

关于检查《广州市城中村改造条例》 实施情况的报告

(2025年9月25日广州市越秀区第十七届
人大常委会第五十四次会议通过)

根据区人大常委会2025年监督工作安排,为全面了解《广州市城中村改造条例》(以下简称《条例》)在本行政区域的贯彻实施情况,促进法规有效落实,推动我区城中村改造工作依法、有序、高效推进,7月25日,市、区人大常委会联动开展了执法检查。执法检查组深入瑶台村改造项目现场及登峰村整治提升工程实地察看,并召开座谈会,广泛听取市、区人大代表,区政府职能部门、相关街道、村集体经济组织负责人及部分村民代表的意见建议。本次检查坚持问题导向与目标导向相结合,重点围绕法规宣传普及、法定职责落实、配套政策制定与衔接、改造模式探索实践、改造资金保障、公众参与及权益保障、产业引导升级等方面内容进行。

一、主要工作成效与做法

自2024年5月1日《条例》正式施行以来,区人民政府及相关部门高度重视,在市委、市政府和区委的坚强领导下,积极履行法定职责,认真组织实施,推动《条例》各项规定逐步落地见效,城中村改造工作取得阶段性进展。

(一)强化组织领导,健全工作机制凝聚合力。区政府迅

速成立由区委、区政府主要领导挂帅的区城中村改造建设指挥部，统筹全区工作。针对重点瑶台村项目，创新设立前线指挥部及网格化小组，建立片区“大党委”机制，组建临时党支部下沉一线。区长坚持周调度机制，全区选派5个“1+1+6”征收实训组驻点攻坚，形成强大工作合力，推动瑶台项目在启动征收2个月内签约率达84.59%。

（二）完善政策体系，夯实法治保障规范操作。区政府及相关部门立足《条例》精神和市级配套政策，结合本区实际，及时出台《越秀区集体土地征收补偿安置办法》等一系列区级配套制度文件，统一规范了全区集体土地征收补偿标准，为依法依规推进改造提供了重要支撑。全市首创制定《越秀区矿泉街瑶台城中村改造专项借款资金使用工作方案（试行）》及配套工作指引，为管好用好数额巨大的专项借款资金提供了精准的操作规范，确保了资金安全高效运行。同步印发村民界定、一户一宅核定等操作细则，组建专业法律团队驻点提供政策解读、调解等“家门口”服务，强化全流程法治保障。

（三）探索多元路径，分类施策破解实施难题。区政府深刻把握《条例》精神，根据辖区内各城中村地理位置、现状条件、规划限制差异巨大的特点，积极探索实施“一村一策”的差异化改造路径。对于条件相对成熟的瑶台片区，高效完成了改造意愿征询、成片开发方案表决、深化改造方案批复、土地征收预告与现状调查等法定程序，坚定推行“依法征收、净地出让”新模式。2025年以来，该项目完成投资11亿元，开工安

置房 897 套，签约户数 1860 户，征拆工作有序推进。对于受白云山风景名胜区外围保护地带严格限高（12-15 米）制约的西坑村、登峰村，以及用地条件受限的农林村、寺右村，则实事求是地转向“整治提升”模式。其中，登峰村整治提升项目已完成立项并于 2025 年 5 月开工建设，重点解决消防、排水、环卫、公共环境等突出问题。西坑、农林、寺右三村的前期谋划工作也在持续推进中。在安置渠道上，我区也积极探索创新，成为全市第一批使用专项借款购买存量商品住房（选定君越府项目）用于安置的区域，并在沙涌南片国有土地上房屋征收中推行房票安置，努力拓宽选择面，缩短回迁周期。

（四）聚焦民生关切，用心用情做好群众工作。在政策宣传和动员方面，坚持“谋定后动、动则必成”原则，提前布局，通过专题宣讲会、入户沟通、设立咨询点等多种形式，重点解读《条例》核心条款及村民关心的补偿安置政策，在瑶台村改造意愿征询中取得一天内超法定比例、一周内达 96% 的高同意率，项目开展至今未出现重大负面舆情。在安置房建设上，充分尊重村民意见，对户型实施精细化设计以满足租赁及自住等差异化需求，安置地块先行开工，严格落实“好房子”和“未来智慧社区”理念，切实提升居住品质和舒适度。建立健全风险防控机制，联合公安、司法等部门完善应急预案，定期排查隐患，强化源头化解，努力维护改造过程的和谐稳定。

二、存在的主要问题与困难

执法检查中也发现，《条例》在全面深入实施过程中，仍

面临一些亟待解决的突出问题和现实困难，需要在下一步工作中高度重视，着力破解。

（一）新旧模式转换与政策平衡挑战凸显。“依法征收、净地出让”模式在法规路径、补偿标准等方面与原“三旧”改造差异显著，配套细则需持续完善。补偿差异易引发村民观望，需投入更多时间强化政策宣讲与沟通，确保“动则必成、动则必快”。

（二）中心城区特殊制约导致平衡难度较大。越秀区作为高度成熟的老城区，城区规划可建设量普遍较少，导致通过拆除新建模式难以实现项目自身的资金平衡，改造动力不足。如西坑村、登峰村位于白云山风景名胜区外围保护地带，受规划限高（12-15米）影响严重，农林村用地狭长、寺右村被特殊用地包围交通不佳。

（三）资金保障压力持续且来源渠道单一。目前改造资金主要依赖专项借款，由于对专项借款政策变化的担心，为预防资金来源中断，提前将资金请领到账户，资金使用成本较高。受房地产市场形势影响，未来土地出让收益存在不确定性，增加了整体资金平衡的难度。对于整治提升类项目，后续运营维护及二期改造资金（如登峰村）仍需积极争取上级资金和政策支持。

（四）产业谋划引导与区域协同有待深化。全区层面对各村差异化产业定位的系统性引导不足。改造后集体物业（商办、公寓为主）集中入市，在当前市场空置率较高背景下，面临出

租困难及租金下行压力，村集体收益保障存忧。

三、下一步意见建议

（一）深化模式创新，加强政策统筹与宣讲。区政府及相关部门应加强对“依法征收、净地出让”新模式的实践总结和问题研究，积极向上反映，争取更明确的政策指引和支持。要细化完善区级配套操作细则。加大政策宣讲和培训力度，针对不同群体开展精准解读，提高政策透明度和公众知晓率，为改造工作营造良好氛围。

（二）探索差异化实施路径，破解平衡难题。结合越秀区情和各村实际，深化“一村一策”。对于受规划限制确实难以实现经济平衡的项目，要积极探索创新解决方案：一是积极向上级争取异地平衡政策支持，尽快稳定西坑村（金贵片区）改造模式和方案，明确白云区异地平衡地块使用路径，力争将其打造为样板项目。二是对适合整治提升的村庄（如登峰、农林、寺右），要重点做好环境改善、设施配套、产业导入和治理提升。加快推进登峰村整治提升项目，积极申请专项债券等资金支持解决二期资金问题；做好农林村整治提升项目谋划、适时推动；探索以“统一规划、分步实施、总体平衡”方式，将寺右村联动共和片区整体策划，逐步实现连片更新。

（三）拓宽资金渠道，强化风险防控。继续积极争取各类上级资金、政策性金融工具支持，吸引社会资本参与。加强资金使用监管和绩效评估。科学安排项目时序，优先保障安置房建设，严防项目风险。

（四）加强产业规划引导，促进可持续发展。结合全区功能布局和产业发展方向，加强对城中村改造后的产业定位、导入和升级的市级靠前指导和区级统筹谋划。引导各村发展特色产业，避免同质竞争。鼓励支持集体物业整租运营、转型升级，提升长期收益能力。

（五）提升宣传服务效能，保障群众权益。加强基层宣传队伍的能力建设，整合专业力量参与政策解读。充分利用线上线下多种渠道，创新宣传方式，增强互动性和针对性。持续畅通民意表达渠道，完善矛盾纠纷多元化解机制，切实保障村民和利益相关方的合法权益。