

# 搭建新平台激发新活力



■番禺区大石街河村村工业园目前正在进行升级改造,预计今年底完成,改造后为汽车品牌中心。受访者供图(效果图)

## ●天河区 旧工业区变成园林式创意园



■天河区凤凰街辖内的兆联智业 968 创意园,是在原来的工业区基础上升级改造而成。

新快报记者 朱清海/摄

广州兆联智业 968 创意园位于广汕二路天河软件园凤凰园对面,与柯木塍矿山机械城为邻,是在原来的兆联柯木塍工业区基础上升级改造而成。

“园区有 12 栋楼,以前分别用作机械厂、制衣厂、化妆品厂、仓储、宿舍等。”创意园负责人苏健华说,2017 年底,园区开始进行“渐进式改造”,现已基本完成。“原产业比较低端,通过推动园区升级改造、产业转型,实现提质增效”。

经过“脱胎换骨”的改造,原来的厂房变成了适合初创型、中大型企业的商务办公空间,办公总面积超过 3 万平方米。其中,由宿舍改造成的联排别墅办公区带有独立电梯,

受到企业青睐,今年入园的一家企业就占了 4 栋办公别墅中的两栋。同时,原来的两栋宿舍楼现在变成了公寓、饭堂及多功能会议厅。尤其值得一提的是,改造后,绿化面积占园区 40% 以上的园林式创意园,还吸引了附近村级工业园的目光,欲效仿进行改造提升。

“创意园背靠火炉山,面朝凤凰山,附近环境基础不错。”苏健华说,无论是创意园,还是入园企业,对于园区外部环境都非常重视,就目前情况来看,园区周边环境及配套服务还有很大的提升空间。

新快报记者从天河区凤凰街了解到,凤凰街总面积约 23 平方公里,是天河区最大

的一条街道。目前,凤凰街辖内共有 17 个工业园区。近年来,凤凰街推动兆联智业 968 等 8 个创意产业园升级改造和招商引资。既有企业主动推动园区改造,也有村社物业进行改造,打造成为高端综合体。除了“挖潜”,也带动了周边环境提升。

此外,新快报记者还了解到,为推进实现高质量发展,凤凰街积极推进旧村改造,彻底改变区域落后面貌,解决发展不平衡不充分问题。2019 年 4 月,全面启动推进柯木塍、渔沙坦村旧村改造,两村村民改造意愿高,其中,柯木塍村村民同意率 96.8%、渔沙坦村村民同意率 99.21%。目前,片区策划方案制定等工作进展顺利。

## ●黄埔区 废旧仓库变为别墅式办公区

在黄埔区茅岗村坑田大街 32 号,一座座新徽派园林别墅拔地而起,中央停车场、中央休憩区、私家别院一应俱全。然而,这里并不是高档别墅居住区,而是被称为“鱼珠智谷”产业园的办公区。在忙碌工作的午后,职员可闲茶一杯,吟诗一首,如此轻松、愉悦的办公氛围在广州第二 CBD 黄埔板块中是少有的。被打磨得如此恬静舒适,人们很难想象此处本来只是一个老旧的仓库区域。

鱼珠智谷产业园原为兴华旧仓库,旧仓库地面大部分未经硬化,且排水沟堵塞,每逢雨季积水成河且无法排泄,严重影响了附近居民的正常生活。且原仓库的铁皮屋面是用简单的钢铁搭建,因使用年限久远大部分闲置,仓库外墙及屋顶破裂。

负责管理鱼珠智谷的广州泓桥科技园管理有限公司服务中心副总监陈绚告诉新快报记者,改造后,园区建筑为连体别墅办公、普通办公写字楼两种类别,以世界著名网络公司的创意、生态式空间设计为参照。建筑特色显著,办公独立性高,与广州珠江新城等区域写字楼错位发展,适合承载电商、科创文创办公、品牌展示,形成符合互联网时代年轻人需求的互动、多变、复合、商务、休闲、社交为主题的办公需求。

园区的改造和运营历时 5 年,从改造前的“村民零收入、零税收贡献,环境脏乱差”到改造后的“贡献 GDP、贡献就业、贡献税收、形成新业态、增加村民收入、提升村居环境”,村民、园区、政府多方受益,小小的村集

体物业改造项目引发区域发展的“蝶变效应”,仅 4 万平方米的园区创造年产值 20 亿元,单位“亩产”处于全省顶尖水平。

从废旧仓库变为对标硅谷的别墅式办公区,鱼珠智谷产业园改造成功案例正是城市更新的黄埔样本之一。去年 9 月 10 日,黄埔区、广州开发区发布《广州市黄埔区广州开发区关于加快省“三旧”改造改革创新试点工作的若干措施》,首创城市更新项目负面清单、试行容缺审批、“村规民约”约束力等。目前,该区城市更新 60 项主要审批手续压缩为 3 项,项目改造方案从批复到取得施工许可动工建设从原先 1 年半时间压缩至最快 3 个月内,城市更新项目批后实施提速高达 300% 以上。

## ●南沙区

### 228 个村级工业园等待改造

今年 8 月,在南沙区政协三届五次会议上,区各民主党派、政协专门委员会、镇街地方组和委员围绕“促进村级工业园升级改造”“以强大先进制造业支撑南沙经济高质量发展”等专题进行了发言,积极为助力南沙“三区一中心”建设建言献策。

新快报记者了解到,南沙区共有 228 个村级工业园,总用地规模约 10.21 平方公里,占全区工业用地面积的 24%。村级工业园的升级改造迫在眉睫,是城市高质量发展中的“重头戏”。

怎么以城市更新为抓手,促进村级工业园升级改造?南沙区政协常委、时代中国广州南区总经理李伟红表示,南沙的村级工业园现状大致分为三大类,第一类为工业提升型,指位于产业重点发展区域内的工业园,如小虎、沙仔、鱼窝头片区,未来改造方向以“工改工”“工改新”为主,鼓励产业主体升级改造;第二类为功能转变型,指位于未来综合服务功能区内的工业园,例如庆盛周边、黄阁北部,未来改造方向以“工改商”“工改混”“工改居”为主,鼓励功能置换,纳入整村改造;第三类为生态控制型,指位于生态重点保护区内的工业园,例如榄核、大岗部分片区,鼓励拆除搬迁,由政府主导用地划定、权益面积转移及补偿。

李伟红认为,南沙在广州市加快推进旧改的政策导向下,村级工业园可充分结合城市更新及旧村改造,统筹连片开发,由单园区改造转变为区域统筹平衡,从而提高土地利用效率,吸引社会资本参与,提高产业集聚水平和经济效益。