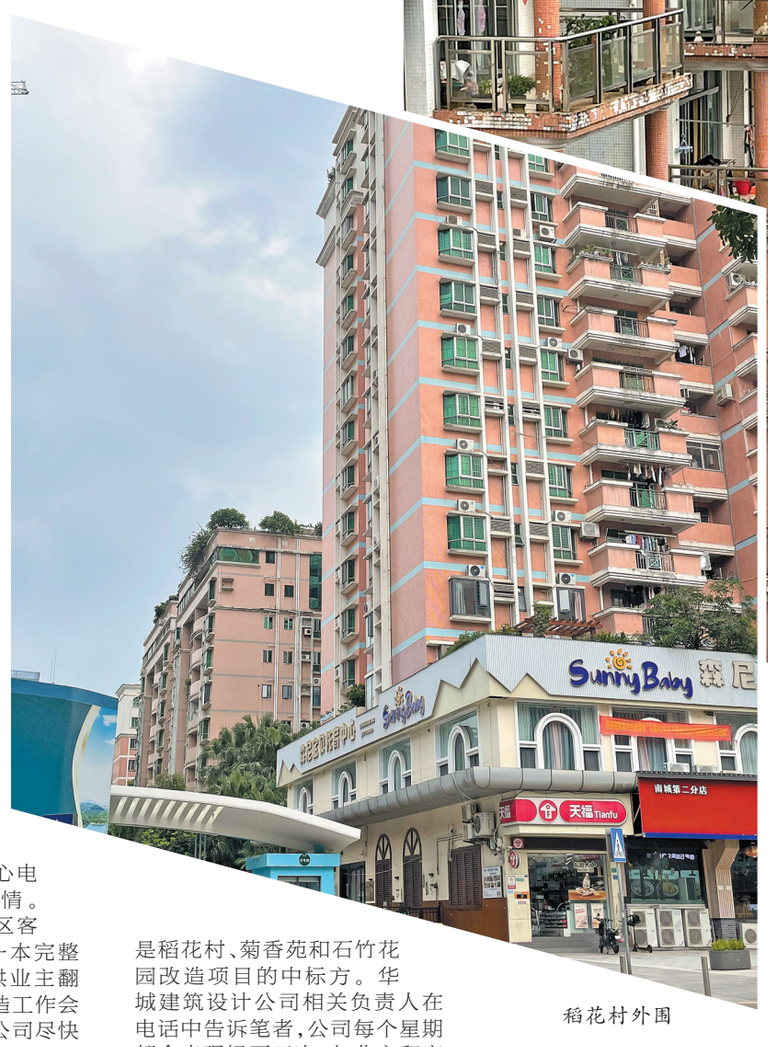
南城核心地段三个老旧小区正有序改造

翻新后市场表现值得期待

文/图 王淇

最近，东莞老旧小区掀起改造热潮，中心城区的多个老旧小区正有序翻新。引入物业公司进行小区管理、增设燃气入户、更换老旧电梯……笔者日前在南城稻花村、菊香苑、石竹花园等老旧小区走访发现，改造工程以基础设施升级为主，旨在优化人居环境，提升居民生活品质。业内人士分析，改造后的老旧小区，房价和租金的表现值得期待。



稻花村外围

菊香苑建筑破损明显

政府投资拟申报改造样板试点项目

老旧小区改造不仅事关民生，也事关城市发展和更新。南城作为东莞城市中心，做好老旧小区改造责无旁贷。

今年3月29日，东莞市公共资源交易网发布了《南城街道稻花村、菊香苑和石竹花园老旧小区改造项目总承包（EPC+O）工程招标公告》，根据公告内容，稻花村、菊香苑和石竹花园老旧小区将迎来进一步改造。改造包含四大重点，分别为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升。

南城街道拟将稻花村、菊香苑以及石竹花园小区改造项目申报为东莞市老旧小区改造样板试点项目，因此改造资金来源为政府投资，总投资金额约1.87亿元。

如今，稻花村、菊香苑和石竹花园已动工改造，现进度如何？据小区附近的中介透露，目前三个小区已整改了燃气和更换了老旧电梯，建筑本体还未开始修缮，最近有望动工。

笔者实地走访上述三个小区发现，目前三个小区建筑本体改变并不大，还存在夜晚照明不足，公共服务设施缺乏等问题。但走进每一栋楼，可以看到物业公司已入驻三个小区，为其提供管理服务。此外，小区内老旧电梯已被更换，每月还将进行2次例行电梯保养。

改造方案公开透明，施工正有序推进

“几个月前和现在相比，小区改变不大。比较明显的就是对燃气进行了整改，这个在房子内部才能看到。”稻花村一位业主告诉笔者。走访中，也有业主对改造表达了自己的看法：“其实小区外墙以前就修缮过了，但是效果不好。希望今后进行外墙修缮不会对房子内部墙体造成损坏。”

笔者在着手改造的三个小区公告板看到，项目改造设计方案和临时业主大会的会议表决结果均被公示出来了。在今年7月，三个小区的临时业主大会都表决通过了“南城街道办事处按《南城街道稻花村、菊香苑和石竹花园老旧小区改造项目》设计方案进行老旧小区改造工作”，此外，稻花村和菊香苑还引入了物业进行为期三年的小区管理。笔者梳理发现，公告板上的简略改造设计方案和此前公布的四大改造重点基本符合。

针对公告板上的简略改造设计方案，笔者拨打了客服中心电话提出进一步咨询详情。相关工作人员表示，小区客户服务中心能够提供一本完整的小区改造设计方案供业主翻阅和监督，下一步的改造工作会和有关部门、建筑设计公司尽快确定。

中铁十局集团有限公司及广东省华城建筑设计有限公司是稻花村、菊香苑和石竹花园改造项目的中标方。华城建筑设计公司相关负责人在电话中告诉笔者，公司每个星期都会来现场两三次，与业主和客服中心进行协调，目前，改造施工正有序推进。

三个小区楼龄老，但区位优势明显

南城街道小区众多，为何选定稻花村、菊香苑和石竹花园着手改造并计划申报东莞市老旧小区改造样板试点项目？笔者走访中了解到，稻花村、菊香苑和石竹花园至今已有20多年的楼龄。由于建成年代较久，三个小区现有的大部分公共设施设备已老化，存在较大的安全隐患。

除了安全方面的考量，稻花村、菊香苑和石竹花园所在的地理位置也是重要考虑因素。三个改造小区所在的汇一城片区，属于南城核心地带，具备全市最优质的市政配套，商圈聚集，公共交通便利。小区不远处就有南城中心小学、阳光幼儿园和老年大学，教育资源丰富。三个学校的校区也处在楼市活跃板块，在二手市场依旧有着较高认可度。对比周边的宏远、西平等生活圈，汇一城生活圈在楼市中表现更活跃，且成交周期更短。

笔者在贝壳二手房上查询三个小区在售房源发现，尽管小区楼龄高，设施老旧，但二手房房价并不便宜，基本在3万元/平方米以上，并且可供出售的房源并不多。出租方面，由于三个小区的房源多为两房以上的户型，单套房的月租金基本在2500元以上。稻花村一位业主说：“这里的地理位置好，房子大部分都是业主自住，出租和出售的比较少。也有业主将房子划分为多个单间出租，租金不便宜且很好租，承租方基本都是附近上班的年轻人。”

业内人士：改造对房价租金有加分作用

改造是否会拉动老旧小区租金和二手房价格？有业主对此并不看好。一位业主表示：“出租和出售主要还是看房子内部装修，要说拉动效果的话，不远处的新盘中海源境，建成后应该会对这一片区的房价起到一个拉动作用。”

合富辉煌（中国）东莞公司市场研究部总监李兴旺表示，老旧小区改造，提升了居住品质，美化了居住环境，对房价和租金有加分作用。但新盘对同等地段老小区的房价影响，取决于市场行情。当行情上行，新盘会相应拉升旧小区行情。反之，当新盘价格下行，也会带动旧小区相应比例下行。现状尚不明确，但未来的行情值得期待。

有“开学焦虑症”的家长如何上好“开学第一课”？

文/姚梓婷

孩子准备开学了，一些家长没觉得松了一口气，反而操碎了心。孩子作业没写完怎么办？大热天军训会不会很辛苦？上小学了学习能不能跟上进度？会和同学开心玩耍吗？……近日，一些家长因各种担忧，表现出“开学焦虑症”。对此，东莞一些心理专家、学校老师建议，家长应积极调整心态，与孩子共同上好“开学第一课”。

东莞各校陆续迎来开学（资料图） 羊城晚报记者 王俊伟 摄

“孩子上学了，感觉心里空落落的”

“我看孩子倒是挺开心的，蹦蹦跳跳就进校门了，我还在校门口看了半天，心里挺难受的。”不久前把女儿送进万江中学的刘女士表示，女儿这一上学，自己感觉心里空落落的，开学第一天送孩子进校门后，自己在校门口站了半个多小时才离去。

刘女士表示，孩子出生后一直是自己亲自带，为此还辞去了工作，孩子上幼儿园时，每天中午都要把她接回来吃饭，生怕孩子不适应集体生活。考虑到孩子即将上初中，刘女士今年才回到了工作岗位，没想到送孩子上学第一天，自己比孩子反应还大。“女儿刚一走就很想她，自己去上班也魂不守舍，担心她军训会不会很辛苦。”刘女士说，这种不安的心情直到晚上回家看到孩子才有所缓解，听到孩子兴奋地讲述自己的见闻，刘女士才放下心。刘女士告诉笔者，送孩子上学时，在校门口还看到许多和自己相似的家长，电动校门都关了，一些家长还在往里张望，甚至还红了眼眶。

小朋友的家长如此，一些大孩子的父母也不例外。日前，王先生的孩子去武汉上大学，他和爱人一起去送。“我们提前大半个月就开始订酒店，没想到孩子学校周边的酒店好多都被订出去了，一问都是送孩子上学的家长订下的。”帮孩子提东西进宿舍那天，王先生和其他父母聊天得知，许多家长甚至打算在周边的宾馆住半个月到一个月，主要是考虑孩子从小就没有离开过家，洗衣服、换床单这种基本的生活技能都不会，担心孩子不习惯。

王先生说，自己虽然没有这么夸张，但是到离开的那一天也很不好受，不爱拍照的他让妻子给他和儿子拍了好多张照片，还絮絮叨叨跟儿子说了很多需要注意的事。反倒是第一次离开父母的儿子显得十分洒脱，急于开始自己的大学生活，还催着王先生两口子快点回家，“我们开始还操心孩子不能照顾好自己，结果我和爱人反倒调整不好情绪。”王先生说。

担心孩子在新环境难适应、学习跟不上……新学期即将开始，像上述存在“开学焦虑症”的家长不在少数。

对孩子校园生活的担忧成焦虑主因

对于一些家长存在的焦虑情绪，东莞市第七人民医院临床心理科副主任医师谢志桦表示，从本质上说，“开学焦虑症”是一种情绪障碍、心理障碍，它并非医学术语，只是由于近几年此类现象较多，才逐渐形成的一个词语。“开学焦虑症”主要是指开学前期，学生和家长存在的一种情绪低落、心慌意乱、注意力不集中、失眠等不适情况。

“产生焦虑的主要诱因是‘开学’这个特殊事件。”谢志桦说，“开学焦虑症”对于学生而言，主要是很难从假期的放松休整状态中调整过来。有的孩子因假期作业未完成、对学校生活不适应、人际交往困难、升学压力等，对到来的学习生活缺乏必要的心理准备，一想到开学后的学习生活就会产生焦虑、恐惧的情绪。

而对于家长来说，这种焦虑、紧张的情绪，多源自对孩子校园生活的担忧，包括孩子的在校生活、学习状态、人际交往等方面。家长应该调整好自己的心态，不要让自己的焦虑情绪影响孩子；应对孩子有信心，帮助孩子培养独立自主能力，鼓励孩子多参加社会活动。

建议：家长应摆正位置，找准自身角色

专家提醒，家长的焦虑，特别是对孩子学业的高期望值，往往会加深孩子对新学期的抵触和恐惧。家长应该认识到，孩子由假期到开学有一些不适应是正常现象，要相信孩子的适应能力和学习能力。

“很多父母将自己的经历、梦想投射到孩子身上，特别紧张孩子的学业和各方面的表现，或者担心孩子日常安全、害怕孩子学坏。”谢志桦说，家长要将孩子看作独立的个体，放手让孩子成长，扮演的角色应该是“陪伴”而不是“决定”，是“保护”而不是“包住”。家长摆正位置，找准自身角色，孩子自然也能走出不必要的焦虑、更健康地成长。

谢志桦建议，父母与孩子之间多多沟通有助于缓解彼此的压力，家长和孩子可以聊聊各自的感受，共同制定一些调整计划，比如逐步调整生物钟、尽快进入学习模式等，面临升学的孩子及家长可以在轻松的氛围下聊聊感兴趣的话题，分享心理状态和未来期望，共同应对新学期的开始。

南城教育管理中心谢润宜老师表示，家长要和孩子一起努力，更要给孩子信心，一般孩子一到两周就会适应新学期的节奏。孩子年级越来越高，家长要考虑的事情也越来越多，但她和一些家长找到了排解焦虑的好方法，“比如家长之间互相交流分享感受，有问题及时排解”。

谢润宜特别提醒家长，个别孩子的焦虑症状可能会比较严重，持续一个月仍不见好转，甚至表现为身体的不适，这不是在装病，应及时前往医院就诊。有的孩子确实存在交际能力、学习能力等方面的不足，家长应与老师沟通，请老师提供指导，帮助孩子顺利适应学习生活。

广发银行东莞分行：

持续加大对实体经济支持力度

为落实2023年东莞市政府“一号文”工作要求，广发银行东莞分行全力支持东莞市重大项目建设，积极对接项目主体，加大基础设施建设、产业升级、增资扩产等领域的信贷投放，以实际行动助力东莞市制造业高质量发展。

广发银行东莞分行聚焦湾区基础设施建设，与东莞国企紧密合作，加大对东莞市公路、能源、环保、轨道等基础设施建设的信贷投放。2023年上半年，广发银行东莞分行为当地基础设施建设发展提供授信额度支持超175亿元，放款超45亿元。同时，加大科技创新、产业升级支持力度。2023年上半年，广发银行东莞分行制造业、民营企业贷款余额较年初均实现正增长。

该行积极推进绿色金融发展，持续强化绿色金融产品创新，积极调整信贷结构，加大对绿色企业、低碳经济领域等绿色项目的金融支持力度。2023年上半年，广发银行东莞分行投放绿色信贷合计超10亿元，有效支持基础设施绿色升级和清洁能源产业发展。

广发银行东莞分行主动践行金融央企成员单位的职责担当，大力支持当地实体经济发展，通过“制造业升级厂房建设贷款”为制造业企业增资扩产、推进重大项目开发建设提供金融支持。2023年上半年，广发银行东莞分行向制造业领域投放贷款超45亿元。此外，积极为制造业企业提供中长期流动资金贷款，满足企业中长期资金需求，有效缓解企业资金压力，2023年上半年，发放制造业中长期贷款近6亿元。

下阶段，广发银行东莞分行将持续深入贯彻落实国家发展战略要求，积极参与粤港澳大湾区建设，大力加强重点领域金融服务、创新产品供给，着力支持制造业发展，全力为优质企业提供稳定的经营发展空间，助推东莞市实体经济高质量发展。

（周晓玲 杨文）

公告·声明·启事

遗失声明
东莞市健滔物业管理有限公司遗失公章、财务章及法人(陆荣昌)私章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东梵医医疗器械有限公司遗失公章，法人私章，特此声明作废。

遗失声明
增城市超衡摩托车有限公司遗失财务专用章一枚，声明作废。

遗失声明
东莞市安然家政婚介服务有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东亿缘建筑工程有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
何星宇于2023年8月21日不慎遗失身份证件(证号:441781198905130113)、驾驶证、行驶证(粤AH69Y0)，现声明作废。

遗失声明
东莞市厚街学创艺术培训中心有限公司遗失中华人民共和国民办学校办学许可证正本，许可证号:东教民2441906700005 39号，特此声明作废。

遗失声明
东莞源顺网络科技有限公司遗失公章一枚，特此声明作废。

遗失声明
蔡俊华遗失第二代身份证一张，公民身份号码:441900197 4****4858，特此声明作废。

遗失声明
东莞惟楚五金有限公司遗失公章、财务章及私章(谢棋余)各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市尚品光显科技有限公司遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
东莞市厚街彩园印刷厂遗失排污许可证正副本，编号:hb441900600002919J001P，现声明作废。

清算公告
东莞市大岭山家华学生接送站(统一社会信用代码:52441900574452882 6)经本站理事会决定解散，成立清算组清理接送站债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我接送站清算组申报债权。清算组联系人:叶按章，电话:13549221033，地址:广东省东莞市大岭山镇向东大道103号。
2023年8月31日

遗失声明
龙建文遗失东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司开具的押一付一押金收据一份，收据编号:ZY22090200960438，金额:19410.39元，特此声明作废已遗失的收据。

遗失声明
东莞腾胜供应链有限公司遗失公章、财务章各一枚，特此声明作废。

遗失声明
广东禾盛供应链有限公司遗失公章，声明作废。因未备案所引起的经济法律责任由我司承担。

注销公告
东莞市南城佳尔学生接送站(统一社会信用代码:52441900694791360G)，拟向东莞市民政局申请注销《民办非企业单位登记证书》，现已成立清算组请债权人于本公告发布之日起45日内向清算组申报债权债务，逾期视为放弃，特此公告。

遗失声明
东莞恩派非营利组织发展中心遗失民办非企业单位登记证书副本，统一社会信用代码:52441900062162718L，特此声明作废。

清算公告
东莞市青少年健康成长促进会(统一社会信用代码:51441900MJM3933927)经负责人决定解散，成立清算组清理债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我清算组申报债权。清算组联系人:李纲，联系电话:13058558342，地址:东莞市东城区堑头社区新风横街6巷8号。东莞市青少年健康成长促进会
2023年8月31日

注销公告
东莞市南城童睿学生接送站(统一社会信用代码:52441900MJM41451XN)，拟向东莞市民政局申请注销《民办非企业单位登记证书》，现已成立清算组请债权人于本公告发布之日起45日内向清算组申报债权债务，逾期视为放弃，特此公告。

清算公告
龙川县品尚贸易有限公司经公司股东会决定解散，成立清算组清理公司债权债务，请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:邓雪梅，联系电话:13544128841，地址:龙川县车田镇农民街东兴楼。
2023年8月31日

注销公告
东莞市大岭山美如家学生接送站(统一社会信用代码:52441900310501978 6)，拟向东莞市民政局申请注销《民办非企业单位登记证书》，现已成立清算组请债权人于本公告发布之日起45日内向清算组申报债权债务，逾期视为放弃，特此公告。