

# 城中村改造按下“加速键”

今年以来,国内多个城市宣布城中村改造专项借款落地,尤其在纳入城中村改造的35个超大特大城市,几乎都有相关款项落地。这意味着国内多个城市的城中村改造项目将按下“加速键”。

作为房地产行业“三大工程”之一,目前各地城中村改造进展如何?项目建设有哪些“硬骨头”要啃?城中村改造怎样与房地产行业其他重点工程实现有效衔接?

## 聚焦超大特大城市的城中村

在上海市崇明区城桥镇东引路高岛路交叉口,一幢幢新楼拔地而起。楼栋之间道路平整,绿化齐备;不远处的空地上,各类儿童游乐设施和户外活动设施一应俱全——这是崇明区首个城中村改造项目安置基地,总建筑面积12.66万平方米,包含27幢住宅,能为1000多户动迁居民提供新居。

城中村,被视作“城市里的村庄”,是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的历史产物。早年间,多地针对城中村进行大面积拆除改造。去年以来,中国对城中村改造作了新规划,提出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”。

为何聚焦在“超大特大城市”?上海交通大学国际与公共事务学院教授、住房与城乡建设研究中心主任陈杰告诉记者,与这些地方人口密度高等因素密切相关。按照划分,城区常住人口1000万以上的城市为超大城市,如北京、上海、深圳、广州、成都等;城区常住人口500万以上、1000万以下的城市为特大城市,如青岛、合肥、杭州、长沙等。在一些超大特大城市,城中村往往面积大、数量多,在为居民提供栖身之处的同时,也存在诸多安全风险隐患,居住环境有待改善。

“超大特大城市仍有不少城中村存在,与城市面貌不协调,其基础设施和公共服务也与城市差距较大,不能满足城中村居民对于生活品质的追求。因此,在超大特大城市积极稳步推进城中村改造意义重大,既可以让城中村‘旧貌换新颜’,大幅提高基础设施水平,又能消除安全隐患,提供更多宜居宜业的生活生产空间。在城中村改造过程中,能拉动养老、托育、学校、物业管理等基础设施投资,还能带动家电消费、房屋装修等投入,进而为经济稳增长发挥积极作用。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说。

根据房地产研究机构中指研究院测算,未来5年,超大特大城市城中村改造预计带动约10万亿元投资,拉动约10亿平方米的投资规模。平均到每一年,将带来约4400万平方米的住宅新增需求。推进城中村改造,对于土地购置、建安投资等也有明显带动作用,将对房地产市场发展形成有效支撑。

## 啃“硬骨头”的同时重保护、稳资金

放眼全国,各地城中村人口密度不同,产业情况有别,地理位置也有所差异。改造情况复杂多样的城中村,不能盲目“一刀切”,而

要因制宜、分类推进。

按照住房和城乡建设部要求,城中村改造分三类推进实施:一类是符合条件的实施拆除新建,另一类是开展经常性整治提升,还有一类是介于两者之间的实施拆整结合。业内人士分析,这就是要守住安全底线,综合群众意愿、资金情况、土地条件等进行科学研判,稳步有序推进改造。

拆除改造,要注重城中村历史建筑保护,重点做到活化历史空间。在浙江绍兴越城区塔山片区,一场旧城改造动工在即。此次旧城改造,征收范围共计14个地块,总面积约155.6亩。为配合旧城更新改造,塔山街道办事处委托相关院校和市场主体,研究出具了相关历史文化资源调查评估报告,涵盖当地文物建筑、传统风貌建筑等。目的就是“该拆的拆,该留的留,实现保护与城市发展的多赢格局”。

拆除改造,确保资金来源是重点,也是难点。“新一轮城中村改造难度较大,原因在于改造起点和改造成本更高,限制条件更多,可能面临容积率限制、人口疏解压力、历史文物保护等问题,较难实现资金平衡。”赵秀池说。

破解城中村改造资金难题,需要多管齐下,多渠道筹措资金。今年以来,国内多个超大特大城市宣布城中村改造专项借款获批,有的城市已完成首批专项借款落地投放。这意味着城中村改造项目的“资金网”正在织密。

在广东省广州市白云区石槎路街头,街道一侧高楼林立,另一侧“握手楼”“贴面楼”成排,风景独特——这是位于广州市主城区西部的罗冲围片区一景,也是广州市城中村改造项目的第一站。今年1月30日,罗冲围片区潭村城中村改造项目首笔专项借款正式发放落地,款项金额达1亿元。“专项借款成本低、效率高,为城中村改造项目解决了融资难题,给项目顺利实施提供了坚实保障。”国家开发银行广东分行有关负责人表示。截至3月7日,国开行已发放城中村改造专项借款614亿元,涉及北京、上海、广州、武汉等33个城市的271个项目,惠及城中村居民约36万户。

织密城中村改造“资金网”,还要引入更多经营主体。去年11月,中建二局旗下中建玖合发展集团有限公司正式签约广州文冲东城市更新项目,计划对位于广州市黄埔区海丝城片区的文冲东旧村进行拆除新建,建设类型包括住宅、商业物业、公建配套等。

“今年2月,文冲东城市更新项目被列为广州市重点建设项目之一。不同于传统旧改工程,该项目通过‘产业更新+人居焕新+服务革新’模式,为城中村改造提供‘一站式’优化升级方案。项目将引进相关配套产业集群,助力广州市打造



人工智能和数字经济试验区新高地,加快黄埔区土地利用向集约型高质量发展转变,进一步满足广州市现代产业及宜居城市建设发展需求。”中建玖合发展集团有限公司董事长王艺超说。

## 做好安置,有效衔接保障性住房建设

1月30日,国家开发银行河南分行、中国农业发展银行河南省分行向河南省郑州市航空港区、惠济区放款24亿元。当地明确,款项将用于城中村改造项目前期工作、征收补偿、安置房建设等。2月19日,上海市首单城中村改造专项借款落地,发放款项15.58亿元,将用于浦东新区唐镇小湾村、暮二村等地块城中村改造项目前期工作、征收补偿等。

“在城中村改造过程中,人员安置、产业转移都是突出的难点,在做好安置房建设的同时,要推动城中村改造和保障性住房建设实现联动。比如可以向收入较高的原城中村村民提供配售型保障房,向经济能力有限的租客等群体提供保障性租赁住房。总而言之,就是要继续构建‘一张床、一间房、一套房’的多层次住房供应体系。”陈杰说。

“通过城中村改造,可以丰富保障性住房来源,增加保障房数量,其中就包括配售型保障房和保障性租赁住房。在改造过程中,要注重加强相关设施配套建设,完善提升物业管理水平,与保障性住房建设实现有效衔接,共同打造更宜居宜业的生活生产空间。”赵秀池说。

今年以来,结合城市更新和城中村改造,国内多地已提出相关目标和要求。“城中村改造结合老旧小区改造、‘平急两用’基础设施建设工程,将对拉动投资、提升城市治理水平起到积极作用,都是惠民生、利发展的好事,有利于打造更安全舒适的居住环境,提升社区活力和城市发展能级。”陈杰说,“不过,在改造过程中,也要保证项目的可持续性。如果城中村改造成本过高,不利于向低收入流动人口提供可负担的居住条件,反而会使超大特大城市的人口集聚红利流失,抑制城市活力和竞争力。”

(人民日报海外版)

## 2月无锡楼市传统淡季前低后稳

近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的2月我市房地产市场整体运行数据显示,受春节假期影响,房地产市场进入传统淡季,表现为前低后稳。不过,市区商品房供应节奏加快,无锡楼市在贷款利率下降及房企积极营销下,需求有序释放,为市场回温蓄力。

2月,市区商品房新增供应10.8万平方米,环比增长270.96%;新增商品住宅9.12万平方米,环比增长260.69%;市区商品房成交8.93万平方米,环比下降58.01%;商品住宅成交7.02万平方米,环比下降55.89%,备案均价23068元/平方米,环比下降1.86%。2月商品住宅成交套数排名前十中,惠山区、锡山区各占了三席。排名前三的为滨湖区的韵月苑、梁溪区的景熙雅苑、惠山区的实地常春名邸。从住宅面积段看,90-120平方米之间的住宅占比近42%。按成交价格段分析,单价在20000元/平方米以上的占比约62%,其中,单价在20000元—25000元/平方米的占比最多,约33%。另外,从住宅成交套数前十名的排行榜看,10个楼盘有8个单价在20000元/平方米以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求比较大。

2月,尽管春节后二手房成交逐渐回升,但占整月近三分之一的春节长假压低了成交量。市区二手房成交17.79万平方米,环比下降45.39%;二手住宅成交17.09万平方米,环比下降44.76%,备案均价11585元/平方米,环比下降12.78%。由于3月1日起将施行土地出让金费用新标准,2月安置房集中备案,导致二手住宅备案均价有所下滑。排名前三的是梁溪区的沁园新村、惠山区的长乐苑、惠山区的阳光壹佰国际城。阳光壹佰国际城近年来多次上榜,原因是处在比较成熟的生活圈,房龄新,房价相对较低,让刚需族和年轻购房者更易安家。

(卫文)