

从“僵局”到“清零”

广州冼村旧改15年困局破解之路

7月20日上午，随着最后两栋村屋在钩机轰鸣声中倒下，广州冼村旧改迎来了历史性时刻，1950栋村屋全部清零，开发建设全面启动。

回顾盘根错节的冼村旧改15年困局，在启动之初便深陷泥潭，让多方深陷其中不能自拔。这场历时15年的旧改攻坚战，最终以依法动迁破解僵局，圆满收官，不仅完成了冼村物理空间的重构，更探索出一条特大城市城中村更新的法治化路径。

旧改往事

站在冼村最后一栋村屋倒地的扬尘中，耳边是鞭炮与钩机轰鸣交织的声响。15年，足够一个婴儿成长为少年，也足够一片“握手楼”蜕变为城市新地标。在冼村旧改走过的15年里，周边房价早已从每平方米几千元飞涨至如今的十几万元。

这场攻坚战的终章，没有想象中的硝烟弥漫。村民们举着手机拍摄，他们共同见证着，这场改变古村命运的变化，终于尘埃落定。

冼村位于广州市天河区，拥有800多年历史。提起广州旧改，很多人的第一印象便是地段优越的猎德村，殊不知，冼村的地理位置比猎德村更佳，更靠近珠江新城中心。

上世纪90年代以来，伴随着广州中央商务区珠江新城的开发，周边地段优势凸显，尤其是2007年隔壁猎德村的旧改成功，给了冼村极大的信心。

冼村旧改从2009年开始筹备，2010年正式启动。彼时的冼村，1421户村民，1950栋“握手楼”，挤在277亩土地上，密集的巷道与毗邻的珠江新城摩天大楼形成鲜明对比。冼村旧改，从启动之初便承载着珠江新城城市升级的厚望。

然而，由于人口密度高、土地资源紧张、地段价格随经济发展一路飙升，再叠加村集体财产问题、宗族关系盘根错节等情况，冼村旧改在启动



冼村1950栋村屋全部清零，开发建设全面启动。（图源：天河区宣）

之初便深陷泥潭，改造难度极大。

拆迁签约推进缓慢，项目一度停滞。冼村村民冼浩（化名）向记者回忆：“那时候天天开动员会，但谁都不愿先签，周边的房子租金一年一个价，就怕吃了亏！”

依法动迁

多年来，冼村所在的天河区全力攻坚旧改动迁难题，努力将未签约户降至个位数。

2023年11月，天河区委、区政府改革创新，在无先例可循的情况下，率先探索实施依法动迁。2024年5月1日，《广州市城中村改造条例》正式实施，成为冼村旧改依法动迁最坚实的法律支撑。

2024年12月30日，“轰”的一声巨响，冼村一栋五层房屋应声倒地，意味着冼村旧改依法动迁取得关键突破、重大实质成果。

冼村复建区为集体所有土地性质，针对协议动迁遇阻的情况，天河区委、区政府启动依法动迁工作。村集体经批复依法收回未签约户的集体土地使用权后，向天河区政府申请就补偿安置作出行政处理决定。天河区

政府相关人员认为，“虽然有未签约户提起诉讼，但经法院一审、二审判决维持区政府作出的《行政处理决定》，依法实施拆除”。

冼村的拆迁不再是“零和游戏”，而是规则之下的共识重构。这是今年以来冼村能够速推进拆迁进程的重要原因。

天河区政府相关人员认为，天河区分类施策，结合动迁土地权属性质，创新探索出依法动迁两条路径——

项目中已办理“集体土地转国有土地”手续的融资区，按照国有土地征收程序依法处理；复建区的土地性质仍为集体所有性质，则采取村集体收回集体土地使用权，并依法申请行政处理的依法动迁路径。

至2025年，在依法动迁的强力推动下，今年1月，融资区拆迁率先完成。7月20日，复建区最后两栋村屋拆除清零，冼村旧改村屋拆迁画上圆满句号。随着冼村全面启动开发建设，未来，这里将补齐珠江新城最后一块功能拼图。

在拆除最后两栋村屋的现场，冼浩举着手机不动声色地记录着，他知道，这条长在广州CBD上的“疤

痕”，就快要修复好了。

治理启示

冼村旧改为何值得关注？不仅是因为冼村地理位置独特、改造体量庞大。

作为珠江新城最后一个城中村改造项目，冼村的改造不但影响着城市的面貌和CBD提质升级，更因承载着居民对美好生活的向往，是实实在在的民生工程、民心工程。

15年困局，回望冼村旧改来时路，每一寸土地都凝结着数代人的生存依归，利益博弈、宗族力量、资金安置问题及信任危机，多重因素交织终于得到破解，堪称城中村改造的“标本”。

广东省体制改革研究会执行会长、广州市社科院研究员彭澎向记者表示，冼村旧改在中国城市更新史中极具代表性，比起政府全力介入的猎德旧改，冼村是在房地产发展迅速的时期、CBD建设较为成熟的阶段，各种利益关系错综复杂的条件下推进的城中村改造。“在这几个方面，全国都很难找到问题这么集中的城中村改造项目。”

彭澎指出，冼村旧改还极具典型性，从政府推动，到村委会换届，到开发商变更，到司法动迁，到立法依法动迁，一步一步推进，一步一步探索创新。

“坚持顶层设计，坚持依法治理，坚持利益协调，坚持全面改造与城市更新结合，坚持不断探索创新，是冼村旧改对广州的城市治理现代化留下的启示。”彭澎说。

15年破局，冼村旧改从“僵局”到“清零”，不仅完成了物理空间重构，更探索出一条特大城市城中村更新的法治化路径，其过程将为其他城中村改造提供宝贵经验，为广州乃至全国城市更新提供实践样本。

（来源：羊城晚报·羊城派）

盘活公共区域资源实现创收

小区业委会给居民分红24万元

业委会给小区居民分现金，你敢想吗？两年前，广州市荔湾区的裕兴苑小区就因为首次向业主发放20万元红利，引发外界热议。

今年，小区停车场新增20个车位，带来12万元收入，快递柜、电梯广告分成有5万元，再加上通过优化服务节省的7万元清洁费，总共有24万元的收益，可以全部分发给业主。他们是怎么做到的？

裕兴苑小区不大，物业管理费每平方米1.5元，由业主委员会收取，并承担物业职责。这个收费标准从2011年设置后，一直没有调整过。交了物业管理费才能领分红，也带动了业主持续缴费的积极性。

程伟良是裕兴苑小区的老住户，已经退休的他从2018年9月开始一直

担任着小区业委会主任。他介绍，业委会的宗旨是业主贡献多少、返还多少。“今年小区总共家底才44万元，我们拿了24万元出来分，大家已经很开心了。留着20万元备用，应对突发状况。”

在程伟良眼中，小区这种无物业管理的自治模式，如今已一步步走向成熟，运转得愈发顺畅。

1999年，裕兴苑小区迎来首批住户，和大多数小区一样，当时由物业公司负责日常管理。然而几年后，物业公司单方面提出上涨管理费的要求，引发了业主们的质疑。矛盾之下，物业公司选择撤场，小区随之陷入了无人管理的境地。程伟良和几位热心居民实在按捺不住，想用自治的方式守护这个家。

“原物业公司把钥匙扔到居委会就不干了，问题是收不齐，也涨不了管理费。”程伟良介绍，“就算收齐每月每平方米1.5元的管理费，只有2.3

万元左右。他们请八个保安、两个保洁都要付2.6万元，所以他们干不成这个活，其他的物业都没人敢进来了。”

从2011年开始，裕兴苑小区成立了业主委员会，由业委会直接聘请保安、保洁，统筹负责小区的日常管理。从那时起，程伟良就积极参与业委会的工作。

他表示，一开始并不容易，业委会的成员一方面有自己的工作，之前也都没有社区管理经验，也曾因财务公示不够清晰等问题，引发过业主们的质疑。后来，在街道办和社区党委的指导下，一点一点调整优化，才慢慢摸索出一套贴合小区实际的管理模式。

如今，小区业委会发展到已经是第四届，程伟良担任主任，还有一位副主任和三位委员。

委员们以往在筹划小区修建项目时，都有过自掏腰包垫付的经历。直到小区盘活了公共区域资源，收益有了逐步增长，委员们收到的职务和劳

务两笔补贴，开始增加到每月1500元。聘请的门卫、保洁人员的工资，也有了800元至1000元的涨幅。

与此同时，业委会还积极动员业主们，以志愿者身份参与到小区的建设与治理中。在程伟良看来，这样做不仅能增进业主对业委会的信任，更能唤醒大家对小区日常运转的关注与重视。而业委会办公室到了晚上，就变身为“居民茶馆”，有问题，大家可以随时沟通。

正是有了这些热心于小区公共事务的业主组成的业委会，裕兴苑小区的自治模式，从2018年开始运行得越来越顺畅。不仅如此，小区还逐步实现了公共收益结余，在2023年7月，首次向小区业主返还了20万元，今年又返还了24万元，引来了不少小区前来“取经”。

程伟良说，“我们能得到那么多人赞成，是一点一点做出来的，要延续下来，慢慢地不停地做就行了。”

（来源：央视新闻）