

“超大城市”城中村蝶变：广州沙溪村旧改攻坚

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

一条沙溪涌穿村而过，沿岸两侧建起的楼房鳞次栉比，仔细端详，数层高的建筑内部仿佛“人去楼空”，仅剩堆满的纸箱欲穿窗而出。往下看，两岸扶栏悬挂的红色条幅与河水的流向保持一致。

近日，《中国经营报》记者走访广州番禺区沙溪村更新改造项目现场观察到，村内多数商户已搬离，时有拉货车辆进出，少

批后表决延长一年

事实上，批后表决时间延长一年的做法在以往也实属罕见，而沙溪村更新改造项目本身携带的市场关注度从其一亮相便居高不下。

沙溪村旧改冲刺“八成表决通过率”进入倒计时之际，7月24日，广州市番禺区城市更新局发布《复函》，其中指出，该项目受疫情防控及上级部门开展城市设计方案优化审查工作影响较大。鉴于上述情况，广州市番禺区城市更新局同意该实施方案批后表决时间延长一年，签约时间也相应延期。

关于沙溪村旧改受上述因素影响程度的评估依据，记者致函广州市番禺区城市更新局方面，该局相关工作人员仅表示，“相关对外公开的信息已在《复函》中体现，如有进一步更新信息，将及时对外发布。”

另一方面，《复函》显示，广州市番禺区城市更新局收到了广州市番禺区洛浦街沙溪村股份合作经济社（以下简称“沙溪村股份合作经济社”）、广州升龙方圆置业有限公司（以下简称“升龙方圆置业”）申请延期的请示函，据其研究决定后，作出同意延期的答复。

记者从广州市番禺区人民政府官网获悉，2020年7月31日，沙溪村更新改造实施方案取得批复。批复文件显示，沙溪村股份

数村民仍在村里活动。目光所及之处均被条幅那抹红色所笼罩，上面写着“沙溪村旧改一定要成功”“沙溪蝶变美丽新村即刻建设”……

日前，广州市番禺区城市更新局发布《关于番禺区洛浦街沙溪村更新改造项目延长实施方案批后表决和签约时间的复函》（以下简称“《复函》”），同意该项目实施方案批后表决时间延长至2024年7月31日，签约时间相应延长。按照原先计划，实施方

案应在自批复之日起（2020年7月31日起）三年内获得村民80%以上的表决通过率，才得以生效实施。

8月2日，沙溪村所在的广州市番禺区人民政府洛浦街道办事处（以下简称“洛浦街道办”）方面接受记者采访时表示，目前沙溪村全村整体表决通过率已超过60%，其中，4个生产队表决通过率已超过80%，3个生产队表决通过率已超过70%，共有19个生产队表决通过率已超过50%。

合作经济社为改造主体，升龙方圆置业为实施主体，后者为上海升龙投资集团有限公司、广州方圆房地产发展有限公司联合体成立的全资子公司。另一方面，自批复之日起三年内，实施方案经村民（含村居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的80%以上表决通过的，批后生效实施。补偿安置协议在项目实施方案批复后3年内仍未达到80%以上权属人签约比例的，项目实施方案应当重新报批。

按照上述期限要求，此番延期，对于改造主体、实施主体而言着实“松了一口气”，既省去实施方案重新报批的麻烦，还为其预留了与村民协商的时间。事实上，批后表决时间延长一年的做法在以往也实属罕见，而沙溪村更新改造项目本身携带的市场关注度从其一亮相便居高不下。

上述批复文件显示，沙溪村改造范围内现状总建筑面积约为213万平方米，其中，村民住宅房屋的实测建筑总面积约为137万平方米，集体物业的实测建筑面积约为67万平方米。改造成本约

为247.78亿元（如实际改造成本超过该数额，实施主体需自主筹资解决超出部分的资金，政府不再安排融资面积），前期费用为1879.42万元，应由实施主体归垫；复建安置资金约为198.04亿元，依照相关规定纳入监管。项目改造按“整体实施改造，一次性搬迁”的原则实施建设。

据洛浦街道办方面透露，目前合作企业已为沙溪村旧改投入约44亿元，包括集体物业清租费、村民住宅拆迁补偿费用等。

“沙溪村旧改是广州市重点改造项目，从中央到省市区均对该项目保持高度关注，其对番禺区、洛浦街更是意义重大。”

记者注意到，作为“新开工项目”，沙溪村旧改在广州2023年城市更新项目计划名单之列。3月份，洛浦街召开高质量发展暨加快推进沙溪村旧村改造工作会议指出，番禺区里仁洞村、沙溪村等5个城市更新重点推进项目正全力推动，制定了区领导挂点工作机制，区城市更新局全体班子已下沉到项目一线，面向基层干部、村民、企业做好政策宣讲和业务指导。

“超大城市”解题城中村改造

放眼全广州，相对集中的城中村已成为其城镇化进程中的痛点、堵点，也是重点、要点。

批后表决及签约时间延长一年后，沙溪村旧改继续向前推进。

洛浦街道办方面表示，为使沙溪村更新改造项目有序推进，其将从人员组织、工作方式方面入手，推行“项目化实施+专班化推进”运行机制，成立指挥部，举全街之力支持沙溪村旧改工作；与村干部、生产队长、村民代表一起入户走访，逐层深入宣讲政策，及时听取意见诉求，化解矛盾纠纷，帮助村民算好旧改“经济账”，带动全体村民支持、参与和配合旧改工作。

推进旧改向来不易。事实上，沙溪村也正在经历“蝶变”的曲折。

洛浦街道办方面对记者表示，推进沙溪村旧改批后表决期间遭遇了一些难题，主要包括部分霸地建房、违规租赁等非法既得利益者坚决反对旧改；部分村民信心不足，担心烂尾；部分村民因家庭利益分割纠纷问题，迟迟不能表决。

记者近日走访沙溪村看到，有不少栋楼房的一楼被当成仓库使用，堆放纸箱、家电等货物。部分临街商铺被关停整治，原因为“霸地违建，违规住改商”“违规住改仓”等，相关部门正在沙溪村加强开展城中村重点整治行动。根据被关停商铺处张贴的红头文件，洛浦街综合行政执法办公室披露，针对此前已被立案调查的违法“住改仓（商）”“三合一”场所、“霸地”违法建设、违规安装使用电梯或简易货梯、欠缴出租屋税款等行为持续强化执法整治，直至2024年12月31日。如此看来，不管参与城市更新与否，沙溪村的城中村治理一直在路上。

事实上，沙溪村的现状并非一朝一夕的偶然。约20年前，信基集团酒店用品“一站式”大型专业批发



沙溪涌穿村而过，沿岸悬挂旧改宣传条幅。

陈婷/摄影

市场建成，使得附近的沙溪村成为其货品的存放地以及经营者的居住地，不少人在此开启“前店后仓”的生产生活模式。久而久之，逼仄脏乱的居住环境、落后的基础设施、消防安全隐患突出等城中村存在的共性问题也在沙溪村出现。

沙溪村也是广州数以百计城中村的缩影。放眼全广州，相对集中的城中村已成为其城镇化进程中的痛点、堵点，也是重点、要点。

7月21日，国务院常务会议审议通过《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》。该文件指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

根据国务院于2014年发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》，城区常住人口1000万以上的城市为超大城市，城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市。住房城乡建设部公布的《2021年城市建设统计年鉴》显示，截至2021年末，全国共有超大城市8个，分别为上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津、武汉。

作为“超大城市”之一，广州当前的城市更新思路已从过去的“留、改、拆”到如今的“拆、治、兴”并举，其今年拟对127个城中村实施更新改造，力争完成城市更新固定投资2000亿元的目标，逐步更新隐匿于现代化建筑中的“城市孤岛”。

广东房地产业强化科技赋能 推动建筑业持续健康发展

科技创新助推发展

本报记者 陈婧斌 广州报道

近日，住房城乡建设部部长倪虹召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产业平稳健康发展与企业进行深入交流。

倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。

广东广州、深圳、清远等多地近日也在逐步落地住建部的相关要求。与此同时，作为广东本地的房企碧桂园、海伦堡，也在持续通过强化科技赋能，提高房屋品质，为人民群众建造“好房子”。

Co-Found 智库房地产行业研究负责人董南一告诉《中国经营报》记者，住房城乡建设部以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展的目的是为了提高建筑业的质量和效率，推动行业的转型升级。“工业化可以引入先进的生产技术与管理模式，提高建筑业的生产效率和产品质量；数字化可以推动建筑信息化和智能化发展，提高设计、施工和管理的精确度和效率；绿色化可以推动建筑业向可持续发展的方向转变，减少资源消耗和环境污染。这些措施可以促进建筑业的发展，推动经济回升向好。”

广东房企“稳中求进”

事实上，广东本地的房地产企业，碧桂园以及海伦堡等也在持续落实强化科技赋能，提高房屋品质相关要求，为人民群众建造“好房子”，来推动房地产市场的稳定健康发展。

作为碧桂园旗下的科技赋能企业——广东博智林机器人有限公司，聚焦建筑机器人、BIM数字化、新型建筑工业化等产品的研发、生产与应用，打造并实践新型建筑施工组织方式。通过技术创新、模式创新，探索行业高质量可持续发展新路径，助力建筑业转型升级。

化住房供给侧结构性改革，强化科技赋能，提高住房品质，为人民群众建造“好房子”。希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。

事实上，在住房城乡建设部召开企业座谈会上，倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。

此外，倪虹表示，还要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

倪虹指出，要坚持系统思维、协同发力，通过科技创新和制度创新解决发展中遇到的问题。要深

建设，盘活改造各类闲置房产。

事实上，广州、深圳以及清远等多地因地制宜逐步落地住房城乡建设部的相关要求，以维护房地产市场平稳健康发展。

7月30日，深圳市住房建设局表示，将结合深圳市房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。

同日，广州市住建局相关负责人也表示，广州市住建局正认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹在有关座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，实事求是抓紧推进落实，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广



博智林机器人在项目进行施工。

本报资料/图

对市场和客户关注的厨房及卫生间防水层、门窗及外墙施工质量、园林景观等11个重点工序和部位，海伦堡严格监督施工、监理和建设单位建立停止点验收及现场挂牌验收制，要求项目公司高管及项目总经理必须组织和参与重点工序的验收，促进项目全员更加重视施工过程质量和交付观感品质。

在工程材料使用方面，海伦堡有着严格的选用、抽样和检验标准，从材料品牌与厂家选择、材料进场检验把关、材料送检复验、过程抽查抽检等进行全流程、全方位

的原则，房地产开发企业不得擅自将资金挪作他用，设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得擅自抽调。此外，房地产开发企业、监管银行、贷款银行、公积金管理中心、各县（市、区）住房城乡建设部门均须与粤安居系统对接，实现相关数据的实时交换。

对于项目工程质量管控的关键工序，海伦堡通过多年的客户需求研究和工程管理总结，不断改进和升级建造技术，并结合建设工程的工业化发展趋势，积极响应国家环保节能的政策，从2020年开始全面推广使用铝合金模板工艺、智能爬架和免（薄）抹灰等先进工艺，并于2022年逐步形成了海伦堡成熟的精工建造1.0体系，进一步防止空鼓、开裂、渗漏情况的发生，全面提升交付观感品质。