

全域土地综合整治实施方案获省层面批复实施

广州花都将按功能调整为五大区块

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近期，由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）牵头组织编制的《花都区全域土地综合整治实施方案》正式获得省自然资源厅批复实施，标志着花都区在推进土地资源优化整合，促进城乡高质量发展方面再次迈出关键一步。

根据该方案，花都区根据功能分区调整优化为老城功能提质区、空港产城融合区、农田连片发展区、生态绿色保护区和休闲旅游区。获批方案覆盖赤坭镇、炭步镇以外8个镇街的区域范围，总面积达696.17平方公里，实施期限为2025-2028年，共谋划六大类33个子项目，确保全区全域土地综合整治工作高标准、高效率推进。

据介绍，花都区分局在2024年炭步镇、赤坭镇先行先试的工作基础上，立足“北部增长极、航空都会区、开放新门户”的目标愿景，以国土空间总体规划为引领，聚焦“耕地碎片化、空间无序化、土地低效化、生态功能退化”等突出问题，进一步推进全域土地综合整治扩面提质，组织编制区级全域土地综合整治实施方案。通过“全地域、全要素、全周期、全链条”系统治理，统筹推进农用地整理、建设用地整理、生态修复及乡村风貌提升。

在充分借鉴浙江“千村示范、万村整治”工程经验上，花都区分局灵活运用耕地集中整治、城乡建设用地增减挂钩、低效用地盘活、采矿用地复垦等多种政策工具，结合区域资源禀赋与整治潜力，以“高起点规划、高标准设计、高效率治理”推动土地资源优化配置，加快实现“良田连片集中、村庄布局优化、产业集聚发展、生态健康优美”的土地保护利用新格局。

方案实施后，预计将显著改善农村人居环境，优化产业空间布局，促进城乡要素流动，推动城乡融合发展，为粤港澳大湾区区域融合发展提供可复制、可推广的花都区经验，助力“百县千镇万村高质量发展工程”落地见效。



花都湖国家湿地公园（图源：花都区文化广电旅游体育局）



“二房东”监管 北京方案或可参考

□ 姜兴贵

7月3日，北京市住建委联合多部门发布《关于规范个人开展住房转租活动的通知（征求意见稿）》，直指职业化“二房东”监管盲区，通过量化标准、强化资金监管、压实平台责任等创新举措，为全国住房租赁市场规范化治理提供了“北京方案”。对于城中村密集、二房东现象突出的广东而言，从中或许能获得一些启示。

北京此次新政有三大突破性亮点。首先是精准划定监管门槛，破解职业化二房东身份模糊难题，明确将转租10套（间）及以上的个人纳入企业化管理，将规模化经营的“职业二房东”纳入监管框架。其次，针对押金挪用、租金卷逃等行业顽疾，北京要求登记后的“二房东”必须将押金纳入政府托管账户，并对单次超三个月的租金部分实施监管。这一设计与深圳2024年推行的“租金超三月需监管”政策形成呼应，体现了从“事后追责”到“事前防控”的治理升级。最后，新规明确要求互联网平台和经纪机构不得为超量转租个人提供服务，从源头遏制虚假房源滋生。

北京新政并非孤例，而是全国租赁市场法治化进程的缩影。早在2019年，住建部等六部门便要求转租10套及以上的单位或个人办理市场主体登记，深圳、杭州等地近年亦出台类似政策。

从全国范围看，当前租赁市场存在两大矛盾。一是规模化租赁需求与分散化监管能力的矛盾。如广州石牌村中，“二房东”管理的房源占比高达10%-20%，部分“二房东”甚至手握100多套房源，传统“点对点”监管模式难以覆盖。二是租赁服务专业化需求与行业准入门槛低的矛盾，部分“二房东”通过低收高租、廉价装修、高价水电等手段牟利，却缺乏基本的服务能力。

作为全国流动人口第一大省，广东的住房租赁市场呈现鲜明的“城中村依赖”。以广州为例，城中村提供了全市约40%的租赁房源，一些核心区域的二房东渗透率超过60%。广东是否可以借“北京经验”寻求破局？比如明确转租行为认定标准，结合本地实际制定可操作的量化指标。资金方面，或可在深圳试点的基础上，将押金托管、租金监管范围扩大至全省，探索建立跨银行、跨平台的资金监测系统。此外，房源合同全程备案监管、引导“二房东”转型企业……住房租赁市场和规范化还有很多工作可做。

广东作为改革开放的前沿阵地，理应在城中村治理探索方面先行先试，通过政策创新、技术赋能、多元共治，为全国超大城市治理提供“广东方案”。

■ 链接

8.9亿投建，100天内获批

花都一项目创广州审批“加速度”

广东建设报讯 记者赵文霞、通讯员穗环宣报道：近日，广州市花都区赤坭镇蓝田村三产融合典型村创建项目用地获批，审批时间从原本的半年以上大幅缩短至100天内，成为广州市审批“最快”的点状供地项目。

蓝田村三产融合典型村创建项目被列入《广州市花都区全面推进赤坭镇建设美丽中国先行镇工作实施方案》中的重点工程，位于赤坭镇蓝田村，规划总面积约3000亩，总投资达8.9亿元，分三期建设，目前一期已建成并开业。

为破解乡村产业用地难题，广州市抢抓点状供地政策红利，创新审批程序，该项目从正式上报到取

得市政府批复仅用10个工作日，用地审批时间从半年以上缩短至100天内，成为广州审批“最快”的点状供地项目。同时，项目采用镇村企三方合作模式，通过“政府搭台、企业唱戏、村民受益”的方式，为乡村产业合作提供了先行样板。

根据协议，项目建成后，地块土地租金由11万元/年提升至30万元/年，按合同约定每5年递增10%，38合同期内预计为村集体增收超1700万元。此外，蓝田村停车场扩建、村企合作打造的农旅产品小市集等，均为村民带来经济增收，创造就业岗位，形成“联农带农、共建共富”的良好局面。

国企运营 村民获益 人才安居 三方共赢

南沙首批城中村改造安置房统租签约

广东建设报讯 记者陈诚、通讯员孔春玲报道：7月5日，南沙城中村改造安置房统租签约仪式，在南沙开建集团旗下科苑壹号项目现场举办。南沙人才乐居公司与来自南沙街大涌村的首批选择安置房统租的村民现场签订了10年期租赁合同，并立即支付首月租金诚意金，实现租金“秒到账”。

当天现场签约的4套房源，月租金分别为1780元与2560元，租期长达10年，创造了从签约、选房、出租到收租仅2小时的“南沙速度”。现场签约的村民收到首月租金支票时难掩兴奋：“把房子交给国企运营，不用自己找租客、收租金，每月稳稳拿钱，太省心了！”

根据合作协议，国企以市场化租金水平长期租赁村民安居房，改造为高品质人才公寓后面向人才出租。村民不仅能获得稳定的租金收益，还可通过优惠条件认购优质新房，实现“居住升级”与“资产保值”的双重目



签约现场
(通讯员供图)

标。据南沙人才乐居公司运营负责人介绍，“统租+认购”模式通过专业化运营激活村民闲置资产，将分散的安居房整合为标准化人才公寓，既解决了村民房产管理难题，又为城市人才引进提供了高品质住房配套，是对“租购并举”住房制度的创新实践，形成三方共赢的良性循环。

业内人士认为，南沙这一模式为粤港澳大湾区解决“村民资产盘活”“人才住房保障”等难题提供了可复制的经验。未来，随着该模式的进一步推广，有望在激活乡村振兴动能、推动城市更新、优化人才服务等方面发挥更大作用，为大湾区高质量发展注入“安居”动力。