

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,成为景观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;广州塔所在的地块,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,一直保持省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,临江公园地块重新调整了漫步道、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赛事可看台、闲时可做休闲公园的多功能堤岸。外地游客到访车陂,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、慢跑道、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公里水上运动产业带,通过碧道开发满足本地市民闲时休憩、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的碧道,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

“要让水成为城市名片,水必须清澈漂亮。”广州市水务局党组书记、局长龚海杰说。2019年,黑臭水体治理被纳入广州城市更新九项重点工作当中。

“纳入城市更新九项重点工作之前,广州已探索科学治水多年。”龚海杰称,如大家熟知的亚运治水,工程庞大;也打造出如东濠涌、荔枝湾涌等亮点,但仍局限在清理底泥污染物上。

“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的“2套网格”划分作战单元,深入开展源头减污、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

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“黑龙江里划龙舟”;最近几年,龙舟手及到访游客均发现河涌水质逐渐好转。位于海珠区的大干围涌,因河涌脏臭,龙舟活动中断多年;2019年水质改善,龙舟活动重启。同在2019年,天河区深涌中支涌“揭盖复涌”,珠村的龙舟队得以在家门口的河涌训练。“黑臭逐渐消除,水上运动重新出现,这是河涌重新注入活力的重要表现。”龚海杰表示。

据悉,广州自2018年第三季度起,退出生态环境部“水环境达标滞后地区”行列。根据2019年广州市统计局调查数据显示,广州市民认为建设美丽宜居花城中,成效最为显著的是“黑臭



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收纳进污水管网。”龚海杰称,2018年以来,广州市共建成埋地式污水处理厂12座,目前,广州的污水处理能力约达766万吨/日,超过日均供水能力,跃居全国第二。

“表面上看,广州只是补了短板;更深层次看,广州无论是水体还是陆地,均因治水而注入新活力。”龚海杰说。

治水治违 同时推进

“老百姓很关心河涌的不黑不臭能够持续多久。”龚海杰说,要河涌洁净效果持久,治水的思路必须由“长治久清”过渡到“长制久清”。

“广州河涌黑臭,其中一个原因是污染源头多。追溯污染源,沿河涌两旁无序而建的违法建设,或者没有按照现代理念规划的疑似违建,是污染物的重要来源地。”龚海杰以天河深涌中支涌和白云新市涌举例称,两条河涌河岸曾有大量建筑物骑压,经建筑物流出的污水大多未经处理直排河涌。由于治理违法建设和治理黑臭水体同属广州城市更新九项重点工作,将涉水违建治理好,等于同时推动了两项城市更新的重

点工作。

“我们采用了创新的理念,既斩断污染源,也尊重居民临水生活的现状,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。更别致的是,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。

“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



策划 孙璇 刘云 统筹 刘云 冯茵

设计 杜丹



文图 羊城晚报记者 梁梓桐 通讯员 赵雪峰

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。



市民在猎德涌碧道钓鱼



海珠湿地碧道

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

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”为由头宣传揽客,而且均以形象宣传为主,并无实质性优惠。

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

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,

仅出现在外地旅游地产项目中,对于广州项目,购房者如果花11.11元提前认购,一般可以获得9.9折或者2万元的优惠,一位通过打电话推售楼盘的经纪叶先生对此表示不屑:“这些优惠不是电商平台专有的,也不是‘双11’专有的,找我们一样有。”

往年无“战绩”
今年无动力

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会委员邓浩志则认为,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”。

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都没有怎么卖房,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

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

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,而且地价在涨,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。

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。

当然,年底的广州楼市也存在促销的可能,特别是一些资金压力大的房企。“房企有分化,有些房子卖得好,资金不紧张,加上地价不低,就会产生惜售心理,不想便宜卖。”黄韬说,“有些房企情况则不同,之前资金回笼不理想,特别是一些触及三条资金红线的房企,年底促销的可能性依然较大。”

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较为宽松的放款期限,以免因银行放款推迟而导致合同中止,造成经济损失。

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤