

广州黄埔两大旧改项目同日动工

# 3513套安置房托起村民“安居梦”

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，广州市黄埔区两大重点城中村改造项目同步动工：南岗街道南岗西路片区城中村改造项目复建9、10、15三大安置地块与黄埔街道下沙裕丰围片旧村改造项目复建区同日启动建设，两大项目合计将提供3513套安置房，满足临港、东部片区数千村民回迁需求。

当天上午，南岗西路片区城中村改造项目举行开工奠基仪式。本次动工的复建9、10、15地块为片区核心安置组团，总建筑面积43.1万平方米，规划安置房2481套，计划2028年交付使用。户型设置90平方米至160平方米五种面积，兼顾不同家庭居住需求。

三大地块规划各有特色：复建9地块位于南岗西路北侧、亨元路东侧，以传承岭南风韵、构筑和谐居境为核心理念，立足岭南传统聚落空间肌理，设计融入岭南坡屋顶元素，搭配开放式街巷与连续绿化步道；复建10地块紧邻片



下沙裕丰围片旧村改造项目动工仪式（图源：广州黄埔发布）

区文物保护单位，规划还原岭南传统聚落“水系—祠堂—园林—民居”布局，延续村落历史环境与记忆；复建15地块坐落于南岗西路核心区，规划建设5栋品质高层住宅楼，打造安全耐久、绿

色高效的现代化人居载体。

同日，下沙裕丰围片旧村改造项目复建区正式动工。项目位于黄埔临港经济区核心位置，地处地铁7号线和13号线裕丰围换乘站上盖，南向临

江、毗邻黄埔公园，区位优势突出。项目总投资约31亿元，总计容建筑面积17.97万平方米。

据悉，本次动工的复建区规划3栋住宅，将提供1032套安置房，计划2028年底前实现主体结构封顶。项目规划幼儿园、社区卫生服务站、嵌入式养老服务机构等33项全龄段便民配套，构建一站式高品质生活服务体系，全方位补齐老城区公共服务短板。同时，规划建设超6.5万平方米集体商业物业，为村集体带来稳定租金与产业营收，拓宽村民增收渠道，实现集体资产保值增值与长效分红。项目依托临港区区位优势，联动黄埔公园、海丝城资源，激活区域发展活力，助力黄埔打造高品质城市空间与高能级产业载体。

据了解，2026年上半年，黄埔区新溪、沙步、横沙、茅岗路以西、珠江村等旧模式项目陆续迎来摇号分房、交付回迁的高潮，1至5月城市更新领域完成固投239亿元，同比增长36%。

深圳罗湖螺岭片区城中村改造项目启动签约

## 40余年危旧房将变身为“好房子”

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，深圳市罗湖区螺岭片区改造项目签约启动仪式举行，标志着这一备受关注的城中村改造重点项目正式进入实质性实施阶段。作为深圳市首个获批并落地城中村改造专项债的新项目，该项目将建成兼顾居住品质、公共服务与安全保障的新型社区。

据悉，螺岭片区共有307栋、2400余套房屋，最早楼栋始建于上世纪六十年代初，超七成楼栋建成年限超过40年，半数以上楼栋被鉴定为C级及以上危房。同时，片区人员密集、公共需求旺盛，但无空余土地规划建设社区公园、社康中心、幼儿园、文体场馆等配套设施。片区仅设两条单向单车道，早晚高峰拥堵常态化，交通与市政条件亟待优化。此外，片区地势落差近10米，复杂地形导致排水系统不畅。片区常住人口达1.2万，居住

密度高，流动人口多，居民迫切期盼片区更新改造。

据了解，本次改造创新搭建“政府主导+国企实施、净地出让+市场参与”改造模式，在实施主体、资金筹措、安置补偿三方面实现机制突破。政府引进国企做服务，杜绝“烂尾”风险。资金从“市场来”变“政策来”，形成“专项债券作资本金+政策性专项借款作配套融资”的组合融资机制，专款专用、封闭管理，从制度上杜绝了资金挪用风险。补偿从“单一选项”变“多元选择”，面向搬迁居民提供产权调换、货币补偿、房票安置三类补偿方案。房票安置将实现安置需求与存量房源、居民选择权与市场供给、政策目标与个体诉求的对接，既保障公共利益，又尊重个人意愿。

项目将按照好房子、好小区、好

社区的“三好标准”来推动建设，规划新增13300平方米公共配套设施，高标准配建学校、幼儿园、社康中心、长者服务中心、社区体育场地，搭建覆盖全年龄段的综合性邻里中心，构建15分钟便民生活圈，配套设置四点半课堂、老年日间照料、青年休闲社交空间，同时保留片区原有街巷商业肌理，预留本土老店回迁空间。

针对片区防洪短板，项目改造融入海绵城市建设思路，通过抬升地块标高、更新市政管网提升片区防汛能力，并增设小型消防站、标准化应急避难场所，搭建完整安全防护体系。交通层面，实施“交通缝合”工程，依托地铁站点优化片区内部路网，实现人车分流，改造后片区将连通东门商圈、湖贝片区与儿童公园，整合周边优质公共资源，全面提升区域综合服务能力。

广州天河长湴村城中村改造迎新进展

## 全村村民住宅累计签约率近半

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广州市天河区长湴村城中村改造迎来新进展，片区改造取得实质性突破：首期项目天源路汽配城所在地块完成清拆；村民复建房地块全面交地，进入快速施工阶段；整村村民住宅签约工作加速推进，现已签约近半。

天源路汽配城地块为环五山创新策源区长湴片区城中村改造的首期工程，地处天河区天源路东侧，紧邻四线换乘的天河客运站TOD核心，占地3.33公顷，衔接五山高校科创资源与华南国家植物园生态绿芯，周边3公里范围内集聚16所高等院校、11家科研机构及136家重点实验室，创新要素密集。目前，地块已实现100%拆卸清零。

该地块规划分为出让商住用地与村集体复建物业用地两大板块。其中，出让商住地块用地面积约1.15公顷，规划建设总量4.59万平方米，地块出让前期相关工作已启动；村集体复建地块用地面积0.89公顷，规划为商业兼容商务用地，建设总量4.63万平方米。按照规划，地块改造后总建筑面积9.22万平方米，规划6.16万平方米商业办公空间作为科创服务载体，配套3.06万平方米居住空间用于人才安居，并通过绿道网络衔接华南国家植物园生态体系，打造产城融合的城市更新标杆案例。

首期村民住宅复建房项目同步提速建设。该地块总用地面积约1.94公顷，覆盖20栋村民住宅、25宗集体物

业，规划建设820套复建房，建筑面积约7.36万平方米，设置40平方米、60平方米、120平方米等多种户型。该地块建（构）筑物现已全部完成拆除、全面交地，通信、燃气、给水、排水等管线已完成临迁，正加快施工建设，项目预计2027年6月封顶、2029年完成回迁安置。

整村动迁签约工作稳步推进，街道、村集体经济组织组建6个包户工作组常态化开展入户宣传协商。截至2026年7月，全村1246栋村民住宅累计签约586栋，交房425栋，签约率约47%，交房率约34%；项目近期实施范围涉及16个地块共921栋村民住宅，累计签约575栋，交房423栋，签约率约62%，交房率约46%。

【广州】

### 首本地下燃气管线不动产权证书落地

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广州市规划和自然资源局为花都区平步大道东中压燃气干管工程核发了不动产权证书，实现核验完成当日即发证的不动产登记“加速度”。这标志着广州长期面临的地下燃气管线管理的“有实物、无地籍、难登记”权属缺位问题取得突破性进展。

地下燃气管线作为“看不见的资产”，长期面临治理困局：管线就在脚下运行，但其占用空间在法律上并未完成地籍化、也未进入不动产登记体系。

确权先“溯源”，登记先“定界”。花都区锚定“确权源头”，以规划审批为底板，核清管线走廊的法定边界与用地性质，不走模糊地带。在此基础上，针对地下管线“有埋深、有坡度、有转弯半径”的空间狭长体特征，将权籍调查从传统的“画投影面”升级为“水平坐标+竖向高程”的立体界定，确保登记簿中的权利范围与管线物理占位严丝合缝。登记机构严格按三维地籍思路同步推进登记，核验当天即发证。

据介绍，本次发证工作将地下空间使用权从地表权利中精准剥离，严格依据管线实际占用的垂直区间进行分层界定，有力印证了“地表发证”与“地下确权”完全可以并行。

此次确权填补了全市地下燃气管线领域不动产登记的空白，在制度供给层面为城市“生命线”的产权保护与长效管理提供了可复制、可推广的实践范例，进一步夯实了燃气安全运行的制度根基，为今后存量管线补办手续和新建管线同步确权的扩面推进提供了坚实的制度支点。