

荔湾黄埔旧改面积皆超千公顷

对改造实施方案、合作企业选择等作详细指引

旧改项目
逐个看

海珠区沥滘村 将建 13 所中小学 2 所三甲医院

去年6月18日,海珠区住建局为沥滘城中村改造项目颁发一期复建区25#、27#地块的《建筑工程施工许可证》,同时,整村的私宅签约同步启动。这意味着广州市中心城区最大的城中村改造项目正式迈入“快车道”,沥滘旧改也是“三年计划”中的项目。

沥滘村改造范围总用地面积151.42公顷,改造前现状建筑总面积239.21万平方米,改造后,建设总面积达436.27万平方米(不含地下室)。新快报记者了解到,通过改造,沥滘村住宅面积达243万平方米,将解决超过7万人的居住问题。

商业面积193万平方米,将打造科创商务区、科技创新文化展示区、文化创意区、品质宜居区四大功能片区。

海珠区有关部门工作人员介绍,沥滘村改造项目已被列入城市更新高质量发展的三年实施计划,2023年完成一期复建安置房、商业楼建设。当前,累计已拆卸房屋40余万平方米;私宅签约率已接近60%;5个地块已开工建设,其中14#地块上的幼儿园已完成封顶。

拥有悠久历史的沥滘村,现有12处不可移动文物,“改造中,我们最在意、最关注的一点,就是如何通过改造,将

‘千年沥滘’的历史文化传承下去,将沥滘的文化底蕴呈现出来。”上述工作人员表示,在编制方案时,尤其关注历史文物的保护与规划,历史建筑周边拟打造成传统和现代相融合的步行式商业街区。“未来这里将建设13所中小学,2所大型三甲医院,强化片区‘医疗+公园+学校’的服务体系。”该工作人员还透露,沥滘村项目内公建配套面积约30万平方米,改造后,将完善教育设施、医疗卫生设施、文化体育设施、社区服务与行政管理设施、邮政及市政公用设施、商业服务设施等公共配套设施。

值得注意的是,在海珠区2021年政府工作报告中,海珠区明确将坚持产城联动发展模式,优化生产生活生态发展方式,加快城区扩容赋能、提质增效。今年,全力推进旧村改造,包括重点推动沥滘村首期安置房主体结构完成80%,凤和村(新市头)完成基坑支护和土方施工,赤沙村、石溪村等村社完成实施方案报批并动工,五凤、联星(南箕)等10个村完成合作企业招商,三滘、东风等6个村开展片区策划、更新单元详细规划方案编制,土华村、瑞宝村完成基础数据调查。

白云区田心村

引进广附集团,实现9年教育配套

田心村城中村改造项目是白云区首个全面改造的城中村项目,也是广州市首个通过政府公开平台选择合作企业的项目。改造总用地面积15.84公顷,规划总建筑面积38.58万平方米,其中复建安置区总建筑面积19.44万平方米。

目前,复建二期回迁安置区已进入工程施工准备阶段;公建配套老人活动中心及2所幼儿园已完成封顶建设,正在进行外立面施工;小学地块主体建筑已建到第三层。去年年底,田心村首期回迁安置房已经完成抽签摇号。

此外,去年年底田心村旧改项目配套小学正式获取区教育局的办学复函,确认由白云广附教育集团办学。广州白云广附教育集团是白云区第一个和市属名校联袂成立的教育集团。而田心村旧改项目配套的广州白云广附实验小学(暂定名),是集团成立后的第一所公立小学。田心村旧改项目还建有2所幼儿园,实现小区内9年优质教育配套。

田心村村民黄爱娴表示,孙子和外孙即将上幼儿园和小学,现在得知引进的

是白云广附实验学校,还是公办小学,真是非常开心,期待幼儿园也尽快有消息。

曾有“汽配城”美称的白云区陈田村改造也备受市民关注,项目位于白云新城北部发展带的门户地区,但其居住生活环境并不理想,村民的改造意愿非常强烈,2019年3月,陈田村全面改造按下了“开始”键。目前,陈田村改造项目正全面加快实施,公建配套、一期复建住宅和复建集体物业正有序建设,教育地块已开工,4月底完成主体结构封顶,预计6月竣工验收,7月交付。首期商业地块、集体物业、村民住宅签约和拆除工作也同步进行。

白云区在“三年计划”中涉及的7条城中村,棠涌村、黄边村、罗岗村目前正在开展片区策划和更新单元控规调整方案编制工作。此外,今年1月白云区正式发布的《广州市白云区城市更新专项规划大纲(2020—2035年)》中,旧村庄改造项目有29宗,改造范围总用地面积约25.02平方公里。其中2020—2023年推进项目8宗、2024—2025年推进项目21宗。

荔湾区鹤洞村

由“拆”转“建”,启动复建安置房建设



■4月22日,荔湾区鹤洞村复建安置房开工建设,标志鹤洞村更新改造项目建设工程将全面展开。

4月22日,荔湾区鹤洞村复建安置房开工建设,标志着鹤洞村更新改造项目建设工程全面展开,工作重点将由“拆”转向“建”。鹤洞经济联社和改造方约定,在拿到施工许可证后三年内建成安置房,目前村民房屋拆迁签约率超过96%。

鹤洞村处于“白鹤潭商圈”核心范围,是广钢新城区域建设的重要组成部分。更新改造项目总用地面积22.02公顷,核定改造成本23.98亿元。项目总体投资将超50亿元,新建建筑总量为62.19万平方米,包括村(居)民复建安置住宅、村复建安置集体物业、融资住宅、新建养老院、小学、幼儿园、街道办事处、派出所等公建配套服务设施。

新快报记者走访见到,目前鹤洞村改造建设正热火朝天进行中。原本18个班的鹤洞小学已经搬迁,旧教学楼已拆除,将新建一所36班小学,目前场地已经完成平整,即将进行建设。此外,119复建安置集体物业地块、120综合配套公共服务地块已开工建设;112复建安置住宅地块已动工,105复建安置住宅地块计划2021年下半年开工。

“为了让村民们能够尽快住上回迁

房,我们与开发商签订了协议,要求相关地块在拿到施工许可证的三年以内完成房屋的交付。此外,我们经联社还成立了监督小组,对施工的每一个环节进行监督,确保整个工程的进度和质量都得到保证。”鹤洞经济联社副社长张伟豪告诉记者。

“我家房屋面积300平方米,就位于112安置住宅地块,已经拆掉进行安置房建设。因为改造后居住环境将得到很大改善,因此我们非常支持,希望安置房早日建好,可以早日回迁。”鹤洞村民吴姨说。

除了鹤洞村,荔湾区茶滘村、东漖村也将有一批复建安置项目和融资地块项目开工建设。当前,荔湾区全域推动20条城中村改造全面提质加速,其中有19条纳入市3年行动计划,数量居全市第一。目前,20条城中村中,有8条村的改造方案已获批实施,正在陆续拆卸、施工;12条村的前期工作也取得了突破性进展,正在陆续开展基础数据核查、片区策划方案编制、引进合作企业等工作,争取年底前完成全部方案审批,真正实现“快批、快拆、快建”,释放大坦沙岛和南片腹地的广阔发展空间。

黄埔区大塱村

“碎片重组”打造新型节约集约用地样本

今年黄埔区提出,力争年底前实现旧改“清零”,改出“黄埔新天地”。4月2日上午,黄埔区萝岗街道大塱旧村改造南地块拆迁现场,多台钩机和炮雾车同时作业,伴随一声声巨响,最后3栋房屋应声倒下。至此,大塱旧村改造项目692栋房屋全部拆除,比预定时间提前一个月实现清零目标。

大塱村位于萝岗社区,地处黄埔政治文化中心、科学城片区核心区域,有着巨大的发展优势和潜力。据介绍,大塱旧村改造项目共建设9栋回迁房,可提供回迁安置房近2900套,总建筑面积约24万平方米。预计5月份将启动北地块3栋回迁房的分房工作,首批682套回迁房最快将于明年交付村民。

为了让村民住上称心如意的回迁房,今年1月,黄埔区以大塱旧村改造项目为试点,在全市首创推出“8K+5G+直播”的“云监工”模式,把先进技术运用到旧村改造项目建设中,村民只需要打开“到黄埔去”APP就能看到回迁房建设进度。

大塱旧改项目按照常住人口规划配置

了优质教育、医疗、养老、文化、体育等合计4.81万平方米的市政和公建配套。在建的1所30班小学、1所18班幼儿园,建成后分别移交广州开发区第二小学和人才集团第二幼儿园管理。

值得关注的是,大塱旧村改造是黄埔区获批全省“三旧”改造创新试点后的首批旧改项目之一。近年来,黄埔区积极创新举措突破土地集约高效利用中的“卡脖子”问题,创造性地将村集体留用地与政府储备用地进行等面积置换、规整,形成连片的商业商务用地,实现土地资源节约集约、整体连片开发利用,吸引重大项目落地。通过“碎片重组”,在旧村的低效零散土地上,为高端产业发展腾出空间,打造了新型节约集约用地的“大塱样本”。

据悉,大塱片区规整村集体留用地10.4公顷,建成36万平方米集体物业,加上大塱旧村改造项目复建的4.4万平方米集体物业,片区集体物业总量将达到40.4万平方米,释放近57万平方米的新型产业载体空间。