



策划 孙璇 刘云 统筹 刘云 冯茵 设计 杜丹

7



经改造后的天河棠下·智汇Park成为网红打卡点

广州城市更新：产业导入新发展 实事求是探索广州路径

摸清家底打赢村级工业园“翻身仗”

改革开放初期，广州市的村级工业园曾是企业的“淘金地”，为奠定广州制造业基础、助力广州经济发展立下了汗马功劳。

然而，这些村级工业园大多数是在上世纪八九十年代自发形成的，村村点火、户户冒烟，大量“三来一补”企业在农村集体建设用地上爆发式野蛮生长，形成星罗棋布、形态各异的村级工业园。

随着时代的发展，过去这些能为农村集体和村民带来经济收益的村级工业园，如今成了负累，收益低下的同时还带来了一系列环保、消防安全等隐患。广州市工业和信息化局副局长张建华告诉羊城晚报记者：“这一轮城市更新，我们更加珍惜土地的价值，通过规划引领、空间谋划、产业谋划相结合，从更加专业的角度去改造更新，形成协调联动、充满活力的城市生态系统。”

摸清家底找问题是关键。”张建华表示，在本轮城市更新中，历史上首次摸清了全市村级工业园的具体情况。依据广州市工信局提供的数据显示，目前，广州市2705个村级工业园总面积

约131.62平方公里，用地面积占全市现状工业用地面积的30%以上，产值仅占全市工业企业总产值的10%，税收仅占全市工业企业总税收的6%。

除了摸清家底，广州在顶层设计方面，针对性地出台了十多项政策。市区两级分别成立领导小组，注重协同作战，并分区施策立标杆。据了解，在村级工业园整治提升过程中，广州尊重各区区情差异，实事求是，不搞一刀切。

2019年，广州市已经探索出村级工业园整治提升的五种模式，这五种“广州路径”具体包括：以白云区设计之都为代表的政府收储模式、以黄埔区横沙工业园和海珠区粤科装备园为代表的国有企业主导模式、以海珠唯品会同创汇和天河智汇Park为代表的运营机构主导模式、以小鹏汽车产业园为代表的龙头企业主导模式、以白云安华汇为代表的村集体自主改造模式。

除以上特点鲜明的五种模式外，还有黄埔中国软件CBD、南沙大塘汽车配件产业园等混合模式的产业园区。

白云区设计之都是一例。通过政府主导，该地拆除历史违建20万平

方米，腾出83万平方米连片发展空间，吸引建筑设计、芯片设计、时尚设计产业集聚，村集体物业租金提升三倍，营业收入将由改造前的5000万元提升至超百亿元。

在海珠同创汇，在微改造基础上，该地吸引聚集百布（独角兽企业）、FDC面料图书馆等国内外知名服装企业进驻，改造前基本无税收，2019年税收收入约3500万元。

中国软件CBD则通过全面改造，建设超10万建筑体量的国家级创新软件产业示范基地，汇聚近百家公司行业领军企业和独角兽项目，预计年产值超百亿元。

“以上项目的成功，为接下来村级工业园改造提升全面推进树立了标杆，形成了可复制的宝贵经验。”张建华表示，“产业主导促转型是广州市工信局推动村级工业园整治提升工作中的重要措施，抓好产业导入、产业升级的‘牛鼻子’，就能打造一批高质量发展产业载体和产业集聚区。”

据统计，截至2020年9月底，广州全市今年已整治提升村级工业园6.6平

方公里，完成进度82.5%，新引入企业728家，新增公共服务设施及配套133个，预计新增就业岗位2万多个。

“改造后，园区环境得到提升、隐患得以消除，产业转型升级、效益明显提高。”张建华说，“在开展村级工业园改造中，广州既从自身发展实际入手，高起点、高标准、高水平、高质量推动村级工业园改造，又着眼于超大城市治理共性问题，探索超大城市制造业转型升级、产城融合发展新路子，探索超大城市功能提升、生态型产业园区建设新模式，为超大城市治理体系和治理能力现代化提供广州经验，体现广州担当。”

提供这一轮城市更新“广州路径”的探索，张建华认为：“‘新广州’是新兴产业、新动能、新环境、新面貌等多要素的集合体；是新兴产业与传统产业和谐共生、蓬勃发展的广州；是新广州人扎根广州、激情满怀，与老广州人和谐相处、共同进步的广州；是改革种子再次在广州这座老城市辉煌厚重的文化底蕴中破土、通过改革创新实现新活力的广州。现在的广州就是我心目中的‘新广州’。”

大数据网格化攻克“散乱污”治理难点

城市更新的目的是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

改革开放以后，大量人口涌入广州，各类批发市场层出不穷，也曾为广州经济发展带来不小的贡献。与此同时，违建、违法排污、无牌经营等问题日益加剧，广州也不得不进行一场“散乱污”场所清理整治的革命。

据了解，广州对“散乱污”场所的清理整治工作自2016年5月开始。广州市市长温国辉调研黑臭河涌整治时要求开展流溪河流域工业污染整治。2018年8月，按照广州市委书记张硕辅的最新部署，广州市工信局会同广州市生态环境局共同牵头开展新一轮“散乱污”场所清理整治工作，并被广州市委纳入城市更新九项重点工作。

广州市工业和信息化局副局长张宏伟告诉羊城晚报记者，接到任务后，通过调研、对比发现，广州的“散乱污”现状与其他一线城市相比情况有所不

同，在整治过程中同样需要探索“广州路径”。“我们将大数据等信息化手段和网格化手段相结合，采取‘自上而下’与‘自下而上’相结合的方法，开展对‘散乱污’场所的排查工作。”

记者了解到，所谓“自上而下”，即建成“散乱污”场所大数据监控系统，对疑似“散乱污”场所进行分类归集、统计分析等，联手广州供电局通过用电大数据梳理出排查线索，布置各级相关部门核实用户地址，“如果发现某个地方用电量异常，就需要对这个地方进行排查”。

而在“自下而上”方面，基层排查人员在“网格化”排查的过程中，利用“散乱污”信息报送微信小程序一键上传、及时上报，对重点区域、重点流域排查整治，做到“镇街吹哨、部门报到”，“发现一宗、整治一宗，排查和整治效率大幅提高。”张宏伟说。

对于探索“散乱污”整治中的“广州路径”，各区因地制宜，以不同方式应对这场“散乱污”的攻坚战。如越秀区北京街通过“社区共商”模式压细任

务；大东街以“两分三抓”模式提高工作成效；华乐街以信访为主线深入排查。番禺区南村镇的“三封信”宣传模式；钟村镇的错峰巡查模式和有奖举报措施等。

而在白云区，通过开展随机抽查，深挖“散乱污”信息；花都区狮岭镇开展“地毯式”排查，新雅街将拆违与治理“散乱污”同步进行等。

对于需要搬迁的企业，海珠区还做到“疏堵结合”，如瑞宝街一方面积极协助企业寻找工业园区搬迁落地，一方面规划建设9个创意产业园推动区域产业转型升级。

张宏伟表示，“散乱污”场所整治工作以治“污”为核心，聚焦治水、治气工作中的环境问题，从根本上清理整治一批不符合当地产业布局等相关规划的企业（场所）；一批不符合产业政策及登记手续的企业、摊点、小作坊；一批不能实现达标排放的企业（场所），使得城乡面貌焕然一新，城市人居环境得到进一步改善，为育新机、开新局打下

坚实的基础。

数据显示，2019年以来，广州市工信局会同广州市生态环境局、水务局等部门，组织各区镇街累计完成排查整治“散乱污”场所约5.7万个，其中关停取缔类约3.4万个，整合搬迁类约2000个，升级改造类约2.1万个。

然而，“散乱污”问题的隐蔽性和复杂性导致了其容易“死灰复燃”的特点，广州市下一步将继续进行防范，构建长效机制，巩固整治成效。具体措施有：完善机制体制，加大宣传力度；压实工作责任，加强动态监管；加强督办和通报。据了解，广州市工信局已对新一轮“散乱污”场所清理整治工作进展情况进行了18次通报，全市175个镇街已完成区级“散乱污”场所清理整治验收工作。

对于广州城市更新，张宏伟说：“广州经历了两千多年的发展，在这一轮城市更新中将焕发新的活力，希望能够将广州打造成为更加宜居宜业的城市，让城市更加漂亮、经济更有活力、人民更加幸福。”



乐天智谷园区内的科技走廊

焕新颜、引产业 村级工业园改造后 迎来“春天”

摩登时尚的街道设计、舒适的办公环境……如今的天河棠下·智汇Park已成了广州的新晋网红打卡点。记者近日走访发现，无论是工作日还是周末，到这里拍照的人们络绎不绝。

位于天河区广园路博汇街的天河棠下·智汇Park土地权属棠下街棠下股份合作经济联社，原来作为铁路仓库使用，项目于2019年1月完成改造，占地面积超过4万平方米。

目前，园区内包括多层次景观绿化，休闲庭院景观、葱郁空中花园、建筑垂直绿墙，让空间与绿色和谐共生，中央大街还设有超过4000平方米的INPARK摄影基地，记者注意到，这种风格不仅吸引了许多年轻人和模特，还吸引了不少老年摄影爱好者。

走进海珠区的乐天智谷，就会被各种功能不一的智能机器人所吸引，有园区巡逻机器人、导航机器人，等等，还可以体验极具科技元素的人工智能及数字经济展示厅以及只需“刷脸”就能吃饭的智慧餐厅、沉浸式体验的智能体育……然而在两年前，这里只是一个闲置的破旧工厂。

“改造前，这里几乎是零收益的，现在的经济效益得到了很大的提升。”乐天智谷项目负责人郑佳惠告诉羊城晚报记者。

据了解，位于科韵南与新滘东交汇处的乐天智谷，属海珠区北山经济联社村集体物业，园区的前身为三达塑业，是塑料薄膜的生产厂，目前已搬迁。该物业过去四年一直处于低产能、低效益的闲置状态，亩产不足1000元。由于没有系统的管理，整个园区的消防系统也基本处于瘫痪状态，存在着严重的消防隐患。

2019年5月，乐天集团承租运营，将整体物业重新进行产业规划，背靠琶洲互联网创新集聚区，乐天智谷升级改造后成为专业的人工智能及数字经济产业园区。

“我们对园区作产业规划时，会结合国家政策导向及区域经济发展对所处片区进行前瞻性分析，而后基于当地行业的发展作出最恰当的选择。”乐天集团运营服务总监顾浩生向记者表示，该园区为乐天集团开发运营的第五个园区，此前所有项目均以高科技产业为主要导向，园区一期引进的30余家企业均与人工智能与数字经济产业相关。

“乐天集团一直在从事着城市更新的事业。”郑佳惠表示，从第一个项目起，乐天集团致力于的就是对村级工业园进行升级改造的事业，一直秉承“共享、共赢、共生”的经营理念。“园区的升级改造同时带动周边业态的发展，改善就业、环境等问题，让城市焕发新活力。”

乐天集团营销策划总监陈树衡认为，“城市更新过程的主要变量是人，引进并服务好人才，才能打破老旧的空间及低层级的思维方式，实现物理空间及意识形态的交互更新，营造和谐、共生共赢的双生态园区环境，驱动新一轮的经济升级。”

“乐天集团一直在从事着城市更新的事业。”郑佳惠表示，从第一个项目起，乐天集团致力于的就是对村级工业园进行升级改造的事业，一直秉承“共享、共赢、共生”的经营理念。“园区的升级改造同时带动周边业态的发展，改善就业、环境等问题，让城市焕发新活力。”

乐天集团营销策划总监陈树衡认为，“城市更新过程的主要变量是人，引进并服务好人才，才能打破老旧的空间及低层级的思维方式，实现物理空间及意识形态的交互更新，营造和谐、共生共赢的双生态园区环境，驱动新一轮的经济升级。”

“乐天集团一直在从事着城市更新的事业。”郑佳惠表示，从第一个项目起，乐天集团致力于的就是对村级工业园进行升级改造的事业，一直秉承“共享、共赢、共生”的经营理念。“园区的升级改造同时带动周边业态的发展，改善就业、环境等问题，让城市焕发新活力。”

乐天集团营销策划总监陈树衡认为，“城市更新过程的主要变量是人，引进并服务好人才，才能打破老旧的空间及低层级的思维方式，实现物理空间及意识形态的交互更新，营造和谐、共生共赢的双生态园区环境，驱动新一轮的经济升级。”

“乐天集团一直在从事着城市更新的事业。”郑佳惠表示，从第一个项目起，乐天集团致力于的就是对村级工业园进行升级改造的事业，一直秉承“共享、共赢、共生”的经营理念。“园区的升级改造同时带动周边业态的发展，改善就业、环境等问题，让城市焕发新活力。”

乐天集团营销策划总监陈树衡认为，“城市更新过程的主要变量是人，引进并服务好人才，才能打破老旧的空间及低层级的思维方式，实现物理空间及意识形态的交互更新，营造和谐、共生共赢的双生态园区环境，驱动新一轮的经济升级。”



天河棠下·智汇Park外仍能看到铁路轨道列车

专家预言：四季度广州楼市继续走强，广州东等去化快的区域尤甚——

区域价值进入爆发期，抢占新世界广汇尊府城央席位，做人生赢家

区域赢家：十大轨道交通之上 天河越秀荔湾白云全部一线直达

想当人生赢家，买房首先得选对区域，若每天都要花三四个小时上下班，别说享受生活，连工作打拼都难有机会。广汇尊府从选址开始就考虑到这一点，该项目位于广州东交通枢纽所在地，通过现有的轨道交通可半小时直达天河CBD，40多分钟直达深圳机场，在未来三高铁、双城轨、五地铁全部开通后，更可快速通达全国各地。

以预计于后年通车的地铁13号线二期为例，它贯穿广州东

西，是与城市东进轴保持一致的快线，从广汇尊府旁开出，连通珠江新城、国际金融中心、黄埔临港商务区、北京路文化核心区、白云新城等重点区域，最高时速达100公里，让广汇尊府业主可快速直达市内主要商务区。

广汇尊府与交通枢纽只有五六百米的距离，新世界中国特设空中连廊，业主既不会被繁忙的交通枢纽干扰，又可无需换乘全天候直达广州、深圳、东莞多个商业旺地。

产业赢家：金融+科创格局 珠江新城+琶洲+广州南站功能叠加

交通枢纽只是广州东其中一种功能，这里还汇聚总部经济区和会展服务区，相当于珠江新城总部经济区、琶洲会展中心、广州南站枢纽中心三者的功能叠加。

广州东还坐拥两大国家级经济技术开发区，有五大千亿级产业集群，2019年GDP占广州总量20%，增速为广州之首，已是广州的产经中心、活力引擎。

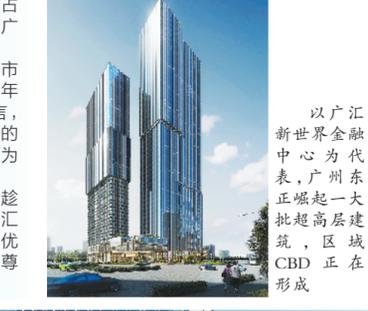
在《广深港科技创新走廊规划》中，广州、深圳、东莞三市共有十个核心科技创新平台，广州占四个席位，广州东得其中两席，占半壁江山。

据悉，广汇新世界金融中心已吸引了多家金融机构进驻，未来还将引入更多名企，区域金融中心格局已经奠定。广州东宏大的科创+金融战略版图正在开启，广州东部中心已经形成。

每年第四季度都是楼市旺季，成交量可占全年一半，今年或将比去年更好，尤其是像广州东这种去化周期超短的区域。

广州世联研究院副院长崔登科和广州市房协专家委员会委员邓浩志均认为，今年年底广州楼市有望继续走强。崔登科更直言，广州楼市热度将会持续到年底，第四季度的成交同比增长可达50%以上，以增城、黄埔为代表的广州东去化周期短，更是如此。

如此看来，趁着市场供需两旺，买房要趁早，特别是像新世界广汇尊府（以下简称“广汇尊府”）这种位居广州东核心区、拥有诸多优质资源的楼盘更为抢手，现在是占据广汇尊府城央席位、做人生赢家的最佳时机。



以广汇新世界金融中心为代表，广州东正崛起一大批超高层建筑，区域CBD正在形成。

新世界广汇尊府规划有园林、架空层、会所和商业街区等丰富业态，创新打造邻里空间

家庭赢家：连午休都可回家看看 事业亲情两不误

因为离工作地点太远无法兼顾家庭？在广汇尊府，这一切可能都不复存在。

广汇新世界金融中心规划有国际甲级标准写字楼，以新世界中国的吸引力，将吸引大量知名企业进驻，而且项目所在区域内已有超过六栋200米以上的超高层建筑，大量优质的就业机会近在咫尺。

别人下班后要花一两个小时，到家已是晚上八九点，孩子只能放在托管中心，别说辅导孩子作业了，连和孩子说话的机会都不多。

住在这里，可便捷通往市内多个商

务区，更可就近上班，午休都能回家看看，晚上可以早一两个小时到家，这可能意味着孩子不再抱怨“爸爸妈妈眼里只有工作”，父母日常陪伴将成为他童年最珍贵的回忆。

产品设计也充分考虑到对家庭的照顾。广汇尊府首批将推出创意灵动百变空中叠墅及板式平层大户型等多种户型。主建的空中叠墅比同面积产品多一间宽敞卧室，而且上下分层而居，老人与年轻人既亲近，又不会因为作息时间不同而互相干扰。

生活赢家：沉浸式时尚街区 世界级时尚生活触手可及

因为照顾家庭无法与好友欢聚、享受生活？在这里，同样可以兼得。新世界中国为项目引入国际前瞻性的Co-Central都会中心融合理念。广汇新世界金融中心内规划有瑰丽酒店集团主题格调酒店、广汇天地沉浸式时尚街区，并以匠心及无限想象打造Co-City都会融合体。

住在广汇尊府，楼下是广粤天地式时尚街区，午休时或者晚饭后，几分钟的路程，可与朋友欢聚，买包包、看电影、做SPA，去打球或去酒店吃顿品质大餐，享受生活不再是休息日专属，在步行距离内就可尽享与世界交融的品

位生活。

周围是三观相同的人群，工作时的商务伙伴可能也是生活上的亲友睦邻，说不定在轻轻松松的下午茶中，重要的商业合作已经达成。

未来的广汇尊府，住宅、商业及服务业务都为至强组合，为业主提供品质生活、文化娱乐和商务交流的高品质平台，当之无愧地成为广州东部新中心。

如今，已有大量认同广汇尊府价值的买家率先参观了销售中心，该项目首批单位销售在即，加上行家普遍看好年底的广州东楼市，想要抢占尊贵席位，要加快行动了。