

广州区势 · 深思考

太古地产落子白鹅潭
老城区迎来怎样新活力?

■太古项目所在地航拍图。供图:荔湾区融媒体中心

说起最近广州城中的一件大事,莫过于白鹅潭大湾区艺术中心开放(详见本报02版相关报道)。其实在白鹅潭内还有另一个商业地标值得期待,那就是由香港太古地产有限公司(以下简称“太古地产”)和广州珠江实业集团有限公司(以下简称“珠江实业”)联合打造的珠江太古商业项目(以下简称“太古项目”)。这一项目自3年前双方签订合作意向书,到如今正式进入动工阶段,一举一动都牵动人心。

商业地产与城市发展相互成就。对于缺乏大规模商业项目的荔湾区来说,太古地产白鹅潭太古项目,能为老荔湾带来什么新活力?

划重点 | 老城区要打造“广州西客厅”

在广州,太古地产最广为人知的项目是位于天河区的太古汇。自2011年开业至今,太古汇仍是广州中高端商业的地标。

2021年10月,太古地产宣布与珠江实业签署合作意向,双方计划携手在广州市荔湾区聚龙湾片区打造珠江太古商业项目,共同推动广州的商业发展。

这一合作备受瞩目。显见的原因是随着白鹅潭商务区建设的提速,太古项目将弥补荔湾南片甚至广州西部片区在大型商业项目方面的空缺,并将有力带动白鹅潭商业及城市面貌重焕生机,助推广州西部从传统商贸转型升级成为现

代商务商业、文旅消费的焦点。

签约现场,太古地产行政总裁彭国邦表示:“我们很高兴在继广州太古汇取得成功后,有机会在兼具浓厚岭南文化及蓬勃商业发展潜力的荔湾区发展我们在广州的第二个重要项目。”对于太古项目落子白鹅潭背后的考量,彭国邦给出关键词——“积极参与粤港澳大湾区建设”“深耕广州”“为打造‘广州西客厅’贡献力量”。

其中,“打造‘广州西客厅’”是荔湾区的重要部署,太古地产从中找到了商机。

奔着这个蓝图构想,广州市、区两

级都表现出很大的兴趣,对推动项目尽快落地表现得诚意满满。2022年9月,荔湾区、珠江实业和太古地产共同签署了项目合作协议,并在聚龙湾举办了动工仪式;2023年底,聚龙湾项目与十余家金融机构签署银企合作协议,与其中4家银行签署了120亿元项目银团贷款合同,将为太古项目全周期开发提供资金支持,成为该项目建设过程中又一个重要里程碑;2024年初,推动聚龙湾珠江太古里首开区开业,被正式写入了荔湾区政府工作报告。据新快报记者了解,若一切顺利,白鹅潭太古项目最快将于2026年开业。

锦囊计 | 深入大湾区腹地布局新财源

从2001年开始布局内地市场起,太古地产对于商业项目的开发实行相对稳健的策略。太古地产2023年的年报显示,目前,它在北京、广州、成都、上海共拥有6个大型商业发展项目,其中上海、北京各有两个,广州和成都各有1个。

目前,太古地产在广州已经拥有太古汇,为何又在白鹅潭落下一子?事实上,白鹅潭需要太古项目,太古项目也需要白鹅潭。

对于所有地产开发及运营商来说,选址是决定项目成败的关键。太古地产在2023年年报中不无自豪地表示,上述6个已经投入营运的大型商业发展项目“均坐落于具有完善交通配套的优越地

点”。

白鹅潭位于广佛极点,地理优势十分明显——10分钟可达广州南站,20分钟可达珠江新城、佛山市中心,半小时可达广州白云国际机场,1小时左右可达粤港澳大湾区各城市。按照规划,太古项目所在的白鹅潭聚龙湾片区范围内还将建设“三线两站”。四通八达的交通网络,无疑已经为这个项目的成功奠定了基础。

除了商业及区位价值,白鹅潭背后所代表的粤港澳大湾区的发展价值更为重要。

从太古地产的年报来看,近年来,该公司加大了在内地的发展步伐。太古集

团主席白德利表示,将拿出1000亿港元实施其发展战略,其中的500亿港元投资内地,争取在2032年实现内地项目总楼面面积翻番的目标。

除了北上广深,太古地产将向新一线城市投入更多资源。目前,该公司已经在西安、三亚等地部署新的商业综合体。而布局白鹅潭的重要意义就在于,该公司可因此深入粤港澳大湾区的一大城市、位于广州西面的佛山——一座跻身新一线城市的“万亿大市”,2023年GDP已超过1.3万亿元,但整个城市还未形成与其发展实力相匹配的商业综合体,其消费潜力一旦激发,价值极大。



视点

华南理工大学建筑学院教授、粤港澳大湾区规划创新研究中心主任王世福:

独特人文、自然景观
是区别于其他商圈的优势

“白鹅潭的这一轮布局,是城市地标景观的一次重要的升级。”华南理工大学王世福教授表示,过去“鹅潭夜月”是羊城八景之一,曾经代表着广州作为历史名城的辉煌。随着传统芳村与荔湾合并近20年的充分发展,白鹅潭已呈现出全新的城市公共空间景观新意象,完整地形成一江三岸(海珠区有洲头咀太古仓板块,荔湾区有沙面国宝级历史街区、荔湾芳村有白鹅潭大湾区艺术中心和太古商业、万象城等新滨江形象)的世界级城市地标型空间景观,助力广州塑造“全球活力城市”形象。

王世福认为,未来白鹅潭商圈能否形成新的增长点,需要注意3个方面。第一,需要有便捷的交通中心作为强支撑。第二,流量要转化为消费量,而不是变成一个年轻人来打打卡、拍完照就走的地方。第三,业态要和其他板块差异化发展。“要有一定的引领型新消费业态,比如文化沉浸、全民友好、一老一小,尤其注重依托地标型空间场景的互动性、体验性消费。这应该是一个全面焕新的板块,需要做出与其他商圈不同的购物体验。”

王世福表示,白鹅潭片区具有独特的人文、自然景观,是区别于其他商圈的优势。太古商业项目应该能够为商圈带来全球化、时尚化的新业态。对于未来国际消费中心重返白鹅潭商圈,他充满期待。

中山大学岭南学院经济学系教授、中山大学港澳珠江三角洲研究中心副主任林江:

形成“群聚效应”
利于打造片区营商环境

中山大学岭南学院经济学系教授、中山大学港澳珠江三角洲研究中心副主任林江接受新快报记者采访时表示,他对太古项目有所期待、充满信心。

“荔湾区上规模的商业项目比较少,在未来能够借助太古项目、万象城来推动消费,带动广佛市民互动,从而起到聚人气、吸引年轻人的作用,我非常看好。”林江认为,单独一个项目的带动是有限的,荔湾区在沿江一带布局多个商业体,比如太古项目、万象城等,形成“群聚效应”。

林江同时认为,荔湾区借助太古等商业项目提升城市形象,需要把荔湾传统内在价值发挥出来,形成区别于其他地域的“荔湾印象”。“从规划上对商业体的设计、功能、周边交通进行整体谋划,有利于打造片区营商环境”。