筑运维、社区治理等住建领域的应用，以技术赋能改善民生服务体验，实现产业供给与民生需求精准对接，全面提升城市精细化智慧治理能力。

（二十五）织牢全域保障网络，做实全链兜底服务

65. 夯实城市运行保障。积极协同联动城市综合管理相关部门，推进重大基础设施布局、资源统筹、生态保护、空间优化与城市品质提升，凝聚多方共管合力，保障行业规范有序、城市运行安全稳定。

第六章 保障措施

一、加强组织领导

加强党对住建事业的组织领导，坚持全市住建工作“一盘棋”思想，纵向深化“市区联动”机制，横向完善跨部门协同工作，推动各项主要指标、战略任务、改革举措高效推进，协调解决跨领域的全局性、关键性难题，确保本规划的目标任务落到实处，奋力谱写厦门住建事业高质量发展新篇章。

二、完善法治体系

立足我市住建领域发展新阶段，充分利用特区立法权，加

快推进相关法规规章的制定、修订与完善工作。积极推动新形势下住建技术标准的优化升级，加快构建既符合厦门实际，又与国际先进理念接轨的高质量发展技术标准体系。同步推进与标准相衔接的配套政策，形成“标准引领、政策支撑”的协同推进格局。推动“闽执法”平台运用，规范涉企行政执法，提高行政执法人员能力。加强行政执法监督，依法查处住建领域违法行为，全力保障行政管理秩序。

三、健全资金保障

充分利用国家、省、市政策，积极争取上级补助资金，优先支持民生关切、社会效益显著的项目。创新运用绿色金融工具，推动绿色金融配套政策落地，引导社会资本参与城市更新、住房保障、建筑产业、数智赋能等领域的建设。强化内部管控，逐步建立有效的风险预警机制，健全资金使用监管制度，筑牢资金安全防线。

四、实施动态评估

健全规划全周期评估机制，有序组织开展年度评估、中期评估与实施总结评估等阶段性工作，围绕目标落地、项目推进、政策实效多维度开展研判，全面检验规划实施成效。紧扣宏观政策导向与社会经济发展趋势，动态优化完善评估指标体系，及时调整工作举措、实施路径，保障规划落地更贴合厦门住建发展实际。

名词解释

1. “3+1”城市发展转型升级总体框架（前言）：“3”为“功能定位转型、经济结构升级、空间格局调整”三项重点任务，即：打造新发展格局节点城市，推动城市功能定位由以外向型为主向联通内外的枢纽节点转型；以科技创新引领现代化产业体系建设，推动城市经济结构由依靠外部拉动为主向内生驱动升级；建设海湾型城市，推动城市空间格局由单一中心向多中心组团式调整。“1”为一个根本动力，即：全面深化改革，持续增强以制度创新为核心的发展竞争力。

2. “一场两馆”（第二章第一节）：指厦门奥林匹克体育中心的核心组成，即位于翔安区东部体育会展新城的白鹭体育场、凤凰体育馆、白海豚游泳馆。

3. EPC+0（第二章第一节）：EPC+0是基于EPC延伸而来的模式。EPC即工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。EPC+0所新增的“0”，即运营，其对承包单位提出了施工完成后继续运营维护的要求。

4. “大物业”（第二章第一节）：城中村“大物业”管理是物业管理的一种门类，主要是指在党建引领下，由具备专业资质的服务企业对城中村实施一体化管理的新型治理模式，不

再局限于传统对城中村不动产的日常管理和维护，而是通过整合村域内的土地、建筑、人口、产业等资源，熟练运用智慧化管理和服务平台，融合专业化物业管理与资产运营，并由村居参与、社会监督的复合型治理模式。

5. REITs（第二章第一节）：是以发行收益凭证募集资金、投资不动产并通过运营收益向投资者分红的封闭型投资基金，具有流动性高、收益稳定等特点。

6. “好房子”（第二章第一节）：以安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷为核心的高品质住房。“好房子”建设是一项系统工程，需要政府、企业、社会多方协同，从好标准、好设计、好材料、好建造、好服务等多个方面统筹推进。

7. 一刻钟便民生活圈（第五章第一节）：以居民家为中心、步行或骑行 15 分钟可达的范围内，居民能够便捷地获取日常生活所需的各类服务和设施，形成一个功能完善、生活便利的社区生活区域。

8. “两高两化”（第五章第一节）：“高素质、高颜值，现代化、国际化”12 个字的简称。“高素质、高颜值，现代化、国际化”是习近平总书记对厦门经济特区建设发展成就、发展特色的充分肯定，也是为新时代厦门发展指明的目标方向，2020 年厦门市编制《厦门高素质高颜值现代化国际化城市发展战略（2020—2035）》，正式将其定位为厦门城市发展战略。

9. “四中心”（第五章第二节）：出自《厦门市国土空间

总体规划（2021—2035 年）》。构建厦门岛“四中心”格局，完善厦门岛高端服务功能，推动城市功能品质提档升级。加快城市更新，盘活存量空间，改造城中村和低效工业厂房。优化西部、整合东部、调整北部、提升南部，构建“四中心”格局。其中：优化西部，打造行政综合中心，整合东部，打造金融商务中心，调整北部，打造科技创新中心，提升南部，强化文化旅游核心。

10. 房地产开发项目公司制（第五章第二节）：房地产开发项目公司制是指为单个房地产项目专门设立具有独立法人资格的项目公司。做实该制度旨在改变过去集团内部资金混同、调配频繁的“高周转”模式，通过法人隔离，确保单个项目的开发、销售、融资等资金专款专用，防止资金被违规挪用，从根本上防范项目烂尾风险，保障购房者权益。

11. 主办银行制（第五章第二节）：每个房地产项目确定的主办银行，实行资金封闭运行管理。这种模式有效避免了多家银行争相冻结资金账户的情况，保障了房企的正常经营流动性。

12. “白名单”项目（第五章第二节）：房地产项目白名单是由住房和城乡建设部和金融监管总局于2024年1月联合推动建立的融资支持名单，以在建房地产项目（非企业主体）为对象，通过城市房地产融资协调机制保障项目合理融资需求，推进保交房工作。入选项目需满足在建状态、抵押匹配、封闭管理、预售资金合规等条件，但最终融资决定权仍属于金融机构。

13. 全生命周期管理与服务（第五章第三节）：在城市更新项目全生命周期中，由专业技术团队提供覆盖前期策划、规划设计、实施建设、运营管理、评估反馈的连续性、系统性技术服务。

14. 飞地合作模式（第五章第三节）：指在行政上互不隶属的两个及以上地区，打破行政区划界限，以各类开发区为主要载体，在平等协商、自愿合作的基础上，以生产要素的互补和高效利用为直接目的，在特定区域合作建设开发各种产业园区，通过规划、建设、管理和利益分配等合作和协调机制，实现互利共赢的区域经济发展模式。

15. RCEP（第五章第三节）：《区域全面经济伙伴关系协定》（Regional Comprehensive Economic Partnership）的英文字母缩写，该协定是由中国、日本、韩国、澳大利亚、新西兰及东盟十国共 15 个成员国签署的现代、全面、高水平、互惠的全球最大自由贸易协定。RCEP 自贸区的建成为我国在新时期构建开放型经济新体制，形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供巨大助力。

16. “双盲”评审（第五章第三节）：投标人在提交投标文件时，需对技术标等部分进行匿名化处理，去除能识别投标人身份的名称、标识、徽标、人员名称等信息，采用统一的格式和排版。评审专家在不知晓投标供应商身份的情况下，仅依据投标文件的内容、技术方案、报价等实质性要素进行评审和打

分。

17. “双碳”战略目标（第五章第三节）：中国力争 2030 年前实现碳达峰、2060 年前实现碳中和的国家战略目标。**碳达峰目标：**力争 2030 年前实现二氧化碳排放达到峰值，即全国二氧化碳排放量在 2030 年前不再增长，进入稳步下降阶段。**碳中和目标：**努力争取 2060 年前实现碳中和，即通过节能减排、清洁能源替代、生态碳汇、技术固碳等方式，抵消全部人为碳排放，最终实现碳排放净零。

18. “两新”政策（第五章第三节）：推动新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新，其中大规模设备更新涉及建筑领域的设备更新。

19. “四新”技术（第五章第三节）：新技术、新工艺、新材料、新设备。

20. “光储直柔”（第五章第三节）：指集成光伏发电、分布式储能、低压直流配电与柔性用电控制的建筑能源系统，旨在提升建筑电气化率与可再生能源消纳能力，推动建筑从能源消费者向产储调一体化智慧能源体转型，助力城乡建设领域碳达峰碳中和。《2030 年前碳达峰行动方案》（国发〔2021〕23 号）明确提出“提高建筑终端电气化水平，建设集光伏发电、储能、直流配电、柔性用电于一体的‘光储直柔’建筑。”

21. “新房购置一件事”（第五章第四节）：主要联办事项为个人身份信息核验、商品房买卖合同网签备案、实测绘成果

核验、水电气开户（过户）。

22. “城建档案数字化归档一件事”（第五章第四节）：将建设工程档案验收与竣工验收备案等环节集成办理，通过全流程线上化、电子化手段，实现档案的在线归集、智能审核、一键移交和永久保存。

23. “无证明城市”（第五章第四节）：群众和企业去政府机关、公共事业单位、服务机构办事，无需提交需要自己亲自去开具的证明材料的城市。