

## 城事

## 六榕街有个焕然一新的“旧南海县”

广州晒“三旧”改造成绩单,172个老旧小区微改造已完工

仿古典雅的新地砖、民国风格的复古路灯、临街的咖啡厅与民宿、修旧如旧的大公报广场……漫步在明清南海县衙所在地旧南海县社区,你会发现曾经路面破损、空间杂乱、设施陈旧的“三老”小区已焕然一新。截至今年8月,像这样的小区微改造,广州共完成172个,正在实施的220个,预计年底可累计完成项目300个。

9月17日,在“老城市新活力——城市更新工程”系列发布会(第一场)现场,广州市住建局通报了今年广州的“三旧”改造“成绩单”。

■新快报记者 王彤 通讯员 穗建

## 成绩单:

## 预计今年将超额完成年度任务目标

今年以来,广州城市更新明显提速,取得了较好成效。今年1—8月,城市更新项目已完成固定资产投资498亿元,占年度计划545.8亿元的91.2%,同比增长45%,预计今年将会超额完成年度任务目标。

截至8月,全市已批旧村46个,22平方公里,已完工9个、在建21个、前期16个;旧厂323个,18平方公里,已完工105个、在建141个、前期77个。全市城市更新项目已累计完成固定资产投资约3038亿元。

截至目前,在旧村改造方面,全市已拆除违法建设超120万平方米,绿地率从5%提高到35%以上,建筑密度由65%以上降低到30%,建设村民安置房1540万平方米,配建公共服务设施(场所)1772个、建筑面积250万平方米。

在旧厂改造方面,加快实施金融城、广钢新城、广州市科教城等重点功能区和平台的成片连片储备和开发,关停搬迁产能落后企业310多家,引入创新型企业4600家,建成科技孵化器5个。

据了解,广州2000年之前建成,存在功能配套不全、建设标准不高、基础设施老化、人居环境较差等问题的老旧小区共有779个,微改造总投资估算约84.5亿元,涉及52万户居民、21935栋楼、3535万平方米建筑。

在老旧小区微改造方面,规整“三线”1008千米,整治雨污分流124千米,增设无障碍通道24千米,完善消防设施16108个,旧楼加装电梯共审批5733宗,已累计加装3495台,大大提升了老城区宜居品质。

截至8月底,广州共推进老旧小区改造项目685个,其中已完工172个,正在实施220个,正在开展前期工作293个,预计到今年年底可累计完成项目300个。其余登记在册的小区将于2020年全面开工,到2021年基本完成。

## 计划:

## 重点推进赤沙、罗边等

## 重点片区的综合策划和改造

市住建局副局长齐怀恩透露,下一步将科学有序地推进城市更新工作。目前已启动《广州市城市更新总体规划(2018—2035年)》编制,明确中远期工作目标;《广州市城市更新三年行动计划(2019—2021年)》即将印发。此外,还将完善基础数据调查统筹机制,建立城市更新基础数据调查单位库。

据悉,广州将加强市区联动,加快项目实施落地,提升老城区生活品质。包括重点推进海珠区赤沙、番禺区罗边等重点片区综合策划和改造;加快海珠区沥滘村、白云区小坪村、黄埔区红卫村等旧村项目的拆迁建设;跟踪推动本年度新开工的远洋运输、南沙电厂等旧厂项目实施,确保完成年度固定资产投资计划;持续打造好海珠广场、恩宁路、沙面、旧东山、温泉小镇等老旧小区重点连片项目。



■旧南海县社区惠吉西改造前后对比。



通讯员供图



■旧南海县社区大公报广场改造前后对比。



通讯员供图

## ●改造典型案例

## 案例1 老旧小区微改造

## 旧南海县社区微改造工程已收尾

位于越秀区六榕街的旧南海县社区东至六榕路,南至中山路,西至旧南海县街,北至福泉一巷,总用地面积约4.28公顷,居民户数约1840户,5155人。

该社区位于五仙观—怀圣寺—六榕寺历史文化街区的核心保护范围内,因曾为明清南海县衙所在地而得名。社区内历史文化遗产较多,分布了1处文物、72处民国时期的传统风貌建筑线索,有目前广州市最具规模、保

存最好的民国初期建成的优秀建筑,是具有“最广州”特色的社区。

旧南海县社区内老年人口占比较大。以前小区内空间杂乱,杂物堆积,设施陈旧,老人出行不便;公共空间单一、割裂,缺乏激发活力的活动设施;树木浓密,影响街巷和住户采光;街巷夜间灯光昏暗,照明严重不足;历史风貌湮没于杂乱街区。

微改造改造了包括房屋建筑本体

部位及小区公共部分。其中惠吉西路以及一、二、三坊雨污分流、强弱电管廊、混凝土路面建设及树木迁移、修剪、补种工作已基本完成;弱电线槽施工已基本完成,原有外墙弱电线缆已基本拆除;路面铺装施工正在进行,已完成工程量90%以上;惠吉东路雨污分流、强弱电管廊建设、混凝土路面已经完成。据悉,目前项目已进入工程收尾阶段。

## 案例2 旧厂改造

## 岭南V谷改造项目一期物业进入预销售

岭南V谷—广州国际智能科技园位于荔湾区花地大道南657号,广佛一体化的核心区域。改造范围总用地面积20.2万平方米。改造前主要使用单位为广州钢铁企业集团有限公司下属的广钢开发区,建有石灰厂、耐材厂、粒铁厂的旧厂房及仓库。改造后用地划分为西部和东部两个地块,西部地块为商业金融用地,东部地块为教育科研用地。

2015年9月岭南V谷改造项目启动,以打造五大产业服务平台为吸引力,以产业导入为龙头,配套商业、

酒店、公寓等商务和生活物业,建设产居商一体化的、以科技为主题的RBD(休闲商务区)。产业定位为以“互联网技术及应用”产业和“智能装置”“新材料”产业为主导的国际智能科技园,通过产业龙头企业引领,集聚集群科技企业形成产业链。

据了解,岭南V谷的改造收获了巨大的社会效益。园区总共将引进500家企业,产值约200亿元,其中项目一期将引进100家企业,产值约60亿元,其中总部企业产值约20亿元(未含广钢集团总部)。最终在广州市形成

IAB+NEM大产业布局中的互联网技术及应用、智能装置、新材料等产业集聚区。2018年12月项目一期20万平方米物业全面封顶,进入预销售阶段。

齐怀恩透露,下一步将重点布局园区运营业态,启动智慧V谷园区系统建设工作,统一打造运营岭南V谷园区、岭南V谷鹤翔小镇园区等项目,逐步形成广钢集团旗下岭南V谷国际智能科技园品牌。此外,还将加快园区建设进度,力争2019年底完成园区市政配套,重点引进5—8家产业龙头企业入驻园区。

## 案例3 旧村改造

## 陈田村改造项目与超九成租户签拆迁补偿协议

陈田村位于白云区东南部,白云大道从村域穿过,将村属用地分为东西两部分。改造前村集体物业主要为汽车配件批发零售市场,湛隆、兴隆两个汽配城,汇集了全国最多的拆车件。

2017年3月陈田村改造工作正式启动。项目定位为“云山西麓,宜居宜业优质城区”,用地功能以居住和商业休闲为主,利用江夏地铁站的带动作用,推动低端产业向商业

服务业转型升级。项目总建设量200万平方米;复建区建设量112万平方米;融资区建设量88万平方米。项目预计总投资180亿元,2019年计划完成投资额10亿元。规划分为两期实施。

据透露,陈田村改造完成后,预计村民人均收益增加0.7万元/年,预期创造就业岗位5.8万个。预计收缴土地出让金为18亿元。项目改造后新增绿化等开敞空间7.3万平方米,综合

绿地率提高16%,达到35%。此外,项目保护修缮历史建筑4处,建筑面积700平方米,包括萧姓祠堂(松波山庄)、萧氏宗祠、李姓分房祠(子明李公祠)、南约街门楼。

目前,已完成约1500家商户动迁,涉及人员约2.5万人,与超90%的租户签订拆迁补偿协议,拆除面积逾42.6万平方米。下一步,将开展村民住宅部分的签约清拆,2020年启动复建安置区的建设。