

美好个案

荔湾区站前街道：办好民生“微项目”实现群众“微心愿”

充满童趣的雕塑，四季各不相同的鲜花，平坦整洁的新铺路面……荔湾区侨苑社区陈岗路2号大院不起眼的一块小空地，见证了大变化。据了解，针对周边居民群众所关注的老旧小区绿化景观不足问题，荔湾区站前街道在区住建局的指导下，成功在陈岗路2号大院打造了一个邻里花园。



老城荔湾，不少老社区建起了口袋公园

因地制宜“一街一策”针对性改造升级

每个社区都有独特的居民“痛点”“痒点”需要。羊城晚报记者了解到，广州目前采用“一街一策”针对性改造升级，增强居民获得感，让惠民落到实处。

荔湾区就提出，构建完善“党建统领、政府主导、专家领衔、公众参与”的工作格局，分批推进14片历史文化街区保护活化利用，用“绣花”功夫将每个街区打造成精品和标杆。

与“社会协同”的工作格局，分批推进14片历史文化街区保护活化利用，用“绣花”功夫将每个街区打造成精品和标杆。推进文明传承、文化延续，加大非遗文化传承保护力度。

黄浦区把实施老旧小区微改造作为推动广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”的先手棋和重头戏，坚持“市级统筹、区级实施”的原则，以“绣花”功夫完成全区67个微改造项目，打造韧性城市、宜居城市、人文城市、智慧城市。

越秀区自“微改造”工作开展以来，针对性开展“四网融合”“雨污分流”“三线地下”，通过推动基础设施适老化改造，社区环境更方便长者出行。

部分社区广泛布设消防通道、垃圾堆放、高空抛物、人脸识别等多种AI算法和高清摄像头，通过与“越秀先锋”打通实现事件五步闭环——“发现一告警一响应一处置一办结”。作为一种基于新技术的社区形态，越秀区更打造智慧社区，充分利用5G、物联网、云计算等新技术的集成应用，为社区居民提供安全、舒适、便利的智慧化生活环境。



微改造让老旧小区焕发新颜

截至2021年底，广州市已完成改造787个小区，“十四五”期间将继续改造295个小区——

「小口袋」装着大幸福

羊城晚报记者 李春伟 图羊城晚报记者 陈秋明



口袋公园是广州社区微改造的一个亮点



广州市荔湾区陈岗路2号大院如今“华丽变身”，环境更加惬意温馨，小猫也十分陶醉

麻雀虽小 织零碎小绿成惠民大绿

“走路不到10分钟就有一个小公园，太方便了。老人家可以过来散心，小朋友也乐得有一个漂亮的玩耍地方。”家住广东省广州市越秀区大新路附近的张丰远，附近的口袋公园是他一家的“小幸福”。

在老城区的口袋公园内，随处可见彩色的小路蜿蜒穿行。官粉紫荆、小叶榄仁、鸡蛋花、紫薇等花木相映成趣，雕塑、彩瓷等便民设施点缀其间。傍晚时分，聚集了晚饭后过来散步的市民，他们都连连点赞：“花好看还经常更换时令花卉，小路也是彩色的，漂亮！”

口袋公园是广州社区微改造的一个亮点，这些方寸之间的造绿工程，积少成多、连点成面，成功在城市之中厚植绿基。

自2018年开始，广州市越秀区率先试点建设口袋公园3个，之后总结口袋

公园试点建设经验，在全市范围内进行推广。各区根据具体的地理位置、面积大小和使用功能等实际情况，在园内设置相应的休息、娱乐、健身设施等，不仅改善了城市的生态环境，更成为居民休闲、健身的好去处。截至2021年底，广州市共建成241个口袋公园。

广州市林业和园林局介绍，广州口袋公园建设将“触手可及”，充分体现绿色便民。口袋公园一般选择靠近社区、文体设施、商业中心、主要道路等区域，到达性强，方便市民活动。

口袋公园也将承担传播文化的“硬件”功能，传播岭南绿色文化。秉承岭南城市文脉，融合乡土民俗文化、结合公共艺术设计，在口袋公园中融入岭南文化特色和历史印记，唤起市民的文化认同感。

“以前只能去大公园，现在在一家大小家门口就能逛公

园了”“跳广场舞的同时，还能健身，实在太方便了”。口袋公园增添了绿色活力，也是活化空间惠民的措施。设计师们将街边、路旁的小空间进行充分设计利用，微改造造成居民欢迎的绿树成荫的活动空间，将原有的低效存量空间转变为高效利用空间，融入市民生活。

绿色空间带动绿色休闲活动。口袋公园不仅具有生态功能，还在健身、社交、社区治理等方面发挥作用，通过拓宽公共活动空间，有效解决居住区户外休闲社交空间紧缺的痛点。

据介绍，“十四五”期间，广州计划新增300个口袋公园，其中2022年计划新增30个。今年新增口袋公园将以适地适绿、以人为本、突出特色、注重管养为原则，着力优化群众居住环境，改变推门见绿，让城市“小改造”成为群众的“大幸福”。



3月14日，广东省人民政府发布关于印发2022年省政府工作报告重点任务分工方案的通知，提到以绣花功夫、更多采用微改造方式推进城市更新。

微改造成为城市更新最重要的方式之一，其注重文明传承、文化延续。近年来，广东省、广州市实施微改造的小区数量不断增加，惠及市民也越来越多。相关数据显示，截至2021年底，广州全市已完成改造787个小区，“十四五”期间还将继续改造295个小区。

“人民城市人民建，人民城市为人民”。广州微改造，内里大功夫。这座超大型城市正走出一条全新的自我发展之路，它让居民都能分享发展的成果，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

还在瞻前顾后？或将错过政策窗口期

1-5月广州中心区称冠 置业新世界云耀抢占天时地利人和

文/梁栋贤 图/受访者提供

高净值人群的集体动作意味着什么？

回暖的不单是一手楼市，二手楼市亦如此，尤其是其中的贵价楼盘。3月份起，以珠江新城为代表的广州贵价板块迅速回暖，单价也不断创新高。3月份珠江新城二手住宅带看量、新增客户数量较2月增加两三成。4月份珠江新城二手成交依旧活跃，成交均价从3月份的11.5万元/平方米升至12.3万元/平方米。

广州中原研究发展部监测的数据显示，5月珠江新城板块仍然活跃，豪宅成交热度持续，业主心态强硬，基本不存在明显的议价空间。即使这样，当地新增买家量、带看量仍环比净增一两成，处高位水平。活跃的中海花城湾和凯旋新世界的成交均价分别超过了18万元/平方米和20万元/平方米。

这些核心区稀缺楼盘成交总价动辄2000万元以上，其买家无疑是社会上的高净值人群，他们为何会有出手置换资产的集体举动？有高端住宅买家表示，对于广州这样的一线城市，置业的最佳时机已到来。

天时：政策已迎窗口期 低谷后便是出手好时机

国家的宏观政策可谓楼市的天时，对房地产市场更好的大环境如今正到来。4月，央行宣布降准0.25个百分点，释放资金5300亿元，增强了稳定经济增长的预期，在一定程度上对楼市也是利好。5月15日，央行和银保监会宣布下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限，最低房贷利率由4.6%降为4.4%。以贷款金额250万元、期限30年、等额本息还款估算，利率从4.6%降至4.4%，30年月供可节省利息支出超过10万元。

若往前看一点，节省的利息更多。2011年7月7日开始，五年以上的房贷基准利率从7.05%下降到现在的4.45%，贷款30年100万元，以等额本息还款，月供从原来的6687元下降到如今的4919元，30年足足可省下约76.4万元。难怪这么多买家迅速行动，在占据稀缺资源的优质

地利：规划升级持续兑现 土地红利引能级进发

新世界云耀所在区域更是迎来发展红利的井喷期。它紧邻嘉禾望岗TOD，这个白云新城内的世界级枢纽正迎来“产城融合”的能级爆发，与周边重点区域深度融合的新世界云耀也迎来价值飙升期。去年底，位于该片区的项目广州移动互联网产业园迎来首个项目开工；明年，白云区将完成嘉禾望岗地铁站周边地块全部招商项目落地。该区域将以移动互联网产业园项目为抓手，吸纳一批云计算、大数据、人工智能的新兴科技企业，打造白云综合城市中心的中央商务区。

此外，一大批企业已抢先登陆白云智慧城，这里将是集总部经济、科技研发、产业集聚、高端商务等功能为一体的区域城市中心。新世界云耀所在的嘉禾望岗商务区核心区旁，还是广州设计之都与时尚之都“双都”汇聚之地。大量的规划利好持续兑现，使新世界云耀所在的白云新城板块因此得到大量“业内选手”的关注。在今年5月的首次集中供地中，白云空港大道中侧项目吸引了12家房企，经过17轮报价之后直



优质教育资源和千米中轴画卷都近在咫尺

抵封顶价，进入竞自持阶段后才拍出。就算不计物业自持带来的资金成本，该地块的楼面地价也达到34500元/平方米，其热度甚至超出同一批拍出的海珠地块，成为这次拍地的大热。作为二十年成熟大城，新世界云耀的配套更自带顶级流量。岭南新世界社区内提供3-16岁“优质、全龄教育配套设施”：步行可至的培英中学是百年名校，亦是国家级示范性高中；小区内的华师附中实验小学及白云区新华学校更是很多人梦寐以求的名校。新世界云耀紧邻上述两所学校，出门即到校门。

作为社区最核心的组团，云悦康体文化中心、云里下沉式广场、10万平方米的云门NEW PARK购物MALL、芊丽酒店等都在云耀200米的直线范围内，集齐购物、休闲、运动、教培、酒店、养老等不同业态，步行五分钟即可到达。景观方面，新世界云耀组团南望望岗的千米中轴画卷，东望连绵白云山景，北面更对独享私属的中央瑰丽园林及未来白云智慧城都会景观，带来视野的极致享受。项目还设计了地下隧道直接连通后花园“云里广场”，让业主们既可享受私密的园林景观，又可轻松直达自家后花园。

人和：10万+高知业主圈层持续赋能社区

拥有天时、地利，再加上二十年的用心经营，新世界云耀所在的岭南新世界大社区已成为10万高知业主为之骄傲的家园。医生、老师、企业家、律师等高素质人才在此汇聚，形成独有的圈层文化。社区内不时举办极具烟火气的多元文化艺术活动，云里、云悦定期举办的星空电影节、户外咖啡节、慈善夜市等，都让更多社

六月载誉加推 全新100-170平方米云山奢境尊邸

在产品设计上，新世界一直坚持“唯人为贵”的初心，精准洞悉未来多孩家庭人居需求后推出实用的多房户型产品，受到市场一致好评。121平方米的单位能做4+1房的空间，139平方米的单位是5+1房，更难能可贵的是，新推出的爆款户型105平方米的3+1房产品，在兼具居住舒适性的同时，让空间的使用效能达到了极致，让买家无需牺牲生活品质便可一步到位买下一生够用的居所。这既能满足更多家庭不同的需求，还能将居家办公、区居民可近距离鉴赏艺术之美，结交志同道合的朋友，也为社区的高素质圈层带来更佳的内向力。这样的圈层文化、社区文明正影响周边越来越多的“有志之士”加入，让越来越多的人受益于这个社区所营造的空间文化，催生整个社区对于“友善互助、文明有爱、智慧共享”等更高层次精神文化的发酵与传承。



新世界云耀东望连绵白云山景