



策划/孙璇 刘云 冯茵 设计/杜丹

# 广州城市更新：

# 加装电梯春色满园 小环节撬动大幸福

### 独家定制 政策为民生工程提供支持便利

如果某一天你偶然走进广州某个老旧小区，转弯就有一排透明玻璃幕墙、崭新全钢结构、与旧楼体形成鲜明对比的加装电梯映入眼帘时，不要惊讶，过去的十余年里，广州城市更新不断带给人惊喜，于宏观处，科教文卫均面面俱到；于细微处，衣食住行皆息息相关。旧楼加装电梯只是其中的小小一环，却撬动着居民大大的幸福。

2009年，广州形成第一例旧楼加装电梯“范本”。此后，广州持续在推动老旧小区住宅加装电梯的民生工作上聚焦难点、痛点和堵点，提高规划审批效率，优化简化流程，把单个例加装推向成片连片加装，将浪花汇聚成浪潮，生动诠释着“一枝独秀不是春，百花齐放春满园”。



透明玻璃幕墙的加装电梯成为老旧小区一道靓丽的风景线

海珠区滨江东街道的逸里里，是下部分供商业、上部分供居住的混合模式裙楼。多年来，该栋楼面临临裙楼加装电梯难以保证结构安全的难题，多次被上了年纪、腿脚不便的业主投诉没有电梯上下楼困难。广州市规划和自然资源局了解情况后，组织协调相关技术部门，就加装电梯设计优化、技术标准、规划审批等需求进行多次调研，最终形成了各方均较为满意的“两段式”加装电梯规划设计方案并成功加装电梯。

天河区育蕾二街14号楼，原楼梯间较长，按照原有方案，加装电梯将对消防通道产生影响。为满足居民便捷上下楼的需求，广州市规划和自然资源局为其“定制”了内嵌式的加装电梯模式，同时压缩梯间的尺寸，既满足了消防要求，又确保了原建筑外立面的统一和美观。

这两个小小片段，是广州近年来不断改善旧楼加装电梯工作方法的缩影。统计资料显示，截至目前，广州已

累计完成加装电梯规划审批共9400余套，已建成投入使用共6800余套，全市的审批电梯总数和建成电梯总数均居全国各大城市首位。

不过，庞大的数量背后，也隐藏着老旧小区加装电梯结构复杂、场地限制、邻里反对等问题，电梯的加装工作遇到不少困难。针对居民加装电梯过程中遇到的各类“定制”电梯的技术难点、堵点和痛点问题，广州市规划和自然资源局深入研究并积极化解“疑难杂症”。该局相关负责人表示，今年3月，在对具有代表性的加装电梯难点个案建立资料库、组织多方单位实地调研的基础上，研究编制了《广州市老旧小区住宅加装电梯指引图集》，为居民提供图文并茂、通俗易懂的加装电梯全流程技术指引。

政策也陆续为加装电梯民生工程提供支持便利。早在2012年7月，广州就出台了《广州市既有住宅增设电梯试行办法》，在全国率先提出“双三分之二”同意可申报加装电梯的基本条

件，破解了原“加装电梯需全体业主同意”的过严条件。在此基础上，2016年，广州修订并重新出台《广州市既有住宅增设电梯办法》，同年下发《广州市既有住宅增设电梯技术规范》，最大限度地释放了旧楼加装电梯工作释放政策空间。

2019年，广州再次印发《加快推进广州市老旧小区住宅加装电梯三年行动方案（2019-2021年）》，建立由分管副市长任总召集人的市老旧小区住宅加装电梯工作联席会议制度，建立并完善了市、区、街（镇）、社区四级加装电梯事务治理机制，稳步推进全市层面的加装电梯工作。

经上述努力，通过旧楼加装电梯推动城市更新的思想逐渐深入到社会肌理，目前，广州已搭建起政府部门、社区居委会、社会组织、社会工作者、社区企业、社区基金等多方共同参与的社区治理平台，社会力量参与到旧楼加装电梯工作中，形成了充分运用社区协商推动旧楼加装电梯的局面。

## 提速提质 成片连片规划效率提高近20倍

“一枝独秀不是春，百花齐放春满园”。在逐步丰富和拓宽老城市、新活力的内涵方面，广州并不囿于个例，它正尝试通过以点带面，将浪花汇聚成浪潮，把旧楼加装电梯推向成片连片化。

所谓的成片连片加装电梯，就是统一规划、统一申请、统一批复。根据《加快推进广州市老旧小区住宅加装电梯三年行动方案（2019-2021年）》的工作目标，到2021年，广州将总结成片连片加装电梯的试点经验，研究推广老旧小区住宅成片连片加装电梯工作，以老旧小区改造试点工作为抓手，推进加装电梯工作高质量、高品质发展。

近年来，广州早已有多区“试水”成片连片加装电梯。2018年5月，天河区的育蕾二街、六运小区等作为广州首批老旧小区开展了成片连片加装电梯试点；同年8月，增城区选取荔城碧桂园和水电二局社区推广成片连片加装电梯；2019年3月17日，番禺区康裕东园连片加装电梯开工；2019年3月20日，在海珠区第十六届人民代表大会第五次会议上，“试点老旧小区成片加装电梯工作”被列入政府工作报告。

位于天河区的茶山小区是广州最早探索成片连片加装电梯的典型之一，被视为广州旧楼加装电梯的样板。茶山高层住宅小区电梯加装改建工作小组的专职组长杜松告诉记者：“社区居民统一共识，进展比较顺利，目前，茶山小区36个单元楼中有35个加装了电梯，加装率超过97%。”

为进一步推广成片连片加装电梯模式，2020年3月，广州市规划和自然资源局印发了《广州市老旧小区住宅成片连片加装电梯试点工作实施方案》，试行免于规划许可，优化过去“一梯一

审批”模式，试行“集中申报、统一规划、统一批复、批量施工”的新模式。该局相关负责人反映：“通过积极联动各个职能部门，缩短办理链条，节约大量行政资源和人力资金成本，实现‘让百姓少跑路’。试点片区越大，效率提升越明显，以某一50个电梯口的小区为例，成片连片规划比单个审批效率提高了近20倍。”

成片连片加装电梯并非是一帆风顺的。目前，广州成片连片加装电梯的做法尚处于尝试阶段，全国各地都无相关政策和技术支撑，更不用说有可供学习借鉴的相关经验。

“只有边探索边总结经验，不断优化简化流程。”广州市规划和自然资源局相关负责人向记者表示：“加装电梯是由业主主导、政府积极支持的行为。老旧小区住宅加装电梯的意向、决议和行为属于业主自治并主导的民事行为，在推进成片连片加装电梯实施工作过程中，存在居民加装电梯意愿不统一的问题；此外，广州老城区老旧小区住宅楼空间布局、结构等各不相同，社区环境较差、建筑外观老旧、建筑结构复杂、改造困难，存在许多复杂疑难问题，给成片连片加装电梯统一规划设计造成了一定难度。”

记者了解到，目前，广州市规划和自然资源局已统筹完成30多个成片连片加装电梯试点小区规划设计方案编制工作，方案经各区电梯办组织审核后，将由属地街道组织实施。前述负责人表示，下一步，该局将结合2020年来成片连片加装电梯试点工作成果，探索总结出一套可复制、可推广的工作经验，在全市范围的试点小区全面推进。



天河区茶山小区成片连片加装电梯

## 羊城晚报 专题

## 广州黄埔科学城竟爆出销售超30亿元的流量大盘？

# 12年公办华附近在家门 大壮名城畅销实至名归



今年11月，黄埔区一手住宅网签量达到近四年最高，成为广州全市销冠。位于科学城的大壮名城成了其中的“网红”，今年截至12月8日销售量已超过30亿元。大壮名城平均单位总价为四五百万元，是典型的刚改型楼盘，为何能够像刚需型楼盘一样大卖？

李先生刚刚买了大壮名城一套三房单

位，他的看法颇有代表性：“这个楼盘地理位置好，周边有三条地铁线，商业、医院等配套齐全，更难能可贵的是，小区内有华南师范大学附属黄埔实验学校，提供从幼儿园到中学的教育，而且中小学均为公办，在‘小升初’新政策下，这种九年一贯制的学校更有优势，如果家里有两个孩子，最多可以省下126万元的学费。”

### A 不用担心“幼升小” 无需折腾“小升初”

李先生同事家的大娃刚刚经历“小升初”，无论是公办还是民办的摇号都没有摇中心仪的名校，只能到片区内一家普通学校入读初中，同事因此得出结论：“买房还是买楼盘好，孩子小学能入读地段名校，初中能就近入学，不用担心孩子的‘幼升小’，也少担心孩子的‘小升初’。”

同事的经历坚定了李先生在大壮名城买房的决心。大壮名城社区内有华南师范大学附属黄埔实验学校，分南北校区，其中位于一期住宅旁的南校区配备18班的幼儿园和36班的九年一贯制学校，今年南校区小学、初中已全部封顶，预计明年秋季启动招生，从幼儿园到中学12年都交由华南师范大学教育集团管理，小学到初中为义务教育，9年学费免费。

按照今年黄埔区的政策，九

年一贯制学校小学户籍毕业生均可选择对口直升。李先生算了笔账：“若家里有两个孩子，光学费就能省下126万元。”

大壮名城内的华南师范大学附属黄埔实验学校，与位于白云区的华南师范大学附属太和实验学校，同属华南师范大学旗下的“华附实验”系列学校。华南师范大学附属太和实验学校创办仅三年多，在办学伊始首批生源成绩一般的条件下，今年首届中考毕业生取得了不错的成绩，据学校相关负责人介绍，该校正在申报学费调整，未来小学到中学的学费预计为7万-7.5万元（以物价部门批复为准）。

按照每年7万元计算，小学到初中9年的学费总计达63万元，若家里有两个孩子，就是126万元。而按照黄埔区现行的小学入学政策，父母在大壮名城拥有100%产权的



华南师范大学附属黄埔实验学校（效果图）



华南师范大学附属黄埔实验学校（效果图）

### D 优质全能户型设计 一线品牌交楼标准

目前，大壮名城主推A11栋93-105平方米的三房单位，据介绍，约93平方米的单位推出不久已告售罄，其余单位也存贷不足。现场看楼客发现，在售户型设计方正实用，厅大房大，每个卧室都有充足的空间。

交楼标准采用知名一线品牌，功能配置为产品加分：全屋卫浴产品升级为顶尖五星级标准酒店选



大壮名城的园林示意图

### C 高新技术精英扎堆 黄埔区人均GDP排第一

黄埔区尤其是科学城板块蓬勃发展的前景，吸引了大量高新技术精英扎堆。统计数据显示，2019年黄埔区GDP超过3500亿元，紧随天河区位列全市第二，而且与第三名的越秀区逐渐拉大差距，比后者多出一个从化区的GDP；黄埔8.6%的GDP增速仅次于基数较小的南沙区，同样位居全市第二。进出口方面，黄埔区分别以进口1601.68亿元和出口1285.04亿元的佳绩双双排名全市第一，显示出良好的经济发展活力。人均GDP方面，黄埔超越天河、越



大壮名城交楼标准中有不少一线品牌产品（样板房实景图）

### B 三地铁一站到天河 配套一公里内全覆盖

除了教育配套，在准业主看来，路通财通，买楼当然选便捷的交通。大壮名城周边有广州地铁6号线、7号线（在建中）、21号线三号线环绕，其中6号线暹罗岗站与6号线、21号线换乘站苏元站已开通，楼盘距离苏元站仅约700米，7号线科丰路站（在建中）

就在售楼部旁。从售楼部出发，坐地铁可无缝连接天河、越秀、白云、番禺等广州主城区，若是搭乘快线，在苏元一站可达天河，到珠江新城上班很方便，孩子未来到大学城读书也可坐地铁7号线直达。

科学城板块生活方便，楼

盘马路对面是大壮国际广场，北面一墙之隔是万达广场，大型商圈高密度覆盖。知名的三甲医院——中山三院岭南医院与楼盘的直线距离仅800多米，黄埔区政府、萝岗儿童公园、宝能国际演艺中心都在附近，成熟商业生活配套步行可及，午休时间也能随意逛逛。