

广州城市更新如何冲刺1800亿目标？市住建局：

城中村改造“做加法”实现“一改多得”

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：今年，广州城市更新要冲刺1800亿元以上固定资产投资的目标，如何充分发挥改造的叠加效应？记者从广州市住房和城乡建设局了解到，广州创新“做加法”，将城中村改造与保障房筹建、“好房子”建设、建筑业转型升级、落实“双碳”行动相结合，实现“一改多得”。

【改造+保障房】 助新来穗人员安居发展

广州新市民、青年人群基数大，即便是完成改造、房屋品质全面提升的城中村，其供给结构仍与新市民、新青年的需求不匹配。广州市住建局收集3万余份调研问卷发现：在供给端，改造后的村民安置房约2/3用于出租，以大户型居多；在需求端，市场需求以60平方米以下小户型为主。

广州市住建局鼓励引导村民和村集体，利用富余安置房建设保障性租赁住房，将原有户型拆分为42.5、28.3平方米的实用性户型，降低租金总价，引入企业进行整租运营，结合底商裙楼完善社区配套，打造具有市场竞争力、可持续发展的“租住+商业+市场化运作”新业态模式。

村民与租户的居住组团按照动静分区、集中建设的形式设计，是新模式的一大亮点。罗冲围片区城中村改造的6个安置地块，率先试点新模式。按自住静区（80—130平方米户型）与租赁动区（40—75平方米户型）分栋布局，保障村民居住独立性与租客生活自由度。自住静区通过特色风貌管控，维系原村民文化认同，强化空间识别性。商业裙房整体临街布局，引导人流、车流在小区外环集散，化解居住品质与商业活力的空间冲突。

【改造+好房子】 安置区户型迭代20轮

今年的政府工作报告指出，要适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。广州通过城中村改造，打造生态宜居“好房子”安置样板区，从“住



广州市湾区新岸（松溪片区）改造项目规划效果（图源：广东省住房和城乡建设厅）

有所居”迈向“住有宜居”。

西临珠江西航道、东濒石井河的罗冲围片区将重构生态，改善石井河水质，扩大螺涌公园使之与改造地块互相渗透，提升城市韧性，对建筑进行“光伏+绿化”屋顶改造，降低局部温度，推动全部楼栋达到绿色建筑三星级标准（最高标准）。

此外，在“好房子”建设上，罗冲围片区安置房邀请村民参与设计，户型经过20轮迭代，实用率普遍提升约10个百分点，预留可变空间，提供更多灵活性与个性化选择。

【改造+智能建造】 像造汽车一样造房子

“智能建造与工业化建筑”产业已被纳入广州市“12218”现代化产业体系重点发展。广州市住建局将把握城中村改造的建设机遇，培育“像造汽车一样造房子”的建筑新高地。

广州市住建局已出台政策，明确新开工城中村改造项目必须拿出一定比例采用模块化建筑建设，对新开工的保障性住房必须不少于一定面积比例采用模块化建筑建设，保障性租赁住房、配售型保障房采用装配化装修，多场景、全方位培育产业发展。

罗冲围片区首开区安置地块项目将成为装配式及智能建造试点，采用“单元模块组合技术”方案。该方案应用竖向主体结构预制构件、装配化装

修、集成厨卫单元模块等创新技术，可达到装配式建筑AA级标准（装配率76%—90%）。

罗冲围片区将在安置房试点引入的集成厨卫模块，全部由工厂自动化生产加工，运到现场连接安装。项目建成后，将成为广东省装配式率最高的超高层装配式钢筋混凝土剪力墙结构住宅项目，也是全面采用装配化装修和集成厨卫单元模块的全装配化装修示范项目。

【改造+绿色低碳】 建筑垃圾变废为宝

城中村改造不仅是空间重构，更是资源循环的实践。广州市住建局指导各城中村改造项目通过就地绿色处理方式，建筑垃圾将实现资源化利用。

越秀区瑶台城中村改造项目计划采用“拆除-破碎-回用”一体化作业模式，减少运输与二次污染风险。一方面，将废弃渣土通过流态固化土技术预拌处理，用于场地溶洞充填、基坑肥槽及管线沟槽回填，实现废弃渣土能用尽用。另一方面，计划采用移动式破碎机对废弃混凝土进行水泥稳定碎石混合料再生，用于项目的市政道路建设，实现“拆旧建新”闭环。

项目预计减少外运垃圾量超5万吨，再生建材使用比例达30%，为广州市高密度城区改造探索绿色低碳新路径提供示范样板。

广州招商土地超市 上线控规查询功能

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：记者从广州市规划和自然资源局了解到，“广州市招商土地超市”自正式上线后备受关注。为更好地契合招商应用场景，近日，该局全新推出控制性详细规划查询功能，将城市生长的“密码本”向全球投资者开放。

据介绍，此次更新后平台全面开放市域现行控规数据图层，将主导用地性质、用地面积指标可视化呈现。投资者登录系统即可一键获取地块所在片区的“基因图谱”，通过精准叠合的控规底图与现状配套图层，轻松掌握地块坐落、开发用途、周边功能等关键信息。从传统“大海捞针”到智能“精准导航”，数字化工具助力构建“选址评估-方案比选-决策研判”全链条土地招商服务体系。

同时，控规查询功能创新打造“双端协同”服务模式，保障网端与移动端皆可轻松访问。投资者可在手机端实时查阅控规信息，支持手势缩放、多点触控等交互操作，真正实现“规划随行、决策随时”的智慧服务体系。

记者了解到，目前从“广州市规划和自然资源局”微信公众号底部菜单即可进入“广州市招商土地超市”。广州市规划和自然资源局相关负责人表示，平台将持续迭代企业最关注的实用模块，通过数字引擎驱动土地价值量化分析、招商机遇动态可视化、城市发展科学预判，打造24小时在线的智慧招商云平台。

此次控规查询功能的全面升级，标志着广州招商引资的土地保障服务正式迈入“基因级”精准导航时代。通过数据赋能精准选址、云端智联破除空间壁垒、动态推演预判发展趋势，政企双方在土地价值坐标系中实现了“双向奔赴”。



石牌村开拆：城市更新能否让“伤疤”变“亮点”？

□ 姜兴贵

近日，广州石牌村开拆的消息引发广泛关注。作为广州最具代表性的城中村之一，石牌村承载着无数“广漂”的梦想与回忆，其改造不仅是城市面貌的更新，更是社会经济结构调整的重要契机。

石牌村地处天河CBD核心区域，紧邻珠江新城，地理位置得天独厚。但长期以来，高密度的自建房、狭窄的巷道、“握手楼”以及基础设施的滞后等，使其与背后繁华的珠江新城形成了强烈对比。消防隐患、交通拥堵、卫生条件差等问题，也成为困扰居民生活和城市发展的顽疾，不少长期在石牌村送外卖的小哥都表示“经常找不到地址”。

据悉，此次石牌村采用“拆整结合”的改造模式，首期拆除352栋建筑，占总量的十分之一，旨在通过渐进式的改造，在减少社会震荡的同时，逐步改善区域环境，提升城市品质。

石牌村怎么改？能不能改？事实上，石牌村改造早在十几年前就被提上日程，但因为片区太大，加之地段优越，不少人认为石牌村“拆不动”。

一方面，石牌村年租金收益近4亿元，村民对租金收入的依赖使得部分人对改造持谨慎态度。如何平衡村民眼前利益与长远发展，是改造顺利推进的关键。另一方面，改造后的石牌村租金上涨，导致一些低收入群体的居住成本增加，这对城市的包容性

和劳动力市场的稳定提出了考验。

从积极方面来看，石牌村改造是城市更新的重要举措，有助于优化城市空间布局，提升土地利用效率。改造后规划的“两横三纵”路网，将加强石牌村与体育中心、天河公园等核心区域的连接，促进区域协同发展。同时，“石牌绿芯·烟火新城”的定位，有望在保留城市烟火气的基础上，打造绿色、宜居、宜业的新型社区，提升居民生活质量。

在城市更新的大车轮下，石牌村的改造是城市发展的必然选择，也是一项复杂的系统工程。日前，广州市人大常委会主任王衍诗在石牌村督导调研改造提升工作，并提到“要考虑

到11月份集中精力办全运这个特殊因素，把全年工作尽量往前安排，尽早动工，确保完成今年旧改任务。”

在改造过程中，如何让城市更新真正实现多方共赢？最重要的应该是政府、开发商和村民共同努力，把握好各方利益天平，确保改造顺利进行。同时，也应关注改造对城市社会结构和经济发展的深远影响，让城市更新成果惠及更多人。不少城市更新项目在伊始总会遇到极大阻力，但只要改造的方向是正确的，最后大多能实现多方共赢的结果。石牌村能否实现从“城市伤疤”到“城市亮点”的华丽转身，为城市高质量发展贡献力量，还需要看广州接下来城市更新改造的决心和执行情况。