

东风夜放花千树 从化旧改展新颜

通过全域土地综合整治,实现城市扩容提质,打造生态宜居的现代化社区

广州未来10年旧改计划将迎来前所未有的变局,换来的是一座新的广州城,一座更加现代化的大都市。广州从化区作为全国全省乡村振兴示范区,全面协调的国家城乡融合发展试验区,生态宜居的粤港澳大湾区创新“绿谷”,开放共享的粤港澳大湾区生态“智谷”,也开始了全面的旧改工作,它围绕着如何保障村民权益?如何打造美的未来?致力于打造生态宜居的现代化社区;促进产业转型升级,提高村经济收益;完善公共配套设施……城市更新必须贯彻高质量发展的方针,而这一切,是从高水平的规划开始的。

■新快报记者 邓毅富

地铁14号线从化五站点区域 为旧改重点

广州市规划和自然资源局从化分局城市更新科的一位工作人员称,从化旧改是沿着地铁14号线作为依托,去解决城市更新问题。“主要是成块连片的改造,以旧村改造为主,其他的一些像旧厂房等,只是锦上添花。”

新快报记者了解到,14号线从化段全长23公里,设太平、神岗、赤草、从化客运站、东风5个站点,片区覆盖用地56平方公里,涉及3街1镇28个行政村,在从化旧改的三年计划中,估计会有25个村进入旧改行列。

从化旧改特色也是十分鲜明的,它大力发展现代生态农业,将零星的非农业用地盘整成片,增加基本农田量。而从化的生态绿色产业发达,所依托的农田面积是最多的。在旧改中,从化优势将会扩大,农业收入会增加。

“在旧村改造中,还要跟政府土地储备、全域土地综合整治结合起来。”今年1月,国家自然资源部办公厅发布了全域土地综合整治试点名单,从化区鳌头镇成为广东20个试点之一,也是广州全市唯一入选的试点。

全域土地综合整治是将田、水、路、林、村按照生命共同体和生态文明要求整体规划设计的新政策,是贯彻新发展理念推进乡村振兴的重要举措。其重点是农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复。

广州单宗最大的旧村改造项目 正式启动

3月22日下午,麒麟舞动,吉庆到来,伴随着礼炮迸发,位于地铁14号线东站上盖片区的从化区城郊街东风村旧村改造复建区建设正式启动。作为广州单宗最大的旧村改造项目,东风村自2017年开展改造意愿调查,四年时间里顺利完成企业引进、房屋权属确认、首开区地块的城镇建设用地报批等工作。

在东风村旧改指挥部内,东风村未来规划沙盘展示在人们面前,从一期首开复建住宅到二期融资住宅,从学校、文化设施到商业配套,应有尽有。

东风村党支部书记殷伟坚介绍,东风村位于流溪河西岸,毗邻“一江两岸三带”重要发展区,生态资源优越;东风村内殷家庄被列入广州历史文化保护风貌区,村内古树名



■东风村旧村改造复建区建设的正式启动,对从化区城市更新整体推进有着里程碑意义。

木、不可移动文物资源丰富,人文景观保存良好;从化大道、北星路首段、地铁14号线东风站均经过东风村范围,拥有多维立体交通优势,具备优厚的旧改条件。

东风村分成几个板块,一是旧村改造的板块,全村村民住宅全部拆掉,集中安置到南片区域。二是政府会加强政府土地储备,包括通过拆旧复耕进行生态修复,增加基本农田,东风村的永久基本农田全部分布在东风村北片,共计74.78公顷,通过全域综合整治,提升农田质量开发,建设农业体验区、现代农庄、观光农业区、有机农业发展区等。三是东风村古村落殷家庄的文化保育和文创发展。

据了解,东风村旧村全面改造范围总面积419.32公顷,其中建新总面积103.89公顷,改造范围内有村民房屋2601栋,涉及村民1149户。片策方案中,规划建设总量208.85万平方米,复建量97.97万平方米,融资量109.10万平方米,拟建设7所学校,包括幼儿园、小学、初中,还有绿地公园和文化少年宫等公共服务设施。

高水平的规划是高质量发展的基础。以交通为例,要做到内联外通,就要考虑旧改后人口激增时的交通承载力,东风站片区将围绕交通枢纽发展公建配套与第三产业。

另外,教育配套、医疗配套等公共服务设施,孩子上学、老人看病等,都是大事。

再就是产业结构,不能全部用来做房地产,尤其要考虑村集体经济的长远发展。在规划里,也给村集体预留了一定面积的商业地块,这一部分由村自筹资金去建设,发展经济。

旧改尊重村民意愿 关注权益和集体经济

旧改首先要尊重村民的意愿:想不想改?按旧改相关规定:若有八成村民同意,那就开始数据调查:村里有哪些文物和历史风貌建筑?有哪些古树?有哪些公共服务设施?……这些工作由镇街去实施。数据汇总后,由区规划局核查,随机抽检样本30%。

这些数据确认后,就向各主管部门如文旅局、园林局、房管局等征求意见。若没问题,就向村民公布和公示,并在网上对数据一次性公布。公布之后,代表这套数据稳定

了,代表这条村旧改的基本成本出来了,然后就可以进入方案编制阶段……

2017年9月,东风村开展改造意愿表决工作,改造同意率达到90.78%。东风村村民对改善人居环境、提高收入水平的愿望强烈,改造条件成熟。

在从化东风村,旧村改造正如火如荼。记者看到,绿地罩网覆盖了动土,而稚菊却照样破网而出,争耀春天。东风村殷家庄光曦公祠的殷家庄老房子已经没有人住,但放了学的孩子仍在草坪上奔跑嬉戏。记者在殷家庄大草坪上,见到在此淋水、除草、种花的殷大姐。她说自己世居在村,对即将到来的旧改变迁感到不舍,但她说一切都会适应的,也相信环境会越变越好,子孙后代也会面向更广阔的世界与新生活。“你来这里买房吧,这里空气好啊,处处像花园。”

据介绍,东风村的村民代表曾在有关部门的带领下,到广州旧改示范村猎德村、琶洲村等取经学习,了解复建房的户型建筑、村集体经济发展、文化保育的经验。

地铁口的古村落殷家庄 将整体保护

2020年8月,《广州市从化东风村殷家庄历史风貌区保护利用规划方案》通过了广州市名城委会议审议。

一出地铁口就是古村落,东风村殷家庄是在地铁口的历史风貌保护区,这里是客家围屋、广府民屋均有的古建筑群。村中有舞麒麟的民俗,麒麟舞是从化区市级非遗,东风小学是麒麟舞传承基地,学生们表演的《麒麟舞东风》荣获2020年第三届广东省非物质文化遗产青少年麒麟舞邀请赛银奖。它主题鲜明,造型惟妙惟肖:作揖、摆尾、舔身、踢腿,神态可掬,将麒麟的喜、怒、哀、乐、惊、疑、醒、睡等动静神态表现得淋漓尽致。

为加强殷家庄历史风貌保护区的保护与管理,对核心区总面积约6.36公顷,建筑面积约2.08万平方米的古村落进行整体保护和修缮。项目将保留原始岭南历史风貌,在保护区内保护修缮123栋文物、祠堂(光岩殷公祠、殷氏大宗祠、班堤殷公祠)、旧屋,保留东风村悠久的历史。另外还将建设民俗博物馆、工艺体验馆等,打造成特色岭南商圈,将东风改造成为“生态枢纽·滨河智城”。

好声音

以城市更新为抓手,拓展城乡融合发展新空间。从化区将落实省市最新城市更新政策,制定出台区级政策办法和工作指引,抓好25个旧村改造、16个老旧小区微改造项目,重点推进东风村、禾仓村、联星村西华社旧村改造以及大津电器旧厂房改造项目,加快推进沙贝村等项目前期工作。

以规划为引领,打造城乡产业协同发展平台。围绕流溪·三里、从城“西苑”等重点功能片区,推进控规编制、城市设计、土地收储等前期工作。依托地铁14号线太平、神岗、赤草站点区域,全力推进流溪·三里建设,一体谋划推进旧村改造片区策划和交通路网规划配建,高品质打造流溪·津里商圈,协同推进商业综合体、综合三甲医院等配套设施建设,积极发展南药研制、高端医疗等特色产业集群,打造城乡融合发展先行示范区。

——《2021年从化区政府工作报告》

大数据

419.32公顷
东风村旧村全面改造范围总面积

123栋
殷家庄历史风貌保护区内保护修缮文物、祠堂、旧屋等数量

7所
东风村旧改后增加幼儿园、小学、初中等教育设施数量



■在玩耍的孩子们背后的东风村殷家庄,将得到整体性保护。