广州三元里村城中村改造项目迎来里程碑

历经429天！旧村3633宗房屋全部拆除

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：10月25日，广州市白云区三元里村旧村最后一栋房屋拆除完毕。至此，该村历经429天攻坚实现100%清零交地，意味着三元里村城中村改造项目规划的6663套安置房具备全面开工条件。

三元里村于2002年被列入广州市首批城中村改造试点项目，于2024年被纳入广州火车站片区整体更新后进入加速推进阶段。2024年6月，《广州市城中村改造条例》颁布实施仅一个月，该项目创下全市“三个率先”：率先获批城中村改造控规方案，率先仅用半个月取得94.7%的改造意愿征询同意率，率先将旧村3855宗村民房屋作为首开区征拆。

历时429天，除“国保一号”保护范围内222宗暂缓拆除房屋外，三元里旧村范围内3633宗房屋全部拆除，标志着这项酝酿二十多年的城中村改造取得决定性进展。

三元里村城中村改造项目改造实施范围约71.45公顷，总投资超300亿元，采用“依法征收、净地出让、政府主导”新模式推进。目前，该项目共规划7个地块，总计6663套安置房，安置面积约62.26万平方米。其中，启动区（兴发三、四期地块）和旧村安置地块5已开工建设。启动区计划2027年6月竣工，旧村地块5计划2028年4月竣工交付。



三元里村旧村最后一栋房屋拆除现场。羊城晚报记者 徐炜伦 摄

三元里旧村拆除完成后，将按规划打造“火车站—三元里—白云新城”绿轴、文化轴、商业轴，推动片区从传统商贸集聚区向宜居宜业、文商旅融合的城市新空间转变。其中，绿轴方面，一条全长约3.5公里的生态绿轴将串联广州火车站北广场与白云新城，预计新增绿化约12.61公顷，改善片区长期“只见建筑不见绿”的面貌。文化轴方面，项目坚持保护优先、修旧如旧，对三元古庙、古门楼、麻石街巷等核心文化遗产实行原址保护，划定保护红线，恢复“三板石”旧村道、风水塘等历史要素，新建三元里人民抗英斗争纪念馆（新馆），让英雄历史与村落记忆在城市更新中延续。

值得一提的是，该项目是白云区城中村改造首个模块化吊装示范项目。近日，白云区三元里村城中村改造项目启动区安置地块完成样箱首吊，标志着广州新发布的模块化建筑技术体系在城中村改造项目中落地应用。

广州白云京溪广智片区土地储备实施方案审议通过

7.8公顷国有用地将实现连片焕新

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，《白云京溪广智片区土地储备实施方案》经广州市土地管理委员会审议通过。项目由广州市规划和自然资源局下属单位广州市土地开发中心与白云区政府按市区5∶5合作开发模式共同收储，旨在推动中心城区优质地段的低效存量空间连片焕新，为全市破解存量用地盘活难题探索新路径、积累新经验。

京溪广智片区地处白云区与天河区交界，毗邻白云新城，现状以旧厂房、办公用房、住宅建筑为主，土地利用效率低下，是超大城市存量时代低效用地的典型缩影。片区综合改造曾因政策调整一度受阻，优质地段长期“沉睡”。

为落实市委、市政府“12218”行动方案及“再造新广州”战略部署，广州果断转换路径，由“传统改造”转向“政府收储”，由广州市土地开发中心与白云区政府共同收储7.80公顷国有用地，坚持统一规划、连片整理、整体焕新，推动碎片化低效用地从“零散分布”向“成片整合”转变。

在收储过程中，广州坚持把保障和改善民生放在首位：对房改房住宅优先采取房票安置，让群众从“住有所居”迈向“住有宜居”；对旧厂房用地按“三旧”改造政策分类核定补偿；对权属约定不明的共有工业用地按复建物业市场价值转换为货币补偿，既守牢政策底线，又兼顾各方合理诉求。

京溪广智片区位于白云区东部生命健康发展轴南侧，东临沙河涌，北侧集聚南方医科大学、南方医院等多所院校和医疗机构，医教研资源高度汇聚。交通方面，规划广花城际、地铁26号线穿片区而过并设京溪路站，远期可与29号线换乘，“2线1站”的轨道优势与医教研禀赋在此叠加。广州将围绕轨道站点打造高品质TOD宜居社区，沿沙河涌布局创新办公载体，重点导入医药研发、生命健康等现代服务业，着力打造共生、共创、共享的粤港澳大湾区智慧医疗和生命健康示范区。

项目由广州市土地开发中心与白云区政府按市区5:5投入、收益5:5分成的合作开发模式实施收储，构建“市级统筹、区级主抓、部门联动”的协同收储机制，让“市级统筹”与“区级发力”同频共振。同时，项目将地块储备各环节审批事项纳入市行政审批绿色通道，对涉及多部门共同审批的事项采取并联审批，并全程引入专业律师团队保障依法合规，推动收储工作高效推进。

广州增城10宗产业地块集中挂牌

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州市规划和自然资源局增城区分局（以下简称增城区分局）集中挂牌出让10宗国有建设用地使用权，总用地面积188亩，预计带动产业总投资18.8亿元。

本次出让地块类型丰富、布局精准，兼顾新兴产业培育与传统产业升级。其中，一类工业用地7宗，面积157.4亩，占全部供地面积的83.9%；商业服务业设施用地2宗，面积13.9亩；科研用地1宗，面积16.2亩。地块分布于增城经济技术开发区核心区、公铁联运片区、新塘上邵牛仔片区和环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区，形成“集成电路+汽车零部件+时尚消费品+科研与技术服务+旅游休闲”的多元供给格局。

开发区核心区创业大道南侧地块面积76.332亩，是本次挂牌的最大单宗，主要涉及泛半导体、电力电子元器件、通用零部件等关键产业，实现产业用地与配套功能高效融合，为广州东部中心产业体系补上材料环节。

中新镇广汕公路南侧12.494亩地块落子公铁联运片区，重点承载汽车零部件研发，依托枢纽的物流组织能力，为华南汽车产业链提供更加稳定的本地化零部件配套。

增江街增正路东侧16.210亩科研用地，布局人工智能大算力基础设施和科研配套服务设施，为探索区域产业智能化转型提供基础；同一片区3.035亩、10.862亩两宗商业服务业设施用地，则着力激发农文旅产业融合，助力乡村振兴高质量发展。

新塘镇荔新公路南侧5宗地块合计68.621亩，聚焦牛仔服装设计研发、智能制造、外贸出口等领域，推动传统优势产业由加工制造向设计、品牌、智造环节延伸。

此次10宗地块同期集中挂牌、同步推向市场，既形成产业集聚的规模效应，也缩短供地到开工、开工到投产周期，将成为增城区优化营商环境、强化产业要素保障的重要抓手。

总价19559万元，折合楼面价约3750元/平方米

江门市区首宗现房销售商住地成交

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，江门市公共资源交易中心发布蓬江41号地块成功挂牌出让公告，江门人才岛投资控股有限公司（暂定名）以总价19559万元拿下蓬江区潮连大道与潮中路交会处以西地段26077.76平方米的商住地块，折合楼面价约3750元/平方米。

这是明确预售门槛提至封顶、新出让土地优先现房销售、按揭放款推迟至竣工后、贷款期限延至40年的“828新政”实施以来，江门市区首宗挂牌成交的商住地块，需按要求实行现房销售。

该地块紧邻发展大道过江通道，周边有江门市实验中学、永思学校等教育配套、医院等医疗配套和购物中心等商业配套。

根据规划条件，该地块出让建设用地面积26077.76平方米，属于房地产开发用地，要求地块开工后3个月内在统计平台入库入统，住宅全装修销售比例不低于50%，用地单位做好建筑业产值留存计划。

值得注意的是，今年6月，人才岛一宗约41000平方米的商住地，同样被江门人才岛投资控股有限公司以总价30800万元收入囊中，折合楼面价约3756元/平方米。

近年来，江门人才岛持续加速发展，各类配套日益完善。教育方面，地块不远处的新示范中学已正式动工，学校占地约25000平方米，将按现代化优质高中标准建设。景贤学校人才岛校区已落成，覆盖9年优质义务教育。商业方面，一住宅小区约2600平方米商业街启动招商，生活便利超市、精品咖啡厅等已经开业。岛上临江“网红打卡地”漫野部落自开业以来，也吸引了大湾区多地游客前来打卡。