潮起大湾区,扬帆正当时。为把握粤港澳 大湾区打造国际一流湾区和世界级城市群的 重大机遇,加快打造粤港澳大湾区文商旅融合 发展典范片区,9月23日上午,广州市番禺区 举办汉溪长隆万博片区投资发展系列活动。

喜迎中华人民共和国成立 70 周年之 际,在番禺区委、区政府的推动下,筹备多时 的粤港澳大湾区重点项目——广州长隆旅游 度假区第三期同步启动,万博商务区、汉溪 板块各大重点项目首次全方位对外推介。

番禺区委常委、常务副区长黄卡表示,汉 溪长隆万博片区是一个雄踞中心、融通四方的 城市枢纽 CBD,一个高端要素汇聚的欢乐繁

华 CBD,一个"办公就在家门口"的宜业宜居 CBD,一个绿色、共享、智慧的高端前沿 CBD。

副区长谭斌表示, 汉溪长隆万博片区为 番禺区楼宇经济高质量发展提供了优质载 体。通过思科、欢聚时代集团、海大集团、携 程等龙头企业的带动,逐步形成产业总部集 聚发展的趋势。

番禺迎来了历史性的发展新机遇、新动 能。据介绍,番禺区委、区政府将发挥汉溪长降 万博片区天时、地利、人和各项资源优势,不断 加大联合招商、整体招商力度,把汉溪长隆万 博片区打造成粤港澳大湾区文商旅融合发展 典范区域和现代服务业集聚发展的标杆平台。



汉溪长隆万博片区商业体效果图

将打造成为粤港澳大湾区文商旅融合发展典范

文/图 甘韵仪 张豪 番宣



### 现场直击

### 家门口的CBD最新建设情况如何?

#### A **长隆三期启动** 助力打造世界级旅游目的地

番禺区委常委、常务副区长 黄卡在致辞中指出,近年来,番 禺区紧密对接港澳和珠三角其他 城市, 协同推进文商旅融合发 展,全面创建国家全域旅游示范 区,不断强化汉溪长隆万博片区 商旅资源集聚态势,大力推动区 域成片连片发展,全力打造大湾 区文商旅融合发展典范。

"今年9月,番禺区成功创建

首批国家全域旅游示范区,长隆 三期项目启动建设,必将推动番 禺文商旅产业融合发展再上新台 阶,为番禺区经济社会发展注入 新动能,增添新活力。"黄卡说。

作为汉溪长隆万博片区的 "大户",经过30年的发展,长隆 旅游度假区已发展成为集休闲游 乐、特色餐饮、主题商店、高端酒 店于一体的超大型世界顶尖主题

游乐园。2018年,广州长隆度假 区接待游客量达 1900 万人次, 同比增长达 18%。

广东长隆集团有限公司总裁 龚良庆介绍,长隆三期项目将以 "一心五园"的全新规划,以新片 区的开发建设,带动整个度假区 的新旧融合和提质扩容, 完善优 化产业链, 打造广州长隆业务增 长新引擎。三期项目将实现游乐 体验升级、产业结构升级、服务 配套升级、交通环境升级,以国 际领先的眼界和水平打造新一代 室内梦幻乐园和演艺项目,并增 加文创产业投入, 使旅游与文 化、商业、消费等高度融合。长隆 三期项目的启动建设,将助力番 禺更好地建设国家全域旅游示范 区,助力粤港澳大湾区打造世界 级旅游目的地。

#### 全新城市 CBD 打造文商旅融合发展典范片区

汉溪长隆万博片区投资发 展新闻发布会上,番禺区委常 委、常务副区长黄卡作汉溪长隆 万博片区投资发展情况发布,向 外界推介投资创业热土——汉溪 长隆万博片区。

据介绍,汉溪长隆万博片区 地处粤港澳大湾区地理中心位 置,位于广州"南拓"轴与珠三角 东西岸融合带交汇处, 南邻南沙 自贸试验区,北连广州金融中心 珠江新城,总占地面积约15平 方公里。

与此同时, 毗邻华南地区最 大的高铁客运枢纽——广州南 站。广州南站日均客流量超50 万人次,1小时内可通达粤港澳 大湾区所有城市,8小时内可达

片区及周边交通纵横交错, 地上有番禺大道、南大干线、汉 溪大道等主干道环绕, 地下有地 铁 3 号线、7 号线和在建的 18 号 线等轨道交会,周边有东新高 速、广明高速、京珠高速、南沙港 快速等高快速路配套,15分钟内 可便捷通达珠江新城、南沙自贸 区和广州大学城。

汉溪长隆万博片区主要由汉 溪、长隆、万博三大板块组成。

其中, 汉溪板块位于广州地 铁7号线汉溪长隆站点上盖,拥 有保利大都汇、奥园城市天地、 时代 E-PARK、新世界 - 广州地 铁汉溪长隆综合枢纽等一批高端 商贸项目,建筑面积达 150 万平

方米,已进驻三菱电机、中国铁 建、虎牙直播、康师傅集团、有家 实业、亚太天能等多家知名企

长隆板块 (长隆国际旅游度 假区)集5A级旅游景区、酒店餐 饮、娱乐休闲于一体,占地5平 方公里, 位列"全球最佳主题乐 园"三甲,拥有长隆野生动物世 界、欢乐世界、水上乐园、国际大 马戏、长隆酒店和高尔夫练习中 心等设施,是番禺成功创建首批 国家全域旅游示范区的重要节 点,年接待游客连续多年超过千 万人次。

万博板块(万博商务区)是广 州市和番禺区的重点建设项目, 预计总投资超过 450 亿元人民 币。总用地面积 1.5 平方公里,总 建筑面积548万平方米,核心区 各大重点项目相继建成、招商、 开业。

近年来,万博商务区 CBD 着 力发展新一代信息技术、电子商 务、金融投资等"互联网+"新业 态,吸引了思科公司及其30多 家合作伙伴,欢聚时代及其40 多家关联企业, 以及小米互联网 广告、携程、海大集团总部、嘉诚 物流等一批龙头企业率先落户, 万博基金小镇注册基金公司超过 300家,万博商务区累计注册落 户企业已超过 4000 家。2019 年 上半年,万博商务区营利性服务 业营收近 112 亿元,占全区比重 近 45%。

### 超级地下空间 地下建筑面积达 180 万平方米

外界对万博商务区抱有众 多期待,该片区也是最引人瞩目 的板块,这里确实有许多超级设 计,好比说超级地下空间等。

万博商务区充分利用南高北 低的地理条件,在广州全市先行先 试,打造立体化的四层地下空间项 目。使核心区内各重点项目地下空 间实现互联互通,形成一个总建筑 面积达 180 万平方米的庞大地下 城。其中,负一、负二层为商业,负 三、负四层为停车场与地铁设施, 与配套建设的地下环路共同形成 一个立体化的商业交通综合体。

通过地下道路和商业系统整 合资源,形成集地铁、公交、车 行、人行便捷交换的地下交通网 络,准确快捷地疏导地面交通, 全面联通各项目的商业业态,展 现区域商业整体优势,统筹地下 市政设施,充分体现了万博商务 区国际化、现代化的发展理念。

据了解,公共地下商业空间 项目建设用地采用带方案招标的 方式,于2014年8月成功公开 出让,该项目成为全国首个较大 体量公共地下空间公开出让的 成功案例。项目于2016年4月 正式动工,至2018年1月已完 成全部结构工程施工,2019年6 月已先行开通汉溪大道和万博 二路部分车道。目前公共地下商 业空间等项目均已结构封顶。

万博商务区的高标准设计从 规划时便已确定。2010年,番禺 区聘请了国际知名设计机构美 国 SOM 建筑设计事务所,开展 城市规划设计,并据此制定了规 划设计导则,将万博商务区的发

展定位为番禺北部重要的公共服 务组团,集商务办公、购物旅游、 娱乐休闲、酒店会展、公共服务 于一体的综合性商务商贸服务中 心。万博商务区立足区域消费市 场,服务周边大型社区;以现代 信息服务业为区域主导产业,吸 引企业总部进驻,实现与珠江新 城、琶洲片区等广州其他总部集 聚区的互补、错位发展,将建成 "华南板块 CBD"、珠三角互联新 高地、区域财富中心。目前区域 内大部分项目已经建成。

## 绿色+智能 建设节能环保的未来智慧城市

不仅如此,万博商务区还 是一个绿色商务区。这里坚持 低碳、绿色、节能、环保、智慧以 及具有岭南风格的设计理念 集成建设地下市政设施,运用 综合管沟、中水回用、分布式能 源站、冷热电联供系统等多项 成熟先进的绿色市政技术,达 到绿色环保、高效节能、资源共 享的目标。

黄卡进一步介绍, 万博商务

区绿化率达到39%,建筑密度控 制在34.5%以内,建成后开放式 购物公园、绿地广场、贴近自然的 城市景观处处可见, 该区域是绿 色环保、高效节能的现代化城市 建设典范。

这里还将是"未来智慧城 市"的范本。万博商务区采取"统 筹开发、万物智联、大数据管理" 的城市建设管理模式,按照"高 度整合、全面感知、智能服务"的

理念,通过集成智慧安防、智慧 交通、智慧环境、智慧管理、智慧 楼宇、智慧文化、智慧医疗等智 能化手段,以及5G通信技术,建 设一个高效节能环保的现代化 商务区。

目前,智慧停车系统、智慧 灯光系统(智能灯光秀)、智慧万 博官方公众号等项目开发已初 见成效,即将上线运行。

汉溪长隆万博片区周边汇聚

了华南碧桂园、雅居乐、万科、锦 绣香江等大量高端住宅群,拥有 广东省妇幼保健院、北师大南奥 实验学校、广外番禺外国语学校 等一大批优质医疗教育资源,云 集了番禺大道五星商旅带、中华 美食城、智慧地铁街区、O2O 轻 奢跨境电商旗舰以及希尔顿、喜 来登、艾美等世界知名五星级酒 店,为近百万高端人口提供宜居 宜业宜游优质生活圈。



汉溪长隆万博片区商业体效果图

## 项目揭秘 万博商务区九大核心项目都有哪些?

#### 德舜大厦 总部经济集聚区

德舜大厦定位为大型综合性 商业办公楼宇, 计划引入证券公 司、会计师事务所、资产评估事 务所等服务机构,大力发展现代 信息服务业和数字家庭产业,并 以龙头企业、总部企业和研发机 构为支撑,加强企业上市培育, 促进本地企业发展壮大, 打造成 为现代信息服务业大平台和总部 经济集聚区。项目总投资约22 亿元, 用地面积约34148平方 米,建筑面积约30万平方米,主 要建筑内容为1栋地上41层、 两栋地上22层商业办公楼。

#### 广晟万博城

#### 番禺区地标综合体

广晟万博城,项目总体量为 35 万平方米, 汇聚五大业态:天 际商务写字楼——晟峰、CBD 精 英领地——晟誉、潮流商业 MALL——凯德广场·晟荟、风情 商业街--广晟·万博里以及白 金五星豪华酒店——艾美酒店, 定位为番禺区地标综合体。其 中,天际超甲级写字楼——晟峰, 总体高度为 266 米,是万博 CBD 目前最高的商务写字楼, 配以楼 顶"万博之光"设计。

#### 粤海广场

### 38 万平方米湾区 枢纽城市综合体

粤海广场,38万平方米湾区 枢纽城市综合体,由 10 万平方 米升级版天河城,以及5万平方 米商业体、甲级写字楼、LOFT 创 意空间组成,邀请美国知名建筑 设计事务所 ARO 设计,以"双 L"建筑布局,构建中央下沉广 场,打造业态流动循环的都市活 力空间。系 2019 北京国际设计 周 "21 世纪当代建筑设计奖" 唯 一获奖作品。

#### "华新·智汇+" 潮流生活空间

"华新·智汇+"融入高智能 化的建筑设计, 搭建出超大百变 生活空间, 是汇集多功能智能化 公寓、甲级写字楼、购物商场三 大业态的城市商业综合体。项目 地处番禺汉溪大道与汇智三路交 界处,接驳地铁7号线南村万博 站,华南快速、新光快速、南沙港 快速三线环绕。

# 四海城商业广场

#### 娱乐体验新场所

四海城商业广场项目分东、 西两区进行开发,占地近8万平 方米, 总建筑面积约38万平方 米,是一个集特色商业、总部办 公、汽车文化、娱乐于一体的城 市商业综合体。PAULANER、四 海马术、海·日本料理、唐宁书店 及盒马鲜生的进驻, 让四海城成 为人们在繁华 CBD 中除工作、家 庭以外的"第三场所",它们的进 驻丰富了 CBD 的夜生活,带来了 优质的会所及娱乐体验。

### 奥园国际中心

### 商业综合体

奥园国际中心是大型 TOD 城市商业综合体,由办公、酒店 公寓、顶级豪宅、室外商业步行 街及地下商业步行街组成。中国 奥园一级总部及旗下商业地产、 健康生活、奥买家、文旅和科技 集团等核心业务集团,及智安科 技公司、国科生命科学公司、艺 能集团等合作企业已入驻, 喜来 登酒店及地上商业步行街已进入 开业冲刺阶段,共同助力建设宜 居宜业、和谐幸福美丽番禺。奥 园国际中心商业面积近 13 万平 方米,着力打造集美食、时尚、科 技及文化于一体的体验型街区, 涵盖了"尚品坊"、"悠生活"、"悦 空间"三大商业主题。

#### 广州番禺万达广场 城市综合体

广州番禺万达广场总投资达 50亿元,是集大型商业中心、休 闲娱乐中心、文化中心、商业步 行街、甲级写字楼、SOHO 为一 体的大型城市综合体。番禺万达 广场室内外步行街汇聚了餐饮、 服饰、生活精品等业态,集商业 购物、娱乐休闲、特色餐饮于一 体。

## 番禺·敏捷广场

#### 新型高端综合体

番禺・敏捷广场占地面积

4.4 万平方米, 总建筑面积 47 万 平方米,由3栋塔楼和7栋商业 裙楼组成。作为新型高端综合体 项目,涵盖了甲级写字楼、国际 五星级酒店(希尔顿酒店)及购 物中心等业态,集商务办公、购 物、餐饮、休闲、娱乐于一体,力 求打造一个寻拾趣味新空间。

#### JCM 佳创盛汇

### 最大地下商业空间

JCM 佳创盛汇总体量为 30 万平方米,是目前全国最大地下 商业空间,定位为亚洲首个 365 天潮玩旅游体验商业街。双层地 下空间高起点规划,涵盖70米 新加坡风情商业街、200米世界 唐人街道、日本文旅体验商业 街、韩国潮玩主题街区、国内首 个 250 米贡多拉大船、300 米星 空街区, 以及马达加斯加和索科 特拉岛两大非洲风情体验区,还 可以体验"热情巴西+厄瓜多 尔"双主题的亚马逊风情。



## 纵观全局

### 番禺区的营商环境为何值得期待?

"无论是交通还是公共服务 配套、房价水平等,番禺都更契 合年轻人的选择。"广东省社科 院经济学教授丁力对比广州各区 优势后,作出如此评价。

番禺在 2018 年度全国投资 潜力百强区中排名第五位 (居广 州各区第一位);在全国新型城 镇化质量百强区中排名第六位 (居广州各区第一位);在全国绿 色发展百强区中排名第九位;在 全国综合实力百强区中排名第十 位; 在全国科技创新百强区中排 名第十三位 (居广州各区第一 位);在全国一线城区人才创新 创业优质生态圈中排行第三位 (居广州各区第一位),是广州市 最具投资活力与发展潜力的一个 宜业宜居品质城区。

番禺区将其突出优势归纳为

有历史。2200多年的历史沉 淀成就了番禺独具古韵的城市魅 力。现有513处历史文化古迹, 包括始建于宋代、有着900年历 史的国家级历史文化名镇沙湾古 镇和历史文化名村大岭村, 以及 广东四大名园之一、有近 200 年

历史的余荫山房等。 有文化。番禺是岭南文化重 要发源地,是"海上丝绸之路"起 点之一, 涌现出清代诗人屈大 均,广东音乐"何氏三杰",岭南 画派代表人物 高剑父、高奇峰、 陈树人,"人民音乐家"冼星海等 一批文化名人。鳌鱼舞、飘色、乞 巧、醒狮等民间艺术和岭南建 筑、岭南画派、粤剧曲艺、广东音 乐等广府文化源远流芳。

**有人才**。番禺拥有华南地区 科教和创新资源最为集中的广州 大学城,聚集了中山大学、华南 理工大学等 13 所高校、20 多万 师生,院士、博导等高层次人才 1300多名。番禺义务教育综合水 平居广州市第二, 获评"国家义 务教育发展基本均衡区"、"国家 学前教育改革发展实验区"、"全 国社区教育示范区"等荣誉称 号。

好吃。番禺是著名的国际"美 食之都",是粤菜发源地之一。餐 饮业兴旺,拥有1万多家大大小 小的美食餐馆, "食在广州、味 在番禺"享誉海内外,广州国际 美食节每年 11 月前后都在番禺 举办,每年入场人数达 100 万人

好住。番禺是宜居之城,建成 区绿化覆盖率达 42%,区内祈福 新邨、雅居乐、碧桂园、万科、金 山谷等众多现代化社区林立,吸 引近 100 万高端人才和国际友 人投资创业居住。番禺交通便

利,坐拥世界旅客规模最大的高 铁客运枢纽——广州南站,国家 一类口岸——莲花山客运港,拥 有目前广佛地区唯一一条每日往 返香港机场的航线,乘坐飞翼船 仅需90分钟便可抵达香港。依 托高铁、城际轨道、地铁、高快速 路等综合交通路网, 番禺成为了 珠三角"1小时都市生活圈"的中

好玩。番禺是广州唯一的"国 家全域旅游示范区",拥有旅游 景区(点)16个,包括国家5A级 景区1个(长隆旅游度假区)、国 家 4A 级景区 5 个,生态、休闲、 娱乐、购物、科技、文化、古迹等 旅游元素全方位布局。

好赚钱。全区现有外资企业 超过2000家。作为全国最大的珠 宝首饰生产制造基地,番禺珠宝 产品占香港市场 70% 份额; 灯光 音响行业居世界一流,锐丰音响、 浩洋灯光、珠江灯光等是北京奥 运会、上海世博会、杭州 G20 峰 会、2017广州《财富》全球论坛等 灯光音响设备主要供应商; 电影 《变形金刚 4》主要赞助商之 一广汽传祺,就是一个在番 禺汽车城成长起来的自主品牌; 番禺是首批"国家智慧城市试点 区",全区现有科技型企业3000 多家,高新技术企业超1800家。