

沉睡24载 珠海“巨人”迎来重生

文/图 何叶舟

沉睡24载的珠海巨人大厦终于迎来了新的接盘方！近日，珠海正方盛世投资有限公司以4.02亿元挂牌价格拍下“珠海巨人大厦”在建工程及土地使用权，标志着从1997年搁置至今的“巨人大厦”将被盘活，迎来重生。

折戟——“中国第一高楼”梦断

巨人大厦是史玉柱的“滑铁卢”。1991年，29岁的史玉柱在珠海成立珠海巨人高科技集团有限公司（以下简称“珠海巨人”），立志成为中国的IBM。随着巨人汉卡风靡全国，珠海巨人很快成为当时国内最受瞩目的“高科技企业”，并逐渐铺开多元化蓝图——计算机、生物工程和房地产三头并进。

巨人大厦由此而来。当时珠海为了扶持珠海巨人，先后两次批给其约4万平方米的土地，每平方米的价格仅125元。1994年，巨人大厦破土动工。这座原本计划总投资2亿元的15层总部大厦，在各种因素的推波助澜下，最终变成了计划总投资12亿元，总楼层高达78层的“中国第一高楼”。史玉柱不用银行贷款，主要以集资和卖楼花的方式筹资。1996年，已投入3亿多元的巨人大厦资金告急。史玉柱决定将保健品方面的全部资金调往巨人大厦，保健品业务因资金“抽血”过量，再加上管理不善，迅速盛极而衰。随着珠海巨人资金链断裂，巨人大厦也一夜倾覆。至1997年2月正式停工时，仅完成桩基、承载平台、地下三层和地上二层的土建施工量。

而这一停，就是24年。这

期间，史玉柱赴上海再度创业，由其一手创办的“新巨人”——巨人网络集团股份有限公司也成功上市。在2019福布斯中国400富豪榜上，史玉柱排名第258位，财富值102.5亿元。

巨人大厦则成了他最不愿回望的地方。“我再也不想看到这个鬼地方了！这是我一生最大的决策失误，也是我的伤心地。”在接受媒体采访时，史玉柱曾反思说：“好大喜功，我真是昏了头！”

挣扎——“重生之路”一波三折

东山再起的史玉柱为何不重建巨人大厦？其实，巨人大厦早已不属于珠海巨人。

2001年，珠海市中级人民法院将珠海巨人高科技集团有限公司坐落于珠海市香洲区银桦路南侧的巨人大厦在建工程及相应土地使用权裁定给19个债权人，由19个债权人按份共有。且各债权人按照各自的债权比例，在接受房地产中的相应份额抵偿各自债务后，放弃对珠海巨人未清偿部分债务的追偿权。

资料显示，19个权益人所持有的权益比例从0.088%到24.39%不等。排在前三的分别是新加坡IPCCORLTD、中建五局珠海工程处和珠海市士安有限公司（以下简称“士安公司”）。



烂尾24年的巨人大厦

其中，士安公司为珠海巨人的关联企业。天眼查信息显示，该公司成立于2000年12月，法定代表人为王民主。而他也是珠海巨人目前的法定代表人。

另一份额持有人平安银行曾于2018年11月28日拍卖“巨人大厦”约6.9%的权益价值份额，起拍价1372.8万元，拍卖标的的资产类型为“在建工程+土地”。然而直到拍卖截止，尽管围观人数超过2000人，但最终还是因无人报价而流拍。

2017年至2019年，珠海市赛纳置业有限公司（以下简称“赛纳置业”）陆续收购了新加坡IPCCORLTD和平安银行广州分行所持有的巨人大厦项目权益，合计占比超过30%，成为该项目的第一大权益方。

曙光——决心整治能否如愿

多年以来，珠海整治烂尾楼的决心已经非常明确。

早在2017年5月，珠海已

印发施行《关于加快珠海市烂尾楼整治处理的办法》。对烂尾楼重建、续建等出台了一系列优惠措施，巨人大厦也在列。2019年，珠海市香洲区成立专项处置“烂尾楼”工作领导小组办公室，牵头推进项目盘活。同年年底，根据政府相关部署安排，香洲区属国企正方的资产类型为“在建工程+土地”。开始介入协调巨人大厦的盘活事宜。2020年7月，珠海市自然资源局发布《“烂尾楼”整治处理办法》，首次提出烂尾楼项目可与城市更新项目或出让用地建设项目用地合宗、联动开发建设，为烂尾楼盘活增添了更多操作空间。

2021年4月25日至5月24日，“珠海巨人大厦”在建工程及土地使用权在珠海产权交易中心正式挂牌转让。最终，珠海正方盛世投资有限公司以4.02亿元的挂牌价格拍下。

本次拍下的巨人大厦项目位于珠海市香洲区银桦路南侧，用地面积29045平方米，原建筑功能为办公楼。1997年2月停

工前已完成桩基、承载平台、地下三层和地上二层的土建施工量。用地红线内存在租户，目前仍在经营，由受让方自行清退。并且，用地红线内已存在部分用地被道路占用。

根据此前的转让公告，转让方将对此地块以实物现状交付。由于长期闲置及养护不足，巨人大厦地基基础及承载构件受损对建筑物安全带来较大影响，房屋安全无法确保。其现状承重部分是否还能满足原设计要求存在较大的不确定性，无法保证未来年度的工程是否可以在原基础上续建。转让公告也表明，该工程转让方不做处理，由受让方处理，建议受让方按珠海市关于处置烂尾楼政策拆除重建。

据相关负责人介绍，本次拍下巨人大厦项目的珠海正方盛世投资有限公司是由珠海市香洲正方控股有限公司、赛纳置业和士安公司共同成立的合资公司，将重点解决项目历史遗留问题，为项目盘活扫清障碍。

星河地产4.75亿元竞得乾务地块

日前，珠海斗门乾务镇一宗文化设施、商业、二类居住用地出让。珠海协通房地产开发有限公司以楼面价约每平方米2672元，总价约4.75亿元竞得。

值得注意的是，在4月份该地块挂出时，多项指标均与原乾务恒信糖厂地块契合。时间倒推回今年2月份，广东省投资项目在线审批监管平台公示了珠海市恒信糖业有限公司（斗门区乾务镇中心区307d0107地块）改造项目备案。

从天眼查得知，广州星置华南投资发展有限公司2019年8月便以800万元入股珠海市恒信糖业有限公司。而恰巧，广州星置华南投资发展有限公司就是深圳星河地产集团旗下全资控股子公司，换言之，该地块此前或被星河看中。

根据地块详情，其中涵盖文化活动中心、商业、体育公园社区市民艺术中心、12班幼儿园等规划。地块宗地位置位于斗门区盛兴二路北侧、乾西路东侧，宗地面积为83606.96平方米，计容积率建筑面积177799.64平方米，规划土地用途为文化设施、商业、二类居住、道路，起始总价47500万元，起始楼面价约每平方米2672元，最高限价71250万元，最高限价楼面价约为每平方米4007元。

从位置上看，地块于环东南路和珠峰大道交汇处。北侧为乾务镇敬老院，南侧则紧邻乾糖湖。

根据规划，上述地块分为A、B、C三个区域：A区域用地面积45390.86平方米，用地性质为文化设施、商业、二类居住，容积率≤约2.18且>1.0，计容积率建筑面积98759.68平方米（其中：

文化设施功能比例≥3.44%、商业功能比例≤15.19%、居住功能比例≤81.37%）；B区域用地面积6319.71平方米，用地性质为道路；C区域用地面积31896.39平方米，用地性质为二类居住，容积率≤约2.48且>1.0，计容积率建筑面积79039.96平方米（居住服务设施比例不超过3%）。

值得注意的是，该地块涉及配建无偿移交政府的配套颇多，涵盖多种业态，包括一处文化活动中心、一处社区卫生服务中心、一处社区市民艺术中心、一处社区体育公园、一处家庭综合服务中心、一处邻里管理中心、一处社区农贸（肉类）市场、一处幼儿园（办学规模12班）。

根据目前公开的信息，该地块也具备一些亮点，包括楼栋或将为板式结构，背靠公园且临水而居等。在该地块的挂牌文件中，有一份《珠海市斗门区乾务镇乾务糖厂项目开发与保护利用研究与概念规划方案》（以下简称“方案”）。从方案曝光的效果图来看，整体效果让人眼前一亮。

最为显眼的是，地块前坐拥一个小湖泊（乾糖湖），根据规划，围绕这个湖泊有三个打造规划：一个为湖边观景台，一个为水上的平台，一个为亲水栈道。从效果图来看，楼栋建筑共有8栋，其中6栋为高层建筑（18层），2栋为中层建筑（8层），均采用板式结构，业内认为或许将为改善产品。

而在住宅的东侧，为多业态配套。包含糖文化博物馆、文化广场、乐享休闲街、未来文化坊、社区公园。（艾琳）



地块效果图（网络图片）

珠海斗门将迎首间善雅书房

文/图 梅尔

古罗马哲学家西塞罗曾说过：“如果你拥有一间书房和一个花园，你便拥有所需要的一切了。”珠海斗门的善雅书房可以满足这个美好的愿望了。据了解，由珠海市斗门区图书馆与珠海文旅发展有限公司共同打造、作为斗门区第二批城市阅读空间建设点之一的善雅书房童趣馆将于6月1日正式对外开放，善雅书房中的雅趣馆、艺趣馆也正在建设当中。



童趣馆

珠海也有“双子塔”

预计年内在金湾区重磅亮相

说起“双子塔”，很多人第一印象就是吉隆坡的石油双塔，而珠海今年年底，将在金湾区亮相一座引人注目的“双子塔”——金湾华发国际商务中心，这也将是当地的一座新地标。

据了解，2013年，金湾航空新城核心区正式启动建设，经过8年的打造，曾经空白的土地，如今已成为集行政中心、商业中心、高档住宅区、文教娱乐为一体的现代化新城。今年12月，位于金湾航空新城核心区的金湾华发国际商务中心即将竣工验收，届时金湾将再添重要的产业发展平台和地标建筑。

金湾华发国际商务中心位于金湾航空新城中心湖北侧，规划用地面积约2.3万平方米，总建筑面积约17.37万平方米，体量与南屏华发商都相当。它囊括商务中心主塔楼、公寓塔楼、

住宅楼、商业等，规划功能包括国际标准甲级写字楼、五星级酒店及商业配套设施。

建筑由两栋超高层塔楼及裙楼组成，其中，1#塔楼（主塔楼）高度约210米，共38层，功能为酒店及办公。2#塔楼（公寓塔楼）同样38层，功能为住宅，建筑高度139.50米。从下向上45度角仰望天空，“双子塔”甚是壮观。金湾华发国际商务中心的一大亮点，是塔楼下面的裙楼，将打造成商业综合体。裙楼共四层，占地面积21356㎡，将设置酒店大堂、办公大堂及、宴会厅、会议中心、餐厅、商业及配套。未来，金湾华发国际商务中心裙楼商业综合体将与金湾华发商都以及周边的滨湖商业、住宅街区商业等串珠成链，形成一座76万平方米气势磅礴的商业街区。

在金湾华发国际商务中心、



金湾华发国际商务中心效果图

市民艺术中心、产业服务中心、公共文化中心以及金湾华发商都的环绕下，五星级酒店、中心湖公园、高端商务中心、文化艺术中心以及服装、餐饮、超市、儿童、文体娱乐、精品、影院等各业态应有尽有，市民还能共享约3000个车位的地下停车场，实现购物和游玩完美融合，让人有所期待。（梅尔）

珠海金湾又一新公园下月开放

你能想象原本是一片荒草丛乱，建筑垃圾乱放的低洼地可以摇身一变变成精致公园吗？位于珠海市金湾区琴石工业南区南排河北侧、繁荣路以西的南排河生态公园就是这样的一个代表，而如此美的公园6月1日将正式对外开放。

据了解，该地块东西长约170米，南北长约150米，总占地面积约2.6万平方米。去年底，三灶镇根据琴石路后山周边的防洪排涝需要，并结合南排河整治的整体思路，在该低洼地实施了南排河生态公园工程，总投资约1200万元。如今公园焕然一新，让人漫步其中倍感惬意。

走进公园入口，首先看到的便是一座休闲驿站。驿站设有休息座椅、公厕、管理用房、便利店等，可以提供简单的游客服务。走上驿站二层的观景平台，可以一览整个公园的美丽风光。

长长的水上栈道和健康步道贯穿整个公园，令空间形成闭



南排河生态公园

环。沿着栈道两旁是一排排笔直而立的落羽杉。漫步于栈道上，可以慢慢欣赏野茭白、美人蕉等湿地植物。据项目建设单位负责人介绍，因为环境优美，时常有湿地候鸟到此游玩。

公园内设有两处景观廊架，走累了，还可以坐下歇息。“叶之飞凰如羽，花若丹凤之冠”，公园内火红的凤凰花在枝头开得热烈。蓝花草、鸡蛋花等各类花卉争奇斗艳，

都想当一回镜头中的主角。

据悉，南排河生态公园除了是一个休闲公园外，还兼具了调洪蓄水的功能。公园遵循海绵城市设计理念，雨天时公园就会化身成一个巨大的“蓄水池”，具备约5万立方米的蓄水能力，可收集琴石路排进来的山水及路面水，经沉淀、过滤、净化后再排入南排河，大大缓解了南排河的行洪压力。（文/图 梅尔）

A 藏于市民公园的童趣馆

占地5.6万平方米的斗门市民公园，园内有1000米休闲跑道、多功能阳光草坪、体育健身与儿童活动区、市民文艺交流区、花香书林、滨水湿地体验区，童趣馆就藏在绿野仙踪般的景色中。

据了解，善雅书房童趣馆位于斗门市民公园（悦湾汇便利店内），面积约310平方米，分上、下两层。走进书房，可爱温馨的气息扑面而来。整个书房以柔和的鹅黄色为主色调，桌子、椅子、书柜大部分选择了柔和、不坚硬的弧形线条，墙上挂着可爱的儿童挂画，《捡到一颗星星》、《小狐狸的百宝箱》、《在瓦蓝瓦蓝的天空下》等琳琅满目的童话故事书放满了书柜。

笔者了解到，童趣馆主要以儿童绘本和儿童美育为主题，馆

内设有阅览坐席106个，藏书3000余册，是一个以青少年阅读为核心，集阅读体验、教育活动、文化休闲、创意展示为一体的城市文化休闲空间。屋顶云朵造型的吊灯、散落在各个角落里的毛绒玩具、星星点点的小摆件，给书房增添了灵动与活泼，宛如一个属于孩子的书籍城堡。

据介绍，善雅书房童趣馆将于6月1日正式对外开放，届时，开放时间由13时至21时，每周二闭馆。借阅规则与斗门区图书馆、各镇（街）分馆、诚丰阅读空间一致，免费借阅。读者既可刷身份证，也可使用人脸识别、手机扫码等方式借书。读者证（身份证）全市一卡通用，通信通还，每证最多可借6册，借期为30天。

B 打造新型城市阅读空间

据了解，善雅书房是斗门区图书馆继文旅融合、馆院合作之后联合珠海文旅打造的又一新型城市阅读空间。接下来，童趣馆还将依托阅读+的形式，拓展成为绘本馆+美术馆+阅读馆+科学馆+diy馆+手工馆，多元整合，增强青少年阅读的兴趣。

笔者获悉，位于黄杨河湿地公园和霞山公园的两家善雅书房正在加速建设中。目前，霞山公园善雅书房雅趣馆已经完成了概念设计、方案设计及施工图设计。黄杨河湿地公园艺趣馆现已完成概念设计，正进行方案设计调整阶段。

与此同时，所有善雅书房

还依托图书馆总分馆体系，采用自动化设备和RFID（无线射频）技术，实现一体化服务，具有“一馆一特色”的场馆型自助公共图书馆，并通过“连锁”运行模式，统一标准，规范管理。有效促成“城区十分钟文化圈”建设，让群众家门之外便是文化所在，真正实现让公共文化服务触手可及。

珠海文旅悦臻旅游开发有限公司董事长杨薇表示，书房进公园也是旅游公共服务领域的文旅融合创新形态，能进一步充分撬动社会资源，丰富市民文化生活，提升城市文化品质，营造书香斗门良好读书氛围，实现“文化+旅游”的密切融合。