

未来将是海珠区西部文商旅融合圈关键节点

# 海珠西酝酿打造新地标



## C 打造文商旅融合圈新地标

新快报记者了解到，南泰市场地块为联星经济联社的集体物业，启用于1996年，主要使用功能为批发市场、仓库和创意园等，该项目土地面积约12万m<sup>2</sup>，现状建筑面积约11万m<sup>2</sup>，归属南石头街道管辖。

联星南泰地块为什么要改造？海珠区有关方面介绍，从外部因素来说，南泰市场现状业态受到电商冲击，很难持续发展，升级改造和转型势在必行。从内部因素来说，一方面物业状况落后，土地利用率较低，砖木结构建筑物可能导致安全隐患，还有部分建筑无报建手续，可能面临整治拆除；另一方面，市场内大部分物业无权属证明，合法报建的物业也存在证载性质（工业厂房）与实际经营性质不符的情况，难以办理经营手续。目前政府已全面停办南泰物业三资交易和商户工商牌照，势必导致市场经营收入从今年起断崖式下降。

据了解，南泰市场地块是联星经济联社最后一块留用地，经济联社对于该地块的未来发展的问题慎之又慎；联星经济联社并非没有过自建的想法，但社员投入费用较大，若难以招商引资，便可能给集体、社员带来重大损失。

南泰市场改造对于打造海珠区西部文商旅融合圈非常关键。海珠区下决心进行改造，联星经济联社也早有此意，此次南泰地块通过政府收储（合作）模式探索了农村集体留用地更新改造的新路径、新模式，以代（复）建物业的形式收储地块，约定用6年时间完成升级改造，切切实实“让利于民”。

“计划将南泰市场打造成更适合现代生活且吸引更多游客前来的场所，能进一步带动周边发展。”据南石头街道相关负责人介绍，该地块1.5公里辐射范围内的居民超过40万人，交通便利，前景较好，预计将打破改造为写字楼的传统模式，开拓思维，打造成海珠西部文商旅融合圈新地标。

## D 经济联社高票通过改造

不过，到目前为止，海珠区、南石头街道和联星经济联社对该地块都还没有具体的未来规划（包含产业规划），仍处于调研探索之中。

“要适应市场的发展，开好头才能走好路。”南泰市场相关负责人告诉新快报记者，社员们虽有不舍，但都很支持改造升级，所以南泰储改表决得以顺利完成。涉及8个行政街道、28个经济社的3716名社员参与投票，参与

率、投票同意率、整体同意率分别为99.2%、99.7%、99.0%。不过，收储过程仍有难点，就是联星联社在南泰市场项目中的收益受到影响，每个社员都会有“停产停业补偿”“后续收入保障”的问题。为此，海珠区政府通过用足土地储改政策，从项目整体上弥补联社实际损失，对项目提前规划和布局；同时，自一年前起，南石头街道就开始组织宣讲，海珠区还编制了

《南泰食品批发市场地块储改“十问十答”》，最终得到了社员的认可和支持。

储改协议商定后，海珠区和联星联社皆大欢喜，但批发市场“拆”了之后，经营多年的商户怎么办？南石头街道方面回应称已对接周边市场经营方，并将适时举办现场招商会，为南泰市场众多商户转移安置提供参考。在南泰批发市场，新快报记者看到了不少周边物业的广告，租金和南泰市场有差距，任商户自行选择。

## E 开启三大主干道“逛吃”模式

海珠区对南泰市场的地位概括为一句话：“位于海珠西部‘心脏’位置，是西部文商旅融合圈‘活’的关键。”早在去年年中，海珠区公布《广州市海珠区国土空间总体规划（2021—2035年）》草案，其中提到构筑“一轴引领、两环带动、三区支撑”的城市空间格局。“三区支撑”中的“三区”指的是琶洲人工智能与数字经济试验区、中大国际创新生态谷、海珠新活力文商旅融合圈。西部文商旅融合圈，正是“三区”中的一区。

从地图上看，这片文商旅融合圈自北向南近年来都进行了改造规划，市二宫婚纱街、江南西商圈、宝业路、太古仓……这一个“圈”的北部、中部非常热闹，相比之下，南端有点安静。南泰市场改

造被称为文商旅融合圈“活”的关键，也许就是因为这是整个“圈”的最后一块拼图。在上述规划草案中，海珠区产业空间布局示意图包括3个文商旅融合圈产业节点，倘若加上南泰市场这一节点，将能填补空间产业布局的一片空白地带，这足以看出南泰市场改造的重要性。

南泰市场将如何改造？虽然具体方案还未确定，但根据海珠区官网资料可以看到升级改造的大方向——文商旅融合圈有两大任务，包括深挖老城区文化内涵和提升商业服务能力。涉及南泰市场的部分应该是与提升商业服务能力相关。从其他商圈的改造内容来看，除了自身的升级改造，还将包括完善周边路网以及步行、商业设施，引

入高品质、精品化的商圈文化活动；立足复合多元的商业生态、厚重深远的文化底蕴等现实优势资源，着力品牌集聚、存量改造、业态升级、模式创新、消费升级和文商旅联动，不断优化消费综合环境，提高消费服务品质等方面。

简单来说，就是引进新品牌，加入新玩法，让市民游客不止于买买买、吃吃吃，打造新环境，干净、舒服、整洁，让人舒心逛街打卡，这次来了下次还想来。

可以展望，工业大道、宝岗大道、江南大道三条主干道南北向连通各大文商旅热点片区，市民游客甚至可以尝试“盲盒”玩法，在文商旅融合圈内地铁2号线、8号线随机选择一个地铁站出站，体验不同文化风格的“citywalk”。

## 声音

● 广州大学空间规划与景观设计系执行副系主任戚路辉  
居民评价应列入城市更新项目考核内容

广州大学建筑与城市规划学院副教授、空间规划与景观设计系执行副系主任戚路辉认为，文商旅融合是信息时代发展的必然趋势，对于海珠区西部大量居民居住的地区，无疑是正确的发展方向之一。

戚路辉表示，无论广东省最先提出的“三旧”改造项目还是广州市自2018年推行的“老城市新活力”政策，城市更新项目都着重于改善国计民生、盘活城市现有土地空间、挖掘土地开发潜力。在他看来，现在的规划已经从粗放式的开发变为精细化的更新改造，城市更新聚焦于老旧地段民生生活改善，更具可持续发展的特征。

另一方面，戚路辉认为，目前城市更新过程中存在着以商业价值为导向、对文化价值以及改造过程重视不足的现象，导致一些有时代文化价值但商业或景观价值不高的建筑被随意拆除，还可能出现居民生活不便、‘绅士化’的问题，使得居民迁离，造成原有社会结构的断裂。

“城市更新改造以社会和谐幸福为目标，应当不断人性化、细化拆迁流程并平衡现在与未来地价价差的补偿标准。”戚路辉说，居民评价应该作为城市更新项目的考核内容之一。

● 广东省体制改革研究会执行会长彭澎  
传统批发市场式微 “文旅+”是发展热点

广东省体制改革研究会执行会长彭澎认为，一方面，传统批发市场在中国已经走到末路，必须进行整合或提升。另一方面，文旅产业发展迅速，“文旅+”是当前发展热点。“海珠区打造文商旅融合圈大方向是对的，但是，具体业态结构要根据市场需求和发展方向精准定位设计。”他评价道。

对于南泰市场未来的升级改造方向，彭澎建议要注重三个问题，一是体验，因为这是区别于线上消费的最大优势；二是年轻化。“南泰曾经想通过增加‘网红店’吸引年轻人，但转型规模不大，影响也有限。”彭澎告诉新快报记者，现在整体规划升级改造，这些都可以大刀阔斧进行。三是“量体裁衣”，设计业态。彭澎解释，其中尤其要关注妇幼产品和消费特点，因为往往女性消费、幼儿消费是家庭消费热点。

彭澎认为，在电商的冲击下，批发市场的业态和经营模式尤为重要。建筑设施、交通配套、安全保障、照明系统以及购物环境营造等，都要在原批发市场的基础上重新规划。