

广州规资部门助力全省首例危旧房“自筹自建”项目验收交付

# 业主验房与收房领证“零时差”

## 惠州今年将开工改造城镇老旧小区73个

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道：日前，惠州市召开全市住房城乡建设工作会议，盘点惠州市住建领域工作，部署2025年工作计划。

### 去年新增保租房超2万套

据介绍，2024年惠州市住建领域各项事业建设提速增效，城市更新扎实推进，“百千万工程”城镇建设全面提升，推动群众生活品质提升。

2024年，惠州市新建燃气管道507公里，完成108个老旧小区“瓶改管”。新建改造污水管网262公里。儿童友好城市建设扎实推进，完成22个项目适儿化改造。新增绿化面积97.8公顷，建成口袋公园29个，城市韧性进一步增强。

2024年，惠州市新增保障性租赁住房21284套，新开工老旧小区170个，形成第三批历史建筑推荐名录，将全市81处历史建筑纳入维护修缮补助范围。试点建设美好家园7个，新建集中充电场所237个，2个小区开展“电梯保险”试点，群众居住体验大为改善。

### 今年将提升改造农房不少于1.5万栋

据惠州市住建局有关负责人介绍，2025年该局将全力办好一批涉及群众居住体验的民生实事，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

在住房保障方面，2025年，该局将构建“配租+配售”住房保障新模式，新筹集建设保障性租赁住房4421套、公租房210套。出台《惠州市配售型保障性租赁住房管理办法》，印发《保障性租赁住房运营管理操作指引》，修订《惠州市市直房改房上市交易管理办法》，推进住房基金业务改革，建成住房保障动态监管平台，全面提升住房保障规范化水平。

在社区治理方面，惠州将试点建设“美好家园”小区2个，同时启动《惠州市物业管理条例》立法，从根本上系统破解物业管理难题。

在城市更新方面，惠州今年计划新开工改造城镇老旧小区73个，打造1个连片改造示范项目。改造老化燃气管道27公里，新建燃气管道270公里，实施住宅小区“瓶改管”项目30个。完善污水收集处理体系，建成惠城江北污水处理厂二期和博罗罗阳巷口污水处理厂，新建和改造老旧管网236公里，城市生活污水集中收集率达到75%以上，BOD规模占比6.2%以上。

在“百千万工程”建设方面，惠州今年将提升改造农房不少于1.5万栋，打造更多连线成片农房风貌示范片。巩固提升前两批24个省级典型镇品质，启动第三批21个省级典型镇培育。推动5个试点中心镇按小城市标准规划建设，加速建筑业央企助力，完成计划助力项目165宗，投资金额135亿元。纵深推进博罗“光伏+建筑”应用试点建设，打造成片农房屋面光伏示范项目。

此外，惠州市今年还预计新增城镇绿地10公顷，建成10个口袋公园，更新改造住宅老旧电梯1000台。



花都区集群街2号验收即交房交证仪式（图源：广州市规划和自然资源局）

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：今年1月，广州市花都区新华街集群街2号迎来了历史性的时刻。省、市相关部门及区领导亲临现场，为集群街2号业主颁发《不动产权证书》，标志着全省首例业主自筹资金拆危建新项目全面竣工交付，实现竣工验收、房屋交付与不动产登记发证“零时差”。记者近日从广州市规划和自然资源局获悉，多产权危旧房拆旧建新面临诸多困难，集群街2号成功新建，为后续老旧小区改造提供了示范。

据了解，集群街2号地处广州北

站东侧成片连片微改造项目启动区内的新华街道丰盛社区，建于1976年，楼龄近50年。广州市交通规划研究院在片区策划时发现，项目范围内老旧危房多，集群街2号问题尤其严重，墙体破损、安全隐患突出。因此，其建议“拆改留”并举探索拆危建新，此提议得到楼栋大部分居民的支持。

但多产权危旧房拆旧建新困难重重。建筑年代久远，诸多方面与现行规范冲突；而且作为全省首宗多产权拆旧建新项目，规划报建阶段缺乏明确审批程序。面对这些难题，广州市规划和自然资源局花都

区分局（以下简称花都区分局）主要领导多次召开专题会议研究。他们深知住房对百姓的重要性，即便无前例可循，仍决心探索出一条可行之路，为后续老旧小区改造提供示范。

改造方案规划审批是首要难题。花都区分局反复研讨，依据广州市城镇危旧房改造实施办法，从居民需求出发优化设计。例如，将疏散楼梯宽度拓宽至1.2米，满足防火疏散标准；考虑到老年人居多，将外部加装电梯内部化，既方便居民上楼，又减少对外部环境的影响；充分利用建筑第五立面，增加梯屋和女儿墙，把不上人屋面改造成多功能空间，设有共享菜园、运动休闲区和晾晒区域，极大改善了居住条件。

为让居民早日入住新房，花都区分局积极优化行政审批流程，以原房屋产权登记材料作为土地使用有效证明，简化手续；同步开展人防工程报建、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证的办理；测绘部门提前介入，容缺受理不动产权籍调查，项目竣工同时出具测绘成果报告；在项目竣工联合验收阶段，同步审核不动产登记材料，实现验收与发证同步进行。

如今，重建后的集群街2号面貌一新。该项目的成功，为全省老旧小区改造提供了范例。据介绍，未来，广州市规划和自然资源部门将继续发力，深化改革，推动更多老旧小区更新改造，改善居民居住环境，提升城市整体品质。

# 白云机场三期完成投资超800亿元

安置房和相应配套今年将进入交付高峰

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：据广州市住房和城乡建设局消息，广州机场建设投资集团有限公司（以下简称广州机场建投集团）成立五周年来，白云机场三期完成投资超800亿元，安置房和相应配套今年将进入交付高峰。

### 已移交116栋安置房 同步改善临空经济区人居环境

广州机场建投集团承担中国民航史上规模最大的机场改扩建工程征拆安置任务，2020年6月安置区工程早于机场主体开工，白云机场三期15个安置区迈入“边建设、边竣工、边移交”的大干局面，安置房和相应配套今年将进入交付高峰。

据悉，机场三期扩建项目开创“指挥部+公司”模式，以市级建设指挥部为顶层统筹主体，以建设管理单位广州机场建投集团为核心执行主体，成功解决超大项目立项、规划、资金筹措等难题。五年来，项目完成投资超800亿元，落实资金1400亿元，累计交地3.95万亩，封

顶553栋塔楼，移交116栋安置房、56公里道路，场外排渠改造工程、市六中花都校区等配套设施已建成投用，力求在安置的同时为民解忧，改善临空经济区人居环境，打造广州北部增长极产城融合“共同体”。

以“创国家优质工程，建幸福优质社区”为目标，机场三期项目持续培育发展新质生产力，在安置区项目应用试点广州市首个CMC组合模块建筑、钢结构装配式住宅、预制空腔柱新型装配式体系，推动建筑行业向工业化、数字化、智能化转型升级。五年来，机场三期征拆安置项目荣获各类奖项75项（含国家级奖项31项、省部级安全质量奖项10项），目前正积极申报中国人居环境范例奖，着力建设“好房子、好小区、好社区、好城区”。

### 参与城中村改造 助推超大城市现代化治理

五年来，广州机场建投集团积极探索从单体项目开发运营到城市

综合建设投资开发的转型路径。

广州机场建投集团投身新一轮城中村改造的实践中，参与项目总成本近2千亿元。深度参与新中轴（海珠）、环五山、罗冲围三大片区城中村改造，涉及改造用地面积约10.7平方公里，首开区均已开工建设。同时积极推进临空经济区城中村改造，启动高增村整村搬迁，也是首例搬迁与安置同步、搬迁即入住的项目。

广州机场建投集团以机场三期安置区为依托，打造高品质现代化社区，组建两家物业管理公司，累计管理建筑面积110万平方米。组建新能源公司，开展屋顶光伏发电业务，光伏项目在建规模超1.8兆瓦。利用安置区房源与周边产业进行资源互动，与各大航司、市六中等机构达成统租合作，为临空经济区广纳人才做好住房保障，同时也为安置群众创收，实现多方共赢，形成了保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”成功联动的范例。