

5

策划孙璇
刘云 统筹刘云
冯茵羊城晚报记者
梁怿韬
设计杜卉

广州城市更新：“大管家”施绣花功夫用心雕琢更美家园

城市更新考核细心能力

垃圾治理是一场攻坚战，也是持久战，“十三五”期间，广州不断在生活垃圾实施减量化、无害化、资源化处理以及分类投放、分类收运、分类利用、分类处置等环节上，由粗放走向精细，由分类不彻底垃圾处理站吃不饱向智能化全链条监管模式迈进，显示出千年羊城在高质量发展路上的柔性管理水平。

据了解，“十三五”之前，广州生活垃圾的主要处理方式是填埋。这种方式的弊端在于占用大量土地而减少城市发展空间，甚至可能出现“垃圾围城”的危机。“十三五”期间，广州市城市管理综合执法局推动多个新一代垃圾终端处理设施建设，截至2020年，广州生活垃圾焚烧处理能力达1.55万吨/日，生化处理能力达4680吨/日，形成了“焚烧为主、生化为辅、填埋兜底”的垃圾处理基本面。“这一改变意味着城市一些土地可避免被垃圾填埋困扰，为广州进一步发展腾出空间。”陶镇广介绍说。

小厕所，大民生。2018年以来，围绕这

项承载城市文明尺度、社会发展注脚之功能的工作，广州在方便市民如厕事业的背后，扎实补充影响群众生活品质短板，推进提升市民获得感、幸福感的举措。

陶镇广介绍，2018年起，广州计划三年内新建改扩建2240座环卫公厕的目标，而这个目标，只用了一年时间就完成了。加上各行各业对外开放的厕所空间，截至目前，广州市内各类对外开放公厕已达11270座，其中，中心城区实现了20分钟以内步行可找到公厕的目标。

值得一提的是，在实现居民如厕便捷的同时，广州还在如厕空间打造上下功夫。新建改扩建公厕中，有不少带有岭南文化特色的外立面，既方便市民又改善了市容环境。美观搭配式公厕的出现，破解了个别地区规划层面难以兴建公厕的难题。

据了解，下一步广州市城市管理综合执法局计划与手机地图APP供应商合作，导入最新的公厕点位数据，让市民和游客可以更快速、更直观地找到公厕。

城市管理需要全民参与

城市管理各项工作要做好，必须坚持以人民为中心，践行服务宗旨。广州市城市管理综合执法局正探索城市管理全民参与机制，打破惯有的“自上而下”路径，当中便包括和城市更新相关的工作。

在创建容貌示范社区工作中，广州市城市管理综合执法局按照“政府主导、部门主责、社区主体、民主互动”工作模式推动，通过调查问卷、座谈会、居民议事等方式，完善创建项目内容和创建方式。

这套机制，让越秀区大马路社区获悉居民存在晾衣困难，创建容貌示范社区过程中设置多组公共晾衣架；让番禺区福景社区在创建容貌示范社区过程中，改造老化水管1000米，解决居民长期面对爆水管的苦恼；让从化区旺城南社区长期存在“露天烧烤档、宵夜档占道经营，噪音油烟污染严重”问题的旺城南旧场得到彻底整治，打造成新时代文明实践广场。

而在市容环境卫生责任区制度示范街（镇）创建中，广州市城市管理综合执法局坚持“人人参与、人人发动、人人宣传、人人共享”原则，创新管理机制，在花都区首创“环卫工人一岗双责”制度，极大地提升了管理成效；在海珠区建立了“落实市容环境卫生责任制度”授星制度，赢得管理对象好评；在白云区开发了“云马”微信小程序，实现发现问题“随手拍”、后台管理“立即办”的高效治理模式。

相比城市更新项目的建设，陶镇广更看重如何通过管理维持广州现有城市更新的成果。“新的公厕建起来了，如果大家上厕所不主动冲水，滥用厕纸洗手液，不仅影响他人使用公厕，也缩短更新后城市设施的使用寿命；如果大家不参与垃圾分类，再漂亮的垃圾分类投放点和再新的各类垃圾终端处理设施，对垃圾更高质量处理也是有限的。”

记者了解到，为扩大全民参与范围，广

陶镇广认为，城市更新是一项考核细心能力的工作，对广州市城市管理综合执法局而言，不局限于九项重点工作，“创建容貌示范社区，创建市容环境卫生责任区制度示范街（镇），规范户外广告和招牌设置，提升市容景观品质，这些都能提升城市更新效果。”

记者了解到，广州市城市管理综合执法局首创容貌示范社区创建工作制度，致力于将老旧社区打造成为“地面干净、立面整洁、秩序井然、环境优美、居民满意”的“社区容貌样板”。从2012年至今，共创建210个市级容貌示范社区，直接惠及居民群众逾250万人。

通过创建，不少居住人口相对密集、容貌素质有待提升的社区解决了长期扰民的卫生死角、水浸黑点、出行不便、公共设施破损等历史遗留问题和城市管理难题，群众幸福感随着社区“颜值”和“内涵”同步提升，基层群众参与社区治理的热情也激发了。

州城管目前正组建“城市管理研究联盟”智库，对城市管理重大问题进行决策咨询，在推进垃圾分类、厕所革命、燃气发展等方面，充分问需于民、问计于民、问效于民。



2020年10月13日，白云山风景区麓湖公园原“正大方圆”地块，进行拆违后的复绿工作
梁怿韬 摄



北京路：经典骑楼街“重生”



10月11日晚，广州北京路步行街游人如织
梁怿韬 摄

更新的需求，自行拆除或配合施工单位拆除“两违”。

有一户居民住在北京路李白巷内一单位公房中，由于该公房老旧设施简陋，该户人家违法搭建了一处厨房，直接拆除可能导致该户人家以后无法做饭饭，街道协调公房所属单位为该户人家就近安排新住处，再对违建实施拆除。和谐氛围下，不仅违建被顺利拆除，当事居民的生活环境也获得提升。

李忠东告诉记者，基层城管部门对北京路的工作已由过去一年的“拆违”向“挖违”过渡，通过科学管控，避免违法建设问题“死灰复燃”。记者从广州市城市管理综合执法局获悉，在本轮环境提升期间，北京路步行街及周边地区一共拆除违法建设122宗共14701.04平方米，拆除违法户外广告93宗共7436平方米。

10月11日，记者在北京路步行街看到，没有违法建设的骑楼有着比以往更工整的轮廓；不少覆盖骑楼外立面的违法户外广告被卸下，让骑楼原本面目得以对外展示；曾被违法搭建困扰、连天空都无法看到的北京路李白巷，因违法搭建的拆除而“重见天日”。“更新过程要付出艰辛努力，但现在，我们要用更艰辛的努力来守护更新成果。”李忠东说。



“仓储用途，存在消防隐患；简易搭建而成的违法建设，极易在强对流天气下出现结构松脱飞出构筑物的现象。”李忠东告诉记者，“如果不尽快和彻底地解决违法建设问题，骑楼的更新和保育方案便无法落实。”

“一轮摸查下来，仿佛学习了一遍广州历史。”李忠东表示，通过摸查，城管执法部门发现北京路骑楼街范围的违法建设不仅数量和面积较多，有的还“有点历史”，最久远的甚至可追溯到上世纪50年代。因广州过去曾有一段住房需求紧张期，就近在骑楼或其他历史建筑楼顶和周边搭建违法建设，成为一代广州市民解决住房问题的手段。

为尽快确定拟更新的骑楼有哪些部分将获保留，李忠东和同事们开始为骑楼的更新而忙碌，耐心与市民沟通，告之相关法律责任及北京路全路段环境提升和历史风貌恢复的需求。每一户拟实施违法建设和违法户外广告治理的行政相对人，城管执法人员均上门沟通做工作。经过一轮沟通，不少市民理解骑楼需要

珠江新城买家自发组团追到广州东，这座广汇尊府不简单——

完美再现“尊府系”基因，新世界广汇尊府重构广州东“价值图谱”

文/梁栋贤 图/新世界提供

国庆假期，首度开放的新世界广汇尊府成了广州东备受关注的“封面级”作品，到广汇尊府参观的买家络绎不绝：有新世界老业主专程组团从珠江新城前往捧场的；有广粤天地（广粤尊府的商业配套项目）商户组团考察的；就连周边的别墅业主也自发前往看楼。

能购买别墅、在珠江新城置业的买家，往往有良好的投资判断力，为何他们扎堆到此看楼？

买家扎堆商户组团，连周边的别墅住户也来了

十年前，有买家和亲友组团在珠江新城的标杆项目广粤尊府买下10套住宅，这次又组团到广汇尊府看楼。“20年前，我在凯旋新世界买下第一套房，当时单价只要7000多元；10年前，我又买了凯旋新世界最后一期广粤尊府，那时单价已升至6万多元；如今已升至近20万元，绝对捡到宝。”有买家表示，因为跟进了新世界，房子的增值速度是同期朋友家房子的三倍。

还有很多广粤天地的商户组团到广粤尊府考察。因为广粤尊府圈层好，广粤天地商户的生意普遍不错，不少人想扩大经营，可惜等了8年都没空位，这次听说与广粤尊府一脉相承的广汇尊府面市，赶紧去看楼。甚至，被广汇尊府的“国际范”所吸



“广粤天地”式时尚街区



新世界广汇尊府效果图

交通价值

九大轨道会聚，广汇尊府占据C位

交通价值方面，广汇尊府所在的广州东交通枢纽所在地，半小时可直达天河CBD，40多分钟直达深圳机场。

这只是广州东交通实力的冰山一角。广州市城市规划勘测设计研究院交通规划设计所长张晓明表示，广州东拥有国家级TOD交通枢纽站，其规模七倍于广州东站。这里未来有三高铁（广深、广汕、京九）、双城轨（穗深、穗深城际琶洲支线

）、四地铁（广州地铁13号线、16号线、28号线、东莞R5）九大轨道交通，一体化交通网络在凯达尔枢纽国际广场汇流，使该区域成为广州东部核心立体枢纽引擎。

广汇尊府占据了广州东C位，距离交通枢纽只有五六百米，保持最合适的距离，既不会被繁忙的交通枢纽干扰，又能通过空中连廊，无需换乘全天候直达广、深、莞多个商业旺地。

区位价值

广汇尊府位于城市东进、湾区聚核的风口

广汇尊府的区位价值非同一般：地处广州东部、深圳以西，稳稳站在广州与深圳这两座核心城市的“肩膀”上，在城市东拓、湾区双核聚力的背景下，广州东与位于其C位的广汇尊府正站在崛起的风口上。

广东省社会科学院区域与企业竞争力研究中心主任丁力认为，在粤港澳大湾区中，广州东是广州—东莞—深圳—香港黄金经济带的连接节点，更是实现湾区都市融合的关键节点，连接穗、港、深三大粤港澳大湾区乃至华南最繁华的核心城市。

而在《广深港澳科技创新走廊

规划》中，广、深、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——向东谋求快速发展，不但符合广州的战略，也符合广东全省发展一盘棋的需要。

科技与创新的优势，使广州东不仅吸引了类似富士康、广汽本田这样的世界先进制造企业，还吸引了类似阿里巴巴的互联网巨头。世界级知名企业的进驻，又反过来提升了广州东对人才的吸引力。2019年末，广州东部人口达241.13万，增量8.41万，约占广州总增量的20%，是人口增长极之一。

品牌价值

新世界“主演” 广汇尊府

打开CO-Central方式

新世界广汇尊府的“主演”新世界中国，以打造珠江新城的理念打造广州东中心，对标广州周大福金融中心与凯旋新世界广粤尊府，引人国际前瞻的CO-Central都会中心融合体的理念，发挥资本运营和产业招商的优势，助推广州东崛起。

广汇新世界金融中心集办公、酒店、商业于一体，规划有国际甲级标准写字楼、瑰丽酒店集团主题格调酒店、广粤天地沉浸式时尚街区。项目融汇Co-Work、Co-Live、Co-Play规划理念，以匠心及无限想象打造Co-City都会融合体。广汇尊府秉承了广粤尊府品质生活的基因，有先进的设施，设计理念强调舒适写意的生活场景：从这里走几步就到旁边体面的工作场所，楼下是广粤天地式时尚街区，尽享世界交融的品位生活；选择它，意味着打开Co-Central的生活方式。

早年凯旋新世界吸引了众多珠江新城顶级富豪，房价不仅跑赢广州大市，还跑赢了珠江新城东的整体均价，广粤尊府单价现已超过20万元，品牌溢价明显。如今在广州东中心TOD交通枢纽的新世界广汇尊府，品质与广粤尊府一脉相承，价格则更亲民，难怪吸引了这么多人追随。