



文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

广州旧改

“稳”字当头，创新模式保民生



黄埔区庙头旧改项目将打造成海丝文化与创新国际交流的新窗口



▲ 黄埔区庙头旧改项目



▲ 城中村改造对改善民生具有显著的作用

10月19日，广州市海珠区沥滘旧村改造项目7个地块同时举行开工启动仪式，标志着这个广州市中心四区体量最大的城中村改造项目进入了新的阶段，海珠新城未来蓝图的兑现进度加快。

就在两天前，10月17日，黄埔区庙头旧村改造项目举行首开区开工活动，项目进入工程建设实质阶段，将打造集文化旅游、绿色生态、商贸金融、科技创新为一体的海丝文化与创新国际交流的新窗口。

10月7日，《海珠区凤和（康乐村、鹭江村）片区城市更新单元详细规划》在广州市规划和自然资源局官网开始批前公示。9月19日，番禺区里仁洞村改造项目私宅签约率超过80%，已达启动全村房屋拆除及后续相关工作的条件。1月至7月，广州市新批复文冲东、西水村等改造项目10个，新溪村等12个项目实现新开工……今年以来，广州众多旧改项目迎来重要进展，跑出“加速度”。

数据显示，今年广州市至少推进127个城中村改造项目，将是广州有史以来最大规模的年度任务，亦将成为建筑业高质量发展的引擎力量和产业转型升级的历史机遇。当前，广州市正认真贯彻落实中央在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，坚持“政府主导、市场参与、分区分类”，着手制定城中村改造中长期计划，滚动编制年度计划，分步实施，稳妥推进，全力以赴推动广州市城中村改造提质增效。

A 分三类实施推进城中村改造项目

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟须实施改造。住建部10月12日消息提到，当前，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

“分三类实施，意味着一村一策将是新一轮城中村改造的新模式，不再是过去的大拆大建。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，“资金可以平衡的、群众改造意愿强烈的、产权基础清晰的，可以实施拆除重建。不具备这些条件的，就要在守住安全底线前提下，常态化地推进

整治提升，或者做局部拆迁，为公共服务补短板提供空间。”

住建部提到，超大特大城市推进城中村改造，将坚持先谋后动，先行做好征求村民意愿、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，确保不动则已，动则必快、动则必成。同时，坚持依法征收、净地出让。

“征求意见、净地出让等都表明当前城中村改造的关键策略在于要把前期工作做好，这样推进改造的阻力就会少一些，周期就会缩短，不确定性就会减少，成本自然也会降低。”李宇嘉表示。

在征求村民意愿和试点净地出让的新模式下，广州已稳步推进实施。例如，今年6月6日，黄埔区宏岗旧村改造项目正式动工，在此之前，项目签约率、拆卸率均达到99%，为整体改造进度的加快提供了有力的支撑。

9月19日，番禺区里仁洞村

改造项目私宅签约率超过80%，根据相关政策，该村达到启动全村房屋拆除及后续相关工作的条件，据悉，今年年初，项目即启动集体物业拆除作业，同时全力推动私宅签约。启动私宅签约前，项目在村内设置多个签约咨询点，提前了解村民诉求，充分进行沟通讲解，为后期签约工作做好铺垫和奠定基础。

据了解，目前广州已编制全市城中村改造专项规划，提出差异化更新、区域更新引导等新策略新思路。广州将开展城中村综合评估，分类实施拆除新建、整治提升和拆整结合三类改造，接下来将采取“依法征收，净地出让”新模式，在新中轴线（海珠）、广州火车站、罗冲围片区、环五山创新策源地等4个重点片区开展试点工作，通过“净地+公开市场”的土地出让形式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营，力争年底前有实质性进展。

B 坚持多渠道融资，鼓励企业共建

住建部还提到，城中村改造坚持多渠道筹措改造资金，既可以由城市政府筹措资金，也可以引入社会资金，银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。城市政府对城中村改造负主体责任，统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡；对于整治提升类的城中村改造项目，将建立政府与村民、社会力量改造资金共担机制。

从近期广州城中村改造的部分重大项目可见，参与改造的主体发生了明确的变动。如在10月17日，黄埔区庙头旧村改造项目首开区开工活动上，合作企业由恒大变为广州城投。据了解，2021年8月，庙头村旧改签约率已超80%，但由于恒大涉险，庙头村旧改暂停。直到2022年4月，广州城投通过集体表决，取代恒大成为庙头村改造项目的实际主导人和控制人。由此，该项目被彻底激活。

记者了解到，今年以来，广州市认真贯彻落实中央在超大

特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，其中8月9日黄埔区率先出台《广州市黄埔区广州开发区旧村改造合作企业公开引入和退出工作指引》，鼓励支持具备实力的央企、国企参与区内旧村改造，庙头旧村改造项目便是新政出台后区内首个引入市属国企的“头部”项目。

而在10月19日海珠区沥滘旧村改造项目7个地块的开工启动仪式上，还看见了大型国有建筑企业湖南建投建工集团的身影，据悉，这次珠江集团和湖南建投建工集团的民企、国企联合，将对整个项目的推进产生重要影响，有望加快交付时间。

除了鼓励国资背景企业的参与，按照国务院发布的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，城中村改造还要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

C 优先回迁安置，全力改善民生

“期盼了很久的新房钥匙终于到手了！”今年8月18日，黄埔区火村旧改项目复建区首期安置房交付，2260套安置房正式交付给村民入住，标志着项目正式开始回迁；同日，沙步村复建住宅11地块举行第一批次摇号分房，超过300多户居民拿到中意的户型；8月8日，大塱村实现所有回迁房楼栋封顶，村民有望实现整体回迁……据了解，在城中村改造项目上，安置房复建区的建设是重中之重，住住也是整个项目最先动工的区域。

除此之外，城中村改造项目当中的保障房筹建也是改善民生的关键所在。为此，在今年9月1日的广州的广州市城中村改造工作推进会上，广州正式成立广州安居集团，一批企业相互签订了战略合作框架协议。据悉，该公司是广州市专责从事保障性住房投资、融资、建设和运营管理的市属功能性国有企业，在城中村的改造方面，该公司将是实现保障房筹建目标的重要途径，广州将结合城中村改造，明确除安置房外的住宅用地，按

比例建设保障性住房。复建安置区除满足村民居住外，也可集中建设保障性租赁住房，鼓励专业住房租赁机构稳健运营。

这与本次住建部的表态十分契合，其提到超大特大城市推进城中村改造，城中村改造将与保障性住房建设相结合，各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房。

中指研究院调查咨询部运营总监吴建钦表示，这对于完善我国住房保障体系、住房租赁房源供给体系均具有重要促进作用。易居研究院研究总监严跃进认为，未来城中村改造可能会增加保障性住房，包括共有产权住房和保障性租赁住房等，具有较大创新性，也能更好地把年轻人等资源导入，有助于城中村改造焕然一新。

李宇嘉则表示，城中村改造与保障性住房相结合是本轮改造的一个亮点，能更好地满足村民安置房多用于出租屋经营模式的惯性需求，统租发展保障性租赁住房。



城中村改造与保障性住房相结合是新改造模式的一大亮点

相关链接

9月广州二手住宅市场部分区域概况

越秀区

2023年9月，越秀区二手住宅共成交803宗，环比微跌0.2%，网签均价为40612元/平方米，成交主要来自东风东、北路板块。“920”新政出台后，越秀东风东板块二手咨询、带看量明显增多，较月初增加三成左右。但新政出台后，不少业主希望借政策节点利好出货，板块整体报价有所下降，议价空间变大，比如，“920”新政出台以后，东风广场一盘源报价从880万元下降至775万元，总价大降105万元（如无注明，数据均来自广州中原研究发展部，下同）。

天河区

2023年9月，天河区二手住宅共成交990宗，环比上涨5.5%，二手住宅网签均价为51407元/平方米。其中东圃板块、珠江新城板块成交活跃度有所回升，珠江新城二手豪宅累计成交超70套，已达到今年2月、3月“楼市小阳春”期间的水平。不过，天河北的二手市场由于出现了倒挂现象，一二手相互竞争也更为明显，在牛奶厂板块，龙湖天宸原著、华润天合等项目与周边的保利天汇（均价6万-7.5万元/平方米）、缦云广州（单价7.7万元起）倒挂，不少二手买家转向新房。

海珠区

2023年9月，海珠区二手住宅网签1107宗，环比微升0.5%，二手住宅网签均价为37607元/平方米，成交热门板块为海珠西板块、江南大道板块。两大热门板块商业配套成熟，且汇聚了不少楼龄相对较新的优质二手住宅如光大花园、金碧花园等，增值免税征年限缩短，使得市场涌现不少“满二不满五”的房源，吸引了不少买家，数据显示本月江南大道板块市场活跃度明显回升，上门看房客环比净增20%。

荔湾区

2023年9月，荔湾区二手住宅网签宗数699宗，环比微跌0.7%，二手住宅网签均价为33333元/平方米。本月荔湾区一房、两房的刚需户型成交占比出现明显回升。其中本月一房户型成交占比为14.3%，环比净增1.6%；而两房成交占比则上涨至50.5%，环比净增5.3%。以低总价为优势的楼梯楼楼盘对于刚需置业的客户有不小吸引力。

白云区

2023年9月，白云区二手住宅网签宗数为855宗，环比上涨5.6%。而二手住宅网签均价为27696元/平方米。数据显示，白云区机场路板块

套均价在100万-150万元的刚需小户型目前成交活跃，吸引了首次置业的买家。

番禺区

2023年9月，番禺区二手住宅共成交1254宗，环比上涨12.9%，网签均价为23198元/平方米。“920”新政利好，番禺限购松绑大幅提振了买家居信心，其中钟村板块成交较为活跃。但国庆假期前后，万博长隆悦府、星河盛世锦城、越秀汇锦城等一手住宅的入市或加推使部分项目价格与周边二手形成倒挂，分流严重，不少买家转向一手，使得二手市场回暖不及一手市场。

南沙区

据广州市房地产中介协会数据，2023年9月，南沙二手住宅网签392套，环比增长21.36%，同比增长45.19%，增幅在广州各区居于首位。但国庆假期期间成交整体下滑，10月2日至8日，成交仅71套，环比下降32.38%。在“920”新政影响下，南沙二手挂牌数量激增，挂牌量较大的项目包括万科府前一号、南沙金茂湾、星河山海湾等。挂牌均价环比微跌0.29%，为23015元/平方米。尽管各板块之间差异巨大，但整体处于下跌态势，平均跌幅最大的项目甚至高达18%，仅有少数项目如星河山海湾均价微涨。

成交上涨，价格回调——新政推动下，广州二手楼市

二手放盘量显著增加，顾客议价空间大

受增值税免征“满五改满二”，黄埔、番禺解除限购等政策影响，9月底到10月初，广州二手挂牌数量明显增加，新政发布当天，贝壳外网的二手房挂牌房源为135000套左右，到10月10日，这一数字一度突破14万，此外仍有一定存量楼盘尚未完成审核挂牌。

链家地产暨南分店经纪人介绍，新政后，各区域放盘量有显著增加，各盘也有一定的数量差异，例如易通大厦，今年上半年放盘量为30多套，现已翻倍达到70多套，阳光都会也增加了20%左右的放盘量。但放盘量增大的同时，买家目前并没同步增加，仍有不少来访客人在观望，因为放盘量增加意味着可选择的机会更多，对买家而言议价空间也更大。

住天下越秀北路店经纪人表示，在越秀、荔湾等中心老城区，二手住宅的主要价值与学位

一二手相互竞争，二手成交转化不及预期

外，今年7月以来，得益于有关建筑飘窗、阳台等半赠送空间的有关政策放松，广州一部分新盘得房率有所提升，出现了得房率近100%的一手项目。

住天下越秀北路店的经纪人介绍，目前片区内有不少挂牌时间超过两年的二手住宅，

与初挂牌时相比，价格下调10%的并不少，还有的房源今年上半年才挂牌，到现在在卖家已经把价格从最初的220万元下调到了180万元。该经纪人向记者表示，以仓边路周边为例，在地铁13号线二期明年将开通的情况下，仓边路周边的二手住

宅与同为地铁13号线沿线的江天际形成了竞争关系，13号线二期作为东西走向的大动脉之一，未来也能满足不少买家的通勤需求，在没有学位要求的前提下，38000元/平方米的均价带来的性价比远高于仓边路周边的一众二手住宅。



近期广州二手住宅挂牌房源数量大增

从8月底楼市“认房不认贷”政策出台开始，到9月20日广州住房限购政策调整，在系列政策的推动下，广州楼市近期复苏迹象显著，国庆期间看房、购房人数均迎来了一定程度上涨。据中指院数据，在结构政策调整的首个10天内，广州一手房成交套数达3455套，环比上涨124%。与此同时，二手房市场成交套数也有所上升，据广州中原研究发展部数据，9月广州二手住宅成交量（自助网签+中介网签）达8544宗，环比2023年8月（8156宗）上涨4.8%，同比上涨18.1%。

在成交量有所恢复的同时，二手住宅成交价格9月呈平缓态势，均价为27959元/平方米，环比微跌0.8%。广州中原研究发展部认为，在连续的政策利好加持下，买家观望情绪减缓，不少处于观望的买家着手入市看房，9月末，广州中原新增上户客户数量及带看量较月初大涨三成左右，此外，在增值税免征年限缩短政策的影响下，一批满两年不满五年的次新房源也同时进入市场，不少业主希望利用目前的政策东风加快出售进度。

然而，挂牌房源的大量增加使得二手楼市在短期内形成了一定程度的买方市场，截至发稿，房产交易平台贝壳App用户端的广州市二手住宅挂牌达138159套，这一数据在10月上旬一度突破了14万大关。此外，在系列利好新政刺激下，不少开发商也开始降价吸引客流，也吸引了不少潜在二手卖家转向新房。广州中原研究发展部认为，从9月数据看，广州二手楼市复苏进度不及一手市场。

一手房市场的相对火热在一定程度上分走了一部分二手房客源，不止一位经纪人表示，国庆假期期间，他们的平均二手房带看量一天平均不到一组，“可能买家都去看新盘了吧”。在越秀，也不乏经纪人去了解需求后，极力向记者推荐更具性价比的新盘。此