

旧改历时 15 年,最后两栋村屋昨日拆除,为广州乃至全国城市更新提供实践样本

# 洗村 1950 栋村屋全部清零

羊城晚报记者 徐振天



2016 年 12 月,拆除中的洗村  
羊城晚报记者 陈秋明 摄



昨日,拆除中的洗村最后两栋村屋之一  
天宣供图

站在洗村最后一栋村屋倒塌的扬尘中,耳边是鞭炮与钩机轰鸣交织的声响。15 年,足够一个婴儿成长为少年,也足够一片“握手楼”蜕变为城市新地标。在洗村旧改走过的 15 年里,周边房价早已从每平方米几千元飞涨至如今的十万元左右。

这场攻坚战의 终章,没有想象中的硝烟弥漫,只有村民们举起手机拍摄的

7 月 20 日上午,随着最后两栋村屋在钩机的轰鸣声中倒下,位于广州中央商务区的洗村迎来了历史性时刻:1950 栋村屋全部清零,旧改进入全面收尾阶段。

洗村旧改历时 15 年,启动之初便深陷泥潭,让开发商、村委会、村民深陷其中不能自拔。如今,这场旧改马拉松,最终以依法动迁破解僵局,圆满收官,不仅完成了洗村物理空间的重构,更探索出一条超大城市城中村更新的法治化路径。



2018 年的洗村 羊城晚报记者 邓勃 摄

## 旧改往事

平静。他们共同见证着,这场改变古村命运的变革,终于尘埃落定。

洗村位于广州市天河区,拥有 800 多年历史。上世纪 90 年代以来,伴随着广州中央商务区珠江新城的开发,周边地段优势凸显,尤其是 2007 年隔壁猎德村的旧改成功,给了洗村人极大的信心。

洗村旧改从 2009 年开始筹备,

2010 年正式启动。彼时的洗村,1421 户村民、1950 栋“握手楼”,挤在 277 亩的土地上,破敝的村容与毗邻的珠江新城形成鲜明对比。洗村旧改,从启动之初便承载着珠江新城城市升级的厚望。

然而,由于人口密度高、土地资源紧张、地价价格随经济发展一路飙升,再叠加村集体财产问题、宗族

关系盘根错节等情况,洗村旧改启动后便深陷泥潭,让开发商、村委会、村民深陷其中不能自拔,改造难度极大。

拆迁签约推进缓慢,项目一度停滞。洗村村民洪浩(化名)向记者回忆:“那时候天天开动员会,但谁都不愿先签,周边的房子租金一年一个价,就怕吃了亏。”

## 今日论衡之公民问政

### 洗村旧改取得全面突破 首先依赖于政策法规的完善

□彭 澎

经过 15 年旧改的推进,7 月 20 日,知名城中村、广州市天河区洗村最后两栋村屋被拆除,这个令人瞩目的城中村改造迎来历史性时刻,至此,洗村 1950 栋村屋全部清除,旧改进入全面收尾阶段。

这是个里程碑式的突破。2024 年 5 月,全国首部城中村改造专项地方性法规《广州市城中村改造条例》实施,洗村旧改有了依法动迁的基础,从而成为有法可依的旧改第一村。

当然,城中村改造一开始就有一个不断探索的过程。这方面,广州天河无疑是走在全市甚至全国前列的。应该说,猎德是城中村改革先锋和政府全力推进的试验田。洗村则是天河中央商务区核心区最后一个难啃的“堡垒”。洗村改造从 2009 年筹备、2010 年启动,经过天河区不遗余力的努力,今天,复建区最后两栋村屋拆除“清零”,洗村旧改村屋拆迁画上圆满句号。

这一方面说明城中村改造尤其是 CBD 区域的旧改难度之大超乎想象,其牵涉的利益关系之多也令社会各界关注;另一方面也显示了天河区以及广州市政府的工作力度和协调能力的韧性,这无疑也是 CBD 旧改全面成功的重要保障。

毋庸讳言,洗村旧改有过利益纠纷,也有一些合理或不合理不合规的“抗争”,一度成为广泛关注的城中村改造难题。

2023 年 11 月,天河区委、区政府在对中央商务区旧改攻坚的行动中,总结过往经验教训,决定探索实施依法动迁;2024 年 5 月 1 日,《广州市城中村改造条例》正式施行。由此,洗村旧改攻坚有了最坚实的法律支撑,应该说,比前期的“司法动迁”有了更好的顶层设计。

需要看到的是,这个旧改的里程碑式突破,也是与充分考虑和协调各方面利益的探索分不开的。天河区分类施策,根据动迁土地权属性质,创出了依法动迁两条路径——已办理“集体土地转国有土地”手续的融资区,按照国有土地征收程序依法处理;复建区的土地性质仍为集体所有性质,采取村集体收回集体土地使用权,并依法申请行政处理的依法动迁路径。

就这样,洗村旧改全面提速。今年 1 月,融资区拆迁率先完成;7 月 20 日,复建区最后两栋村屋被拆除清零。

总的来说,洗村旧改进入尾声,首先是广大村民的喜讯。从艰难启动城中村改造,到村民的一系列博弈操作,再到新房全面碾压旧房破房,直到今天全面收尾,洗村旧改的典型性甚至超过了猎德旧改。猎德旧改是政府树立的样板,改造结束总结时就明确了,这种政府投入力度难以复制。洗村旧改则是各种复杂利益反复博弈、充分协调的结果,最终依靠于法有据、依法动迁成功推进完成。

洗村旧改的最后收尾,也是广州众多城中村改造以及城市更新等各种“旧改”的一个参照,让黄埔、白云等旧改大区可以充分借鉴。全市城中村改造有可能能进一步完善,城市更新也可以提速,房地产发展的新动力得以强化。

天河区以及广州城中村改造的实践,也具有一定的全国性意义。对发达地区、CBD 地区、利益错综复杂的地区都有启示——即要坚持依法旧改,坚持协调各方利益,坚持全面提升城市生活品质,坚持全面改造与城市更新结合。

(作者是广州市博士科技创新研究会会长、广东省体制改革研究会执行会长)

## 首席评论

□杨 帅

炎炎夏日,广东水经济持续升温,游客们或享受水上运动的畅快,或乘船游览江、河、湖的美景,掀起了消费新热潮。近年来,广东坚持生态优先、绿色发展,全面深入推行河湖长制,全省河湖生态环境显著改善。广东还依托万里碧道、绿美碧带、水利风景区、幸福河湖及水利工程等,因地制宜打造水上运动、河湖游船游艇、滨水文旅及优质水利利用等绿色水经济新业态。(据央视新闻报道)

水是生命之源、生产之要、生态之基,治理管护和开发利用好水资源对实现可持续发展意义重大。自 2017 年、2018 年开始推行河湖长制以来,广东全面建立省、市、县、镇、村五级河长体系,全省 3 万多名河湖长对江河湖库及小微水体进行了全覆盖巡河履职。练江、茅洲河等黑臭水体得到有效治理,

## 热点快评

□孔德琪

轻轻一按,道闸应声而开。网络平台上,售价数十元的“万能”遥控器销量惊人,巴掌大小的设备,被宣传成“畅通无阻”的神器。(7 月 20 日央广网)

商家演示视频里,无论是小区道闸、停车场栏杆还是商铺卷帘门,只需对着设备按几下,就能让其乖乖“听话”。这背后的原理并不复杂,多数道闸使用固定频率的无线遥控,而万能遥控器只需复制、扫描频率,就像配了把万能钥匙,打开千篇一律的锁。

更令人心惊的是销售的公开化。在主流电商平台,“万能遥控器”被堂而皇之地标注“道闸通用”“卷帘门专用”,月销动辄上千件。评论区里,“复制保安遥控器,停车不缴费”“小区大门随便进”等“使用心得”赫然在目。当破坏规则的工具变成明码标价的商品,侥幸心理被商家的“便捷”宣传放大,安全的堤坝早已出现管涌。

道闸虽小,却是安全的一道防线,不仅守护着居民的起居安宁、单位的财物安全,更承载着社会对规则秩序的基本信赖。万能遥控器让这道防线形同虚设,直接消解着业主的安全感,扰乱了停车场的收费秩序,甚至可能为不法分子潜入校园、单位提供可乘之机。一个小小的遥控器,撬动的是整个社会对“安全管理”的信任根基。

《中华人民共和国无线电管理条例》明确,生产、销售无线电发射设备需取得型号核准,而这类未经授权的

# 做好用水护水大文章 绘就水清岸绿新画卷

车陂涌、华阳湖、沙河、淡水河等河湖水生态环境质量得到全面改善。万里碧道和幸福河湖建设工作有序推进,累计建成万里碧道超 7600 公里。各地依托河湖资源禀赋和治水成果,大力发展绿色水经济,越来越多的河湖水流动起来、水质好起来、风光美起来,成为群众家门口休闲、锻炼和游玩的好去处,增强了群众幸福感、获得感。

“常治”才能“久清”。广东取得的治河成效首先得益于构建起了有效的河湖治理管护机制。河湖长制让每一条河流、每一个湖泊都有了责任人负责治理、管护和巡查。河湖长制通过基层河湖长巡查履职工作制度、涉河湖重大问题调查与处置全链条工作机制、跨行政区跨行业联合机制、信息共享及信息化管理等系列制度,构建起责任明确、协调有序、监管严格、保护

有力的河湖管理保护长效机制。针对河流污染发现难、监管难的问题,广东还积极动员社会力量参与治水,积极聘请“民间河长”“企业河长”参与巡河护河、用 App 上报河湖问题,通过全民参与进一步织牢织密河湖管护网。今年 5 月,广东制定并实施了《广东省河湖长制条例》,标志着全省河湖长制工作迈入法治化、规范化的新阶段。

河湖既要管护好,更要开发利用好。只有把生态“好水”变成经济“活水”,把“绿水青山”更好地转换为“金山银山”,才能为经济社会高质量发展增添新的引擎。近年来,广东各地依托良好的江河湖库生态环境,因地制宜开展水经济试点,积极培育绿色水经济新业态,水经济呈现出蓬勃发展的态势。如广州南沙大力发展水上运动,积极举办龙舟、赛艇、皮划艇、桨板

等培训和优质赛事活动,打造具有影响力的水上运动赛事基地和休闲旅游目的地;清远北江沿线的相关企业完善游艇配套设施,打造精品航线,推动水上旅游及其上下游产业高质量发展;佛山顺德区培育滨水文旅文创,发展滨水夜间经济,开展滨水露营活动,将治水和产业、文旅深度结合,实现了水环境改善与经济增长的双赢。

岭南大地因水而兴、因水而美。把江河湖泊打造成造福人民的幸福河湖,是国家“江河战略”的出发点和落脚点。广东要充分发挥河湖长制的关键作用,聚焦“百千万工程”和绿美广东生态建设,持续高水平推进万里碧道、绿美碧带、水利风景区、幸福河湖建设,做优做强“水文章”,培育壮大“水经济”,推动广东治水兴水工作迈上新台阶,书写“两山”理念转化的南粤篇章。

# “万能遥控器”公然售卖,谁在给安全防线开“后门”

“万能遥控器”,显然属于违规产品。为何它们能在电商平台公开售卖?平台审核的“宽松”难辞其咎。面对“万能遥控”“道闸破解”等直白的违规信息,平台既未核实产品合规性,也未屏蔽危险宣传,实则非法交易提供了“舞台”。更需追问的是监管响应速度,此类产品并非新鲜事物,为何多年来屡禁不止?是检测技术滞后,还是查处力度不足?

遥控器的“万能”,恰恰暴露了管理的“失能”。许多小区、停车场为图省事,仍在用老旧固定频率道闸,从未更新加密技术。保安将遥控器随意摆放,甚至转借他人,让频率复制变得易如反掌。类似的甩锅式管理,本身就

是对安全的漠视。

根治万能遥控器乱象,监管部门必须亮出“硬手段”。对生产、销售违规遥控器的商家,要顺藤摸瓜、一查到底,不仅下架违规商品,更要追究法律责任;对电商平台,要压实主体责任,建立关键词筛查机制,让“破解”“万能”等违规信息无所遁形。

管理方更要摒弃“将就”心态。小区物业要定期检查道闸安全性,及时升级设备。保安应规范遥控器使用,避免频繁外泄。

从道闸的加密升级,到监管的无缝衔接,再到每个人对规则的敬畏,唯有把漏洞堵在前面,才能让“出入平安”从纸面落到实处。