

# 关于加快推进荔湾东沙片区 城中村更新改造的建议

领衔代表 卢卓强

案由：

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，春节刚过，全省上下紧锣密鼓召开高质量发展大会，第一时间强调以高质量发展推动中国式现代化迈出坚实步伐的决心，而实施城市更新行动是党中央和国务院的其中一项重要部署，是落实城市总体发展战略、推进高质量发展的重要抓手。荔湾东沙片区有广州国际医药港、广州圆大厦、黄沙水产新市场、广州3D打印技术产业园、立白科技园、羊城创意产业园等连片产业载体，加快东沙片区内各旧村改造进展，有利于改善该片区营商环境，推动白鹅潭商务区整体高质量发展，也是改善城市整体形象、提高群众生活质量及创建全国文明城市的迫切要求。

## 一、基本情况

东沙片区位于荔湾区的东南部，三面环水，与海珠区、番禺区相邻，是广州市“西联”和“南拓”战略的重要枢纽，地理位置得天独厚。东沙片区周边是长达7.8公里的珠江岸线，总面积7.9平方公里，其中陆地面积6.3平方公里。辖

内有东塱、南漵、沙洛三个城中村，其中：南漵联社与中福天工于2021年2月2日签订《广州市荔湾区南漵村旧村更新改造项目合作协议》，正式选定项目合作企业；东塱联社与奥园集团于2021年2月3日签订《广州市荔湾区东塱村旧村更新改造项目合作协议》，正式选定项目合作企业；沙洛村集体则于2020年10月24日表决，珠光集团成为沙洛村改造项目的合作意向企业。目前，东塱、南漵正在根据有关部门修改意见编制片策方案，各项旧改评估项目基本已完成；沙洛村已完成基础数据综合数据的调查工作，并得到区更领会审定通过，现正推进招商文件及片策方案的编制。

## 二、存在问题

（一）旧村改造和项目建设缺乏统筹。由于旧村改造涉及到控规和土规的调整，又涉及到项目申报和建设，同时要配合市政工程的推进，在没有统一管理和统筹的情况下，易造成信息分散，反馈渠道不畅，获取信息不及时等问题，制约旧改工作和市政工程的进度。目前，各联社范围内均有市政建设项目，而在规划的市政公益工程中，规划项目与旧村改造缺乏统筹，可能存在用地或建筑设计条件冲突的情况，影响了提升土地节约集约的利用水平。

（二）旧改企业经营困难，工作进度缓慢。2021年下半年以来，受宏观经济环境影响，房地产市场出现断崖式降温。在融资端，国际评级机构对国内房企评级大规模下调，

房企融资渠道受到严重阻碍；在销售端，受银行按揭发放趋缓以及销售资金监管趋严双重因素叠加影响，房企销售回款压力巨大。在如此行业背景下，不少房企遭遇流动性困境，东沙片区各村旧改合作企业受到不同程度的影响，导致企业重心转至寻求项目合作融资、股权转让等，旧改工作一再放缓。

### 三、建议方案

旧村更新改造是推进高质量发展的重要举措，更是挖掘区域发展潜力、造福于民的必由之路，综上基本情况，为全力推进东沙片区发展，提出以下建议：

（一）加快旧村改造进程。贯彻落实省、市关于有力有序推进城市更新的相关工作部署，坚持“拆、治、兴”并举，着力推进中心城区城中村改造，并按照《广州市城市更新办法》（2015年广州市人民政府令134号）、《广州市旧村改造合作企业引入及退出指引》（穗建规字[2023]2号）等政策文件要求，切实发挥区政府相关部门在“城中村”改造工作中的作用，应进一步加强政府主管部门的统筹、组织、协调作用，加强统筹谋划，出台更多关于我区旧村改造的政策和实施细则，加快东沙片区旧村更新改造工作进程。加强与项目主体、编制技术单位沟通对接，及时将政策宣传到位，主动提供政策指导和咨询服务，积极化解推进中存在的矛盾和问题。

（二）成立指导协调小组。建立常态化的沟通机制，加强部门协作，形成工作合力，组织成立由相关部门成员组成的、专门针对市政工程和旧村改造结合开展相关工作的指导协调小组，同时将工作指导协调小组的成员分派联系街道，指导街道和各联社的旧改工作，对下形成统一指导，对上形成单一口径汇报工作情况，统筹各项目进度，增强跨部门的统筹协调力度，缩短反馈时间，明确反馈渠道，实现信息统一共享。

（三）同步统筹项目建设。统筹好旧村更新改造工作，能够无缝衔接市政基础设施建设及省市区重点工程项目，实现同步统筹规划建设，减少规划重复、建设重复的情况，避免资金重复投入，做到最大限度整合和优化现有资源，提升土地的开发利用率。

（四）做好旧改企业服务工作。建立服务旧改企业领导小组，制定服务方案，深入企业，积极帮助企业走出资金滞缓性困境，多措并举全力以赴解决流动性问题。同时，从加强事前、事中监管的角度，研究制定合作企业退出机制，对于无法按期推进旧改工作的合作企业，允许退出改造项目，由村重新选定合作企业，避免旧改项目搁置。