

村镇建设

【概况】2010年广西有建制镇598个（不含县人民政府驻地镇和纳入城市规划区内的建制镇，下同），乡政府驻地集镇419个，村庄（自然村）约18.4万个（其中村民委员会所在村约1.47万个）。村镇总人口4461.32万，1170.8万户，其中暂住人口73.75万。建制镇建成区面积658.56平方千米，比上年增加21.74平方千米，人口443.84万（户籍人口，下同）。乡政府驻地集镇建成区面积152.65平方千米，比上年增加134.54平方千米，人口102.92万。村庄现状用地面积合计5102.72平方千米，人口3840万。全年村镇建设投资总额317.75亿元，比上年增长83.9%。其中，住宅建设投资246.75亿元，公共建筑投资20.06亿元，生产性建筑投资19.80亿元，市政公用设施投资31.14亿元。村镇房屋竣工总面积4518.76万平方米（建制镇976.49万平方米，乡16.88万平方米，村3375.31万平方米）。其中，住宅竣工4024.98万平方米，占竣工总面积的89%；公共建筑竣工229.01万平方米，占5%；生产性建筑竣工264.77万平方米，占6%。至年底，全区村镇住宅建筑总面积11.13亿平方米。其中，建制镇住宅建筑面积1.17亿平方米，人均住宅建筑面积26.40平方米；乡政府驻地集镇住宅建筑面积2900万平方米，人均住宅建筑面积28.48平方米；村庄住宅建筑面积9.67亿平方米，人均住宅建筑面积25.18平方米。村镇公共建筑总面积8034万平方米，村镇生产性建筑总面积4328万平方米。

【村镇规划建设管理】2010年全区村镇规划编

制投入1788.49万元，完成建制镇规划编制50个（南宁市6个，柳州市1个，桂林市10个，梧州市14个，防城港市、河池市各1个，钦州市6个，玉林市、来宾市、崇左市、贺州市各2个，百色市3个），建制乡规划编制20个（南宁市、柳州市、梧州市各1个，桂林市11个，百色市4个，崇左市2个）。自治区政府从城镇建设专项资金中，安排补助资金490万元，用于乡镇、历史文化名村等规划编制补助。至年底，全区有总体规划的建制镇520个，占建制镇总数的86.96%；有规划的乡221个，占建制乡总数的52.74%；有村规划的行政村3678个，占行政村总数的24.96%。

【村镇基础设施建设】2010年广西村镇市政公用设施维护建设投入31.14亿元。其中，供水设施投入4.99亿元，道路桥梁投入20.23亿元，排水设施投入1.79亿元，环卫设施投入0.77亿元。建制镇自来水普及率84.05%（按户籍人口计算，下同），人均日生活用水量105.04升；乡政府驻地集镇自来水普及率84.25%，人均日生活用水量97.87升；村庄自来水普及率43.67%，人均日生活用水量84.73升。建制镇实有道路6610千米，道路面积5050.83万平方米；乡政府驻地集镇实有道路1692.20千米，道路面积1075.27万平方米。乡（镇）拥有桥梁1634座，防洪堤646.63千米，排水管道3665.14千米，绿化覆盖面积7165公顷，公园绿地面积262公顷。建制镇绿化覆盖率8.44%，绿地率3.72%，燃气普及率73.51%；乡政府驻地集镇绿化覆盖率

10.51%，绿地率 5.57%，燃气普及率 56.61%。乡（镇）全年生活垃圾清运量 178.64 万吨，生活垃圾处理量 138.27 万吨，拥有环卫专用车辆 2002 辆，公共厕所 2 496 座。有生活垃圾收集点的行政村 3 513 个，占行政村总数的 23.84%；对垃圾进行处理的行政村 1 187 个，占 8.06%；对污水进行处理的行政村 112 个，占 0.76%。

【历史文化名镇名村保护】2010 年，广西住房和城乡建设厅会同自治区文化厅组织开展了第五批国家历史文化名镇名村申报工作和全国特色景观旅游名镇（村）示范工作，经考核评选，南宁市江西镇杨美村被评为国家第五批历史文化名村。同时还会同自治区文化厅组织开展第一批自治区历史文化名镇名村的评选认定工作，11 月 3 日自治区政府公布桂林市灵川县大圩镇、桂林市阳朔县兴坪镇、贺州市昭平县黄姚镇、桂林市兴安县兴安镇、北海市铁山港区南康镇等 5 个镇为第一批自治区历史文化名镇；玉林市玉州区城北街道办事处高山村、贺州市富川瑶族自治县朝东镇秀水村、钦州市灵山县大芦村、南宁市江南区江西镇杨美村、南宁市宾阳县古辣镇蔡村、桂林市灵川县青狮潭镇江头洲村、北流市民乐镇萝村、北海市海城区涠洲镇盛塘村、桂林市平乐县张家镇榕津村、贺州市八步区莲塘镇仁冲村、柳州市三江侗族自治县丹洲镇丹洲村、桂林市永福县罗锦镇崇山村等 12 个村为自治区第一批历史文化名镇名村。

【少数民族村寨防火改造工程】桂西北少数民族村寨防火改造是自治区 2010 年为民办实事项目之一，从 2008 年开始，利用 3 年时间，对桂西北 4 市 15 个县区、1156 个 50 户以上的村寨进行以“电改、灶改、水改、寨改”等（以下简称“四改工程”）为主要内容的村寨防火改造。其中，改造任务主要集中在柳州市三江侗族自治县（510 个村寨）、融水苗族自治县（457 个村寨）、桂林市龙胜各族自治县（158 个村寨）。整个村寨防火改造共 13.4 万户，受益人口 59 万。通过实施“四改工程”，重点解决少数民族村寨用火用电隐患严重、无消防水源、无消防设施、无防火分隔等突出问题，有效遏制火灾事故。截至 2010 年 10 月底，全区村寨防火改造“四

改工程”的 1 156 个村寨全部竣工，村寨防火改造工程累计完成投资 8.28 亿元。据消防部门统计，经过改造，村寨防火改造范围内的村寨大火发生率下降了 50% 以上。

【城乡风貌改造】2010 年，组织实施城乡风貌改造二期工程，各地各部门按照二期工程实施方案的要求，突出抓好房屋外立面改造和标准件建设，积极推进“六大工程”，加快各项工程进度。截至年底，全区城乡风貌改造二期工程共完成投资 12.35 亿元；其中，自治区及市、县财政投入 10.16 亿元，帮扶资金和群众自筹 2.19 亿元。完成房屋外立面改造 71 631 户，编制村屯规划 156 个，建设村屯垃圾池 473 个、村屯道路及排水沟 155 条 255 公里、村级卫生室 101 个、农家书屋 157 个、未成年校外活动乐园 60 个、远程教育终端站点 123 个；改造农村危房 2 000 户，村屯绿化面积 2 266 亩、植树 29.3 万株；建设村级沼气服务网点 29 个、户用沼气池 952 座、篮球场 102 个、农村饮水安全工程 11 个、小型农田水利灌溉工程 30 个、乡镇文化站 21 个、新农村农业产业示范 160 个、科技示范户 282 户、科技示范中心 57 个、乡镇计生服务 108 个、新家庭文化屋 147 个、村级计生室 147 个、农村污水处理试点 24 个、民族特色村建设 6 个、五保村新建 26 个、乡镇敬老院维修 70 个、五保村维修 45 个、村级兽医室 147 个、历史文化名镇名村旅游示范点 5 个、县级商品配送中心 11 个。

【农村危房、茅草房改造】农村危房改造是自治区 2010 年为民办实事项目之一，2010 年，国家给予广西 7.12 亿元补助资金用于 11.5 万户的农村危房改造（其中，边境 10 县（市、区）农村危房改造 1.1 万户），仅次于贵州省，和云南省并排全国第二。截至 12 月底，全区共完成农村危房改造 11.56 万户，竣工率 100.6%；自治区、市、县三级财政配套资金 11.59 亿元，其中自治区 7.12 亿元，市 2.62 亿元，县 1.85 亿元。

（广西住房和城乡建设厅村镇处，
吴伟权、彭新唐、胡沛琪）

住房与房地产

【房地产业概况】2010年广西有房地产开发企业5738家，其中一级企业5家，二级企业108家，三级企业712家，四级企业942家，暂定级企业3971家；房屋拆迁企业169家；二级以上物业服务企业67家；房地产评估企业144家。

2010年，随着国家宏观调控政策的实施，广西房地产市场在经历短暂调整后出现反弹，房地产开发投资、施工面积、新开工面积、竣工面积、销售面积等各项指标大幅增长，蓬勃发展之势再现。全年房地产市场呈现如下特点：一是房地产开发投资持续健康平稳增长，商品房投资比例提高。房地产开发完成投资1206.22亿元，比上年同比增长48.2%，增幅提高19.5个百分点，增速在国内31个省（自治区、直辖市）中排第16位，在西部12省区排名第3位。商品房开发完成投资878.89亿元，同比增长了52.3%，占全区房地产开发投资总额的72.9%，所占比例与去年同期提高了2个百分点。二是房地产开发到位资金充裕。房地产开发企业到位资金总计1538.57亿元，同比增长了36.6%，增幅下降了25.2个百分点。其中，国内贷款248.6亿元，同比增长8.5%；利用外资8.59亿元，同比增长了198.8%；自筹资金547.43亿元，同比增长49.9%；其他资金733.96亿元，同比增长38.6%。三是土地购置延续负增长，开发面积略有增长。房地产企业全年购置土地面积1183.88万平方米，同比下降8%，同比降幅下降了3个百分点；开发土地开发面积363.43万平方米，同比增长了5.2%。四是

商品房新开工面积增速加快。商品房施工面积为12050.65万平方米，同比增长44.4%。其中新开工面积为4750.57万平方米，同比增长57.3%；竣工面积为1564.31万平方米，同比增长8.5%。五是房地产销售持续升温，商品房售价持续上涨。全年销售商品房面积2793.92万平方米，同比增长17.2%，增幅下降了17.6个百分点；根据商品住房累计销售额除以商品住房累计销售面积得出：商品房每平方米平均售价3562元，同比增长了9.3%，增幅下降了6.1个百分点。

【房地产开发投资】2010年，全年完成投资1206.2亿元，同比增长了48.2%，增幅提高12.7个百分点，为全区城镇固定资产投资完成额的16.8%，占全国房地产开发投资总额的2.5%。从各市情况看，南宁市完成房地产开发投资317.5亿元，同比增长40%，增幅上升11.3个百分点，其他13个地级市房地产投资亦均保持同比24%以上增长态势。其中，同比增长较快的前7个城市为：梧州市60.5亿元，同比增长139.5%；来宾市24.67亿元，同比增长814%；防城港市90.55亿元，同比增长76.4%；百色市65.92亿元，同比增长73.7%；北海市97.34亿元，同比增长67.5%；钦州市65.39亿元，同比增长67%；贺州市13.79亿元，同比增长59.4%。

商品房建设完成投资中，商品住房建设完成投资878.89亿元，占全区房地产开发投资的72.9%，同比增长52.3%，增幅提高12.5个百分点；商业营业用房完成投资92.85亿元，同比增长47.1%；办

公楼完成投资 15.14 亿元，同比增长 63.4%；其他房屋完成投资 219.34 亿元，同比增长 33.6%。商品住房按套型建筑面积分类：90 平方米以下住房建设完成投资 215.07 亿元，占广西商品房建设投资总额的 17.8%，占广西商品住房建设投资总额的 24.5%，同比增长 54.9%；90 ~ 140 平方米住房建设完成投资 463.16 亿元，占广西商品房建设投资总额的 38.4%，占广西商品住房建设投资总额的 52.7%，同比增长 31.2%；140 平方米以上住房建设完成投资 147.59 亿元，占广西商品房建设投资总额的 12.2%，占广西商品住房建设投资总额的 16.8%，同比增长 72.8%。

【房地产开发建设】2010 年，商品房施工面积 12 050.65 万平方米，同比增长 44.4%，增幅提高 23 个百分点。其中，商品住房施工面积 9 768.556 万平方米，增长 45.4%，增幅提高 24.8 个百分点；办公用房施工面积 183.04 万平方米，同比增长 37.4%，增幅下降了 16.5 个百分点；商业营业用房施工面积 1 111.02 万平方米，同比增长 29.8%，增幅提高 15.4 个百分点。在商品房施工面积中，新开工面积 4 750.57 万平方米，同比增长 57.3%，增幅提高 23.6 个百分点，其中商品住房新开工面积 3 905.84 万平方米，同比增长 58.1%，增幅上涨了 28.7 个百分点。商品房竣工面积 1 564.31 万平方米，同比增长 8.5%，增幅下降 6.5 个百分点。其中，商品住房竣工面积 1 342.87 万平方米，同比增长 10%，增幅下降了 6.2 个百分点。

商品房开发建设质量提高。年内，贵港市小龙房地产开发有限公司开发的盛世名门花园住宅小区获得由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心共同设立的房地产行业综合性大奖——广厦奖。

【商品房交易】初步计算，2010 年商品房每平方米平均销售价格为 3 562 元，同比增长 9.3%，增幅下降了 6.1 个百分点。其中，商品住房每平方米售价 3 382 元，同比增长 7.9%；经济适用住房每平方米售价 1 807 元，同比下降了 9.2%；办公用房每平方米平均售价 7 828 元，同比增长 23.8%；商业

营业用房每平方米售价 6 981 元，同比增长 9.6%。全区商品房平均销售价格最高的南宁市每平方米售价 5 144 元 / 平方米，同比增长 12.9%。全区商品房销售均价排名前 5 位的城市为：南宁 5 144 元 / 平方米，同比增长 12.9%；北海 4 228 元 / 平方米，同比增长 29.5%；柳州 3 882 元 / 平方米，同比增长 17.2%；桂林 3 574 元 / 平方米，同比增长 19.9%；防城港 3 148 元 / 平方米，同比增长 24.9%。

2010 年广西全年批准商品房预售面积 2 896.25 万平方米，其中商品住房批准预售 2 565.32 万平方米。在预售商品住房中，90 平方米以下住宅批准预售面积 547.23 万平方米，140 平方米以上住宅批准预售面积 443.78 万平方米，别墅、高档公寓批准预售面积 49.71 万平方米。

全年广西商品房销售面积为 2 793.92 万平方米，同比增长 17.2%，增幅下降了 12.4 个百分点；其中商品住房销售面积 2 607.15 万平方米，增长 15.9%，增幅下降了 11.4 个百分点。其中，90 平方米以下住宅销售面积 593.87 万平方米，同比增长 18.4%；140 平方米以上住宅销售面积 422.63 万平方米，同比增长 1.9%；别墅、高档公寓销售面积 45.82 万平方米，同比增长 17.4%。

2010 年广西商品房销售总额 995.19 亿元，同比增长 28.1%，增幅下降 27.5 个百分点；其中，商品住房销售总额为 881.7 亿元，同比增长 25.1%，增幅下降了 38.2 个百分点。

【物业管理】截至 2010 年年底，广西三级（含暂定）以上物业服务企业达 1 490 家，其中二级以上物业服务企业（含外省入驻广西物业服务企业）91 家。从业人员达 15 万余，实施物业管理的房屋面积超 1.8 亿平方米，物业覆盖率平均达 31%。2010 年，根据住房和城乡建设部关于城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）考评的有关规定，自治区住房和城乡建设厅组织修订了《全区城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区等）》评选规则、评分标准和评分细则，开展了 2009 年度全区城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区等）评选活动。经组织有关专家对全区参评的 30 个住宅

小区（大厦、工业区）的物业管理情况进行实地考评，南宁市“保利·龙腾上园”等12个住宅小区被评为全区城市物业管理优秀住宅小区，玉林市“城北电信综合办公大楼”等5个大厦被评为全区城市物业管理优秀大厦，钦州市“中国石油广西石化1000万吨/年炼油厂”被评为全区城市物业管理优秀工业区。评优活动共评出19个项目获得“全区城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）”称号。2010年，经住房和城乡建设部组织的专家考评，柳州市有志青年物业服务有限责任公司服务的柳州市中级人民法院获评为“2009年度全国物业管理示范大厦”。

2010年，自治区住房和城乡建设厅共开展了全区物业从业人员上岗培训，共计培训389人；开展全区物业从业人员继续教育培训2期，共计培训689人。

【住房保障工作】2010年，自治区人民政府与各市政府签订了住房保障工作目标责任状，先后8次召开全区保障性安居工程工作会议，部署和研究全区住房保障工作。出台《广西壮族自治区关于加快推进保障性安居工程的实施意见》和《广西壮族自治区关于加快城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见》，加强督促检查。编制2010—2012年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划编制，加强住房保障规范化管理，严格安全管理和工程质量，加快推进保障性住房建设。

2010年，全区落实廉租住房保障资金14.12亿元，完成投资18.6亿元。累计实施廉租住房保障16.34万户，其中实物配租2.59万户，发放租赁补贴13.75万户，新增中央预算内投资廉租住房建设项目62项全部开工，共建设（含配建）1.98万套、98万平方米；新增廉租住房2.23万套，完成国家下达新增廉租住房2万套任务的112%。全区新增发放廉租住房租赁补贴4.04万户，完成国家下达新增廉租住房租赁补贴2.27万户任务的178%。

2010年，全区新开工经济适用住房3.3万套、264万平方米，竣工25265套、274.5万平方米，完成投资44.9亿元。开工建设公共租赁住房2870套、

15.64万平方米，竣工1202套、8.51万平方米；新开工限价住房9028套、81.26万平方米，竣工1604套、17.44万平方米；城市和国有工矿棚户区改造竣工1662套。城镇危旧住房改造深入开展，全区共审批了127个城镇危旧房改住房改造项目，完成改造投资18.49亿元。

【住房公积金管理】截至2010年年末，广西参加住房公积金制度职工人数为220.65万，占城镇在岗职工的84.9%，比2009年提高了2.7个百分点；实际缴存人数为195.58万，实际缴存覆盖率为75.22%。2010年广西共归集住房公积金149.2亿元，比2009年增长19.5%。截至2010年年底，累计归集住房公积金688.1亿元，归集余额357.1亿元，分别比2009年末增长27.7%和25.6%。全年共回拨住房公积金76.5亿元，比2009年增长12.3%；全年共向3.9万户职工家庭发放住房贷款72.5亿元。截至2010年度，广西累计回拨职工住房公积金331亿元，占归集总额的48%；累计为25.03万户职工家庭发放住房贷款314.68亿元；年末贷款余额230.5亿元，比2009年末增长26.8%；个人住房贷款比率为64.5%，比2009年末提高0.63个百分点。开展住房公积金专项治理工作，共回收历史遗留的项目贷款718.2万元，占年初余额的98.4%；个人住房贷款逾期余额为353.36万元，比2009年末减少22.9%，逾期率为万分之一点五。2010年，广西住房公积金实现业务收入10.6亿元，比2009年增长12.2%，实现增值收益6.28亿元，增长17%，增值收益率为1.96%。截至2010年年末，贷款风险准备金余额8.55亿元，占贷款余额的3.71%，贷款风险准备充足。累计提取城市廉租住房建设补充资金总额8亿元，按规定累计向同级财政部门划转3.14亿元，余额4.87亿元，为廉租住房建设提供了有力的资金保障。

加强住房公积金监督管理。2010年，自治区住房和城乡建设厅会同自治区财政厅联合下发了《关于加强住房公积金管理基础设施建设的指导意见》（桂建金管〔2010〕2号），全面实施《广西住房公积金业务管理规范》（试行），统一和规范全区住房

公积金的缴存、提取、行政执法、贷款等业务操作和管理；根据住房和城乡建设部等七部委关于继续开展加强住房公积金管理专项治理工作的要求，自治区住房和城乡建设厅会同自治区财政厅、监察厅、纠风办、审计厅、人民银行南宁中心支行、广西银监局等部门，组织开展了2010年住房公积金管理专项治理，历年拖欠的住房公积金贷款或违规挪用住房公积金基本收回；自治区住房和城乡建设厅会同自治区财政厅通过委托社会中介机构审计的方式进行现场监督，对梧州市等9个2007年审计署未审计过的城市公积金中心2009年住房公积金管理

情况实施审计检查，并针对在住房公积金归集、使用、财务管理、内部控制等方面发现的问题提出整改意见，纠正了住房公积金制度运行中的违规行为，有效地控制了风险；自治区住房和城乡建设厅会同自治区财政厅对2009年度全区住房公积金管理工作和业绩进行了考核；升级改造了全区住房公积金监管信息系统，实现对各公积金中心业务数据、财务数据和专户资金流动数据的全面监测。

(广西住房和城乡建设厅房地产市场监管处；
住房公积金监管处，周淑华、陆翔)

广西商品房施工、竣工、新开工房屋面积表(2000—2010年)

单位：万平方米

年份	指标	施工面积	竣工面积	新开工面积
2000年		766.2	226.7	300.0
2001年		938.4	331.3	441.2
2002年		1 258.5	352.5	627.0
2003年		1 929.8	558.7	1 058.2
2004年		2 998.9	884.5	1 314.0
2005年		4 082.8	1 330.7	1 633.3
2006年		4 708.3	1 133.7	1 776.7
2007年		6 028.1	1 313.0	2 184.9
2008年		6 877.0	1 253.5	2 258.4
2009年		8 346.1	1 441.6	3 020.0
2010年		12 050.6	1 564.3	4 750.6