

城市焕新之路

古旧村将变岭南特色水乡：广州南湾城中村改造“闯关”

中经记者 陈婷 赵毅 广州报道

6月的广州正在经历多轮高温，南方湿热的气候让这里的植被恣意生长，尤其是在无人定期修剪的地带。

作为广州市黄埔区城市更新拼图之一的南湾村，在经历“快拆、快批、快建”之后，如今杂草丛生，村入口处一大片空地上还停放着多辆小轿车，俨然变成一个停车场。再往里走，数栋未完全拆除的

楼房映入眼帘，钢筋裸露，遍地砾石，鲜有人进出。这里的一切显得那么破败，仅有高处悬挂的红色条幅是崭新的，上面写道：“一票定乾坤，南湾万象新”“从旧到新，一步之遥”……

日前，《中国经营报》记者走访南湾村旧改现场时看到上述景象。不过，就在近期，改造陷入停滞的南湾村传来新消息，广州开发区城市发展集团有限公司（以下简称“开发区城发集团”）成为南湾城

中村改造项目的改造主体，该项目将在“依法征收、净地出让”新模式下重新推进。

公告显示，南湾旧村改造项目原改造主体是上海升龙投资集团有限公司（以下简称“升龙集团”），其于2020年5月正式竞得该项目合作企业资格，但自2021年起，南湾旧改项目开始减速，部分复建工程受签约率影响迟迟未能启动。

近日，开发区城发集团方面接

受记者采访时表示，公司相关项目管理人员已进驻到项目现场，并在项目现场办公。目前主要针对南湾村的历史情况进行梳理及分析，针对项目复建安置区住宅重新复工正在开展相关成本评估及工程鉴定的相关工作。同时，已全面开展南湾城中村改造项目纳入年度计划、城中村改造方案编制、房屋征收补偿安置方案、动迁、用地报批、过渡期临时迁费发放申请等工作。



广州黄埔区南湾村旧改项目即将重新推进。

陈婷/摄影

七年旧改之路曲折

南湾旧改在升龙集团主导期间进行了大规模拆迁，不过，复建安置房建设未能如期推进。

如今的南湾村，仅剩下水泥碎块与风蚀的钢筋在荒芜中对峙，肆意生长的野草已高过人头。

不过，近段时间以来，踏入南湾村的脚步多了起来。他们是来自南湾社区的工作人员，正在全面开展下户攻坚行动，分组上门走访每位未签约村民，以推动南湾城中村改造项目续建。

2025年6月初，也就是南湾项目改造沉寂半年后，广州市黄埔区穗东街南基股份经济联合社（负责管理广州市黄埔区穗东街南湾社区内集体所有或支配的土地及房产资源，以下简称“南基股份经联社”）在其微信公众号披露称，南湾城中村改造项目改造主体确定为开发区城

发集团。

工商信息显示，开发区城发集团成立于2018年，前身为知识城（广州）城市更新集团有限公司（该名称使用至2025年4月），注册资本为20亿元。据开发区城发集团方面介绍，公司以推进城市更新及城市综合服务为主业，致力于推动广州开发区、黄埔区城市更新工作的“主引擎”，公司重点破解存量土地资源盘活、低效空间提质增效等发展难题，以推进“依法征收、净地出让”新模式。

在上述背景之下，南湾旧改项目转为由国企接手改造，即将迈入另一个新阶段。

开发区城发集团方面对记者

表示，受市场、政策等各方面因素影响，原南湾村旧改项目的资金链断裂，南湾村旧改项目陷入停滞状态。为妥善解决南湾项目的状况，推动南湾项目“依法征收、净地出让”的新模式，开发区城发集团作为“城市更新主力军、主引擎”，充分体现国企担当，贡献国企力量。

事实上，自2018年纳入黄埔区旧改范围起，南湾村在旧改这条路上至今已走了7年。

《关于穗东街南湾旧村改造实施方案（片区策划）的批复》显示，南湾村位于广州市黄埔区穗东街，西至隔壁南路，东至夏园村，南至西滘河，北至黄埔油库区，测量范

围内涉及的总人数4191人，户数1439户。

2020年5月，南湾旧改采用公开招商方式公开引入合作企业，经村民表决通过，升龙集团成为项目改造合作企业。根据公告，项目拆迁安置总投资额约54亿元。2022年11月，南湾旧改调整，改造范围内总建筑面积达147.36万平方米，该项目实施方案在2022年年底取得批复，并纳入广州市2022年城市更新项目年度计划。

南湾旧改在升龙集团主导期间进行了大规模拆迁，不过，复建安置房建设未能如期推进。截至2024年年末，该项目复建一地块的1号楼主体施工已到15层，2号楼平面梁板钢筋绑扎基本完成。其余复建区地块的施工进度不一，有的仍处于拆迁阶段。

今年4月，南基股份经联社宣布以85.36%的同意率通过对南湾旧改采取“依法征收、净地出让”的模式，即从由开发商主导转为由政府主导，可获得政府统筹的资金支持。随后，南湾旧改的改造主体更换为开发区城发集团，并确定复建三地块为首开区，计划2025年6月30日前开工。

近段时间以来，南湾旧改的进展明显提速。6月5日，南基股份经联社方面披露称，目前项目签约率已达95%。

开发区城发集团方面对记者表示，项目目前面临历史遗留问题的处理、历史成本投入的认定、复建安置区开工建设相关工作、“旧转新”过渡期相关经费的来源、动迁清零等困难，公司管理团队正就各问题形成管理清单，逐一分析并制定解决路径及相应计划，同时做好与政府相关部门的沟通和汇报，结合城中村政策及区政府相关部门的指导，逐步解决相应难题。未来计划将南湾项目建设为岭南特色南湾水乡（文旅小镇），同时打造互联网创新平台，为城市发展配套完善的服务类产业。

国企接手重新推进

除了南湾旧改，黄埔区多个受合作房企影响的滞后旧改项目均转向政府主导模式，由国资接手。

转型后的南湾旧改采取拆除新建方式，按照“依法征收、净地出让”模式实施改造。项目有望重启背后，有了“新使命”的开发区城发集团也在探索开拓城市更新工作新路径、新举措。

今年5月，开发区城发集团分别与中电建路桥集团有限公司、中航建设集团有限公司签署黄埔区城中村改造项目合作协议，打造“1+N”央地协同新模式，即以开发区城发集团为统筹平台，聚合多家央企形成资源矩阵，突破传统政企合作框架，致力于形成“多点攻坚、多点突破、多向合作”工作格局，参与首批合作项目总投资额达450亿元。

开发区城发集团方面对记者表示，公司负责黄埔区17个城中村改造新模式项目，涉及767万平方米安置房建设（占全区新模式项目总量的71%）以及6万人安置，预计2025年实现13个项目开工。“在城市更新领域，公司的业务发展规划是打造一批具有全国影响力的城市更新示范项目，为人民群众打造‘四好’（好房子、好小区、好社区、好城区）黄埔样板，推动城市功能迭代升级与新兴产业布局深度融合，助力广州开发区、黄埔区构建‘12136’现代化产业体系，广州实现老城市新活力、‘四个出新出彩’。”

在南湾城中村改造项目上，开发区城发集团作为改造主体，协助开展征收补偿、土地整理、复建安置房建设、市政基础设施建设等，形成“净地”后依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

借由“新模式”，南湾旧改

或将加快迈进下一个新阶段。

事实上，作为国家首批试点城市，广州在2024年率先推出“依法征收、净地出让”新模式，旨在解决传统改造中碎片化、周期长等问题，核心逻辑是政府通过法定程序征收土地，完成拆迁补偿后形成“净地”，再通过公开出让引入市场主体开发。

值得注意的是，除了南湾旧改，黄埔区多个受合作房企影响的滞后旧改项目均转向政府主导模式，由国资接手，如长平村、夏园村、南岗村等。

今年以来，黄埔区持续深化城中村改造央地合作、审批提速、房票安置、资金引流等工作，先后出台区域城中村改造主体选定、专项借款资金监管、人员经费保障等配套文件。

4月底，黄埔区首批央地合作城中村改造项目取得新进展，科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）与中交城市控股投资有限公司就系列“依法征收、净地出让”模式城中村改造项目达成重要合作共识，双方将围绕系列新模式城中村改造项目开展深度合作，此次达成合作共识的项目总投资额超210亿元。

据科学城集团方面披露，截至目前，黄埔区全部新模式项目均启动EPC公开招标工作，其中第一批9个新模式项目新开工安置房5600套，累计开工安置房17539套，已通过房票认购房源900余套、金额超16亿元。

城中村改造项目上，开发区城发集团作为改造主体，协助开展征收补偿、土地整理、复建安置房建设、市政基础设施建设等，形成“净地”后依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

借由“新模式”，南湾旧改



广州黄埔区穗东街一带正在开展多个旧村改造项目，未来规划大多与文旅相关。

陈婷/摄影

记者观察

城市更新要“记得住乡愁，看得见未来”

文/陈婷

站在南湾村的废墟中，脚下是碎裂的水泥块和锈蚀的钢筋，风穿过未拆尽的楼宇骨架发出呜咽般的声响。这片位于广州黄埔区穗东街的古村土地，曾承载着600年岭南水乡的历史肌理，更寄托着打造“海丝文化旅游小镇”的现代愿景。

2018年，南湾村搭上黄埔区“省级三旧改造改革创新试点”的快车，被纳入城市更新拼图。彼时的升龙集团如过江猛龙，凭借“旧改王”光环于2020年5月注资54亿元拿下该项目。随后，受市场、政策等各方面因素影响，原南湾村旧改项目的资金链断裂，项目因开发商的溃退而凝固在“拆而未建”的荒芜中，陷入停滞状态。

废墟之上，更深的危机在于文化记忆的消逝。南湾村并非普通城中村，而是有“小周庄”之称的岭南古村落，拥有麦氏宗祠、文昌宝塔、护龙古庙等历史遗迹。升龙集团任项目改造主体时期，其给出的规划曾承诺“恢复扶胥古运河，联通南海神庙”，打造海丝文化文旅小镇。

当改造陷入停滞，文物保护与开发进度的矛盾骤然尖锐。遍地砾石的工地包围着零散留存的历史建筑，文旅小镇的蓝图沦为钢筋水泥的残骸。这种割裂映射出旧改的普遍困境：在经济效益导向下，文化传承常沦为规划文本里的装饰性符号。

南湾旧改的7年波折如同一面棱镜，折射出中国城市化进程中理想与现实的多重博弈。

土地增值收益如何共享？村

民是否应享有持续分红而非一次性补偿？回迁社区的社会网络如何重建？高层安置房能否替代原有邻里生态？产业导入能否惠及原住民？规划中的电商总部与村民就业能力是否存在断层？

这些追问直指城市更新的核心伦理——更新应为谁而建？南湾村的未来不仅需要国资兜底，更需建立村民参与决策的常态化机制，让补偿方案制定、安置房设计、产业规划等环节真正吸纳民意。

面对市场失灵，南湾村的转型选择具有标志性意义。2025年3月，村民用85.36%的同意票将改造模式切换为“依法征收+净地出让+国企实施”的新机制。这种转型绝非个案。在黄埔，南岗南片、长平片、夏园村等深陷泥潭的旧改项目纷纷转向政府主导模式，同意率均超70%。这不仅是主

体的更替，更是城市更新底层逻辑的重构。

广州开发区城市发展集团作为新主体，将带来资金韧性、政策协调、风险管理等多方面保障。其接手后提出的“岭南特色南湾水乡”定位，强调对古村脉络的修复，但挑战在于，如何在政府主导的高效开发中保留精细化保护的空间，其需在多个维度建立平衡，比如在空间缝合层面，如何将文物节点有机融入新城功能区；功能活化方面，要避免静态博物馆式保护，赋予宗祠、古堤等场所以社区文化中心等现代功能；技术介入层面，采用三维扫描数字化留存建筑肌理，为重建提供科学依据。

参考黄埔区双沙旧改，中建八局采用了“回迁房先行+文物同步修缮”策略，实现安置效率与文

化存续的双赢。这揭示城市更新的本质不是空间置换的零和游戏，而是历史基因在现代肌体中的再生。

回到南湾村本身，该村属于黄埔区海丝城版块中部穗东街，是珠江高质量发展带的重要节点，区位条件优越。同时，南湾文化底蕴浓厚，建设南湾水乡是实现岭南传统文化传承与发展的最重要举措。建成后，将更好地保留和传承水乡风俗，成为黄埔区水乡人文景观的活化石。通过城中村改造一体化解决产业项目空间载体、高层次人才住房配套、集体经济做大做强、村民人居环境改善等问题，盘活利用低效存量建设用地，促进城乡融合发展，实现政府、集团、企业、村民多方共赢，助力黄埔经济社会高质量发展。

废墟终将消散。2025年6月30日，南湾村复建三地块计划破土动工。届时，装载着混凝土的卡车将驶入这片荒芜之地。工地围挡上，“岭南水乡”的效果图在风中猎猎作响，与麦氏宗祠飞檐下的铜铃遥相呼应。

南湾村改造历程如同一场漫长的风暴，席卷了无数村民的生活与记忆。当政府主导的新模式在钢筋水泥的残骸上重建秩序，人们开始重新审视城市更新的本质：真正的更新不是对物理空间的简单置换，而是在效率与公平、传统与现代、资本逻辑与人文关怀之间寻找平衡支点的艺术。

每一次推倒重来，都该为城市的记忆留下安放之所；每一次废墟重生，都该让最微弱的呼声被听见。