



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

写在前面

承前启后,继往开来。

在总结过去十年城市更新实践经验的基础上,2020年,广州市提出以城市更新为核心抓手,系统解决城市发展不平衡不充分的问题,同时,继续探索将城市更新与城市生态修复、城市功能修补融合转化为可量化、可操作的行动目标。2020年,广州全市“九项工作”共盘活存量用地空间34平方公里,新增配套公共服务设施170万平方米,新增绿化面积277万平方米,圆满完成年度任务。

2021年,是中国“十四五”开局之年,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动,这是党中央对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署。

2021年,也是广州市“十四五”开局之年。近日,广州市正式印发《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。对于未来,广州立下了2025年和2035年两个阶段的发展目标,并以“六个之城”和“八个新”将目标进行“分解”:到2025年,要实现老城市新活力、推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就;到2035年,要率先基本实现社会主义现代化。

毫无疑问,城市更新依然是目前广州城市发展的主要引擎和重要抓手。

作为广州城市更新进程的见证者和参与者,以广东省房地产业协会为指导、以连接汇和广州创新社区治理发展研究院为智库支持,《羊城晚报》推出《广筑新时光》系列策划升级版,多方合力再出发,持续聚焦老城市新活力和“四个出新出彩”,探讨全新城市更新纲领下的产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、生活便利等关乎经济和民生的主流话题。



广州持续实现老城市新活力、“四个出新出彩” 梁悦 摄

广州“十四五”城市更新:

因民而生 大有可为

文/羊城晚报记者 陈玉霞 刘云

城市有机更新 广州高质量发展必由之路

城市因人而生,因人而变。城市更新的实施,是一个城市发展的必然。

广州市第七次全国人口普查公报显示,全市常住人口为1867.66万人,比2010年增长47.05%;广州市常住人口城镇化率达86.19%,已经超过了发达国家城镇化率水平(80%)。这样的城镇化率,说明越来越多的人向广州聚集,它将成为广州构建新发展格局的重要支撑。而在城镇化的中高级阶段,中心城区的扩张空间越来越有限,城市要发展,其主要途径就是城市更新。通过城市更新,盘活存量资产,升级产业结构,提高城市土地、基础设施等产出效率,让城市价值得以持续提升,成为所在地区城市群众星捧月的那个“月”。

城市更新工作,一头牵着发展,一头系着民生。“十四五”期间,广州将如何用好用城市更新这一战略引擎,提升城市功能品质和核心

竞争力?这个问题,政府已有答案,即继续统筹推进“三旧”(旧城镇、旧厂房、旧村庄)改造、“三园”(村级工业园、专业批发市场、中心城区物流园)转型、“三乱”(违法建设、黑臭水体、“散乱污”场所)整治等城市更新九项重点工作。另外,还要增配公共服务设施和基础设施以提升居民生活的幸福感等。不难看出,城市更新就是要从存量中获得增量,不仅是空间上的增量,更是经济效益、社会效益及居民获得感的增量。

“十四五”期间,广州在全市划定三个城市更新规划建设圈层,对各圈层提出更新改造的产业建设量占比的目标要求,强调产业导入,促进产城融合,实现职住平衡,缓解大城市交通拥堵问题。从这方面看,全新时代中的城市更新,不仅是为了改善人居环境,更承担起帮助提升产业格局和城市能级发展的重任。政府更新目标中的“力争实现城市

面貌年年有变化、五年大变化、十年焕然一新”,是对城市更新效果最直接的表达。未来,广州的城市功能品质和核心竞争力将不断提升,成为名副其实的“创新之城、实力之城、枢纽之城、机遇之城、智慧之城和品质之城”。



荔湾区旧厂经过活化,成为网红打卡点 陈玉霞 摄

多方参与下的社区治理 机遇与挑战并存

时至今日,广州已进入“十四五”开局之年,进入粤港澳大湾区时间,面临全新的发展阶段和机遇。大规模增量建设力度减弱的同时,广州的发展转入存量提质和增量结构调整并重的新阶段。



荔湾区旧厂经过活化,成为网红打卡点 陈玉霞 摄

2020年,广州全市“九项工作”共盘活存量用地空间34平方公里。2021年,这样的工作仍会继续。对于大多数人来说,这样的盘活量可能就是个数字;但对于其中的参与者而言,他们能从中读懂更多信息:这是一个多方参与、多元利益共赢的城市更新新时代。

恰恰是多方、多元、多样,让新时代的城市更新多了几分挑战。一个旧村或旧厂的改造项目,有制定政策的政府,有参与改造的社会企业,还有具有话语权的村民或工人,多方利益如何协同,这是改造要思考的核心问题之一。多位参与旧村全面改造的负责人表示,现在的城市更新承担着更重的推动片区发展的职责,这就要求管理实施者需统筹考虑片区开发的整体效益,运用全周期的管理理念,对旧村旧厂旧城进行连片整体开发,在熟悉的开发建设环节之后,需更注

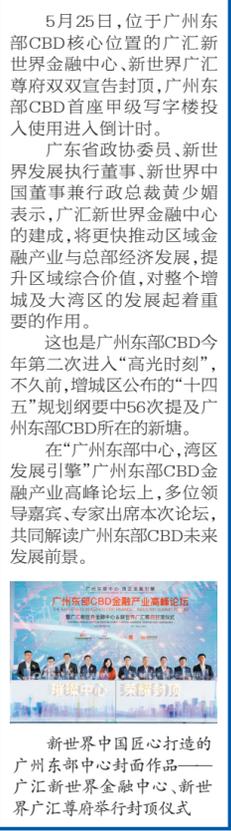
重片区后期的运营效应,如何定位引入产业及如何让产业运营具有持久的生命力,都非常考验每一位城市更新的参与者。

应该说,城市更新,已经不再是过往单方面自上而下的粗放式管理,而是转变成强调多方协同共治、共同创造城市公共价值的治理,最终实现共建共治共享的目标。这样的城市更新,和片区的社区规划管理与治理有着本质的相同。

不要小看社区治理。一个高质量的社区,体现的是产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便捷、生活便利等城市更新目标。当一个一个高质量社区通过更新而生,人民更有幸福感、获得感,城市更具活力、动力,点滴汇流成河,这个城市的提质增效也就水到渠成了。把这样的挑战,化为探索前进的动力,广州的城市更新便拥有更广阔的描绘空间。

值得注意的是,总共超10万字的《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》,彰显“以人民为中心”的立场,围绕经济发展、创新驱动、枢纽功能、绿色转型、民生福祉、安全保障等六个方面设置的24项主要指标中,有关民生福祉类的相关指标有7个,占比近30%,为历次五年规划(计划)最高。

“十四五”发展目标提出的“八个新”:经济发展迈上新台阶、创新驱动取得新成效、改革开放实现新突破、城市文明实现新提升、生态环境得到新改善、民生福祉取得新进步、乡村振兴实现新跨越、城市治理达到新水平,均围绕“十四五”期间实现老城市新活力、“四个出新出彩”取得决定性重大成就”这个总目标而动。广州城市更新,因民而生,大有可为。



广州东部CBD首座甲级写字楼封顶

封面作品广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府诞生

“十四五”规划重金打造 广州东部CBD未来已来

1 9条轨道交通交会 全国东部经济带枢纽 广州东部TOD迎全新发展机遇

增城区的公开信息显示,2020年增城固定资产投资总量和GDP增速均居广州第二,2016年至2020年每年固定资产投资额增速均超过30%,增速居广州首位。增城在“十四五”的开局之年同样取得了好成绩,今年第一季度GDP增长25.3%,增速居全市第一。

广州东部交通枢纽中心,打造7倍于广州东站规模,4地铁+3国铁+2城轨,九轨交会,整体交通格局将于2023年基本完工。其中地铁28号线有湾区“横贯铁路”之称,串联佛莞穗深;地铁13号线二期计划2022年建成,将无缝连接珠江新城,构建无缝一小时湾区生活圈。未来广州东部不仅是粤港澳大

2 聚核两大国家级开发区 三大千亿产业 金融与创新结合 广州东走出新发展路径

广州东部背靠广州开发区和增城开发区两大国家级经济开发区,汇聚三大千亿产业,交通、会展、商业、教育等多维蓬勃发展。以广汇新世界金融中心为代表的甲级写字楼集群相继落成,“广东省海归国际产业创新中心”东部中心基地授牌,意味着广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府这一广州东部CBD总部经济区里程碑地标诞生,金融的力量正进入广州东部。

3 “地标专家”倾力打造 广州东部中心金融地标 引领湾区商务新引擎

广汇新世界金融中心是“地标专家”新世界中国继广州周大福金融中心后,在广州东部中心打造的又一座城市地标。广汇新世界金融中心有卓越全球化视野、融汇前瞻的CO-Central都会融合理念,发挥资本运营和产业招商的优势,在全球经济金融化的趋势下,与广州东部CBD价值相融共生、相互成就,助推广州东部中心实力崛起。

4 居广州东部CBD 新世界广汇尊府劲销15亿元 全新92-130平方米精奢叠墅 不限购核心资产已售近半

与广汇新世界金融中心紧密共生的新世界广汇尊府是广州东部CBD封面生活代表作,位居广州东部CBD核心区,区域价值备受追捧,加上不限购,可满足更多人群改善居住品质的梦想,自去年12月27日开盘以来已累计销售近15亿元,住宅产品已销售近半,买少见少,成为广州东部中心热销品质住宅。

空玻璃隔音幕墙系统、幕墙智能灯光系统……细致入微的配置让工作更加简单无忧。

项目遵循新世界集团2030可持续发展愿景,已获美国LEED金级预认证、中国《绿色建筑评价标准》二星认证。主推300-2000平方米灵动商务空间,可自由分割组合,满足总部经济、现代金融、科技创新企业等多样化办公需求。创新共享办公空间不但实现高效资源互助与场景化的社群互动,还为富有个性化的潮流商务人士提供舒适、时尚、亲切、有爱的商务体验。

这里融汇智慧社区、智慧安防、智慧家居体系、语音控制,配备魔镜、智能猫眼、防水漫系统、直饮水系统等智慧系统,更好地关爱家人,享受生活,领先当代人居。

该项目全新推售92-130平方米的精奢叠墅,纯板式格局+智慧家居+多维趣空间+5.8米层高设计,更好地满足多元、丰富的生活需求,打造都会享乐主义封面生活。



新世界中国匠心打造的广州东部中心封面作品——广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府举行封顶仪式

文/梁栋贤 图/受访方提供