

白掏腰包拆危建新，D级危房焕然一新

第一批“吃螃蟹”的业主回家了

广州白云区三元里村城中村改造取得实质性进展

最高补偿 7590 元/平方米 安置房全部回迁在改造范围

“终于交房了，春节前我就要先搬进来住几天。”近日，看着与一年前的危楼已是天壤之别的全新5层小楼，广州花都区新华街道集群街2号楼老居民钟彩兰感到由衷的喜悦。经过约9个月的拆建工作，曾经的D级危房——集群街2号楼以崭新的电梯住宅形象重生。2025年1月11日，作为广东省首个自筹资金拆危建新项目的业主，集群街2号楼的居民们如愿以偿吃到了“第一口螃蟹”，拿到了新房钥匙。



重获新生的集群街2号楼 羊城晚报记者 徐炜伦 摄



旧的集群街2号楼被鉴定为D级危房 受访者供图

羊城晚报记者 范晗越 徐炜伦 冷霜

自筹自建

能否在更多老旧小区推广

集群街2号楼所在的新华街道丰盛社区，有大量老旧小区属于广州北站东侧老旧小区改造项目范围，据街道有关工作人员介绍，目前已经有部分居民表露出希望参照集群街2号楼进行改造的意愿，但难点在于在现有的政策下，采取这一模式需要该楼栋的全体居民同意，缺一不可。

“集群街2号楼的成功和业主的构成有着很大的关系，近三分之二的住宅是公房，私人业主仅有9户，加上业主本身意愿也足够强，协商和做工作的难度都很多。但对于其他老旧小区而言，情况未必能这么乐观。但是，参照近两年老旧小区加装电梯的情况来看，如果持续地有成功案例出现，相信未来也有机会把这一模式推行下去。”一位街道工作人员表示。

“30万元的改造费用对我们来说是一笔巨款，之前从集群街2号楼搬走以后，也没想过过去买套新房，但是有机会把老楼改造成新家再搬回来住，我觉得值。”徐耀通表示。

整栋危房 如何改造才能治标治本

“我们1998年就搬离了这里，但在这之前，已经在这里住了差不多十四年，这栋老楼在花都区的地段好，周边生活又方便，很多邻居也都是以前一个单位的同事，住在这里真的很舒服，一直想回这边养老。”回想起二十多年前的生活，已经74岁的集群街2号楼居民徐耀通仍然历历在目。集群街2号楼始建于20世纪70年代，为五层混合结构房屋，其中2至5层共有住宅24户，首层共有商铺16间。其中首层商铺为同一业主所有，住宅则有9户为私人产权，15户为花都区属国企资产。由于年久失修，该房屋被鉴定为房屋整体出现险情的D级危房。

改造项目启动区在全市率先动工建设，集群街2号楼恰好位于片区内。但对于一栋已经被鉴定为D级危房的老房子而言，如何进行微改造、微改造能否解决问题都是大难题。彼时，作为9户私人业主之一的居民徐耀通直言不讳：“给这栋危房做微改造是浪费资源，小修小补解决不了问题。”作为最早支持拆除重建的几位业主，钟彩兰和徐耀通出于实用主义的大胆想法，为当时正寻求探索产权人自主更新这一全新城市更新路径的花都区住房和城乡建设局提供了一个实践的机会。

依据“谁受益、谁出资”的原则，集群街2号楼全体业主终于达成一致，于2023年11月设立共管账户，危楼拆除重建正式开启日程。

2023年9月，花都区广州北站东侧老旧小区成片连片微

拆危建新

新居如何满足现代需求

如果只是简单地原拆原建，对于业主来说重建的意愿或许不会太强烈。作为一栋设计建造于20世纪70年代的老房屋，旧的集群街2号楼与现代住宅几乎不沾边，能否借助建新的机会将它改造成符合现代住宅功能分区的新房屋备受老业主们关心。

在住的自建房没有。”徐耀通已经74岁高龄，对不少身体状况类似的老居民来说，电梯已经成了出门的必需品之一。事实上，旧的集群街2号楼问题还远不止于此。据居民介绍，此前的旧楼布局更类似于早期的企业宿舍，卧室、客厅、厨房、卫生间等功能间被公共空间分割，狭小的厨房甚至无法容纳一个标准的

洗碗池，做饭、洗菜不得不分开进行，油烟在狭小空间里也难以散去。

“今天这样方方正正的家和之前是完全不一样了。”刚刚看到新房实景的钟彩兰表示，在这套建筑面积约63平方米的住宅中，容纳了两室一厅一厨一卫和两个阳台。“我们之前是根本没有生活阳台，厕所和厨房也不像现在一样完全

分开，现在这个设计，生活阳台我可以晾衣服，主阳台的采光也很好。”

全新的集群街2号楼，在未增加原有户数的前提下，大幅度优化了住宅内部结构，户型方正、功能分区，采光充足，更加符合现代人的居住习惯。除此之外，预留的燃气管线、光伏管线等基础设施也是近年新建小区常见的硬件升级。

羊城晚报讯 记者符畅，通讯员周亚君、郑少敏报道：记者近日从广州市白云区三元里街了解到，根据已批复的三元里村城中村改造方案，村民的安置房全部回迁在改造范围内，即三元里街辖内。对于集体土地上的村民住宅，符合“一户一宅”等安置条件且选择安置的，按照“拆一补一”的原则，按房屋实际面积且不超过280平方米进行核定安置面积。

据了解，此次征地范围包括广园中路以南、三元里大道以北、广园西路以东、解放西路以西的整片区域，涉及拟征收土地面积为375301平方米，合计562.95亩，几乎覆盖整个三元里村。

作为广州火车站改造片区的重要组成部分，三元里村城中村改造大面积征地，意味着改造也有了实质性进展。根据三元里现行控规，此次征地的南面地铁站、牌坊部分，规划以公园和商住地块为主。未来，三元里和广州火车站将打造一条串联广州火车站、抗英斗争纪念馆、平英团旧址、飞翔公园、白云新城等地标群的文化商业生态轴。

日前，白云区政府印发三元里村城中村改造项目土地及房屋征收补偿安置方案，拟征地面积极375301平方米，合计562.95亩，最高补偿7590元/平方米（权属人按期签约、交房并放弃安置），范围覆盖三元里村全村，将用于居住用地、商业用地等成片开发。

根据安置补偿方案，三元里村住宅部分原则上采用“先补偿、后回迁”形式安置，范围覆盖三元里村全村，将用于居住用地、商业用地等成片开发。

根据安置补偿方案，三元里村住宅部分原则上采用“先补偿、后回迁”形式安置，范围覆盖三元里村全村，将用于居住用地、商业用地等成片开发。

15%的搬迁奖励，即最高7590元/平方米（权属人放弃安置）。权属人若3-6个月内签约并按约定交房则予以10%的搬迁奖励，前述期限内未签订补偿协议或交房则不予奖励。临近安置费标准则为40元/平方米/月，按3个月为一期支付，房屋实际测绘面积超过280平方米的部分不计临时安置费。

三元里街有关负责人介绍，在“三元里村城中村改造停滞十年的背景下，该街终于迎来三元里村整村的改造更新，凭借强力凝聚的改造意愿和群众的信任与期待，街道经过不懈努力和争取，半个月内完成城中村改造意愿征询，同意率达95%，20多天完成村集体物业新建先行区近5万平方米建筑量的征拆，在全市率先完成城中村改造项目控规方案批复。

今年以来，三元里村城市更新改造取得突破性的进展：1月2日，三元里村城中村改造指挥部专题会议审议通过；1月6日，首开区兴发广场二期、三期以及内村征地预公告发布；1月7日，白云区政府印发了三元里村城中村改造项目土地及房屋征收补偿安置方案，标志着三元里村城中村改造项目正式迈入全力推进的新阶段。

三元里村城中村改造项目部人员透露，三元里村已启动改造前准备工作，目前已完成国有老旧小区的基础数据详查，村里处于摸牌量屋的阶段。征地预公告发布后，有关征地的机构和测量单位，会对土地的权属、地类、面积，以及地上附着物（含房屋）的权属、数量、结构等现状进行调查。另外，此前确定征拆的兴发广场二期，已完成全部清拆的土地平整工作，将建设一栋21层的商业综合体，优先满足原商户的回迁工作。



改造效果图 通讯员供图

解码办案 听法官讲故事

深陷经营困境的深圳某上市公司何以起死回生？法官解码——

上市公司“业绩大变脸” 199名股民为何起诉又撤诉？

C 原被告和解撤诉，上市公司扭亏为盈实现重生

策划：林晔皓 林洁 统筹：苏依绚 黄丽娜 骆辛 执行：曾洁赞 董柳 何崇炎

羊城晚报记者 柳卓楠 董柳 实习生 张小悦

在金融审判中，关于“证券虚假陈述”的案子不在少数，但这一宗案件，却让深圳市中级人民法院深圳金融法庭法官范志勇感触良多——

2020年前后，国内光学光电领域某龙头上市公司被美国制裁，3年亏损近百亿元。而后又因“业绩大变脸”，遭199名股民起诉，公司发展进入“至暗时刻”。

如果不考虑企业困难一判了之，企业或将面临退市甚至破产，而投资者的损失也将得不到赔偿。如何既保护投资者权益、又避免企业因涉诉陷入绝境？在本案中，深圳中院金融法庭采取“调审结合、以审促调”证券群体诉讼审理新模式，促成上市公司与199名原告签署和解协议，案件全部撤诉，公司也得以纾困重生、扭亏为盈，最终以多赢共赢的方式圆满化解纠纷。

A “业绩大变脸”，行业知名上市公司陷入危机

本案被告某公司是深交所上市公司，也是国内一家有着光彩过往的民营高科技企业，多年发展积累了大量专利技术，曾作为苹果、华为等手机摄像头供应商，在智能终端设备等产业链、供应链中具有重要地位和影响力。

2019年初，该公司发布的业绩快报显示2018年度公司处于盈利状态，利润超18亿元。然而几个月后，经审计正式发布的2018年度财报却显示，企业不但没有盈利，反而亏损上亿元。深圳证监局经过调查后，给予该公司行政监管措施处分。“业绩大变脸”导致该公司股票连续下跌。

祸不单行。2020年该公司受国际准入机制影响，给公司经营带来极大困难，导致该公司在2020年

至2022年这3年里亏损近百亿元，公司发展接连受挫，举步维艰。从2022年4月起，陆续有199名股票投资者向深圳中院提起证券虚假陈述责任纠纷诉讼。为何会“业绩大变脸”？该系列案进入法院后，这成为范志勇首先需要了解清楚的事情。



深圳市中级人民法院 深圳金融法庭法官 范志勇

被美国制裁的上市公司起死回生记

B 企业“至暗时刻”，法官创新审理模式促共赢

对于范志勇来说，过去曾办理过许多关于证券虚假陈述侵权的案子，但这一宗却有所不同。他介绍，2022年，最高人民法院出台了《关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》（以下简称“新司法解释”）。新司法解释有诸多重大变化，其中一条明确：人民法院不得仅以虚假陈述未经监管部门行政处罚或者人民法院生效刑事判决的认定为由裁定不予受理。

“按‘旧’的司法解释，证监会向企业出具行政处罚后，我们才受理案件。但新司法解释明确，只要股民起诉，法院就要受理。而这一案件也是新司法解释出台后，深圳最早适用该司法解释的案子，没有太多审理经验可供参考。这意味着很多调查取证和后续审理工作，需要法院与证监局、深交所等沟通协调。”范志勇介绍，在案件审理过程中，该上市公司以“旧”的司法解释作“解释”，经法院多次释法

说理后打消了侥幸心理，表示愿意积极配合法院组织的调解工作。“该案件的另一复杂之处在于，如果不考虑企业困难，简单一判了之，巨额赔偿不但加剧企业的资金困难，还极可能造成企业信用评级下调、融资困难、银行抽贷、债权人提前追偿等更严重的连锁反应。这家有深厚技术底蕴的民营高科技上市公司，可能因此滑向退市、破产的境地，甚至可能威胁我国智能终端设备生产供应链安全，影响我国光电行业乃至高端制造业的发展。而对于投资者来说，企业破产，他们胜诉后也将拿不到赔偿。”范志勇说。

秉持法院服务高质量发展、护航“制造业当家”的一贯理念，深圳中院金融法庭经充分研判后，明确了“既保护投资者的合法权益、又避免企业因涉诉陷入绝境”的思路，采取“调审结合、以审促调”证券群体诉讼审理新模式，着眼双赢多赢共赢开展工作，避免“办理一个案件、搞垮一个企业”。

“调解过程很不容易，我们采取分批、分类、分组等方式，先后分阶段开展调解。困难环节由院庭领导上阵‘啃骨头’，三次约谈包括上市公司董事长在内的公司高层，推动争议双方达成共识。”范志勇说。

范志勇介绍，在审理第一阶段，法院选取代表性案件开庭审理，厘清法律责任等相关争议问题，打消了该上市公司的侥幸心理，也降低了部分投资者不合理的心理预期。第二阶段，法院委托第三方专业机构进行损失测算，为每个投资者的赔偿提供精确、量化的赔偿标准，也让企业明晰赔偿金额。第三阶段，多方联动发力、耐心沟通协调，促进调解撤诉。

经过多方艰苦努力和深入细致工作，到2024年6月，该上市公司已与全部原告成功签署

和解协议，股票投资者们提前收到和解款项，全部提交撤诉申请。

而该上市公司也平稳渡过最艰难、最危险的时期，走出困境实现重生。目前，该公司已成为华为、小米以及赛力斯等手机、可穿戴设备及新能源汽车的供应商。2023年公司实现扭亏为盈，重新取得投资者信任，与低谷时期相比，股票市值增长超300%。

在审理这一系列案件的两年多时间里，范志勇坦言收获良多。“金融审判有它的特殊性和复杂性，它不仅要维护投资者的合法权益，也要兼顾服务实体经济、防范化解金融风险、

维护金融市场稳定和秩序的责任。一判了之很简单，但我们不能这样做。这一案件付出的汗水也许是其他同类案件的数十倍，但是很值得。经过我们的努力，199名股票投资者的损失全部得到‘真金白银’的赔偿，上市公司也纾困重生，这是一个双赢多赢的结果，实现了政治效果、社会效果、法律效果的有机统一。”范志勇说。



范志勇等人走访深圳证监局 受访者供图

【专家点评】

中国人民大学法学院教授、博士生导师、商法研究所所长刘俊海：案件办理实现了“三个效果”的有机统一

该案中，深圳中院金融法庭创新使用“调审结合、以审促调”证券群体诉讼审理模式，一方面保护了投资者权益，另一方面促进了上市公司的可持续发展。这是一个多赢、共享、普惠、包容的解决方案，是一个可以在全国法院系统全面复制、推广的好经验。

在这宗案件中，涉事公司主观恶性较小，不是为了谋取控制股东、实控人的个人私利。裁判者鼓励调解是智慧，也是美德。严重违法上市公司有助于激浊扬清、惩恶扬善，净化资本市场生态环境，但会产生公众股东遭受二次伤害的副作用。即使处罚动机纯正、程序合法、事实确凿、依据明确、理由充分，公众股东的双重损失也是不争事实，处罚的法律效果与社会效果必然会出现合法但不合理的背离现象。在本案审理中，法院坚持辨法析理、以和为贵，组织双方调

解，换位思考、舍小得大、寻求共赢，最终和解结案。这一案件体现了人民法院的公信力和司法温度，实现了政治效果、社会效果、法律效果的有机统一。上市公司是实体经济的“基本盘”，也是资本市场的基石，我们要把资本市场办成公募基金投资者的“摇钱树”、政府财政的“聚宝盆”、诚信企业的“加油站”。这其中，法治固根本、稳预期、利长远的作用不可小觑。