

广州海珠凤和(康乐村、鹭江村)城中村改造项目拆迁补偿安置方案获批

弃产货币补偿最高2.5万元/m²

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，《广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目实施方案（拆迁补偿安置方案）》（以下简称《方案》）正式获批并公布，凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目拆迁补偿将按此方案组织实施。

作为广州中心城区近年来体量最大、关注度最高的城中村改造项目之一，康鹭片区此次补偿方案针对村民住宅、非村民住宅、国有住宅及社员楼（住宅部分）三类对象制定差异化标准，并配套搬迁奖励机制，采取回迁安置或货币补偿（弃产）两种补偿安置方式，或两种补偿安置方式进行补偿。

根据《方案》，村民房屋的复建安置面积按“现状主体建筑建基面积×3.5”计算，2009年12月31日前建成的无证房屋同样适用该标准，回迁安置房类型为住宅。而弃产货币补

偿方面，村民弃产面积中除权益面积之外的部分按25000元/m²的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

非村民房屋证载面积小于等于280m²的，核定复建安置面积=现状已建设的被拆迁房屋证载合法建筑面积。被拆迁房屋的现状已建设证载合法建筑面积合计大于280m²或280m²×宅基地证（产权证明文件）个数，且被拆迁房屋对应只有一个宅基地证（产权证明文件）的，其中280m²以内（含本数）安置住宅；超过280m²的现状已建设证载合法建筑面积按16800元/m²标准向被拆迁人计算货币补偿，或按“1:1”比例核定复建安置享有独立产权的商办物业（公寓），具体措施另行制定。如果选择弃产，放弃回迁安置房类型为住宅部分的面积，按照25000元/m²的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿，放弃回迁安置房类型为有独立产权的商办物业（公

寓）的面积，按照16800元/m²的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

国有住宅方面，按被拆迁房屋证载合法建筑面积“拆一补一”核定复建安置面积。回迁安置房类型为住宅。弃产面积按照25000元/m²标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

值得注意的是，康鹭片区此次拆迁补偿方案首创“商办置换”政策，允许非村民将超面积部分置换独立产权公寓，兼顾资产保值与产业升级需求。此外，方案还根据签约时间、交房时间等设置了搬迁费、按时签约奖励及按时交房奖励等。同时对低保、特困家庭额外补助3万元搬迁费，未成年人及老年人优先选房。目前，康鹭片区已启动“首拆首建”：2024年1月拆除康乐中约南新街违建，清租签约率达92.27%；2024年7月安置房开工建设，预计2027年底交付首批650套住宅。



岭南论建

以完整社区建设 撬动城市更新新图景

□ 姜兴贵

6月12日，住房和城乡建设部在杭州召开全国完整社区建设工作现场会，标志着我国城市更新行动进入“精准绣花”的新阶段。这场以“15分钟生活圈”为半径的社区革命，不仅是对中办、国办印发《关于持续推进城市更新行动的意见》的生动实践，更展现出破解超大城市治理难题、有效提升人居环境质量的创新路径。

完整社区建设不是简单的硬件升级，而是对城市治理逻辑的重构。根据住建部有关定义，完整社区要求在步行范围内实现基本公共服务、商业设施、市政配套的全要素覆盖。这与“建设好房子、好小区、好社区、好城区”的递进目标高度契合。

完整社区建设的意义远超物理空间改造，其本质是对城市发展价值的重新定义。住建部相关负责人强调，要完善社区服务设施、打造宜居生活环境、推进智能化服务、健全社区治理机制，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区。

完整社区建设试点工作开展近两年来，全国106个试点社区共建设改造养老、托育、便利店等各类服务设施2000余个，新增机动车停车位2.47万个、社区公共充电设施5900余个、公共活动场地和公共绿地70余万平方米。这些数字背后是居民生活品质的实质性提升。

作为改革开放前沿，广东省在完整社区建设中形成了独特的实践范式。2024年，广东遴选65个社区开展完整社区建设省级试点，通过社区空间重构、社区服务升级、社区治理模式创新等手段，不断探索超大城市治理的“广东解法”。

如深圳福田区益田社区通过“社区体检”发现短板，将闲置停车场改造为900平方米的萌宠广场，实现“地上休闲+地下停车”的立体利用，还引入社会企业建设数字健康食堂，解决了老年群体“吃饭难”问题，使公共服务供给从“政府端菜”转向“群众点菜”。据了解，该社区还建立技术人员沟通平台，组织创业论坛和科普讲座，培育出一支兼具专业技能与公益精神的社区建设队伍。

当前，我国城镇化率已突破66%，城市发展从“增量扩张”转向“存量优化”。完整社区建设作为城市更新的“最后一公里”，正在重塑城市治理的底层逻辑。广东的实践也表明，当政策设计与群众需求同频共振，当空间改造与文化遗产相得益彰，当政府主导与社会参与深度融合，城市更新就能真正实现“人民城市为人民”的价值回归。

广州白云湖街第一宗合作开发的留用地项目成功落地

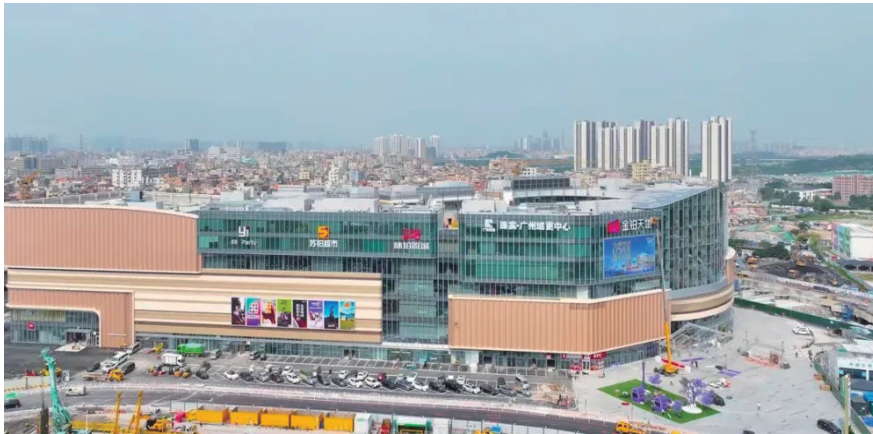
村级工业园变身区域商业新地标

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：近日，广州市规划和自然资源局白云区分局（以下简称白云区分局）牵头改造的夏茅村级工业园商业综合体项目迎来了盛大开业。这标志着夏茅联社首宗自主改造的片区城市更新项目，也是白云湖街第一宗合作开发的留用地项目成功落地。

据介绍，夏茅村级工业园项目位于白云湖街夏茅村、夏茅客运站南侧，为白云湖数字科技城东部门户，批复改造范围6.82公顷。夏茅村级工业园商业综合体项目作为白云湖数字科技城启动示范区内首个大型商办用地开发项目，开业后将成为区域商业新地标。

广州市规划和自然资源局相关负责人介绍，该项目为村级工业园转型提供了可复制的路径，为广州市破解村级工业园改造难题提供了可推广的解决方案。

记者了解到，项目改造前产业以低端零散、仓库为主，整体面貌较差，为引入现代化产业体系助力区域产业发展，项目产业结合白云区西部科技走廊产业规划、白云湖数字科技城产业布局深入谋划，拟打造泛娱乐创意创新设计中心、电竞文化互动体验中心以及数字经济产业培育中心，



夏茅村级工业园商业综合体项目（图源：广州市规划和自然资源局）

形成片区产城融合的示范效应。通过采取“村级工业园改造+留用地指标落地”相结合的方式，项目对地块进行更新改造工作，在新增国有用地同时，保留部分集体用地，不仅落实了政府产业布局，还最大限度保障了村集体和村民利益。

据介绍，项目总投资超10亿元，园区达产后预计实现年营业收入超24亿元，年纳税总额超1.6亿元，并有望引入或孵化超过40家“四上”企业，为夏茅村每年增加约2400万元集体收入。

广州市规划和自然资源局相关负责人表示，下一步将以城市更新改造为重要抓手，精准聚焦村镇工业集聚区工作方向，探索建立基础调研、产业谋划、规划调整、土地整备、前置招商“五位一体”的规划建设机制，注重规划管控、坚持成片连片改造，不断促进存量土地资源提质增效，进一步解决城市更新项目点状发展、零散无序的问题，实现产业集聚发展，以城市更新重塑城市功能形态和治理格局，带动片区城市面貌的大转变。

广州从化城中村改造按下“加速键”

联星村西华社全面改造项目奠基开工

广东建设报讯 6月14日上午，广州市从化区联星村西华社全面改造项目正式开工奠基，标志着该项目迈出了实质性关键一步，为从化区全面推进城中村改造按下“加速键”。

西华社改造项目位于从化城区东南部，是从化中心城区东拓的重要承载区之一，涉及拆迁建筑面积达6.13万平方米，涉及149户居民。如今西华旧村改造项目的奠基，标志着片区

6.41公顷土地上近200栋老楼焕新、18万平方米现代化社区全面升级进入实质阶段，500余居民即将拥抱新品质生活。

作为村企深度合作的典范，西华旧村改造项目是从化区首个且唯一采取全面合作改造的城中村项目，也是全区城中村改造工作的“突破口”，对优化城区结构、提升承载力具有重要示范引领作用。项目建成后，将进

一步提升居民生活品质，优化区域公共服务配套，为从化区建设绿色发展示范区提供有力支撑。

下一阶段，从化区将集中力量攻坚禾仓村、东风村项目首开区及安置地块的征拆工作。同时，发挥党建引领作用，积极引导村民参与共建，推动从“被动拆迁”向“主动建设”转变，凝聚改造合力。

（来源：广州从化发布）