

广州城中村改造模式、规划设计与拆迁风险主题沙龙举行

探讨改造新模式 破解改造新风险

广东建设报讯 记者陈欢、通讯员林健报道：3月22日，广东省“三旧”改造协会、广东首佳管理咨询有限公司、华瑞兴律师事务所联合举办“广州城中村改造模式、规划设计与拆迁风险”主题沙龙，从多方面对广州市现阶段城中村改造进行深入探讨，近六十名单位代表参与活动。

主题沙龙上，华瑞兴高级合伙人兼管委会主任律师魏济民对广州城中村改造的三种模式（即合作改造、政府收储和新改造模式）特别是新改造模式进行深度解析。据介绍，广州市城中村改造新模式的改造主体资格条件原则上为市属全资国有企业，或市属全资国有企业和其他类型国有企业共同持股的企业，其中市属全资国有企业绝对控股；股东具有与城中村改造项目相匹配的开发能力或开发经验，优先选择具有城市开发建设经验

的企业；股东具有与城中村改造项目相匹配的资金实力，企业信誉好，征信记录良好。此外，广州市城中村改造新模式的资金来源包括城中村改造专项借款（借款期限不超过5年）、市区财政资金、专项债、中央预算内投资资金、国债、社会资金等。

据了解，广州市城中村量多面广，全市共1144条行政村，其中城中村272条，约占1/4。为稳步高质量推进广州市城市更新、城中村改造，今年年初，广州市规划和自然资源局公布了《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》。规划指出，至2035年，广州拟推进272条城中村（行政村）改造、涉及289个项目。

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司城市发展研究中心副主任李欣在沙龙上作了《新阶段下对广东超大特大城市城中村改造的几点思考》主题分享，提出城中村改造要与城市

战略、城市问题紧密结合；要面向实施，要完善补偿标准及征拆制度规则；实施“房票”制度——空间腾挪，为建设“空间舒展的城市”提供一种可能；要强化资金保障，用好政府专项债券、专项借款、企业债券等。李欣提出，广州城中村改造新模式政策细则是关键，实施层面要更多考虑“湾区语境”。

沙龙上，广东首佳管理咨询有限公司项目经理朱帅臣作了《拆迁过程中的风险交流》主题分享，提出拆迁市场存在五大类风险，包括组织风险、自然风险、社会风险、业务技术风险和政策风险。他认为，拆迁工作是系统工程，有规律可循，把握规律、有序推进，才能够确保良好效果。

互动问答环节，在座的来宾踊跃发言，针对城中村改造的一些其他热点问题进行了深入探讨。

揭阳“城市建设年” 新建和续建项目260个

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，揭阳市人民政府新闻办公室召开“城市建设年”新闻发布会。会议指出，2024年揭阳将围绕宜业、宜居、宜乐、宜游的目标，全方位提升城市品质，同时开展“1+N”规划设计，统筹引领生成一批城市建设项目。

明确六大方面工作任务

揭阳市城市建设管理工作专班办公室主任、市住房城乡建设局局长陈郑生在会上表示，2024年是揭阳“城市建设年”，揭阳制定《揭阳市“城市建设年”工作实施方案》，提出强化规划统筹、加快基础设施建设、提升城市风貌、完善城市功能配套、加强城市管理、提升市民文明素质六大方面工作任务，并谋划298个项目，计划分三年实施，总投资994亿元，其中今年新开工和续建项目260个，年计划投资269.7亿元。

根据方案，揭阳将谋划推动新建、改造一批交通设施、城市道路，进一步优化城市路网结构。推进实施城市污水处理、排水防涝，以及供气、供水、供电、通信等基础设施项目，提升城市“硬实力”。

同时，揭阳将集中资源打造一批示范街区、示范道路，并把街区、道路整治提升与城市品质、产业发展、生活需求结合起来，把城市建设与城市绿道、公园、古城建设结合起来，促进城市环境和街区品质提档升级。

开展“1+N”规划设计

揭阳市自然资源局副局长郑岳奎表示，揭阳将开展“1+N”规划设计，统筹引领生成一批城市建设项目。“1”指该局正在开展的城市总体战略研究，“N”指聚焦“一主一副”城区开展的多项规划研究。

其中，揭阳主城区将从三方面进行规划统筹：一是揭阳城区一体协同发展规划，开展城区一体化研究，促进城区集聚发展、产业入园升级改造，促进建设一批对外联系通道和打通一批断头路，促进市政基础设施的互联互通共享，补充提升更多的文教体卫等公共服务设施。二是重点片区城市设计，围绕城市的门户片区、重点发展区以及历史保护区开展城市设计，完善设施功能，组织公共空间，塑造城市风貌，提升生活品质，强化揭阳城市辨识度。三是城市更新规划，分类推进城市更新工作：对于低效工业用地，以“工改工”为主推进村镇工业集聚区升级改造；对于城中村，以微改造对具有历史记忆的古村进行设施补充和品质提升，以全面改造对其他不须保留的低效用地拆除重建；对于古城片区，以“绣花功夫”微改造推进古城更新，焕发古城新活力。

东莞城中村改造按下加速键

两个项目现场指挥部揭牌成立

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：3月23日上午，东莞南城街道彭眼村、坡头村改造项目现场指挥部揭牌成立，标志着相关项目改造将按下“加速键”，进入加快落实新阶段。

据悉，在东莞市“黄金双轴”战略布局及城市更新政策的引领下，南城街道组建彭眼村、坡头村改造项目指挥部，强化政府统筹，集中部门及社区力量，创新性探索符合南城城中村改造的新路径。

其中，彭眼村城中村改造项目是东莞市城中村改造拆除新建类示范项目，位于东莞大道与宏伟三路交汇处，更新单元范围总面积为339亩，拟通过更新改造，完善公共配套设施，疏导交通，打造新基河滨水空间，融入CBD建筑群，促进城市CBD周边风貌协调，进一步塑造东莞大道CBD对侧的城市形象。当前，该项目已启动公开招引技术服务商工作，并形成单元规划初步方案，相关工作正在快速推进。



项目现场指挥部揭牌（图源：东莞发布）

坡头村城中村改造项目的更新单元范围北至东二路、南至坡头六小路，西至东骏路，东至雅园路，总面积约370亩，拟围绕“一轴、一带、一核”布局完善居住与配套功能，实现旧村环境升级和品质提升。

城中村改造是东莞推动高质量发展的重要支撑。近日召开的全市住房

城乡建设工作会议提到，2023年东莞重点谋划打造中心城区首批12个城中村改造示范项目。同时，东莞市全市城中村改造推进会透露，当前东莞已形成相对稳定的改造方向及政策体系，作为首批示范的中心城区4个街道12个城中村改造项目正有序推进，全市44个项目获得国家城中村改造专项借款。

广州天河小新塘南片区将迎改造

将建设成为品质卓越、高知高智、产城融合新高地

广东建设报讯 记者陈克正报道：近日，《天河区小新塘南片区（AT1003、AT1006规划管理单元）控制性详细规划》经第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十八次会议审议通过。在本次规划调整中，小新塘南片区通过盘整空间、梳理资源、合理布局，赋予片区新的生命力，让老城市重新焕发新活力。

天河智谷位于天河区中东部，也是广州科技创新轴的重要极点。此次规划调整的小新塘南片区位于天河智谷中部，东起合生帝景山庄，西至大观中路，南起奥体路，北至大观街，总用地面积约71公顷。

《规划》提出，立足智谷优良生态本底，小新塘南片区与周边生态环境互通互融，打通片区生态景观绿廊，营造城景共融的绿色开敞空间。利用地块及周边的自然山水景观资源，在地块内外构建视线通廊，在滨水周边控制公园绿带，将山水景观渗透入城。规划绿地面积达16.84公顷，较现行控规增加3.13公顷。

小新塘南片区位于东部创新轴中段之上，区位优势、产业集聚。通过构建“一核、多廊、两轴、多片”的空间格局，融产入城、以城导产，小新塘南片区将建设成为品质卓越、高知高智、产城融合新高地。

根据规划，小新塘南片区共设置

公共服务设施9类47处，规划重点考虑学校、卫生医疗等民生设施的配置；结合绿地等公共空间和裙楼空间增加群众性体育运动场地、居民健身场所等的设置，配置文化站、文化室等艺术文化设施。面向居住社区的新建公服建筑面积占居住地块建筑面积的比例高达17.7%。

据介绍，规划以奥体北路作为小新塘南片区主要界面制高点，形成向周边逐步跌落的整体空间形态，勾画富有变化的城市天际线。同时打造共享开放的公共空间，山体公园、湖滨公园、街角公园等多尺度、多样化的公园，为市民提供高品质的休闲场所。