

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》审议通过

# 创新城中村改造模式 鼓励民间资本参与

广东建设报讯 记者唐培峰、刘丽莎报道：7月21日，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。此次会议明确，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、

积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。

会议指出，要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资

金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

根据第七次全国人口普查数据，超大城市有上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津7城（城区常住人口1000万以上），特大城市共14座，分别是武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连（城区常住人口500万-1000万）。

政策解读

新时期超大特大城市如何推进城中村改造？

## 不再“大拆大建” 合理“留改拆增”

广东建设报记者 刘丽莎

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（以下简称《意见》）出台，将再次推进各地城中村改造，也为城市更新和房地产行业指引了新方向，具有一定指导意义。《意见》在业内引发强烈反响和讨论，本报梳理了各方热议的三大问题。

### Q 城中村如何改？ 创新改造模式 发展各种业态

针对如何推进城中村改造，《意见》审议会议指出，要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。

同时，要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。

此外，还要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

有业内人士指出，支持超大特大城市进行城中村改造，能够供给供给侧结构性改革和高质量发展对接起来，有利于解决当前城市发展不平衡、不充分的问题，有三大益处：一是有利于消除城中村在房屋、消防、用电和交通等方面的重大安全隐患；二是能够增加公共服务供给，提升城中村居住环境品质；三是推动落实国家保障性住房政策，帮助筹集保障性租赁住房。

### Q 广东省怎么做？ 广深佛莞加速 打造广东模式

根据第七次全国人口普查数据，我国有7个超大城市和14个特大城市。其中，广东就拥有深圳、广州两个超大城市和东莞、佛山两个特大城市，他们也正是“三旧”



广州塔、海珠湖与后滘村、大塘村景观交融。张海涛 摄

改造的先行城市，通过基础设施改善、房屋重建和规划、公共服务设施建设等措施，助力城市品质提升。

今年，广州强力推进中心城区城中村改造，计划推进127个城中村改造项目，预计完成固定资产投资983亿元，占全年城市更新固定资产投资目标的49%。目前，广州11区已签订2023年城市更新工作责任书，协力完成包括城中村改造项目在内的2000亿元固定资产投资任务。6月，广州印发《关于优化城中村全面改造项目审批流程的通知》，推出多项新举措加快项目落地实施，鼓励分片分期实施，并提出先行建设复建安置房、公共服务配套设施、市政基础设施等公益性设施。7月17日，广州发布了关于征集《广州市城中村改造条例（征求意见稿）》意见的公告，提出拟通过城中村改造加强住房保障和人才安居、将集体土地转为国有土地等8个方面内容，是今年广州市的重点立法项目。

深圳今年提出启动首批40个城中村统筹规划和整治提升试点，打造了南头古城等城中村改造典范，使其成为网红打卡点。目前，深圳正在开展城中村保障性住房规模化品质化改造提升工作，并编制《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造提升指引》，计划在今年通过城中村规模化品质化改造提升，筹集保障性住房5.2万套（间），约占全市

城中村租赁住房总量的1%。值得一提的是，此次改造提升由政府主导筹集，改造后的租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平。

东莞今年初印发的《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》提出，将持续打造高品质空间，在短期内推进存量项目落地，持续带动城市空间优化，长期而言则聚焦连片产业空间拓展与城市综合环境治理，留改拆并举，打造生产、生活、生态协调和谐的高品质空间。6月召开的城中村改造工作动员部署会提出，全力推动全市城中村改造工作尽快取得新突破，鼓励和支持镇村基层敢闯敢试，率先打造一批示范项目，同步铺开4个街道和28个镇的城中村改造。主城区的南城、东城、万江、莞城是这轮城中村改造的重点区域。

佛山今年5月发布了《佛山市“三旧”改造专项规划（2021-2035年）》公示稿，以“制造业当家”和“中心区提质”为改造目标，系统推进“三旧”改造。该规划在“城中村改造专章”中提到，根据城中村认定标准，佛山市共识别现状城中村110条。结合“留、改、拆”的实施原则，佛山把城中村改造分为全面改造（含混合改造）和微改造两大类。此外，佛山推进实施首批10个城中村全面改造试点项目，

并鼓励通过集体物业提留等方式保障村集体收益，以此提升集体经济组织造血功能。

### Q 资金从哪里来？ 多方力量参与 助推项目实施

可以肯定的是，新时期的城中村改造绝非大拆大建，而是合理地“留改拆增”。具体而言，就是以保留利用为主，根据实际需求改变部分功能，把危房和公共短板突出的空间拆除，并增加公共服务设施。

业内人士认为，当前，城中村改造以地方功能性国企和城投主导，在保障改造的公共属性的同时，也应积极引导市场资金进入。通过创新专项金融产品、实施更大的税收优惠，乃至允许更大的规划调整等，有助于吸引更多社会资本介入，加快城中村改造的步伐。在资金平衡上，不再拘泥于销售回款的单一模式，除了房地产销售收入，还应鼓励多方投资主体壮大经营性收入，比如增加周边配套，获取物业收入、停车场管理收入、临街商铺租赁收入等。

同时，城中村改造能否顺利实施，关键取决于资金来源、居民意愿等因素。一直以来，由于居民意愿不统一、规划调整困难大、资金平衡缺口大等原因，城中村改造难以落实或项目烂尾的情况并非没有。只有当居民意愿强、改造方案可行、改造主体落实，并通过政府补贴、个人出资、配套增收等方式基本实现资金平衡，城中村项目才具备可以顺利实施的基本条件。



广州沥滘地铁站附近，城中村改造进度加快。

张海涛 摄