

坚定不移践行人民城市理念

——徐州市住建局“十四五”聚力建设现代化区域中心城市

本报记者 尹亮

城市更新破局突围，千年文脉焕发新生

作为国家历史文化名城，徐州在城市更新中始终坚守“保护与发展并重、传承与创新共生”的理念，以彭城七里城市更新项目为标杆，探索出一条兼具历史底蕴与时代活力的城市更新之路，让千年文脉在新时代绽放光彩。

规划引领空间肌理重塑。高标准编制《彭城历史文脉城市更新设计方案》，通过“串珠成链、集线成网”策略，有机串联户部山、文庙、黄楼等散落的历史遗迹，构建“一轴一环两廊”空间结构体系。截至目前，项目涉及的8个征收项目已清零7个，50个重点更新工程中33个竣工投用。文庙周边建筑立面修复工程精雕细琢，让古建风貌与现代生活相得益彰；泰山路综合整治项目统筹景观提升与功能完善，实现老街区“颜值”“气质”双提升；土城汉风片区市政管网更新、下圆墩广场建设等工程，有效补齐老城区基础设施短板，让历史街区焕发新活力。

历史文化保护机制不断健全。成立“徐州市推进现代化城乡建设高质量发展领导小组”，形成高位统筹、协同推进的工作格局。相继出台《徐州市历史文化名城名镇名村保护办法》《徐州市历史文化名城保护条例》等政策法规，填补了制度空白，为名城保护提供坚实法律保障。组建由24名多领域专家组成的“历史文化保护与传承专家库”，在条例起草、历史建筑认定、保护方案评审等工作中心发挥技术支撑作用，实现所辖县（市）“历史建筑全覆盖”，挂牌率和测绘建档率均达100%，让历史文化遗产保护有章可循、有规可依。

活化利用让文脉“活起来”。指导户部山历史街区对崔家大院等文化遗产进行活化利用，引入文创体验、学术研讨、非遗展示等多元业态，2023年成功获评“国家级旅游休闲街区”，实现了保护传承与文旅发展的良性互动。“十四五”期间，工业遗产、水利遗产保护实现从无到有的突破，传统建筑工匠“车村帮”技艺获住建部关注，千年文脉在与现代生活的交融中焕发出新的生机与活力。

基础设施迭代升级，城市功能日趋完善

“十四五”期间，徐州住建部门聚焦“增强城市功能、改善民生福祉、优化发展环境”，加快推进燃气、热力、电梯等基础设施建设，城市承载能力实现质的飞跃，内外联通、便捷高效的现代化城市运行体系基本形成。

市政设施短板加速补齐。燃气安全整治深入推进，累计整治不合格“瓶灶管阀”22.95万处，完成瓶改管、气改电1.89万户，更新改造老旧燃气管网929.2公里，接入智能监测设备2821台，从源头上防范化解燃气安全风险。在彭城广场中心商圈打造燃气智能监测安全示范区，建设泄漏监测设备21处、管网哨兵14处，实现“全面感知、智能预警、快速响应”，为全国核心商圈燃气安全智慧化监测提供“徐州方案”。热力管网建设持续发力，累计改造热力市政管线17.94公里，新建247.2公里，增加入网建筑面积1968.58万平方米，158个小区、18万户居民用上集中供暖。2024—2025供暖季，新增供热面积增长率约12%，让群众在寒冬中感受到实实在在的温暖。

电梯改造民生工程落地见效。针对老旧小区居民“上楼难”，将加装电梯作为重要民生工程全力推进。“十四五”期间，全市累计完成加装电梯248部。修订印发《徐州市市区既有住宅加装电梯实施办法》等政策文件，细化流程、明确标准，编制14个参考文本规范工作推进，让幸福生活“一键直达”。电梯更新工作成效显著，2024年国债支持电梯更新完工595台，完成投资超1亿元；2025年获批国债资金1.377亿元，支持电梯更新918台。通过线上线下广泛宣传，组织业主表决1269次，及时回应群众诉求，让老旧小区居民出行便利度得到显著提升更安心。

五年来，徐州市住建局坚持问题导向、目标导向、结果导向，统筹推进稳增长、惠民生、防风险、促改革各项工作，累计实施城建重点工程280项、完成投资1840亿元，实现了城市功能品质、民生保障水平、行业治理能力的全方位跃升，让群众的获得感、幸福感、安全感持续增强。



彭城七里上的戏马台景区。本报记者 郑思宇 摄

“住有所居”迈向“住有优居”

徐州市住建局把住房保障作为民生工作重中之重，构建“公租房+保租房+配售型保障房”多轮驱动的住房保障体系，持续推进棚户区改造、改善型住宅建设，群众住房条件不断改善，实现从“住有所居”向“住有优居”的跨越。

住房保障体系更加完善。“十四五”期间，累计投资约12亿元，新建、筹集公租房3000套，全市公租房总量达29477套，在保率稳定在90.5%，为住房困难群体提供了坚实保障；累计筹集保障性租赁住房111个项目，2.43万套，超额完成省定2.3万套目标，有效保障了新就业群体、进城务工人员等群体的住房需求。公租房管理不断优化，实行申请“一件事”改革，申请材料简化50%以上，新平台受理申请2493件、审核通过率97%。选取新盛桂花园768套住房作为配售型保障房试点，在全省率先建立轮候库，精准匹配房源供给。截至2024年底，全市城镇常住人口保障性住房覆盖率达33.09%，居全省第二位，高于全省平均4.2个百分点；预计2025年年底市区新增保障性住房8.7万套，提前完成“十四五”规划目标，让更多群众实现“安居梦”。

房地产市场平稳健康发展。面对复杂多变的市场形势，坚持供需两端协同发力，出台稳市场措施47项，发放购房补贴1.26亿元，带动住房消费46.02亿元，有效稳定了市场预期。“十四五”期间，年均销售新建商品住房804万平方米、6.65万套，二手住房400万平方米、4.02万套。2025年1—11月，新建商品住宅网签758.72万平方米，同比增长16.48%，增速高于全省25个百分点，市场规模保持省内前三。创新推出“卖旧换新”补贴、青年人才购房券补贴等政策，2025年累计补贴“卖旧换新”1206万元、青年人才4689万元，外地户籍购买市区新房占比达29.32%，有效拓展了市场空间。扎实推进保交房工作，累计交付项目113个、5.69万套，创新推行的“453”工作法获国家专班推介，有效提振了市场信心。

棚户区改造惠及万千家庭。“十四五”期间，持续加大棚户区和城中村改造力度，累计完成改造2886万平方米，30余万群众出棚上楼，圆了多年“安居梦”。2025年锁定260户危旧房改造目标（全省第二），建立“市级统筹、县区落实”机制，积极争取中央及省级补助资金约2752万元，目前已全部启动改造。

改善型住宅建设引领品质提升。出台《徐州市改善型住宅设计和建造指引（暂行）》，在省导则基础上制定11条地方技术要求，引导企业全量对标建设，推动住宅品质全面提升。2025年，全市在建改善型住宅项目33个，规划总建筑面积392.9万平方米，

新增太阳能光热应用200万平方米、光伏装机10MW，持续推动城乡建设绿色低碳转型，为建设美丽徐州提供坚实支撑。

行业治理效能提升，发展环境持续优化

徐州市住建局以改革创新为动力，持续深化行业监管、审批服务改革，健全工作机制，提升治理能力，为住建事业高质量发展提供有力保障。

质量安全监管体系持续完善。市住建局坚守工程质量安全底线，以制度建设为抓手压实各方主体责任，构建全链条监管机制。创新推行“互联网+监管”模式，强化危大工程动态管控与智慧化监测，推进标化工地建设与安全专项整治深度融合。健全质量投诉处理与维保体系，强化消防审验全流程服务，妥善化解历史遗留问题，以严密监管守护群众生命财产安全，筑牢行业高质量发展根基。2025年办结消防审验项目510个，其中消防设计审查项目165个、验收项目122个、备案项目223个；会同市消防救援支队牵头开展该项工作，全面完成14059栋高层建筑的排查工作，并经技术判定形成问题清单；全市共梳理2019年4月1日以来各类建设工程58306栋，排查完成54401栋，2026年6月底前基本完成消防审验手续问题项目整治。

勘察设计行业焕发活力。推进施工图审查改革，全面实施数字化审图模式，建立“徐州市数字化多图联审”系统，实现“一窗受理、在线审查、联合审图、集中反馈”。在全省率先全面放开审图市场，引入竞争机制，推行容缺预审机制，为重点工程开辟绿色通道，提高审批效率。“十四五”期间，全市勘察设计行业累计荣获全省城乡建设系统优秀勘察设计奖69项，江苏省“紫金奖·建筑及环境设计大赛”职业组获奖22项、学生组14项，2022年获职业组金奖；2023年“大隐隐于市”作品获全国“好房子”设计大赛二等奖，行业创新活力持续迸发。强化行业监管，开展“双随机、一公开”检查，严查工程质量问题和违规“挂证”行为，压实企业主体责任，推动勘察设计行业高质量发展。

城建项目管理不断规范。建立“储备库+年度计划”梯次管理机制，结合城市发展战略和财政承受能力，科学编排市级城建重点工程计划。制定《徐州市城建重点工程管理办法》等制度，明确各方责任，落实立项、征迁、审批、建设等各环节闭环管理，实现项目管理规范化、标准化。坚持每月调度项目进展，实行问题销号清单化、资金支付动态化，确保项目建设高质量推进。2025年安排城建重点工程五大类90个项目，年度计划投资约256亿元，截至11月底开工率90%、完成投资率67%，轨道交通5号线一期黄山站等项目顺利开工。

政务服务更加便捷高效。推进“互联网+政务服务”，优化公租房申请、勘察设计统计年报等业务办理流程，实现更多政务服务事项“一网通办”“不见面审批”，在全省率先完成2024年度工程勘察设计统计年报报送工作。规范开展行业人员入库、业绩核查等信息审核，妥善办理12345政务服务便民热线工单回复，及时回应群众关切。园林部门优化技术服务，2025年组织5次园林绿化设计方案审查会，办理线上线下征询函52件，平均时限不超过5个工作日；完成78个住宅（单位）附属绿化工程现场核实，确保绿地率达标。燃气部门深化“放管服”改革，整合市区10家瓶装液化石油气企业，成立合资公司实现“九统一”配送，建立统一客户服务台账，大幅提升了服务质量与安全水平，让群众办事更便捷、更舒心。

奋楫扬帆启新程，绘就住建发展新蓝图

“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，也是徐州住建事业实现高质量发展的重要机遇期。徐州市住建局将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神和中央城市工作会议精神，始终坚守“人民城市人民建，人民城市为人民”的初心使命，坚持城市内涵式发展主线，以城市更新、房地产发展新模式、民生保障升级为抓手，推动住建事业实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展。

征程万里风正劲，重任千钧再出发。“十四五”的辉煌成就已载入史册，“十五五”的崭新征程即将开启。徐州市住建局将以更加昂扬的斗志、更加务实的作风、更加有力的举措，凝心聚力、攻坚克难，奋力谱写住建事业高质量发展新篇章，为建设现代化区域中心城市作出新的更大贡献。

