



策划/孙璇 刘云
统筹/刘云 陈玉霞
设计/杜卉

指导单位:广东省房地产行业协会
智库支持单位:连接汇
广州创新社区治理发展研究院

文/羊城晚报记者 梁栋贤 刘云

“这几年,黄埔区的发展实在是太快了!”对于熟悉黄埔区近五年发展的市民来说,很多人都有这样的印象。

黄埔区近几年发展的快,不只是停留于市民的印象,而是有实质性的数据支持:根据2020年广州GDP数据,黄埔区以3662.67亿元的GDP总量位居全市第二,自从2015年原黄埔区和原萝岗区合并后,黄埔区超越越秀区成为广州GDP第二大区,亚军位置已连续保持了6年。2020年黄埔区GDP增速为4.1%,位居全市第三,增速前两位的南沙区、增城区的经济体量都比黄埔区小。

经济发展势头迅猛,更猛的可能还在后头:黄埔区如今正借力城市更新,谋求更大的发展。



“一带、四区、四中心”城市更新联动发展

484平方公里黄埔 酝酿下一个15年的腾飞

黄埔区正迎来更辉煌的将来 羊城晚报记者 梁栋贤 摄

城市更新实施速度全市第一

1489万平方米的建筑,若是摊平来看,相当于近15平方公里、2000余个标准足球场的面积。而这,仅仅是2020年黄埔区旧村拆除的面积。

2020年,黄埔区旧村拆除面积达1489万平方米,创下历史之最,拆除面积占过去十年的78%,城市更新实施速度全市第一。2021年,黄埔区更提出坚决推进66条旧村拆迁攻坚,实现“首开区”全部开工,全年拆除旧房1583万平方米,改出“黄埔新天地”的目标。

为什么黄埔区近几年城市更新推进力度这么大?因为黄埔区发展前景虽好,但也有发展瓶颈,比如城市发展空间资源紧张、土地利用效率不高、产城村混杂、公共服务设施不足,

而对土地利用效率不高、配套设施缺位的旧村和部分老旧产业园区更新重建,就可以很好地解决这个问题。

为此,黄埔区城市更新局今年公布了《黄埔区广州开发区城市更新专项总体规划(2020-2035年)》(决策征求意见稿)(以下简称《规划》),明确黄埔区未来建设世界知识城、湾区创新源、国际人才港的总体定位。

在《规划》当中,黄埔区未来15年的发展大方向是:改造总面积达484.17平方公里,涉及全区16条街道和1个镇,至2035年,全区更新规模预计达到40-45平方公里,其中全面改造用地规模31-34平方公里,微改造用地规模9-11平方公里。

“一带、四区、四中心”空间布局

黄埔区未来的城市更新怎么进行?

《规划》提出“一带、四区、四中心”的空间布局结构,推动形成四大片区之间特色鲜明、优势互补、联动发展的创新空间新格局。

“一带”指黄埔沿江产业发展带,以珠江、黄埔东路沿线地区为核心,串联广州第二商务区、广州人工智能和数字经济试验区(鱼珠片区)、开发区西区、穗港智造特别合作区,承接的是与珠江新城、金融城、琶洲等中央商务区连接的功能,通过重点产业平台的建立和城市更新项目的推动,导入特色化产业功能,引导产业结构升级,打造沿江科创走廊。

“四区、四中心”包括黄埔港、科

学城、知识城和生物岛四个板块,四个板块定位特色鲜明。黄埔港板块定位为大湾区现代服务创新区,以黄埔综合服务中心为发展核心,打造服务港澳的新贸易创新中心。科学城板块定位为大湾区制度创新先行区,以黄埔政文中心区为核心,打造产城融合的城市生态创新板块、具有国际影响力的中国智造中心。知识城板块定位为大湾区知识创造示范区,围绕知识城核心区、九龙大道沿线创建国际科技创新枢纽,打造具有全球影响力的国家知识中心。生物岛板块定位为大湾区生命科学合作区,以生命科学产业为核心,打造世界顶尖的生物医药研发中心。

黄埔区这么多板块同步进行更新,会不会带来同质化严重的内部竞争?

根据黄埔港、科学城和知识城三大城市更新板块的不同特征,《规划》提出的差异化更新战略或许可以很好地避免这种情况出现。

知识城板块旧村和低水平建设的产业园区较多,城市更新将采用以园区建设为导向的增存联动模式,以土地征收和旧村改造相结合的增存联动的土地整理模式为主,支撑重点产业园区的建设。

科学城板块有比较好的高新技术企业基础,将采用以产城融合为导向的片区统筹、空间整合的模式为主,重点整合片区内零散改造主体用地,优化功

能布局。黄埔港板块老城区特征明显,城市特色资源丰富,但周边可拓展空间有限,将采用以活力营造为导向的老城更新模式,以黄埔大道-黄埔东路为轴线,通过聚焦旧厂改造、结合旧城更新和老旧小区微改造给老城注入新活力,加快导入知识经济、总部经济等新兴产业新业态。

整体目标是通过城市更新改造,全面提升黄埔区的城市综合实力、产业发展动力和城市宜居活力,支撑高质量发展目标的实现。

如今的黄埔区,正借助城市更新的力量,酝酿着下一个15年的腾飞。

板块聚焦



黄埔港板块:让有历史的地方 有更辉煌的未来

文/羊城晚报记者 梁栋贤 刘云

因为要替姑姑一家参加旧村改造签约仪式,刘先生早早来到黄埔区文冲街。刘先生对文冲并不陌生,不过那是三十年前的文冲。那时他父母常年在外出地工作,把他托付给家住文冲村的姑姑照顾,他就在村旁的文冲小学上学。二十年前,姑姑一家移居香港,他也就很少再到黄埔了。

“如果不是有电子地图,估计我会迷路。”从市中心过来,首先经过的是文冲西片,这里已基本完成城市更新,往日低矮、拥挤、凌乱甚至有几分破旧的村屋已经全部拆除,变成错落有致的高层住宅,老人、小孩在楼宇间的园林内散步、嬉戏,自得其乐。

文冲东片正在更新当中,“文园”牌坊依稀还是当年的模样,不过周围很多旧住宅已在清拆。

现场提供的更新资料显示,除了新的住宅和学校之外,这里未来将全力打造中国软件游戏谷,引入重点创新企业和人才。



2020年,仍在改造建设中的鱼珠湾 羊城晚报记者 梁栋贤 摄



2021年,由旧改发展起来的鱼珠湾夜景 羊城晚报记者 梁栋贤 摄

成熟程度最高 更新难度也高

文冲旧村所在地属于黄埔区老城区,大致包括黄埔街、红山街、鱼珠街、夏港街、大沙街、文冲街、南岗街、穗东街、长洲街几条街道,位于黄埔区南部,南面就是珠江,黄埔港也在这里,因此,在黄埔区新规划中,这里被划归为黄埔港板块。

黄埔港板块是2015年原黄埔区和原萝岗区合并前黄埔区政府所在地,也是众多大型企业的所在地,如广州石化、黄埔造船厂、文冲船厂等,周边有大量宿舍区和配套生活区。因此,黄埔港板块是黄埔区配套设施最成熟的板块,特别是教育配套密度全区最高(目前还没有“之一”),以小学为例,除了开发区二小在科学城板块有一个新校区以外,黄埔区绝大多数老熟知名小学均位于黄埔港板块。

整体看来,黄埔港板块虽然在黄埔区成熟度最高、建成度最高,但城市更新难度也比科学城、知识城板块更高。在黄埔港板块,有大量建于上世纪八九十

年代甚至年份更早的厂房、宿舍,还有不少城中村,大多数建筑外观不新,更谈不上靓。

历史不是包袱 而是文化遗产

不过,在巧妙的规划之下,这反倒可以成为区域自身独特的优势。

今年年初,黄埔区城市规划信息中心发布《黄埔临港15公里工业遗产公园规划》招标公告,在目前已逐步动工黄埔临港经济区内,对珠江沿岸15公里范围内的工业遗产进行普查,保护有价值的工业遗产,并进行公园化升级改造,打造历史和未来交相辉映的世界一流滨水岸线。

此规划研究范围为总面积约6650公顷的黄埔港临港区域和长洲岛,其中项目规划总面积约797公顷,由西至东依次划分为鱼珠、长洲岛(黄埔船厂及宿舍)、老港、乌冲、文冲、建翔、新港、穗港八大片区。根据招标公告,临港15公里岸线将升级改造,并将纳入范围的工业遗产规划改造成工业遗产公园,还有机会

申报为国家工业遗产。

项目将尊重原有地块分布的众多文化和工业建筑特点,建设港口博物馆、船坞博物馆、海丝博物馆等博物馆群,守住一线江景,做到水景、文化与城市生活串联,尽量保护更多有价值的工业遗产。

这样的规划,让很多像刘先生一样曾经在附近生活过的居民充满了期待。“小时候我常常和同学一起偷偷躲过门卫跑进文冲船厂玩,讲真,我都很期待有一天带着孩子来这里讲自己过去的故事。”刘先生道。

多年产业重地 天然良港优势

黄埔港板块远不止是文化遗产这么简单。在黄埔区此前公告的《黄埔区广州开发区城市更新专项总体规划(2020-2035年)》(决策征求意见稿)当中,提出了“一带、四区、四中心”,其中“一带”就是指位于黄埔港板块内的黄埔沿江产业发展带,而在“四区”与“四中心”里面,黄埔港板块均占有一席之地。可以说,作为黄埔区最早的产业重地,加上天然良港的地理优势,在未来

黄埔区整体规划及城市更新当中,黄埔港板块依然起提纲挈领的作用。

以其中的鱼珠片区为例,在去年公布的《广州人工智能与数字经济试验区建设总体规划》中,鱼珠蝶变升级为国家级试验区。而早在2017年年初的广州市政府工作报告中就提出,要建设国际金融城-黄埔临港经济区的第二中央商务区,鱼珠片区被纳入广州第二CBD。其后,黄埔区提出,在鱼珠片区对接港澳金融、航运及国际贸易资源,打造鱼珠湾总部集聚区。

未来的黄埔港板块有文化,有产业,还有休闲。根据规划,鱼珠将在黄埔老港区打造可进驻8万吨级邮轮的国际邮轮港,届时,邮轮港区将打造成国际交流新中心、湾区港口新枢纽,依托邮轮港建设集商务会议、休闲娱乐、商业金融、文化休闲旅游会议等为一体的吃住行“一站式”集聚区。

“变化太大了,以后我一定多带家人来黄埔走走。”刘先生道,“这是个有历史的地方,我要和自己的孩子说过去的故事,也祝福它在城市更新的带动下,有更辉煌的未来。”



城市更新后 物业收入涨了二三十倍

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤 刘云

说起文冲旧村改造,家住文冲村西片的陆伯赞不绝口:“如果不是因为城中村改造,我们一家怎么可能住上那么好的房子。”

陆伯一家原来住在村里一栋两层高的自建村屋里。“城中村里的房子基本都是握手楼,我家的也是这样。”陆伯说,以前村里没有那么多多人住,排污渠没有规划那么大的排污量,后来住的人越来越多,平时会污水横流,下雨时还会水漫街。停车问题也无法解决,村里的街巷太窄,停不了几辆车。

“以前居住环境不好,我儿子不喜欢住在这里,分了一块宅基地也只是随便建了座平房,早早搬了出去住。我们两公婆住不了那么大的房子,租出去也收不了多少钱,也没有重建或加建房子的动力,两公婆住在一楼,二楼的房子租出去,平均一个月收四五百块钱。”

前年,文冲村西片改造交楼,陆伯和儿子一家各自分到三四百平方米的房子。“拆迁政策好,就算房子只盖了一层,也给四层的回迁房,不少村民积极性都高,我们两公婆选了一套80多平方米的两房自住,另外三套单元出租,一套100平方米出头的三房每个月能收租4200元,三套房子加起来一个月能收1万多元,出租回报是以前的二三十倍。”

“现在居住环境好了,儿子也搬了回来,他们一家选了一套100多平方米的三房自住,其他的房子收租,每个月也有1万元左右收入。”

如今,文冲旧村东片改造,轮到陆伯大哥家的房子参与更新。因为大哥夫妇早年已随儿子搬到外地居住,加上大哥年事

已高,就全权委托陆伯代理。

大哥一家对城市更新有什么看法?“肯定举双手赞成啦!”陆伯说,“大哥一家搬走多年,房子只有一层,还是瓦房,蟑螂、老鼠多,房子本身在巷尾,交通不方便,又没有管道煤气。前几年我们拿出来出租,好多租客看看就走了,只有一个肯租的,但只给两百块的月租金,还不如不租。”

未来的情况却不一样。陆伯给记者看手中的旧村改造宣传手册,“别看我大哥家只有一层破瓦房,一样可以按照基底面积的四倍分得回迁房,这样一算,他大概能分300多平方米的房子,每个月收1万多元租金应该没问题。”

“大哥已经授权我帮他签约,旧村改造对大家都是好事。以前大家都忙,儿子一家最多一个月回来看看我们一次,现在他们搬回来了,大家又住在同一栋楼,如果不是托旧村改造的福,哪有这样的好事!”



“文园”牌坊让更多黄埔老街坊记忆犹新



不少村民搬进了旧村改造后的新居