

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



■南泰批发市场许多商户仍在正常营业。



■从8号楼望去,往左是正常营业的店铺,往右是已拆的店。

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m²,现状建筑面积约11万m²,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

《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,但批发市场一“拆”了之,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。

人高品质、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间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利、“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、幼儿教育是家庭消费热点。

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。

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

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

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

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级。涉及南泰市场的部分应该是与提升商业服务能级相关。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