



新一轮城中村改造将启动

资金哪里来 房子怎么建 遗址如何护

日前,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》(以下简称《意见》)。会议指出,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。

超大特大城市积极稳步实施城中村改造是重大的民生工程,不仅有助于改善城市居民居住条件,帮助破解“大城市病”,还有利于产业形态优化、城市文明提升,推动城市高质量发展。

近年来,不少城市加大城中村改造力度,提出明确目标。城中村现状如何?有没有可供借鉴的做法?新一轮城中村改造可能会遇到什么困难?

直面发展遗留问题

要处理好“人、地、钱”三者之间的矛盾。要通过制度建设,让农民真正获得市民身份和认同感;要从机制上改变集体所有制,划归全民所有,避免利益割断和碎片化;要通过转制改变组织形式和经营方式,确保城中村居民的合法权益。

长期以来,城中村因出租比例高、租金低廉、交通相对便利,颇受城市外来人口青睐,成为不少“北漂”“沪漂”“深漂”的聚集地。这些城中村不仅让无数外来人口站了脚跟,更承载了许多年轻人的梦想。

记者走访北京多个城中村了解到,作为快速城市化的遗留物,城中村内的公共服务并未完全覆盖,一些硬件基础设施已无法跟上城市发展的节奏。

一边是高楼林立的繁荣商圈,一边是巷道狭窄的连片老屋,在距离北京丽泽金融商务区不远的太平桥村,记者深刻感受到,该城中村与周边繁华的景象格格不入,犹如时空分割后的两个世界。

北京城市学院科研部门党支部书记、首都城市环境建设研究基地副主任冀文彦告诉记者,这一现象是农村土地集体所有和城市建成区土地国有的二元结构体制造成的,城市化模式也是重要的影响因素。

冀文彦关注城中村建设与发展多年,她表示,城中村在上世纪90年代就普遍存在于各大城市之中。过去的城市化进程中,经常出现“只征地不管人”的现象。所以,当土地成为建成区,人居环境和配套设施依然处于松散的农村状态。

然而,超大特大城市城中村改造具有一定特殊性,实施过程中要优先解决哪些问题?

冀文彦认为,要处理好“人、地、钱”三者之间的矛盾。首先要通过制度建设,让农民真正获得市民身份和认同感;其次要从机制上改变集体所有制,划归全民所有,避免利益割断和碎片化;最后要通过转制改变组织形式和经营方式,确保城中村居民的合法权益。



多模式筹措资金

央企国企牵头之余,各类金融机构也要积极发力。尤其是大型房地产企业和传统民生领域龙头企业,要从此轮城中村改造中抓住机遇,在相关领域找到发力点和盈利点。

接受记者采访的专家均表示,资金筹措是城中村改造首先要解决的难点。由于资金投入大、盈利空间有限,过去多以国有企业参与为主。

“在市场相对低迷的情况下,让地方财政拿出足够资金推动城中村改造很难实现。”原国家房改课题组组长、汇力基金管理有限公司董事长、中房集团理事长孟晓苏谈到城中村改造资金来源问题时建议,应由国企或城投主导,从源头上降低改造成本、提升统筹力度,同时引进REITs(不动产投资信托基金)等创新模式,鼓励民间资本介入,“因为REITs这种金融工具追求的是长期收益,包括租金收入、房产增值与股市溢价,对于民间资本来说,等于持有了安全可靠的不动产资产与长期收益。”

记者注意到,多地正加速城中村改造,并在资金筹措上下足了功夫。

今年年初,广东省广州市明确2023年计划推进127个城中村改造项目,预计完成固定资产投资983亿元,占全年城市更新固定资产投资目标的49%。

外来人口多、人员流动性大的深圳是典型的移民城市,其城中村体量处于全国前列。去年,深圳市规划和自然资源局、发展和改革委员会印发的《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》提出,规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额不少于1万亿元。

中国投资协会新基建投资专业委员会副会长王学德建议,央企国企牵头之余,各类金融机构也要积极发力。尤其是大型房地产企业和传统民生领域龙头企业,要从此轮城中村改造中抓住机遇,在相关领域找到发力点和盈利点。

城中村改造

一村一策

古建保护

资金

古建遗迹也应得到保护

保护好城中村内的祠堂等古建筑,应坚持修旧如旧、保持原貌的原则,可通过平移技术等多种手段实现。只要不是整体拆迁,滚动改造、部分改造、微改造都应得到支持。

记者走访广州多处改造后的城中村发现,许多历史文化遗迹和宗祠文化古迹被保留了下来,与现代化建筑设施融合后散发出了不一样的岭南韵味,吸引了众多游客驻足留影。

在彭澎看来,城中村改造不是简单的拆迁,不应搞“一刀切”。保护好城中村内的祠堂等古建筑,应坚持修旧如旧、保持原貌的原则,可通过平移技术等多种手段实现。只要不是整体拆迁,滚动改造、部分改造、微改造都应得到支持。

对于广州城中村改造过程中坚持古迹保护这一做法,广州民俗文化研究所所长饶原生认为,广东人血液中融入了对传统民俗和宗祠文化的重视。

广州许多街道社区都以“村”命名,如猎德村、文冲村、石牌村、杨箕村、共和村、冼村、潭村等。随着城中村改造的不断推进,这些村所在地都成为广州最繁华、最漂亮的地方。有些村经过改造后,还融入到广州新中轴线地标花城广场整体风貌中。

“改造后的城中村之所以成为广州的城市会客厅,除了良好的地理区位和强劲的经济动能外,政府对当地的历史文化资源作保护性开发也是重要原因之一。”饶原生说,“在广州的城市建设史中,上到文化遗产中的遗址遗迹,下到城中村的牌坊、祠堂以及书院等,大部分都被很好地保存了下来。”

除了政府,群众的文物保护意识也越来越强烈。

上世纪70年代末,北京市崇文门至东便门一段的城墙旁加盖了许多小房和棚屋。该区域不但出现城墙遗址被破坏的现象,还一度是“脏乱差”的典型。此后,在政府、民间人士的号召下,群众将当年拆走的城砖捐了出来,对修复城墙遗址公园,改变当地城市风貌起到了至关重要的推动作用。

在饶原生看来,这不仅彰显了政府和群众的责任担当意识,也是一座城市文化自信的具体体现。(综合新华社、中国城市报)

遵循“一村一策”

城中村改造谨防改成千篇一律的“高楼大厦模版”。若是配套跟不上,就会导致房屋空置率居高,带来极大风险。

广州是“三旧”改造的先行城市之一,在城中村改造上积累了有益经验。其中,天河区猎德村是广州第一个引入开发商进行改造的城中村,采用了“以政府为主导、村集体为实施主体”的改造模式。

如今,猎德村已从曾经的广州市天河区最穷的城中村,蜕变为名副其实的“富豪村”,其城中村改造的“猎德模式”也被借鉴采用。但从部分借鉴实践来看,“猎德模式”在其他地方出现了“水土不服”的情况,改造效果并不理想,如新办公大楼入住率低,难以吸引人才与资金等。

广东省体制改革研究会执行会长彭澎表示,“猎德模式”很难复制。猎德村改造成功有两层原因,一是紧挨CBD珠江新城,有良好的金融软硬件配套设施;二是猎德村改造时正值2010年亚运会举办前期,广州市政府在此过程中投入了大量人力物力。

“如今的广州市有200多个城中村,但CBD珠江新城并非哪里都有。广州市很早就提出过城中村改造要遵循‘一村一策’,照抄‘猎德模式’无意义。”彭澎说。

彭澎建议,城中村改造谨防改成千篇一律的“高楼大厦模版”。若是配套跟不上,就会导致房屋空置率居高,带来极大风险。尤其是在经济复苏的背景下,房地产仍然处于下行周期、电商冲击、大量平价创意园冲击等复杂环境中,切不可跟风。

燃气安全进万家 关乎生命你我他

人员密集小场所 瓶装液化石油气安全使用要点之二

安全要点:液化石油气气瓶间不得设置在地下、半地下空间和通风不良场所,且气瓶间内不应有暖气沟、地漏或其他地下建筑物;房间高度不低于2.2米。

标准:《燃气工程项目规范》GB 55009-2021第2.2.7条;《液化石油气供应工程设计规范》GB51142-2015第7.0.4条。

安全要点:液化石油气管道(含连接软管)设置于地上密闭房间(无外窗,或有窗但窗仅为采光用)内时,应有良好的通风设施,房间换气次数不得小于3次/h,并应有独立的事故机械通风设施,其换气次数不应小于6次/h。

标准:《中华人民共和国安全生产法》第三十六条;《燃气工程项目规范》GB 55009-2021第6.2.1条;《建筑设计防火规范》GB50016-2014第5.4.17条(5)项。

瀚蓝佛山市南海燃气发展有限公司
燃气客服电话:81234111
燃气抢险电话:86227019

瀚蓝 grandblue 精诚服务 情润万家

南海供水水质公告

(2023年7月29日至2023年8月4日)

项目	国标要求(%)	统计结果(%)	检测次数(次)
出厂水9项合格率	≥95	100	135
管网水7项合格率	≥95	100	322
综合合格率	≥95	100	/

1.出厂水九大指标是指浑浊度、色度、臭和味、肉眼可见物、余氯、细菌总数、总大肠菌群、耐热大肠菌群、CODMn九个检测项目。
2.管网水七大指标是指浑浊度、色度、臭和味、余氯、细菌总数、总大肠菌群、CODMn七个检测项目。
3.具体水质检测数据请关注南海供水公众号查看。

南海供水微信公众号

瀚蓝南海供水客服热线:0757-86399222