

近期国内多个城市城中村改造项目专项借款落地——

城中村改造按下“加速键”

本报记者 廖睿灵

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过大规模拆除改造。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。在有些超大特大城市，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”，而要因地制宜、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



▲安徽合肥新站高新区加大城市更新力度，统筹推进“拆建安管”一体化。图为合肥新站高新区鹤翔园安置房地项目建设现场，工人们正在紧张有序施工。
张敏摄（人民视觉）

▶位于上海虹桥商务区的蟠龙天地是上海首批城中村改造项目，项目建成后不仅丰富城市文化生活，更助推区域水边经济、夜经济活力释放，吸引不少市民前来体验。图为市民在蟠龙天地游玩。
王初摄（人民视觉）

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保障性租赁住房，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，要注重加强相关配套设施建设，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。上海明确，2023年至2025年计划启动城中村改造项目30个，让至少1.3万户村（居）民受益。合肥提出，加快推进现有104个城中村改造，推动“货币化安置、异地安置、入股安置”等多元化安置方式。湖南株洲明确，计划用5年时间改造位于主城区范围内的村落，解决高速城市化的遗留问题，推动产城融合发展。目前已有172个城中村被列入改造计划清单，总占地规模17.79平方公里。

“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。”

春耕备耕时节，鄱阳湖畔处处涌动着万物复苏的生机。

记者走进江西鄱谷农业科技有限公司的工厂化育秧车间，只见工人们正忙着搬运水稻种子。一些经过浸泡后发出嫩芽的种子几天前被放入秧盘，正长出一株株新绿。

“我们工厂育秧车间的两条生产线开足马力，一天能培育4万多盘秧苗。这些秧苗可不一样，都是经过‘激烈PK’后的优质品种！”该公司董事长熊模昌将一把种子托在掌心，脸上的神情带着自豪。2022年，他从上海回到家乡承包农田从事水稻种植。

“要种出好粮，种子是关键。为了找到良种，我几乎是百里挑一。”说起选种，熊模昌打开了话匣子，他从多地的种子公司和科研院所选取了上百个水稻品种，专门辟出一大块试验田，在同样的种植条件下测产，最终挑选出几个产量高、品质好的品种，准备今年大面积种植。

农谚有云：“苗好一半谷。”随着农业供给侧结构性改革深入推进，越来越多的种粮农户通过选用优质品种来调整种植结构，提升亩均效益。据江西省农业农村厅数据，目前江西主要农作物的良种覆盖率已稳定在96%以上，优质稻品种已占全省水稻审定品种数量的75%以上，为粮食安全筑牢种业根基。

粮食安全不仅要实现高产，而且还要追求质量。记者采访发现，一些农户采取生态种养，“九分田种稻，一分田养蛙”，这种种植模式既可以提升农产品质量，又能够增加土地产出。

记者驱车来到南昌市新建区联圩镇肖淇村的一处稻蛙产业园，只见村民们正在田里搭建围网、铺设水管。

“稻谷不施肥、不打农药，黑斑蛙吃害虫，粪便可以做天然有机肥，从而实现生态循环种养。”肖淇村党支部书记熊汗议介绍，这里种出来的蛙稻米每斤卖到12元，深受消费者青睐，加上黑斑蛙的收成，一年算下来，每亩田的利润可观，绿色种养，一田多收，为稳粮增收提供了新路径。

端稳粮食饭碗的信心，还源于藏粮于地战略的深入实施。来到联圩镇前洲村高标准农田提质改造项目现场，记者看到推土机等工程机械正在田间穿梭，有条不紊地平整土地、修建沟渠。

位于鄱阳湖畔的联圩镇地势平坦开阔，土壤肥沃，耕作条件好，全镇水稻种植面积达9.4万亩。

“种好粮多产粮，今年我们更有信心了！”联圩镇党委书记章元良说，通过高标准农田改造后，原先零散的“小田”变成连片成片的“大田”，灌溉条件得到改善，更加适宜农业机械化、规模化生产，亩均能增产粮食100斤以上。

在前洲村的一块田里，记者见到95后种粮农户涂鑫城，今年已经是他投身农业的第六个年头，尽管每天在田里风吹日晒，他却乐在其中。涂鑫城告诉记者，高标准农田的耕作条件好，能够降低种植成本，今年他在往年的基础上，又多承包了上千亩的高标准农田。

“这些年种田收成怎么样？”记者问。“还行，还行！”涂鑫城微微一笑。

身边几位种粮农户随之哈哈大笑，纷纷说道：“他肯吃苦，田管得好，地里打粮多，这些年腰包也鼓了。如今他种的是高标准农田，用的是优质品种，今年又有望是一个丰产年！”

笑声在田间回荡。不远处金灿灿的油菜花随风舞动，绽放出春天的希望。

（据新华社南昌3月17日电）

春来种下丰产粮

鄱阳湖畔春耕备耕见闻
新华社记者 李兴文 范帆



春天的鄱阳湖畔，处处洋溢着生机，春耕备耕工作有条不紊地进行。图为3月17日，一列高铁行驶在江西省上饶市余干县杭昌高铁鄱阳湖特大桥上，与附近田地里盛开的油菜花相映成景。
鲍贛生摄（人民视觉）

婴幼儿配方乳粉（以下简称“婴配乳粉”）的婴儿和较大婴儿配方中“胆碱”可从选择成分调为必需成分；禁止对6月龄以上婴配乳粉进行铁、锌等必需成分声称；所有标称婴配羊奶粉的产品，其生乳、乳粉、乳清粉等乳蛋白全部来自羊……婴幼儿配方食品新国标（以下简称“新国标”）发布实施一周年来，婴配乳粉产品配方更科学、标识更规范。

新国标实施一周年——

婴配乳粉近三年抽检合格率达99.9%

本报记者 孔德晨

科学性、安全性进行审查，严格对注册申请材料真实性、与实际一致性进行现场核查，全力推进婴配乳粉新国标注册攻坚。记者从国家市场监督管理总局获悉，截至目前，共计1127个配方通过注册，包括境内926个、境外201个，对441个配方不予注册或未通过审评，全国婴配乳粉市场供应平稳，舆情反映良好、质量安全状况持续稳定，近3年抽检合格率均达到99.9%，按新国标注册工作取得显著成效。

婴配乳粉按新国标注册后，呈现三大特点——产品配方更科学。企业按新国标要求加大研发投入，吸收国内外婴幼儿营养学最新研究成果优化配方设计，充分考虑中国不同年龄段婴幼儿生长发育特点，对营养成分和含量进行调整。比如，婴儿和较大婴儿配方中“胆碱”可从选择成分调为必需成分；幼儿配方中增加了乳糖含量要求；所有添加二十二碳六烯酸（DHA）的配方均增加了添加量，配方更科学。标签标识更规范。为更好保护消费者知

情权，婴配新国标注册禁止对0~6月龄婴配乳粉进行任何营养成分声称，禁止对6月龄以上婴配乳粉进行铁、锌等必需成分声称；所有标称婴配羊奶粉的产品，其生乳、乳粉、乳清粉等乳蛋白全部来自羊；使用“基粉”为原料干法工艺生产的婴配乳粉，不得标注生乳，防止误导消费。助力发展更有效。新国标对企业提出了更高要求，一些研发实力较弱或市场竞争力不强的企业主动退出婴配乳粉行业，境内外共有约20家企业未提出或撤销注册申请，新国标注册对重塑行业格局、促进高质量发展起到积极作用。

国家市场监督管理总局有关负责人表示，将进一步做好婴配乳粉产品配方注册管理工作，持续提升婴配乳粉质量安全保障水平。