

广州市花都区首例居民筹资直接参与改造项目落地

# 居民自筹资金让老旧小区“幸福升级”

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：近日，新华街红棉楼小区改造项目正式完工，这是广州市花都区首例居民筹资直接参与改造项目落地。两栋建成30多年的居民楼，在政府牵头、居民民主协商自筹资金的模式下焕然一新，展示了居民自治的多样可能性。

每户出5万元  
“面子”“里子”焕然一新

红棉楼小区建于1994年，共有居民24户、住宅楼2栋，是当时的“时尚”小区。但随着时间的流逝，小区近年来问题频出，尤其是楼房外表面的条形砖开裂、脱落，成为“悬”在居民头顶的安全隐患。

面对迫在眉睫的改造需求，红棉楼小区居民开始了他们的探索之路。华南社区多次组织街道规划建设办、老住户、业主代表等召开座谈会，入户走访征集居民意见，经过多次协商，决定居民自主筹集维修资金维修外墙。“经过评估，两栋楼外墙维修资金在120万元左右，也就是说24户居民每户要出5万元。我们居委会和居民代表一户户走访、电话、座谈，最终得到了所有住户的支持。”华南社区党群服务中心主任曾钊荣说道。

华南社区和小区居民的行动也得到了相关部门的支持，花都区住房和城乡建设局组织新华街、华南社区居委、市城市更新研究院专家实地调查研究，对整个小区进行全面“升级”。

据了解，升级改造项目总投资估算共约330万元，其中居民自筹资金120万元，修复了小区围墙和建筑外墙，优化小区排水系统，实施屋顶屋面改造约850平方米，改造管线约320米，消除了安全隐患；设置了门禁系统，规划机动车停车位46个，非机动车停车位10个，规范了停车秩序；同时，开展了小区内部空间改造，增设



新华街红棉楼小区（通讯员供图）

室内消防设施21个，垃圾分类收集点12个，实施雨污分流改造约200米，体育健身或儿童娱乐设施4个。

经过升级改造，红棉小区“面子”“里子”焕然一新：平整的沥青路面、漂亮的楼房外墙、整齐划一的停车位、生机盎然的各类绿植、完善的门禁系统等，让居民真切地感受到获得感、幸福感与安全感。

开设共管账户  
业主自行开展后期管养

“新华街红棉楼小区纳入我区2024年城镇老旧小区改造计划，改造过程中，政府、居民以及自来水公司、燃气公司等专营单位共同投入资金参与改造，从而实现共建共治共享，具有带头示范作用。”花都区住

建局更新项目服务中心黄远睿表示。

花都区住房和城乡建设局、新华街及华南居委还积极引导居民深入参与改造长效管护。目前，小区居民开设共管账户，以每户1000元的标准，共筹集改造后物业管理金2.4万元。后期管养方案采用业主自行管理的模式，由小区志愿者组成的业主委员会承担日常秩序维护等职责，并规范物业管理，确保改造效果长效长兴。

新华街、华南社区居委还广泛发动居民党员、志愿者充实小区基层治理力量，增设党员活动中心、党建宣传栏等载体，开展各类组织生活和志愿活动，发挥好基层党组织战斗堡垒作用和广大党员的先锋模范作用，培育积极参与小区管理的“主心骨”和“热心人”，带动业主和住户有序参与自我管理活动。

用新理念、新思路、新设计构建美好人居蓝图

## “旧村新生·美好人居”设计竞赛颁奖

广东建设报讯 记者唐培峰报道：1月7日，由广州市住房和城乡建设局指导，广州机场建设投资集团有限公司、广东省国土空间规划协会、广东省注册建筑师协会、广东省住房租赁协会主办的“旧村新生·美好人居”住建杯——广州市城中村改造暨保障性住房、整租运营一体化设计竞赛在广州市城市规划展览中心举行颁奖仪式。该竞赛自去年10月启动以来，经过方案设计、成果提交、专家评审等环节，最终竞赛组委会遴选出了一批优秀作品。

本次设计竞赛以“旧村新生·美好人居”为主题。来自粤港澳大湾区乃至全国各地的参赛单位把目光聚焦城中村改造结合保障性住房规划建设，用新理念、新思路、新设计构建面向未来城市发展的美好人居蓝图。此外，竞赛还特设“市场化整租运营管理分赛事”，扩大竞赛影响面。

广州市住房和城乡建设局相关负责人表示，本次竞赛涌现了众多优秀的设计方案和创新理念。参赛者们根据运营方案反提需求，优化居住空间，提高社区的整体运营效率。这些成果不仅为广州乃至全国的城中村改造提供了重要参考，也为广州城中村的未来发展绘制了美好蓝图。广州机场建设投资集团有限公司相关负责人表示，本次竞赛鼓励参赛者从社区规划、户型布局、公共服务配套设施、市场化运营管理、政府政策导向等多个角度进行深度研究，希望为城市更新建设贡献切实可行的解决方案，实现“住有所居”的美好愿景。

活动现场，相关领导嘉宾分别为“一体化设计方案”“保障性租赁住房设计建言”“市场化整租运营管理分赛事”等组别的获奖选手代表颁奖。

“我们的方案从微观的视角切入，讲述了一个‘他乡遇故乡’的故

事，希望不管是‘新广州人’抑或是原住民，都能在这里找到生活的锚点。”“一体化设计方案”获奖单位代表曾颖介绍，该单位参赛作品《历历万乡—[相遇·乡遇]》围绕柔性边界、邻里聚落、立体花园三大理念，打造分区明确、功能互补、资源共享、绿色智慧的都市家园。规划遵循“动静分区”原则，融合岭南建筑文化，将11个地块根据服务群体分为三大主题社区，构建全社区联通的慢行系统和公共服务配套体系。

“此次一体化设计竞赛将城中村改造与保障性住房建设相结合，是一次极具创新的探索尝试。”一体化设计方案项目评审专家组组长，北京市建筑设计研究院股份有限公司总建筑师、广东省工程勘察设计大师黄捷表示，竞赛通过将需求前置，鼓励选手进行探索和创新，为广州城中村改造结合保障性住房建设带来新的启发。

广州黄埔区庙头  
旧村改造项目控规获批  
打造海丝文化与  
创新交流新窗口

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规宣报道：近日，广州市黄埔区穗东街庙头旧村改造项目控制性详细规划调整正式获得广州市人民政府的批复，标志着庙头村这个拥有近两千年历史的古村落、黄埔区打造广州海丝城及东部中心的关键区域，将迎来新变化。

据了解，庙头旧村改造项目用地面积约68公顷，规划总建筑面积约168万平方米。项目将以“南海神庙、扶胥运河”历史文化资源为核心，优化区域路网结构，完善公共服务配套，促进区域产业升级，打造集休闲文旅、商贸科技、魅力人居等为一体的海丝文化与创新交流的新窗口。

记者了解到，规划充分衔接广州海丝城设计方案，以南海神庙为文化锚点，以海丝文化为主题，缝合山水景观，激发城市活力，整体优化用地方案、完善区域服务配套，布局“文商旅产居”功能，助力打造南海神庙历史文化综合发展区。通过城市更新提升片区交通承载力，统筹优化庙头、夏园、南湾三村连片交通架构，新增道路6条，优化线位11条，拓宽道路2条，调整后路网密度提升约27%。

同时，将延续“龙头山-南海神庙-珠江”南北贯通、蓝绿交织的空间轴线，充分落实南海神庙相关保护规划要求，对周边用地功能、高度、体量、风貌等空间要素进行管控与引导，预留文旅配套服务空间载体，促进遗产保护、旅游商贸、文化创意深度融合，打造湾区文化新名片。

值得一提的是，庙头村旧改项目还充分考虑民生公益问题，着力推动人居品质提升。据悉，规划设置公共服务设施119处，其中区域统筹等级设施9处，街道级配套设施17处，社区中心级及居委级配套设施93处，种类涵盖教育、医疗、养老、文体、消防等，总建筑面积14.58万平方米，占居住总建筑面积比例11%以上，公服设施、道路交通、绿地广场用地占改造范围总用地面积53%。



庙头旧村改造效果图  
(图源：广州市规划和自然资源局)