



# 黄金版图

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 陈玉霞

备受关注的广州荔湾聚龙湾片区,近期又传来好消息。

7月2日,广州市规划和自然资源局荔湾区分局公布了聚龙湾片区启动区改造范围改造意愿征询结果。结果显示,改造范围内权属人共702户,其中同意改造者共642户,同意改造率达91.45%。根据广州市相关规定,旧城连片改造项目经改造范围内90%以上住户(或权属人)表决同意,在确定开发建设条件的前提下,即可进入招投标环节。这意味着,聚龙湾片区正式进入实质性发展阶段。

日前,羊城晚报记者走访了解到,聚龙湾片区已经开始动工,涉及拆迁的商户正有序撤离。



百年历史的聚龙古村被活化,周末不少街坊到此游玩 陈玉霞 摄

# 荔湾聚龙湾片区 以历史底蕴 造千亿级产业基地

聚龙湾启动区正在施工,城市展厅和碧道等轮廓显现 梁泽福 摄

## 打造广州西客厅 和千亿级产业基地

2021年1月,聚龙湾片区启动区改造规划敲定,《广州市白鹤潭聚龙湾片区城市更新单元启动区子单元(AF0212规划管理单元)详细规划》(下称《规划》)获全票通过。《规划》提出,启动区要打造广州西客厅先行展示区,塑造珠江后航道高品质滨水空间,而聚龙智谷、广州西客厅和千亿级产业基地则是政府对聚龙湾片区的整体定位。

在今年3月举行的第七届广州国际投资年会上,荔湾专场,荔湾区首度公开曝光白鹤潭商务区聚龙湾片区详细规划,向广大投资者伸出橄榄枝。

和很多更新项目相比,聚龙湾片区的更新改造可谓大规模、大手笔,虽然有着较大的“旧厂、旧城、旧村”混合改造难度,但也具有文化、生态和工业等多重优势,其价值和地位在广州中心城区不容小觑。

按照规划,聚龙湾更新片区整体范围约1.5平方公里,将依托珠江和基地现有河涌水系,结合聚龙古村等丰富历史文化资源,建设聚龙智谷,重点发展工业互联网、总部经济、现代生产性服务业等产业。同时,还将实践全生命周期开发,将聚龙湾片区打造成为多元功能融合、立体空间开放、设施共享、智能服务、科技、生态与人文交融的标杆型产业园区。

由于地块功能混杂,荔湾区将聚龙湾片区主体单一、权属清晰的成片连片区域作为此次更新的启动区(现正动工,西至芳村大道东、北至信联路、东至珠江、南至沙涌,面积约33.27公顷),发展定位为聚龙湾全周期管理示范区和广州西客厅先行展示区,主导功能是商业商务、科研办公和文化休闲,启动区子单元将以发展产业为主,不再布置居住用地,增加商业办公及文化设施用地,提升滨水地区的活力。



聚龙湾片区效果图  
图片来源/广州市规划和自然资源局荔湾区分局

## A 活化历史建筑 赋予新的灵魂

广州城市更新,不论形式或内容,都因具体区域具体项目而不断“更新”、与时俱进。如果说,越秀区南洋电器厂及周边更新改造项目是广州混合改造的1.0版本,是旧厂与旧城全面改造和微改造的混合旧改;那么,荔湾聚龙湾片区的更新则是2.0版本,不仅涉及旧厂、旧城,还涉及旧村,三位一体,将采取联片改造的方式进行,就连荔湾区白鹤潭管委会相关负责人在接受媒体采访时也表示:“这非常考验市场主体的综合开发和运营能力。”

不管具有多大的挑战性,如今,聚龙湾片区启动区已经动起来了。近期经过芳村大道的街坊可以发现,在大冲口公交站旁边半包围起一个“大工地”,不少工人正在铺设通往江边的路,一排排树木已经种植完成,而在紧挨杏花大街、大冲口涌的北边,一个极具历史气息的建筑体正在紧张施工,门口的保安告诉羊城晚报记者,这里就是白鹤潭城市展厅。

这个展厅并不简单,记者通过无人机拍摄的画面看到,该展厅利用冲口仓的旧厂房资源和江岸、河涌景观,将红砖厂房与现代化钢结构进行了混搭,完整地保留了工业遗址的整体架构。眼下,这个展厅的轮廓、沿江碧道和亲水平台已部分呈现。活化历史建筑,城市展厅是重要代表之一,赋予着新的灵魂。

启动区内,还有一个近年来颇受年轻人青睐的“网红”打卡点——宏信922创意园(挨着城市展厅),该创意园临江,紧邻大冲口涌,生态环境优美,有多栋创意空间,是广州市科学技术普及基地。

园区一些租户说,这里从2009年开始营业,原本经营期限是20年,虽然很多人不舍得搬离,但因为城市更新的需要,已被纳入拆迁范围。记者在园区大门口显示屏上,还能看到园区的租赁信息,但园区招商人士称,从今年1月接到政府通知开始,园区已不能再出租物业,一些商户正按计划搬离。记者随该人士来到园区最北边的一栋三层办公楼中,看到第二、第三层的办公室已经十室九空。

## B 创新产业功能 重现昔日荣光

目前,聚龙湾片区启动区还有多栋住宅楼宇,但更多的则是仓库、厂房和临建,一些汽车4S店还在营业。

和很多改造片区不同,这里有着丰富的历史遗迹,历史在聚龙湾片区的沉淀,不仅只有一个被改造成城市展厅的冲口仓。资料记载,20世纪初,位于沿江区域的聚龙村吸引了大量外国商行进驻,他们在此搭建仓库、码头,

包括日本的日清仓、美国的美孚仓和英国的亚细亚花地仓、渣甸仓等,目前,这些都成为启动区的“仓储类”物质文化遗产。

工业遗址在这里同样存在。在宏信922创意园内,始建于20世纪初的协同和机器厂演变而成的广州柴油机厂旧厂遗址被完好地保留下来,斑驳的厂外墙彰显着这里的人文历史和工业文化传承。虽然现阶段该

厂房大门紧闭,但园区保安说,每逢周末或节假日,就有很多市民和游客过来游玩打卡。

在该厂房的旁边,还有一个协同和动力博物馆,2015年成为广州市科普教育基地。宏信922创意园园区人士介绍,这里还能看到“镇馆之宝”——上世纪五六十年代从美国引入的辛那那提立式机床,“那是当时最先进的立式机床,展品是原件,

是柴油机厂特意留下的,对了解新中国工业发展史很有意义”。在室外展区,则布展了广州柴油机厂在不同年代生产的各类大型机器。

广州新一轮城市更新,保护历史建筑是其中一项重要内容。从聚龙湾片区相关规划来看,芳村众多昔日的“工业商业荣光”,都将通过探索创新型的工业遗产保护利用方式,赋予全新的活力。



未来社区 出行篇  
统筹/刘云 徐炜伦 陈玉霞  
策划/孙璇 刘云

# 交通系统以人为本 居民出行幸福感爆棚

专家观点

## 打通社区出行最后一公里 建设更有温度的城市

张晓明(广州市城市规划勘测设计研究院交通规划设计研究所所长)

广州历来是国家重要的交通枢纽,近年来,围绕建设国际重要综合交通枢纽的目标,全市交通体系的建设主要有以下成绩:初步建成由多层次枢纽、一体化网络构成的综合立体交通体系;以城市轨道交通为代表的公共交通网络覆盖明显增强,出行结构持续优化;城市道路空间与设施精细化设计水平不断提高,交通空间与城市空间进一步融合。我们的城市,正在通过TOD开发、慢行系统改造、滨水空间营建等各种方式,营造更健康、更绿色、更安全、更便利的交通设施空间,给居民提供更多出行选择,改善生活质量与环境品质,提升公众健康与幸福感,从而增强居民社区归属感。

最后公里是联通居民生产和生活的关键环节。打通居民出行的最后一公里,主要发力点是加强对公共交通设施和慢行交通网络精细化、人性化的规划设计,打通断头路、畅通微循环,围绕公共交通站点特别是轨道交通站点,以路权优化为抓手,重新组织周边人、车、公交等交通流,实现站点空间与道路空间一体化设计和建设,真正建立起以“慢行+公交”为主导的最后公里无缝连接的微循环交通系统。

此外,为了建设一座更有温度的城市,实现每个居民都能方便出行、共享城市,将开展广州市无障碍环境建设发展总体规划(2021-2035年)及系列相关规划和指引,保障残障人士的出行权利,优化老龄人口、儿童、孕妇、推婴儿车者等居民出行体验。“未来社区”可以从三方面理解:一是人本位回归下的健康活力社区。城市交通绝不只是为车而服务的系统,其最终的落脚点必定是为人服务。围绕以人为中心,构建15分钟活力生活圈,重塑邻里文化内核。社区以小网格街区为主,提高邻里单元间的连通度,打造连通、安全、环境舒适的慢行交通系统,提高居民的慢行出行比例,营造有活力的社区街道空间。

二是智能化趋势下的智慧互联社区。以大数据为主要手段,以设备智能为前端,对社区人群实现精准画像,社区服务实现万物互联。在未来交通规划方面,通过对社区居民出行特征和出行需求的画像描绘,精准提供相应交通设施高质量服务,如建设智慧共享停车、智慧出行运营服务、社区物联网平台等促进社区智慧互联。

三是生态导向下的绿色低碳社区。未来社区应是人类与所有生物共享的生态系统,慢行道路与社区公园绿地构成连通系统,使自然界动物可以进入社区。社区出行倡导低碳可持续的公交、慢行出行方式,结合海绵城市理念进行道路建设,减少社区碳排放,实现可持续发展。



黄埔区地铁水西站有轨电车无缝连接



交通网络完善,方便居民出行

新塘TOD建设如火如荼

## 交通工具选择多样 出行体验省心省时

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

衣食住行的“行”,是居民生活必不可少的需求,泛指出行时间、距离及交通工具的便捷程度。随着时代进步和交通工具的发展,以往广州以自行车为代表的5公里半径通勤圈,早已转变为如今以公交车、小汽车和地铁占主导地位的超过50公里半径通勤圈,甚至出现了“无人车”“无人机”配送等高科技,足不出户即可实现出行目的。

人们的出行方式有了新变化,生活品质也得到了提升。展望未来,更加惠民的出行方式,是否单纯意味着科技加持、交通工具革新以及交通线网的完善?不止如此,倡导低碳可持续、慢行系统也是需要重点考虑的方向。

出门乘坐广州地铁21号线转地铁5号线到珠江新城,全程花费30-40分钟,这是居住在黄埔区萝岗和苑的白领曾小姐的上班日常;傍晚原路返回,还能乘坐黄埔有轨电车1号线感受黄浦区日新月异的变化,这是曾小姐的休闲时光。“看,路上还有公交车、出租车,住在这里交通非常方便”,曾小姐对羊城晚报记者说,交通工具选择多样,让她省下不少通勤时间,不用为赶路而身心俱疲。

与曾小姐一样住在外围区域的上班族不在少数,近年来,广州市以城市轨道交通为代表的公共交通网络覆盖明显增强,持续优化出行结构,上班族最能感受到出行体验的变化。数据显示,“十三五”时期,广州地铁已建成开通14条、超500公里的地铁线路,实现十一个区轨道交通全覆盖,2020年承担全市公共交通客运总量的一半以上。

轨道交通等公共交通系统,加强了中心城区之间以及外围区域的交通联系,甚至强化了广州与周边城市的同城效应。“南至南沙、东至增城、西至佛山、北至从化”是目前广州以城市轨道交通为代表的公共交通网络的真实写照。

在白云区太和镇居住的杨先生告诉记者:“在广州地铁14号线未开通前,到其他中心区往往需要乘坐近一个小时的公交车再转乘地铁,北上花都、从化没有私家车更是要花费很长时间;如今通了地铁,出行时间大大减少。”

## “3060”出行目标 构建畅达无界生活圈

据《广州综合交通枢纽总体规划(2018-2035年)》,广州将落实“枢纽+社区+产业”的开发模式,建立集交通、商务、商业、文化、教育、居住为一体的城市功能区,引领城市发展,优化城市布局。

“社区”在规划中被重点提及,可见居民生活质量在交通发展中占据的重要地位。广州市城市规划勘测设计研究院近年参与编制了广州市国土空间总体规划,广州市综合交通枢纽总体规划,以广州东站、广州站及白云站为代表的一系列铁路客货枢纽站相关规划和设计等工作。广州市城市规划勘测

设计研究院交通规划设计研究所所长张晓明告诉羊城晚报记者:“近年的交通建设表明,构筑以人为本的交通系统已成为城市发展的核心理念,畅达无界的出行生活圈,是居民幸福感的重要承载空间。”

根据面向2035年的《广州市交通发展战略规划》,广州市将建设“轨道上的广州”,打造“3060”时空,即市中心至南沙副中心、外围城区中心30分钟轨道直达,广州与湾区各城市中心60分钟轨道直达。而在铁路枢纽规划当中,广州东部交通枢纽新塘站位列其中,随着穗深城际铁路开通,广州到

深圳、东莞时间缩至一小时内,新塘TOD(TOD即以公共交通为导向的开发模式)九大轨道交通交会的规划正一一实现。

新塘镇白江的房产中介黄先生说:“这两年,不仅新塘南站附近的购房者不断增加,还有不少务工人员拖家带口选择在此租房。”在走访新塘TOD途中,一名本地出租车司机与记者打趣道:“从新塘南站出来,拐个弯就到新塘地铁站了,想去广州哪里就去哪里,等线路全部开通后,进出站的客人会越来越多,会常来载客。”