

# 广州城市更新“蝶变”： 2023年投资目标2000亿元

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“轰——”随着挖掘机机械臂一阵挥舞，一栋红砖旧房在飞扬的尘土中被拆除落地。

近日，《中国经营报》记者走访广州沥滘村改造现场发现，部分地块的拆卸活动正在紧锣密鼓地进行。据广州市海珠区南洲街沥滘经济联社(以下简称“沥滘经联社”)披露，3月18日，这一广州中心城区体量最大的城中村改造

## 启动早、体量大、周期长、投资高

根据沥滘经联社披露，沥滘村日前集中开拆7#地块、58#地块、71#地块、62#地块，功能属性分别为复建商业、复建商业/商业设施、九年一贯制学校、公建配套/环境设施。

自广州地铁沥滘站E出口一走出，引入眼帘的便是悬挂在沿路两旁空置旧楼上的数张红色条幅，写着“共绘沥滘蓝图，聚焦城市发展”“城市更新，更出气象万千”“启动签约住新房，沥滘迈入新里程”等，有的甚至仅写着“拆啦！”二字，改造氛围浓烈。不到1公里的距离，围挡起来的建筑施工现场就有接连几处。

根据沥滘经联社披露，沥滘村日前集中开拆7#地块、58#地块、71#地块、62#地块，功能属性分别为复建商业、复建商业/商业设施、九年一贯制学校、公建配套/环境设施。

3月20日下午，记者走访当天，上述地块的拆卸现场正在作业，机器的轰鸣声此起彼伏。同日，沥滘村改造项目首期实体样板房(位于25#地块，计划建成两栋37层住宅楼，为村民提供672套复建房)向全体权属人开放参观。据沥滘经联社透露，首期复建安置房户型的摇号工作将于近期启动。

根据广州市规划委员会于2022年8月审议通过的《海珠区沥滘片区(AH1017—AH1024 规划管理单元)控制性详细规划》，沥滘片区将被打造为“面向下个100年的

造项目集中开拆4宗地块，为下一步建设复建房及公共配套提速增效。

城中村改造是今年广州城市更新工作的重头戏。广州市《政府工作报告》提出，2023年全市城市更新年度固定资产投资目标将达2000亿元，同比增长超过60%。其中，对于计划推进的127个城中村改造项目，广州今年预计完成固定资产投资983亿元，占上述全市城市更新固定资产投资目标的49%。

据《南方日报》报道，2012年2月，沥滘经联社与珠光集团正式签约，后者正式拿下沥滘村改造项目，投资总额为23.8亿美元。

沥滘经联社表示，作为广州市“三旧改造”试点项目，沥滘村改造项目启动早、体量大、周期长、投资高，是广州市重点推动的城市更新项目之一。沥滘村全面改造采用自主改造模式实施，由沥滘经联社作为改造主体，与珠光集团共同推动改造工作。2020年6月，由农业银行广州分行牵头，中国银行广州海珠支行等4家银行共同组成银团，对沥滘村旧改项目提供112亿元的资金支持。

值得注意的是，沥滘村是广州中心城区最大的城中村改造项目，片区共划分为70余个改造规划地块，每一地块的拆卸均要在地块签约率达80%的前提下进行，由沥滘经联社提出交屋申请，进而实施交屋拆卸。据沥滘经联社透露，当前，沥滘村项目已拆除平整13个地块，共拆除建筑物约64万平方米，提供平整土地面积约31公顷。截至目前，沥滘村旧改项目的7块复建土地和3块融资土地已开工建设，并取得阶段性成果，整村签约率超过70%。

据《南方日报》报道，2012年2月，沥滘经联社与珠光集团正式签约，后者正式拿下沥滘村改造项目，投资总额为23.8亿美元。

沥滘经联社表示，作为广州市“三旧改造”试点项目，沥滘村改造项目启动早、体量大、周期长、投资高，是广州市重点推动的城市更新项目之一。沥滘村全面改造采用自主改造模式实施，由沥滘经联社作为改造主体，与珠光集团共同推动改造工作。2020年6月，由农业银行广州分行牵头，中国银行广州海珠支行等4家银行共同组成银团，对沥滘村旧改项目提供112亿元的资金支持。

值得注意的是，沥滘村是广州中心城区最大的城中村改造项目，片区共划分为70余个改造规划地块，每一地块的拆卸均要在地块签约率达80%的前提下进行，由沥滘经联社提出交屋申请，进而实施交屋拆卸。据沥滘经联社透露，当前，沥滘村项目已拆除平整13个地块，共拆除建筑物约64万平方米，提供平整土地面积约31公顷。截至目前，沥滘村旧改项目的7块复建土地和3块融资土地已开工建设，并取得阶段性成果，整村签约率超过70%。



广州沥滘村旧改项目施工现场。

本报资料室/图

## 城市更新有序启动

随着广州城市更新的推进，规划统筹引领、更新连片谋划以及政策体系等方面有待进一步提升与完善。

事实上，沥滘村旧改于近期按下加速键并非无迹可循。

记者注意到，今年1月召开的广州市高质量发展大会提及，将加快沥滘村等项目的复建房建设，加快推进城市新中轴南段及新滘路沿线等“一轴一路”区域的更新改造。广州市住房和城乡建设局局长王宏伟表示，要坚持“拆、治、兴”并举，有力有序推进中心城区的城中村改造，全力推进城中村改造示范片区取得突破。

此外，广州市《政府工作报告》指出，将以重点项目为抓手，加强城市重点片区改造。其中，重点推进城市新中轴南段、珠江两岸、机场高速两侧、广州南站周边、东部枢纽等片区连片改造提升。

中指研究院发布的研报显示，城市的发展正在由“增量扩张”转向“存量更新”，开展城市更新已成为实现新型城镇化高质量发展的重要途径，也将成为新一轮城市竞争力打造的关键。

2月6日，《广州市城市更新专项规划(2021—2035年)》(公开征求意见稿)发布，根据规划，至

2025年，广州累计推进城市更新约100平方公里；至2030年累计推进城市更新约200平方公里；至2035年累计推进城市更新约300平方公里。

其中，至2035年，广州拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目297个，旧城混合改造项目16个，综合运用各项政策以“留改拆”混合改造方式推进，鼓励推进老旧小区微改造项目、外围地区乡村整治提升项目。

值得注意的是，上述文件指出，广州过去城市更新改造存在就项目论项目的情况，缺乏综合性、系统性的规划；城中村土地权属复杂、边界犬牙交错，自下而上推进的城市更新项目更多聚焦项目自身，存在零星式、碎片化推进的问题；仅靠现有政策难以覆盖多类更新模式与路径。

因此，随着广州城市更新的推进，规划统筹引领、更新连片谋划以及政策体系等方面有待进一步提升与完善。

2023年一开局，广州城市更新便开始冲刺。2月22日，广州

推动城市更新提速增效工作动员会暨第一批城中村改造项目集中开工活动在沥滘村改造项目现场举行。该会议指出，作为广州城市更新工作的牵头部门，当前，广州市住房和城乡建设局已牵头制定城市更新提速增效工作方案，明确今年相关项目任务清单。

记者获悉，今年，广州计划推进127个城中村改造项目，包括49个续建项目、20个新开工项目和58个前期项目。城中村改造是今年广州城市更新工作的重头戏。

具体而言，新中轴线(海珠)片区将重点推进康乐鹭江片区城市更新改造，今年将完成综合治理，启动拆迁和安置区建设；沥滘村将推进拆迁签约率超80%；罗冲围片区重点推进国有旧厂收储、西部临江大道、华为周边地区改造提升等项目；广州火车站片区将加快推进省市客运站、走马岗地块等收储工作，启动王圣堂、瑶台、沙涌南城中村改造，推动火车站站体改造和周边整治提升。

# 高原特色产业再“登高” 云南发力特色优势经济

本报记者 庄灵辉 卢志坤  
北京报道

中国式现代化新征程上，云南省特色优势经济正被寄予厚望。

今年全国两会期间，中央领导在参加云南代表团审议时充分肯定云南各方面工作取得的成绩，也提出希望云南立足更好发挥自身优势，做好特色农业、旅游业等特色优势经济大文章。

多位专家接受《中国经营报》记者采访时表示，云南省发展特色优势经济是发挥自身优势的必然选择，符合绿色发展要求，发展好相关产业不仅能促进云南省经济高质量发展，还能为全国提供经验样板。发展过程中，要准确研判自身具备的优势地位、优势水平与竞争者情况，选择合理的产业化与市场化路径。

“特色农业、旅游业等行业都是经过长时间市场竞争后，发展出来且能代表云南特色、发挥云南优势的产业。这类产业符合国家‘双碳’战略且多是富民产业，因此发展好这些产业，能够为云南实现共同富裕提供经济基础，也能为全国提供经验样板。”中国社会科学院工业经济研究所区域经济室主任、研究员叶振宇表示，中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化，云南省生态和资源等优势明显，立足相关优势，做好特色优势经济大文章，不仅能促进云南经济高质量发展，也能为我国现代化建设树立好绿色发展样板。

## 发挥自身优势

区域市场一体化发展背景下，发挥自身优势并研判自身定位，已成为各地经济高质量发展的一项重要课题。

“当前全国区域经济发展进入了新发展阶段，加快形成优势互补的区域经济布局已经成为各地高质量发展的根本方向。”中央党校(国家行政学院)经济学教研部副教授、区域与城市经济创新工程首席专家蔡之兵表示，云南省发展特色优势经济是发挥自身优势的必然选择。

## 构建产业体系

立足自身优势基础上，还应考虑如何将相关优势产业化、市场化。

“特色优势到特色产业是绝大多数地区面临的共同难题。”蔡之兵认为，如何探索科学可行的产业化路径，是云南省做好特色优势经济大文章面临的挑战之一，同时产业化并非特色优势经济发展的终点，如何确保特色优势经济的产业化与利润率、能否构建市场认可的产业体系也是一项重要难题。

多位专家认为，将特色优势产业化关键是要注重发挥市场作用，

## 推动高质量发展

从特色优势向产业化发展，进而推动相关产业集群化、体系化发展，同时全程注重绿色低碳与提质增效等，能够在提升云南省自身竞争力的同时，服务全国新发展格局，推动高质量发展。

“云南省2022年经济总量已经逼近2.9万亿元，即将成为西部

“云南省有特色的生态优势，丰富的电力资源，发展特色农业、旅游业、绿色铝等产业有较强的区域比较优势。”叶振宇认为，云南地处西部边陲，做强特色产业首先是基于自身生态资源、区位优势，同时发挥自身生态优势做强相关产业，也符合绿色低碳发展理念。

实际上，为推动高原特色现代农业、绿色铝产业、文旅康养产业等优势产业发展，云南省此前也曾印发《云南省产业强省三年行动

优化营商环境，同时要推动产业集群集约发展，加快构建市场认可、绿色低碳的产业体系。

“云南做强特色经济首先需要一个好的营商环境，同时要注重激发企业尤其是中小企业活力，破除制约电价等优势发挥的体制机制障碍。”叶振宇表示，做好特色优势经济大文章，除推动特色产业发展外，还要做好产业相关配套与服务，持续优化营商环境。

“要形成特色优势经济，相关产业应是富民产业，能够为中国式现代化的云南实践奠定物质基础；

(2022—2024年)》，对相关产业提出具体发展任务与目标。云南省还在该行动方案中指出，自身产业发展具有产业基础、要素优势、区位优势、生态优势以及发展环境等五大突出优势。

在生态优势方面，云南省提出，云南森林覆盖率位居全国第二，世界10大水电站4个在云南，全省绿色能源装机占比达85%，随着国家“双碳”战略深入推进，有利于充分彰显云南绿色低碳优势，助推云南促进绿色能源与绿色先进

同时还要形成比较大的市场规模，在全国层面表现出较强的比较优势。”叶振宇认为，云南应将相关特色产业作为主战场，聚焦重点持续做大做强做优；同时要注重发挥市场作用，补齐交通物流短板等。

“此外，受地形地貌等因素影响，云南相关产业必须集约化集群化发展。”叶振宇表示，通过龙头企业带动，大中小企业协调配套共同形成一些产业集群，才能保证相关产业在云南“生根发芽”；同时产业形成集群后，在创新资源协作、平台搭建、资源共享

区的比较优势，加快实现欠发达地区的跨越式发展，引领民族地区的高质量发展。

“做强特色优势经济，能够融入全国市场，在构建新发展格局中发挥云南应有的作用，也能为其他地区尤其是西部地区高质量发展提供云南模式。”

制造业深度融合，拓展云南产业绿色低碳发展空间。

在蔡之兵看来，云南省发展特色优势经济还是发挥自身后发优势与比较优势，培育竞争优势的应有之义。

“做好特色优势经济大文章是云南省发挥自身后发优势的必然要求，也是云南省发挥自身比较优势的必然选择。”蔡之兵表示，在激烈的区域竞争格局中，发展特色优势经济有助于云南充分利用后发优势，加快提升自身经济产业竞争力；同时特色经济是一个地区发展优势的重要组成部分，也是云南省发挥自身比较优势从而加快形成差异化产业体系的必然选择，有助于云南省充分发挥自身潜力。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省发挥自身后发优势的必然要求，也是云南省发挥自身比较优势的必然选择。”蔡之兵表示，在激烈的区域竞争格局中，发展特色优势经济有助于云南充分利用后发优势，加快提升自身经济产业竞争力；同时特色经济是一个地区发展优势的重要组成部分，也是云南省发挥自身比较优势从而加快形成差异化产业体系的必然选择，有助于云南省充分发挥自身潜力。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省发挥自身后发优势的必然要求，也是云南省发挥自身比较优势的必然选择。”蔡之兵表示，在激烈的区域竞争格局中，发展特色优势经济有助于云南充分利用后发优势，加快提升自身经济产业竞争力；同时特色经济是一个地区发展优势的重要组成部分，也是云南省发挥自身比较优势从而加快形成差异化产业体系的必然选择，有助于云南省充分发挥自身潜力。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。

“做好特色优势经济大文章是云南省培育自身竞争优势的必然路径。”蔡之兵还认为，特色经济是增强一个地区发展竞争力的重要因素，发展特色优势经济有助于云南省在全国区域产业格局竞争中，迅速培育新的竞争点与优势点。