



策划 孙璇
文/图 羊城晚报记者 梁怿韬 通讯员 赵雪峰
统筹 刘云
设计 杜卉



广州碧道 “城市名片”最佳赏玩点

黑臭水体消失，让清澈的水成为广州城市名片。从2019年开始建设的广州碧道，成为观赏和亲近这张城市名片的地方。除了见证水之清澈，逛广州碧道，还能看到广州城市更新的进程。

一条碧道，见证城市更新“变与不变”

广州有哪些特色碧道？广州市水务局主管碧道建设的负责人推荐了海珠区2019年建成的示范碧道——海珠湿地碧道。

羊城晚报记者11月4日在现场看到，该碧道由海珠湿地内原有的6.5公里环湖道路改建，沿碧道在海珠湿地内逛一圈，游客可感受湖水和河涌水交织形成的湿地景观，看到绿植伴绿水构建的生态岸线以及鱼儿在水中翻滚、鸟儿在绿植间嬉戏之场景。近日踏足海珠湿地的游客，还可以在碧道南段看到湿地管理方营造的波斯菊花海景观。

“不仅能看野生动植物、亲近水，游客还可以在海珠湿地碧道看到广州城市更新的

变与不变。”顺着该负责人的指引，记者朝北望去，远处有广州塔、东塔、西塔等地标建筑，近处有海珠湿地以北、大塘地区城中村的“握手楼群”。

据悉，东塔和西塔所在的珠江新城，未开发前是猎德、冼村等天河古村地块；广州塔所在地块，以前曾作新中国船厂使用。在城市更新浪潮下，上述地块已蝶变为现代化城市地标。同为古村的大塘，则在城市更新及产业浪潮推动下，演变成当下的城中村景观。

但在“变动”之余，广州始终关注海珠湿地对城市发展所起的“南肺”作用，一直保持着国内特大城市罕见的中心城区大型湿地，形成“不变”景观。

提升设施，留住城中村岭南文化风貌

“对现有市政设施进行碧道化改造，能够为投入使用一段时间的市政设施带来新活力。”除了海珠湿地碧道，该负责人还推荐了同位于海珠区的阅江路碧道。

记者11月4日在现场看到，该碧道主体位于琶洲广交会展馆以北的临江公园地块，通过碧道建设，临江公园地重新调整了漫步道、慢跑道、骑行道的配置，连同江边的水道和原有的有轨电车道，成为集“五道”为一体的广州现有碧道中功能最齐全者，于2020年重新开放。

“将碧道延伸进城中村，能够保留城中村原有的文化记忆。”位于天河区的猎德和车陂，均因城市建设成为城中村，穿村而过的猎德涌和车陂涌，令两地获得了建设碧道的条件。

记者现场所见，猎德村

因亚运会前较为彻底的城市更新，如今已变成高楼林立的现代化社区，但猎德涌碧道修筑之地，建设有仿古戏台、仿古瞭望塔等岭南风格建筑；同处猎德涌碧道范围内的商业旺地——天德街，也将临河涌建筑建设成仿古的岭南风格；位于猎德大道桥底的一段碧道，还被开辟为猎德文化长廊，通过展出老照片，讲述猎德村的历史。

相比猎德，车陂目前仍保有低矮楼房组成的城中村景观，通过碧道建设，巧妙地将现存的祠堂、书斋等建筑串联起来。由于车陂一直有赛龙舟的传统，通过碧道建设还将涌边地带改造为遇赛事可做看台、闲时可做休闲公园的多功能堤岸。外地游客到访车陂，将可通过逛碧道，领略城市更新中车陂所保留的岭南文化。

建设碧道，不止“水边一条路”那么简单

“根据《广州市碧道建设总体规划（2019—2035年）》，广州在2025年前将建成碧道1506公里；至2035年将建成碧道2000公里。”该负责人表示，广州的碧道建设将不仅仅是在水体旁建道路那么简单。

广州规划让碧道承担水道、风道、鱼道、鸟道、游道、漫步道、缓跑道、骑行道等多种通道功能。上述规划，有助恢复因城市建设而闭塞的水鸟走廊和鱼类洄游生态圈，为城市更新引来

新活力。利用城中水网密布的特点，广州还将通过碧道串联34处全市大型绿地斑块，串联超220处传统村落、文物古迹、特色名城小镇等节点，沿碧道打造公共服务综合带和373公里水上运动产业链，通过碧道开发满足本地市民休闲休憩、外地游客到访旅游等需求。

“如果说，水是广州的城市名片，与清澈的水息息相关碧道，则是这张名片的最佳赏玩点。”该负责人表示。



龙舟是车陂的文化印记

广州城市更新： 让碧水成为城市名片

黑臭不再 龙舟复航

2010年11月12日，广州迎来亚运会开幕。这场以“水”为主题的开幕式，别出心裁地选择在江心小岛海心沙进行。广东民谣《落雨大》的奏响，以《大地之水》、《海洋之舟》命名的节目，以及“绿色一分钟”呼吁全体市民向阳台植物浇水的环节，还有龙舟运动员吴国聪以踏水方式将圣火从江心传递进岛的场面，均让清澈的水成为广州向世界宣传的名片。

开幕式的背后，是广州艰辛的治水史。2006年至今，广州几乎年年举办横渡珠江活动，广东省、广州市领导带头下水，向外界传递治理江河污染的决心。为治理黑臭水体，广州在亚运会前开展了声势浩大的“九龙治水”工作，时至今日，广州治水仍在持续。

如今，广州正站在城市更新的高度治理水的问题。羊城晚报记者近日专访了广州市水务局党组书记、局长龚海杰，看看广州如何以城市更新思维，将水打造成为城市名片。



11月首周，各大电商平台的“双11”大战提前开打：特价、跨店满减，还有名目繁多的红包等，让“双11”市场热闹非凡，与楼市紧密关联的家居建材行业同样热闹，然而，羊城晚报记者走访广州各大楼盘现场发现，广州楼市“双11”却是雷声不大，雨点更小。

现场少优惠，线上同“哑火”

据不完全统计，在时下的广州楼市中，仅有个别楼盘以“双11”为由宣传揽客，而且均以形象宣传为主，并无实际优惠。

线上市场表面热闹，天猫、贝壳等平台均推出“双11”购房促销活动，有平台甚至称有“优惠100万元”的房源。但记

今年第二季度开始，广州不少楼盘现场人丁兴旺

者实际操作后发现，进驻某知名电商平台的大型房企确有不少，这些房企在广州都有楼盘在售，不过，在平台上对广州项目进行推广的房企却寥寥无几，推广的主力楼盘多是周边城市的旅游地产项目。

记者浏览相关网页更发现，平台所宣传的“大力度”优惠，

理底泥污染物、清理河湖障碍物、清理涉河违法建设的“5清”工作。“这套12345治水思路，体现了广州市水环境治理的根本性变革。”

“随着河涌不黑不臭，如今很多河涌可以划龙舟了。”龚海杰举例称，过去因车陂涌黑臭严重，每年端午天河水车陂赛龙舟时，总被当地居民或外地游客戏称是“黑龙江里划龙船”；最近几年，龙舟手及到访游客均发现河涌水质逐渐好转。

“相比当年，如今广州治水更精细化、更系统和彻底。”龚海杰称，2018年，广州有147条黑臭水体纳入国家监管平台。为治理水体黑臭，广州制定了控源、截污、清淤、补水、管理的基本治理方针。

2018年以来更是连下八道市总河长令，形成了以全面

落实河湖长制的“1套机制”

为统领，按照网格化和排水单元“2套网格”划分作战组合，深度开展源头减污、源头截污、源头雨污分流“3源”工作，全面推进洗楼、洗井、洗管、洗河“4洗”以及清理非法排污口、清理水面漂浮物、清



广州珠江水景

河涌治理

2019年经生态环境部华南环科所评估，广州147条黑臭水体已达到基本消除黑臭标准。根据《广东省生态环境厅、广东省住房和城乡建设厅关于2020年城市黑臭水体整治环境保护专项排查结果的通报》，广州市建成区黑臭水体消除比例达到100%。

是黑臭水体的污染源。联合工信和生态环境部门，广州水务部门还揪出不少“散乱污”场所，结合雨污分流改造，不少三旧改造对象成功实现排水单元达标，“散乱污”场所也按照法律法规和政策关停搬迁。

“通过上述工作，以往常被直接排入各类水体的污水都被纳入进污水管网。”龚海杰称，2018年以来，广州市共建成地埋式污水处理厂12座，目前，广州的污水处理能力约达766万吨/日，超过日常供水能力，跃居全国第二。

“表面上看，广州只是补了短板；更深层次看，广州改善了水岸景观及沿岸居民的生活环境。

“继续深追，我们还发

现更多导致水体黑臭的污

染源。”龚海杰介绍，广州不少旧城镇、旧村庄、旧厂房、村级工业园和批发市场也

点工作。

“我们采用了创新的理

念，既斩断污染源，也尊重

居民亲水生活的现状，河涌干

净了，河岸也要有特色。”

龚海杰说，深涌中支涌如今

可以划龙舟，新市涌中有鱼

游动。更别提的是，因为相

当一部分临河建筑只是部

分进行拆除，让两条河涌旁

的建筑留出一层空间设置

河长巡河通道的“骑楼”景

观，并将此通道升级为碧道，添加彩绘、种植花草，大大改善了水岸景观及沿岸居民的生活环境。

“表面上看，广州只是

补了短板；更深层次看，广

州无论是水体还是陆地，均

因治水而注入新活力。”龚海杰说。

为何广州楼市“双11”雷声不大，雨点更小？

广州中原地产项目发展部

总经理黄韬表示，前几年也

有个别开发商在楼盘现场借“双11”作宣传，但实际效果并不理想。

“一般而言，其他行业‘双11’的

优惠力度很大，六折、五折的产

品比比皆是，但在广州楼市中，

房企很难拿出购房者所期待的

‘双11’折扣，如果仅是宣传噱

头，购房者很理性，不会冲着‘双

11’就买账。”

广州市房地产协会专家委

员委员邓浩志则认为，从10

月份的市场情况来看，一线城

市的楼市成交普遍不错，房企自然会降低11月份的优惠力度，“三

四月份的时候，有些楼盘的报

价能打七五折，现在可能也还有优惠，但大多数都是九折，八五折

左右已经是比较大的力度了”。

“外宣名片”兼“内宣名片”

“没有黑臭水体，广州的水在‘外宣’上可以成为名片；但在‘内宣’上，还需要做好民生工作让老百姓满意。这些工作，还是离不开城市更新。”谈完黑臭水体治理，龚海杰话锋一转，将广州治水与城市更新的焦点转向老旧小区。

“就在今年国庆长假前，我们解决了广州中心城区一处老旧小区的居民用水难问题。”龚海杰介绍，越秀区黄花新村由于地势较高，且住宅楼未规范配备二次供水系统，高层住户常年忍受自来水水压不足之痛，低层住户则要忍受水管老化造成的水质不佳。

“这种老旧小区没有物业管理，整个小区供水管网老化的问题很难通过居民自理解决。”龚海杰说，针对老旧小区用水痛点，广州市人民政府2019年出台了《推进供水服务到终端工作方案和农村供水改造工作方案》，明确用5年时间，完成全市181782户2000年前建设的既无物业管理、又无加压设施的老旧用户共用用水设施改造工作，原本用水困难的373户黄花新村居民，享受到供水设施更新政策带来的福利。

“老旧小区的供水管网改造，还启发我们更早地介入未来的城市更新工作。”龚海杰介绍，自2020年10月29日起两年内，广州的供水单位将对其供水管网覆盖范围内、全部已投入使用住宅项目配建的户外供水设施组织验收，并在验收合格后接收设施，负责管理维护。“这一做法，实际上帮更多看似‘年轻’的小区户外供水设施提前找‘管家’，尽可能减缓供水管网老化为市民带来的影响。”

“让广州的水无论在‘外宣’还是‘内宣’上都可成为城市名片，这张名片的打造，离不开全体广州市民的努力。”龚海杰表示，未来，水务部门将力争让广州水更清、岸更美。

资金在分化，年底或促销

往年第四季度，广州楼市优惠力度不小，特别是到了12月房企冲刺年度业绩阶段，今年情况又如何？

黄韬认为，今年第一季度大多数房企几乎没有怎么卖房，第二、第三季度虽然陆续追回一些销售额，但总体来说，大多数房企完成年度任务的压力依然很大，“不过，不少开发商

宁可下调年度任务，实际一点，也不想为了冲目标而盲目降价卖房”。

邓浩志认为，不少开发商打的“算盘”是：既然销售情况不错，那就没必要降价促销，而且房价上涨，与其降价卖房，卖房后还得拿大价钱拍地，倒不如在拍地时谨慎一点，卖房时价格高一点，这样会更加稳妥。

新货选择多，房贷周期长

虽然“双11”广州楼市并没有特别的优惠，但对于自住型买家而言，年底还是一个不错的购房时机。

黄韬表示，年底前广州楼市将会推出不少新货，购房者选择的余地较大；同时，房企有一定的销售压力，整体价格会保持稳定，不会盲目涨价。建议购房者在有资金实力、不影响未来生活质量的前提下，尽可能买好的房子，“未来的趋势将会是贵的房子越

来越贵，有升值潜力的楼盘往往占据了稀缺资源，未来的抗跌性也会更好”。

虽然年底新货选择更丰富，但买家等待房贷放款的时间也可能较长。一般而言，年底银行的贷款额度本来就很紧张，今年因为前两个季度成交较好，用了不少下半年的贷款额度。据了解，往年这个时候两三个月基本就能等到房贷放款，今年有部分买家要等上三四个月。

据黄韬介绍，具备以下特征的楼盘放款速度往往较快：刚需楼盘，价格稳定或者与前期相比有折扣、单价较低的楼盘。鉴于当前放款时间不确定的情况，以房贷方式购房的买家需要特别小心，专家建议买家在签订购房合同时，尽量和开发商协商一个略为宽松的放款期限，以免因银行放款推迟而导致合同中止，造成经济损失。

广州楼市“双11”雷声不大，雨点更小

专家认为，自住买家年底购房有喜有忧



今年第二季度开始，广州不少楼盘现场人丁兴旺

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤