



解密怀德社区发展之道 系列报道之三

经济、文化并驾齐驱的怀德发展蓝图：

临空经济领衔 打造产城融合“共富圈”

深圳侨报记者 郭斌

“集中保留的大片土地、物业,是怀德优质发展的根本,也是社区经济发展枝繁叶茂的关键。”接受采访过程中,土地、物业、现金流是怀德股份合作公司董事长潘灿森反复强调的关键词。对于整个社区未来的发展建设,怀德有着长期规划的耐心,更有立足粤港澳大湾区、大空港地区建设进行高端布局的战略定位。

在牢牢把握土地、物业优势的基础上,怀德社区以打造一座集航空物流业、临空先进制造业、商贸服务业和生活居住功能于一体的“怀德城”为目标,相继铺开临空经济产业、高新产业园区的改造升级,同时深入挖掘传统文化、人才发展新路径,逐步在社区形成临空经济领衔的产城融合“共富圈”。



“怀德城”效果图。受访者供图

立足大空港布局 打造 12 万平方米临空经济示范园

社区编制的《怀德整体规划(2010年至2025年)》提到,怀德将利用15年时间,对社区1.5平方公里的土地进行整体规划开发,把怀德社区打造成集住宅、商业、酒店、办公、教育、医疗等功能于一体的“怀德城”。“准确来说,怀德城没有具体指哪一个项目,而是社区未来综合规划的一个重要构想。”潘灿森告诉记者,怀德社区的整体规划主要分为产业、城市两大类,在作为经济发展主要力量的产业规划中,占地约40万平

方米的工业片区既是产业升级改造的核心,也是“怀德城”构想的重要组成部分。其中有12万平方米区域,将被怀德重点打造为临空经济产业示范园,成为宝安大空港地区未来发展建设的重要一环,“怀德城构想以及社区未来的规划理念,也可以由此说起。”

根据深圳大空港的区域规划,宝安福永街道共有20平方公里土地列入大空港地区,是大空港经济发展的中坚力量。而基本实现治理体系现代化建设的

福永街道怀德社区,则成为大空港地区临空经济发展的一处关键轴心,“正因如此,打造一个临空经济产业园、示范园便成了怀德整体规划的重要目标。”潘灿森表示,按照已定计划,临空经济产业园预计花费4年时间来完成,在此过程中,怀德股份合作公司将继续通过产权换股权等投资模式,不断提升自身硬实力,为产业园区构建良好的经济基础。目前,临空经济产业园正在申报市、区重大项目,整体进展平稳顺利。

记者手记

拢紧土地打持久战 方能突破发展天花板

怀德为何早早另辟蹊径谋发展?采访伊始潘灿森就曾说过,按照怀德目前拥有的资本,收租分红坐享成果,大家的生活也能过得不错,只不过多年以后,一定会遭遇“天花板”,甚至再也无路可走。

可若是大力回购土地集中发展,一旦弄巧成拙,岂不是现在就要提前撞板碰壁?因此放眼深圳,很多社区在驻足、观望,迟迟没有迈出第一步。而怀德,已经用实际行动漂亮地打赢了社区集体经济转型突破的首战。对于未来的高端变革,怀德更是信心满满全力布局,其信心的主要来源,很大一部分在于粤港澳大湾区规划的长远战略定位。

放眼深圳,回看龙岗,这个满载年轻活力的城区同样是粤港澳大湾区的重要核心,是深圳东进的坚实桥头堡,很多社区同样具备土地回购、集中发展的潜力,有着不输怀德700年历史的文化底蕴。不妨以“怀德模式”为镜,大胆拢紧土地迈出转型的第一步,或许在突破“天花板”之后,龙岗各社区第二步的发展蓝图会以自己独有的“龙岗模式”大放异彩。

策划/统筹:竺峰 艾丽 沈荣

大手笔助推自我改革 挖掘现代化企业转型突破口

此外,怀德还把目光聚焦在高新科技产业这只后劲十足的“潜力股”上,“依然是通过产权换股权、开发新项目、营造品牌效应等方式,有序推动高新科技产业在社区的健康成长。”在潘灿森看来,高新科技产业园的新建、改造是怀德摒弃卖房收租,坚守实体经济底线必不可少的一条发展路径。

想要实现这些目标愿景,经营、管

理模式的颠覆性变革势在必行,“这样的大规模大动作,只靠我们自己显然难以完成。”经过多番探讨,潘灿森和股东们决定进一步加大资金投入,“大手笔”邀请业内优秀的顾问公司制定专项方案,强力推动管理模式的自我改革。最终,怀德大胆投入近100万元重金,邀请专业顾问公司和规划团队,计划用一年时间对怀德整体资本运作、制度建设

以及高端人才培养模式进行大刀阔斧的革新。以庞大的物业和现金流为基础,怀德还将成立专门的资本运作板块,让更多资金得到合理投入与有效运用,真正将好钢用在刀刃上。目前,专业顾问公司已对怀德进行了3个多月的调研,并取得初步诊断成果,“各项诊断成果和改革举措在集中过会商讨后,将逐一进行落实。”

探索产城融合新路径 构筑低碳、高效社区综合体

社区整体环境的城市化变革,同样是“怀德城”构想的核心环节。未来规划中,怀德创造性地提出了“社区综合体可持续化更新”的长期发展理念,并以此为抓手进一步探索产城融合的新路径。

根据社区综合体更新的总体规划方案,怀德将围绕功能合理布局、空间集约利用、低碳生活模式、综合品质提

升四个大方向进行全方位升级改造。在构建居住区、商贸核心区以及公共服务中心的基础上,创新推出现代物流总部和智能家居博览中心,与怀德未来重点发展的航空物流、临空经济产业有效接轨,从而实现城市发展与产业升级的无缝衔接。在社区综合体更新过程中,怀德还将多方融入立体绿化、太阳能设施以及新能源材料等

低碳元素,为可持续化城市发展打下良好基础。

有着700多年历史的怀德传统文化同样是未来发展的关键。在推动产业多元化发展的同时,怀德将不断把“融汇变通、刚柔互补、抱诚守信”等传统文化精髓融入社区的品牌规划之中,为社区追求百年发展、共同致富的道路注入浓厚的文化底蕴。