

赋能龙岗 智创未来——聚焦龙岗招商引资大会之城市更新篇

推动老旧工业区改造 探索“大片区统筹”模式 推动产城融合发展

高起点高水平谋划 助力龙岗城市“蝶变”

侨报融媒记者 刘芳菲

位于龙城广场附近的新西村、老西村曾经是一片以居民自建房为主的城中村，建筑密度大、公共配套不足，居住环境较差。城市更新会给这样一个地区带来怎样的变化？龙城街道新老西村原住民肖先生对此颇有发言权——“以前村里的巷道只能过摩托车。”他告诉记者，经过城市更新，这里已成为龙岗现代化城区面貌的新地标，成为集一流购物中心、甲级写字楼、高尚居住区等多种业态于一身的城市综合体，并同周边的三馆一城、龙城广场、世贸中心等一道，构成了龙岗中心城的CBD核心区。

作为深圳面积最大的区，龙岗拥有大量老屋村、旧工业区，产业空间亟需盘活和拓展。面对转变经济方式、改善社会民生、提升城市品位的新要求，龙岗区紧抓粤港澳大湾区发展战略和强区放权契机，坚持改革创新，充分发挥好政府“有形之手”的管控力量，合理引导市场“无形之手”的内在动力，立足“龙岗思考”，深化“龙岗实践”，落实“龙岗标准”，在存量土地开发和城市建设上做好文章，交好答卷。



回龙埔工业区改造前。



回龙埔工业区改造效果图。
龙岗区城市更新和土地整备局供图

老旧工业区改造 通过腾笼换鸟实现凤凰涅槃

几栋大厦耸立在雪岗北路一侧，深蓝色玻璃幕墙折射出灼目光芒。站在天安云谷产业研发大厦前，很难想象，几年前，这一带还是以五金、塑胶等劳动密集型企业为主的老旧工业区，产业低端落后、发展模式粗放、土地利用率低、功能布局混乱、环境安全问题饱受诟病，与周边的华为等高新技术企业的产业发展、配套需求、现代化形象形成极大反差。

“过去这里都是成片的城中村和矮旧的握手楼。”天安云谷运营方负责人表示，天安云谷的前身是岗头工业区，更新前年产值只有两三亿元。2012年，该片区被纳入市城市更新计划，成为深圳首宗、规模最大的“工改工”拆除重建类项目。“现在光是园区一期的年产值就超过1800亿元，税收50亿元。”据介绍，天安云谷以云计算、互联网、物联网、新一代信息技术研发设计为核心，引进了华为终端、艾比森、铁汉生态、中软国际等一批知名企业入驻，园区整体招商完成率99%以上，不仅促进了集体资产的保值升值，还完善了周边公共配套、提升了城市环境品质，通过腾笼换鸟完成了凤凰涅槃。

天安云谷只是龙岗众多老旧工业区华丽转身的一个缩影。龙岗区充分发挥政府在保障产业空间供给方面的统筹作用，优先推进更新方向为M1的产业升级和综合整治类工业区升级城市更新项目。目前，全区列入拆除重建类计划的“工改工”更新单元共有39个，规划产业空间1900万平方米，新增产业空间651万平方米。

在城市更新的推动下，龙岗区涌现了一大批工改工典型示范项目：国内首个智慧产城社区“天安云谷”、伯恩光学总部+制造基地的齐藤玩具厂；引进中科院院士陈国良团队、形成物联网产业生态的回龙埔工业区；以智能制造为核心的黄阁坑工业区以及东部中心核心启动区龙腾工业区等。

以回龙埔工业区改造为例，该项目以物联网+数字文创为核心，拟打造汇聚产业研发办公、主题式商业街区、多元智慧公寓等综合业态的“科技+文化”产业园区。目前，已与荣事达达成协议，共同成立“全价值链双创中心（深圳）”，打造中国标杆式创业孵化器和加速器；与阿里巴巴联合建设阿里云创新中心和新零售龙岗示范试点；与美国双边离岸创新中心合作建立龙岗首家直通纽约的海外创新中心；与华为签约打造IoT+AI智慧生活产业集群；与中国科学院院士陈国良达成合作意向，联合成立院士工作站——智慧生活大数据研究中心……一个崭新的“百万智慧新城”渐露雏形。

大片区统筹规划 发挥组合拳优势补齐民生短板

城市更新碎片化、房屋征拆难度大、片区公共配套难以保障，是龙岗区城市更新工作中经常遇到的问题。如何破解难题、提升城区品质？龙岗区积极探索“大片区统筹”模式，按照“一体规划、政策联动、主体协同、连片开发”的思路，综合运用规划、土地、经济等多种手段，推动改造从小地块、单一功能向大片区、多功能转变，实现片区统筹规划建设“一盘棋”。目前，已开展了吉华水径片区、龙腾工业区、龙岗新生低山村等大片区统筹规划。其中，“水径模式”得到市、区领导的高度肯定。

“水径片区统筹规划前，10多家意向开发商都对该片区居住和商业地块兴趣浓厚，希望挑选面积小、体量小、成效快的项目进行开发，这样‘挑肥拣瘦’将导致项目集中连片开发不足，公共设施资源匮乏。”区城市更新和土地整备局有关负责人告诉记者，多年来，水径片区基础设施投入不足、民生事业发展滞后，出行难、就医难、就学难、脏乱差成为深圳人对该片区的基本印象。

面对各种顽症，该局综合考虑多方意愿，通过“大片区统筹”方式，按照“利益平衡、责任共担、民生优先、产业引领”的原则，将1.73平方公里的片区统筹规划为9个更新单元，把法定图则规划的重要公共利益用地搬迁补偿安置责任，捆绑落实到各更新单元内，有效保证了公共利益用地的优先落实。通过科学规划，水径片区长期存在的民生短板将得到补齐：落实5处教育设施用地，提供小学114个班、初中39个班共7080个学位；规划1处拥有1000床的综合医院，打通中兴路和华龙路，缓解片区对外交通压力；以公园和地铁站为主要节点，通过公共步行廊道和自行车道构建片区慢行系统。

目前，全区共划定统筹更新单元254个，划定范围45平方公里，统筹落实公共利益用地16平方公里，土地贡献率高达35%。

以改革创新为基 高水平谋划城市公共配套建设

通过城市更新规划学校43所，建成17所；规划幼儿园86所，建成24所；规划保障性住房201万平方米，建成94万平方米；打通“断头路”39条，规划公园4个、占地100公顷……龙岗区城市更新系统以改革创新为动力、以规划统筹为引领，以适度超前的理念规划基础设施配套，高水平谋划未来城市建设，成绩赫然。

2018年全线贯通的“豪华断头路”红棉路，是连接布吉、南湾、横岗和龙岗中心城的重要通道，原计划2009年通车，但由于政策、资金等原因，二期工程推进困难。为啃下这一“硬骨头”，该局创新性将红棉路二期路段建筑物以利益捆绑、“飞地”捆绑的方式，纳入沿线茂盛、贤合、排榜三个城市更新单元范围，由开发商出资启动道路拆迁，加快征地拆迁进度；迎难而上，通过开展约访企业、政策解读、片区统筹等方式，为拆迁补偿谈判创造极为有利的条件。

除了推动道路建设，城市更新在提升龙岗教育水平方面也发挥了极其重要的作用。就拿上海外国语大学龙岗附属学校来说，作为一所54班的城市更新配套学校，该校用地约2.7万平方米，可提供小学、初中学位2520个。龙岗区通过顶层设计和城市更新单元统筹，鼓励社会资金投资并科学调控开发时序，推进学校规划尽快落地。

值得关注的是，通过城市更新建设学校，不仅有效解决了学位紧张的难题，还为龙岗带来大批优质教育资源。华中师范大学附属龙园学校、深圳中学龙岗初级中学、华南师范大学附属龙岗大运学校等11所合办名校就是其中的佼佼者。

