

四月春深,草长莺飞。  
在珠海各大建设工地及厂房,机器轰鸣,重大项目建设火力全开,实体经济高质量发展引擎正高速运转起来。

珠海奥园广场正逐渐恢复热闹景象。自3月初商场里的餐饮商家有序开放堂食后,走进食肆大快朵颐的市民逐渐增多。与此同时,在商场入口处,工作人员给每一位进场的顾客进行体温测量及健康信息登记,确保防控措施落实到位。

大大小小的经济细胞恢复活力,这为稳定珠海经济大局提供了有力支撑。珠海的城市更新步伐也伴随着复工复产的号角继续向前推进。

据了解,由奥园城市更新集团参与建设的珠海翠微村、联安村、下圩村、高沙村、关闸村、水翁坑村等多个“三旧”改造项目已复工多时。其中联安村的旧改进度有了实质性进展——4月24日,中国奥园正式成为珠海联安旧村改造项目实施主体,地处珠海最繁华的拱北商圈核心区域的联安村,将翻开崭新的一页。

采写:本报记者 张伟宁  
摄影:本报记者 李建东



珠海拱北联安村现状(航拍图)。

# 中国奥园成为联安旧村改造项目实施主体

## 中国奥园“落子”联安村旧改驶入“快车道”

4月24日,中国奥园正式成为珠海联安旧村改造项目实施主体。这是中国奥园在城市更新领域又一里程碑,联安村建设将翻开崭新的一页。

2019年2月28日,珠海市联安股份合作有限公司(以下简称“股份公司”)召开股东大会公开表决,中国奥园成为联安旧村改造项目开发企业,取得预签约权。

根据早前公示信息,联安旧村改造项目预签约率已达到90.60%。联安旧村改造项目村集体资产补偿方案获得核准认定并通过股东大会表决,股份公司于2019年7月31日与中国奥园签订《珠海市香洲区联安旧村城市更新拆迁补偿安置合同》。

联安村地处珠海拱北口岸商圈核心区域,毗邻澳门,紧靠广珠城轨珠海站、港珠澳大桥连接线,是城市综合交通枢纽区域,也是珠海标志性窗口地区。联安村拥有逾百年的历史。1887年,经清政府允准,拱北海关的前身“拱北关”(洋关)正式成立。拱北关口的日渐兴盛带来了人流、物流的聚集。清光绪二十八年(1902年),斗门几户农民迁来拱北关口附近合股买地建村,遂取名“联安”,寓意联合安定。

这个离拱北口岸直线距离不到两公里的村落逐渐人丁兴旺,见证着珠海与澳门日新月异的发展变化。经过多年发展,联安村成为拱北区域人口最密集的城中村之一,官方统计数据显示,村中有常住人口约750人,暂住人口约4500人。村内配套和基础设施老旧落后,“握手楼”林立,排水设施差,消防隐患重重,居住环境已远远落后于城市发展的脚步,许多村民盼望旧改能够为联安村带来焕然一新的居住环境,彻底告别“脏乱差”。

据了解,联安村规划总建筑面积约40万平方米,结合拱北口岸地区“两带伴一轴”的城市设计理念,将打造成口岸新地标。住宅部分最大化吸纳外部景观资源,依山、望海、观澳,内部核心区将城市绿轴与商业相结合,打造约200米贯通地下、地面、空中三维度的公共空间轴,与拱北口岸商业相连接,成为区域性国际口岸商业街区。

奥园城市更新集团副总裁王涛表示,将整合优质资源,打造城市更新的标杆项目,为联安村村民生活环境和生活品质的提升作出应有贡献。

## 加快项目转化 推动更新成果落地

城市更新项目的运作,最能体现出房企的综合实力。能否顺利通过疫情这场“大考”,确保有序复工复产,不仅关乎项目进度,更直接影响居民对房企的信心。

“开发商复工复产的情况如何,接下来如何推进旧改工作?”在走访翠微村、联安村、关闸村等多个即将开展旧村改造的城中村时,不少村民发出了这样的疑问。

记者从奥园城市更新集团了解到,为了抓项目进度,奥园城市更新集团在二月上旬就发出了复工指令。“目前奥园城市更新集团的员工复工率已经100%。”王涛表示,复工复产开展以来,奥园城市更新集团将进一步夯实内功,

理清思路、完善计划,加快项目转化,加强一二级联动开发,全力以赴完成任务指标。

3月初,中国奥园集团党委书记、总裁郭梓宁深入广州、珠海两地多个城市更新项目前线,对城市更新团队抗疫防疫和复工复产工作深入指导调研。郭梓宁表示,奥园城市更新集团将把握和利用好政策,加快项目转化,推动更新成果落地。

据介绍,应对新形势,奥园城市更新集团在组织架构上立足于做精总部、做强区域、做专项目,充实各职能部门人员,同时加强培训,做好投拓,出台投资、运营、改建等专项操作指引,优化权限流程,以高效率工作推动高质量发展。

## 走访城中村: 经历战疫 更期盼美好生活

疫情如大考,等待改造的珠海城中村如何度过“非常时期”?近日,记者对翠微村、关闸村、高沙村、联安村等多个奥园城市更新集团旗下旧改项目进行了走访。走进翠微村,这里比以往更加安静。

家住翠微北大街的吴老伯,近日来到已经空置的四层老宅前收拾杂物,并逐一检查屋内房间。“以前一个星期来一次,现在因为疫情已经两个多月没有来了。”吴老伯是早早签约的村民之一,如今租住在旁边的小区。作为翠微村旧村改造项目的实施主体,奥园城市更新集团为已签约的村民定期提供租房补贴,帮助他们解决过渡期的住房安置问题。

“如果我们都不搬,疫情来临时会是什么情况,很难想象。”吴老伯指着村中狭窄的小巷,他告诉记者,翠微村曾经一度有3万多常住人口,人员密度高、流动性大,加上村中基础设施落后,会给疫情防控工作开展带来极大挑战,“幸好,我们过年都搬得七七八八了。”

作为仅剩几户的租户之一,来自外地的陈明先在翠微村的出租屋内度过了一个让他终身难忘的春节。“我过年没有回家,春节期间想在珠海找些散工,结果碰到疫情,差不多两个月没有出门。”这位29岁的年轻人说,因为村里没有超市、银行,生活物资只能靠社区工作人员和志愿者送来,加上村中的卫生环境本来就落后,这让他心中一直忐忑不安,“这段时期神经一直是紧绷着的。”

时间回溯到2月初。2月9日,珠海市新冠肺炎疫情防控指挥部颁布通告,全市所有住宅小区、村实施封闭管理。几乎是同一时间,翠微村也封闭了。

封村之后,防控人员第一时间将村中大大小小的出入口全部封闭,并增设防疫卡点,加强了人员排查。“一般小区最多也就几个出入口,但是翠微村有十几个,防控难度可想而知。”梁俊杰是翠微村旧改项目的水电工程师,疫情期间他和奥园城市更新集团的其他员工一直坚守岗位,协助防控疫情。他表示,当时翠微村附近几

个居民区都有确诊病例,大家都很担心,但在政府部门、村股份公司、村民及奥园城市更新集团工作人员的努力下,翠微村没有出现确诊病例。

联安村的村民也有同样的担忧。联安村距离我国最大的陆路口岸拱北口岸不到两公里。走进村里,弯弯曲曲的小巷犹如迷宫,自建房、出租屋林立,卫生环境、基础设施相比周边的新小区明显滞后。联安村村民陈先生表示,希望疫情过后,联安村的旧改工作能够继续顺利推进下去,让村民早日过上更加美好的生活,“好的居住环境,让大家的健康和安全更有保障。”

从城中村到现代化社区,居民的生活告别“脏乱差”,完善的基础设施带来的不仅是人居环境的提升,也进一步提升了社会治理能力,增强了居民安全感——在疫情来临时,这成为抵御病毒入侵的有力屏障。

珠海奥园广场是一个典型例子。2015年,中国奥园与梅溪股份合作公司开展合作,共同实施珠海梅溪村旧改项目——珠海奥园广场。该项目总建筑面积45万平方米,前身为梅溪旧工业区。改造前,旧工业区基础设施配套老旧,周边环境恶劣。该项目仅用三年时间完成更新改造,如今成为集大型购物中心、主题商业步行街、精品住宅、高端写字楼、酒店等五大业态为一体的大型综合体。

记者近日来到珠海奥园广场小区,随处可见物业张贴的关于防控疫情的通知与温馨提醒。物业工作人员定期对电梯、大门等进行消毒,同时要求进出小区的业主佩戴口罩并配合体温测量、信息登记等工作。疫情防控期间,街道办、社区及政府相关部门工作人员按照网格化管理的要求,严格落实社区防控工作,加强人员排查和周边环境卫生消杀。

“经历过这场疫情,我们更能感受到安定祥和的环境,美好的人居生活是多么可贵。”家住奥园广场的居民曾先生发出这样的感叹。

## 用心旧改: 调动各方积极性 打造城市更新标杆

国家统计局的数据显示,2019年末我国城镇化率为60.60%,比上年末提高1.02个百分点,国内大型城市发展已迈入存量更新时代。城市更新越来越受到各界关注,它既是民生工程,又是民心工程;它既是城市的扩容提质再次发展,也是房企的又一增长极。

2020年3月18日,由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主持的“2020中国房地产开发企业500强测评成果”正式发布。奥园城市更新集团获评“2020年中国房地产开发企业城市更新十强”。

凭借前瞻性眼光,奥园城市更新集团近年来频频落子布局多地,聚焦粤港澳大湾区、环北京、中西部及北部湾等地的核心城市,截至2019年底,已获取30多个城市更新项目,另有40多个项目正在有序推进中。目前已实现旧城、旧村、旧厂“三旧”改造全覆盖,并且打造了一支专业的城市更新团队,形成了一套包括规划设计、投资拓展、拆迁回迁、开发建设、运营服务等被人民日报、新华社赞誉的“奥园旧改模式”,多个项目不断取得突

破性进展,为企业可持续发展提供充足土储资源。

充裕优质的土地储备,是销售业绩增长的基础。截至2019年12月31日,中国奥园拥有280个项目,分布于85个境内外城市,土地储备总建筑面积达4503万平方米,总货值约4585亿元,计入城市更新项目后总货值约6845亿元。

2019年,中国奥园实现合同销售1180.6亿元,同比增长约29%,跻身全国销售三十强,2016年至2019年年复合增长率达66%。

奥园深耕美丽珠海,积极参与珠海城市更新建设,目前已有多个处于不同发展阶段的“三旧”改造项目,为珠海优化城市环境、提升城市品质提供了崭新生动的实践样本。

“做好城市更新,功在当代,利在千秋。”王涛表示,奥园城市更新集团接下来将继续把体育、教育、商业、健康、养老、文化、产业、科技等复合产业资源融入旧改项目,并将始终坚持以人为本,维护原权利人合法权益,调动各方积极性,打造城市更新标杆,为珠海的城市发展作出更大贡献。



珠海联安旧村改造项目效果图。中国奥园供图