

广州荔湾广船鹤园小区更新项目预计明年9月完工

新增智慧停车场和室外足球场

广州荔湾

推进“门前三包” 探索老街区共治

广东建设报讯 记者钟梓骥、通讯员成广聚报道：下午放学时分，广州市荔湾区逢源街道耀华社区的麻石街巷里，电动车沿着划定区域依次停放，推着婴儿车的居民李阿姨顺畅走过巷口。“以前这条路连人都挤不过去，现在清爽了。”她说。

今年3月以来，逢源街道以耀华社区为试点推进“门前三包”，探索出一条无物业老街区的共治路径。

先解决“没位停”，再解决“乱停放”

耀华社区24条麻石街巷纵横交错，其间分布着不少历史风貌建筑，是典型的开放式无物业老旧街区。2022年完成微改造后，社区环境得到改善，但有限的公共空间怎么容纳日常停车，成为一个新的课题。

对此，街道先从“给车找位置”入手。社区新增非机动车停车位596个，部分民宅专属停车位实行“一位一号”，同时设置外来车辆临时停放区域。

有了停车空间，秩序管理才有了基础。对违规停放车辆，街道采取分级处置：首次发现先提醒并协助规范停放，再次出现问题的移至指定区域，对屡劝不改的依法处理；同时依托“随约平台”建立电动车“一车一档”，发现停放问题后，可扫码点对点通知车主移车。

从“集中整治”到“日常共治”

停车位解决了，另一个问题随之而来：这些街巷以后谁来长期维护？对于没有物业的耀华社区来说，集中整治可以见效一时，日常管养却需要持续的人力与机制。

集中整治过程中，一批居民志愿者逐渐参与进来。街道组织居民座谈，成立居民自治委员会，并组建志愿队；执法队与自治委员会建立联席机制，并组建线上“门前三包”工作群。日常发现的一般秩序问题，由居民先行劝导、处理，解决不了的拍照上报，再由相关工作人员跟进。

围绕车辆停放、风貌保护、安全排查、邻里互助等日常事项，社区通过居民自治实施方案、居民自治公约等明确规则；“木棉树下议自治”则成为街坊商量社区事务的平台，目前已召开议事会23场，采纳建议67条。一次次参与和协商，让居民从秩序维护的对象，逐渐成为社区治理的参与者。

从给电动车找位置，到居民共同维护门前秩序，对耀华社区而言，“门前三包”正在从一次集中整治，逐步融入街巷里的日常协商和共同维护，也为无物业老街区探索出一条可复制的共治路径。

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝建轩报道：近日，记者从广州市住房和城乡建设局了解到，荔湾区广船鹤园小区“原拆原建+微改造”联动更新项目正加速推进，预计2027年9月底全面完工。作为广州中心城区试点项目，该小区针对危房隐患突出、配套设施缺位等民生痛点，创新探索老城存量更新新路径。

社区品质实现提档升级

广船鹤园小区是20世纪60年代建成的广州造船厂职工宿舍区，共有52栋居民楼，近23%的建筑为砖混结构低层住宅。小区改造前存在墙砖风化、墙体渗漏、通风采光不足、厨卫共用等问题，其中3栋房屋经鉴定为局部D级危房，群众改造诉求十分强烈。

2024年7月，《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》印发实施，创新建立了自主更新模式。在政策支持下，该小区选取中五巷、西十巷、西十一巷3栋老旧住房实行1:1原址复建。项目将老旧住房自主更新与社区微改造双线并行、同步实施，在此过

程中，广州市住房和城乡建设局牵头，相关职能部门协同发力，打通土地、规划、产权等政策堵点，采用“联合设计+分批报建”模式，化解老旧住房与微改造两类建筑报建程序差异难题，保障项目有序推进。

项目围绕居民核心诉求，对小区的水、电、气、消防等设施进行全面升级：重新铺设供水管网并增设二次加压设备；新装燃气管道入户；电力设备同步增容，满足现代家电使用需求；消防系统依规完善，增设自然通风系统、室内消防栓等消防设备。此外，通过规整“三线”、翻新优化内部街巷空间、打造“广船印记”主题文化景观等措施，改善小区环境面貌。

精细化设计重塑社区场景

项目将3栋危房原有的砖混结构升级为框架结构，并为每户增设独立厨卫与阳台，全面改善室内通风采光条件；楼梯间提前预留电梯井位，适配老年群体出行需求；建筑外立面延续社区标志性红砖元素，与厂区历史风貌有机协调。

值得一提的是，本次改造在现状建设用地不扩张的前提下，在小区新增约8200平方米的公建配套。将原有的足球场利用地形高差改造为半地下智慧停车场+室外足球场的立体复合建筑。智慧停车场配置171个机动车位，配备智能管理系统与充电桩设施。车库顶板之上为专业塑胶足球场，配套跑道、草坪活动空间，打造全龄友好的活力空间。

新建的五层邻里中心采用退台式设计手法，自下而上逐层向内收分建筑，塑造富有层次的连续多层级空中露台空间。建筑周边新增公共停车位，改造道路、照明、绿化等配套设施，实现由“单体改善”向“片区焕新”的延伸跃升。

此外，项目改造跳出财政单一投入的传统局限，以片区为单元统筹更新收益与改造投入，依托广船旧厂收储出让地块进行收益反哺，将土地价值红利转化为老旧小区改造的资金来源，老旧房屋自主更新改造依靠产权人筹集资金。同时，引入社会资本参与项目建设运营，让改造资金从依赖“一次性财政投入”转向“片区自我平衡、滚动可持续”。

广州白云小坪村城中村改造复建二期工程开工

806套回迁房力争两年内交付



小坪村城中村改造复建二期工程（来源：广州白云融媒）

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，广州市白云区新市街小坪村城中村改造复建二期工程正式开工。复建二期地块规划建设4栋高层住宅，共806套回迁安置房，力争两年内建成交付。

小坪村城中村改造项目位于广州

白云站核心规划片区，是白云区首批获批的城中村改造重点工程，改造范围约94公顷，规划总建筑面积约165.8万平方米。项目分成一、二、三期复建安置地块推进建设，惠及数千户村民回迁安居，致力于打造集现代居住、商业服务、生态休闲于一体的产

城融合城市活力板块。继一期1152套回迁安置房于9月12日完成交付后，项目进入多期同步推进阶段，朝着全面回迁目标迈进。

本次开工的复建二期紧邻一期地块，用地面积约2.3万平方米，计容面积约6万平方米，总建筑面积约9.1万平方米，规划4栋高层住宅，住宅户数806套。安置户型覆盖55平方米两房一厅至95平方米三房两厅五种规格，全方位适配不同家庭结构、不同居住需求，充分兼顾村民居住的实用性与舒适度。二期将延续一期统一建设标准与品质定位，室内精装修交付，配备全屋空调、厨房三件套。小区规划园林景观、地下车库、便民活动空间，对标商品住宅建设质量，保障回迁群众居住品质。

二期建成后，将和已投用的一期连片成型，进一步完善片区公共服务、商业配套等功能，助力白云站片区城市面貌升级。

广州天河柯木塱城中村改造动迁工作全面铺开

样板房即将面向村民开放参观

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，广州市天河区柯木塱城中村改造迎来关键进展：随着项目签约率突破90%，依法动迁工作全面铺开，柯木塱城中村改造正式迈入“拆建并进”的关键阶段，安置房建设提速攻坚，样板房正加紧打造，力争10月面向村民开放参观。

在凤凰汇东侧地块，3栋安置房同步施工。其中，3号楼进度领跑，主体

结构已施工至16层，完成过半主体建设。地块地下室与基础工程同步推进，部分区域完成水泥浇筑，地下室顶板钢筋施工基本收尾，各项工序有条不紊。广建地块7栋安置房全面铺开建设。项目7号楼进度最快，第十二层墙柱铝模安装工作已全部完成；其余楼栋也将在近期突破正负零节点，全面转入地上主体施工阶段。

目前，柯木塱城中村改造已开工

安置房超3000套。项目同步规划配建幼儿园、裙楼商业、双层地下车库等配套设施。安置房样板房设计方案、材料选型工作已基本确定，施工单位正紧锣密鼓开展搭建。

据介绍，本次样板房设计严格对标广州市“好房子”建设标准，样板房开放后，村民可实地感受不同户型的空间感与舒适度，并可现场提出建议，共同优化新居品质。