

# 广深城市更新提质 凸显民生逻辑

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日,深圳多个城市更新项目迎来新进展。

其中,福田区城市更新和土地整备局发布关于香蜜湖街道南天电力城市更新单元(以下简称“南天电力项目”)、华富街道三星

## 引入国资

在民企携手合作之外,城市更新赛道也涌现了国资力量。

公告显示,南天电力项目被列入《2013年深圳市城市更新单元计划第二批计划》,申报主体为深圳南天电力有限公司,该更新单元于2018年9月取得更新单元规划批复,2022年1月12日对已批规划进行修改,现已经深圳市福田区人民政府批准,予以公告。

上述项目位于南天一路和侨香二道交界处东北角,分二期实施。

根据项目规划(草案),南天电力项目用地面积约4.83万平方米,计容积率建筑面积21.2万平方米,规划容积率9.19,其中包括住宅4.2万平方米(含7600平方米保障性住房),商业办公及酒店11.36万平方米,商务公寓4.89万平方米,公共配套设施建筑面积7460平方米,地

工业区(以下简称“三星工业区项目”)等三个项目的规划(修改)公告。实施主体涉及京基集团、卓越集团、万科等。

另外,时隔半年,深圳华南城城市更新项目进入实质规划阶段。携手国资的华南城控股有限公司(1668.HK,以下简称“华南

城”)在接受《中国经营报》记者采访时表示,有了千亿旧改项目加持,与国资背景企业的通力合作,未来华南城必将打开崭新的发展局面,为区域经济发展注入更多新动力。

事实上,近年来出台的不少相关政策对城市更新施以不

同程度的笔墨。政策引导及推动下,也吸引了一批社会力量的参与。

根据《2022深圳城市更新白皮书》,深圳城市更新项目实施主体类型中,民营企业占比最高,为74%;其次为国企,占比16%;双主体申报项目占比6%。



本报资料室/图

## 防止大拆大建

两会所提及新型城镇化下的城市更新,民生逻辑尤为突出。

值得注意的是,城市更新进程加速的同时,企业一贯的传统业务模式面临转变。

今年政府工作报告中,用简短的108个字为房地产定下总基调,“房住不炒”当头,“探索新的发展模式”紧随其后。

其中,大力推进保障性租赁住房成为焦点之一。城市更新也自2021年首次被写入《政府工作报告》后,在今年被再次提及,且用大段笔墨加以阐述,作为“提升新型城镇化质量”的主要内容之一。

而在此前,已有地方将城市更新与保障住房需求相联系。

2021年7月,广州市住房和城乡建设局(以下简称“广州市住建局”)发布关于对《广州市城市更新条例(征求意见稿)》公开征求意见的公告,第四十三条明确统筹住房保障提出,“城市更新应当通过多主体供给、多渠道保障、租购并举方式增加公共租赁住房、共有产权住房等保障性住房建设和供应,引导集体建设用地按照规划建设集体宿舍等租赁住房。”

两个月后,广州市住建局发布细化方案,就“城市更新旧村庄全面改造项目政策性住房和中小户型租赁住房配置”的意见稿进行公开征求意见,内容包括改造项目户型、复建安置区和融资地块配建比例、各个行政区最低配建比例等方面,提高保障性租赁住房的供应。

两会所提及新型城镇化下的城市更新,民生逻辑尤为突出。

2021年,广州越秀区将与老百姓日常生活息息相关的肉菜市场升级改造纳入区十件民生实事之一。

东山内菜市场坐落于东山口龟岗大马路,至今已有34年历史。其作为《广州新河浦历史文化街区城市更新项目》的构成部分,经过约三个月改造后有了全新面貌,其外圈的商铺加建了一组拱廊形态的骑楼空间,保留岭南市井气息。

与此同时,当城市更新逐步进入到有机更新阶段,保护、利用、传承好历史文化遗产,防止大拆大建等问题成为工作重心之一。

记者注意到,自2021年三季度以来,针对相关项目,广州重点核查其是否涉及大拆大建、是否落实历史文物保护、是否涉及名木古树大树迁移砍伐。

中指研究院指出,企业的城市更新业务模式将面临由传统的“开发方式”向“经营模式”转变。原先参与城市更新的房地产企业主要通过拆除地块进行滚动式的开发,后通过销售物业的回款平衡整体项目的开发资金。在新的要求下,原来的算账逻辑——拆迁、建设、销售,以及企业的实施方式也需要进行调整,才能应对由之前“赚快钱”的开发模式向“赚慢钱、赚长期效益”的经营模式转变的挑战。

## 多元参与

民营企业占比最高,其次为国企;双主体申报项目占比6%。

2021年,深圳发布全国首部城市更新条例——《深圳经济特区城市更新条例》,城市更新迎来政策春风,众多企业涌入赛道。

根据《2022深圳城市更新白皮书》,截至2021年12月31日,深圳实施主体公示项目共计478个,拆除规模合计2848.4公顷,可开发建设用地面积合计1959.6公顷。其中,自2010年以来(不含2010年),2021年实施主体公示项目数量最多,为59个;2015年实施主体公示项目拆除范围面积及可开发

下商业建筑面积6900平方米。根据公告,南天电力项目的实施主体为深圳兄弟联合置业有限公司,由深圳市合佳盈投资有限公司、深圳市南海一诺实业有限公司(以下简称“南海一诺实业”)和深圳博邦和投资有限公司(以下简称“博邦和投资”)分别持股48%、32%、20%。

其中,南海一诺实业的大股东为深圳市京基房地产股份有限公司,后者隶属京基集团。据不完全统计,京基集团在深圳布局有水贝村、湖贝新村、大围村、梅富村、京基蔡屋围等多个旧改项目。

博邦和投资由卓越置业集团有限公司持股75%,后者为卓越集团全资子公司。官网显示,2013

年5月,卓越集团集中整合优势资源,成立全国第一家城市更新集团,全面推进城市更新发展。

在民企携手合作之外,城市更新赛道也涌现了国资力量。

3月3日,华南城与深圳市城市规划设计研究院有限公司(以下简称“深规院”)进行战略合作并签约,双方将基于全国华南城园区,在园区规划设计、城市更新规划、建筑设计等领域展开全方位合作。

记者了解到,深规院为深圳市特区建设发展集团有限公司(以下简称“特区建发”)子公司。2021年12月30日,华南城与特区建发签订股权转让协议,认购完成后,特区建发成为华南城单一第一大

股东。

华南城称,本次启动的深圳华南城一期城市更新规划,是华南城旧改项目的核心。公司表示,“期待双方携手,在深圳平湖这片土地上,以百万级规模再造一座崭新的华南城,以千亿级价值创建深圳城市新名片。”

2021年6月,华南城公告称,将正式启动深圳华南城一期城市更新项目规划。纳入该计划的地块占地面积为43万平方米,可带来超过1000亿元的商业价值。

彼时,由于项目体量庞大,华南城正在与各相关政府部门商定具体规划方案,以确保项目以最快速度和商业利益最大化的方向推进。

目实施主体类型包括八种。其中,民营企业占比最高,为74%;其次为国企,占比16%;双主体申报项目占比6%,双主体含“民营企业+政府”“国企+民营企业”“国企+村集体股份公司”和“民营企业+村集体股份公司”。

中指研究院表示,大力推进和实施城市更新,为企业提供新的发展机遇,城市更新或是行业新发展模式的重要探索。“城市发展已进入城市更新的重要时期。随着城市更新相关配套政策不断落地和

实施,各地在鼓励市场主体参与方面、相关的规划和资金等方面的支持力度不断加大,企业城市更新业务拓展机遇也明显增加”。

其在报告中进一步指出,从城市的角度看,一线以及部分热点二线城市,如北京、上海、广州、深圳、厦门、杭州、南京、成都、天津、武汉等,具有城镇化进程快、二手房市场占比高、土地开发强度大、产业更新迭代快、房价水平高、房地产市场发展较成熟等特点,城市更新需求更加旺盛。

记者注意到,深圳城市更新项

里、幸福公社项目的建设转运营,实现重资产布局的稳健运营。

其中,山屿海幸福湾位于浙江省湖州市滨湖街道,该项目的落地,促进了南太湖新区在享老旅居业态上的发展,也为南太湖旅游度假区升级长三角旅居康养目的地贡献了力量。

“幸福湾是山屿海集团打造的高端活力复合型康养综合体,旨在打造美好生活方式。”据侯欢介绍,幸福湾引入了世界领先的康养服

务体系,开创幸福湾4C康养理念,通过融合改进的方式完善服务标准和评价体系,致力于打造类居家、类社区康养的生活范本。未来,还将引进国际康养系统、个性化理疗保健计划等,让乐龄人群深度体验国际先进的疗养生活模式。

除了落实“幸福久久”的战略部署外,山屿海康养旗下的业务体系还包括了山屿海国旅、健康专+、乐养云科技、幸福学院等。这些业务逐步形成了山屿海康养生态产业链,聚焦旅居度假、健康管理、文娱社交、幸福享老四大核心主业。

侯欢指出:“山屿海的目标就是建立康养产业链和生态圈,围绕‘健康享老生活创造者’定位,成为‘传递幸福的使者’,精准发力健康端,实现产业闭环。从2018年开始,通过几年的发展,集团已经形成了康养生态圈的雏形,未来山屿海康养即将进入康养领域的深水区。”

# 山屿海集团CEO侯欢:建立大康养生态圈 成为大健康产业的践行者

走进位于上海市闵行区阿拉城的幸福里健康生活馆,一群正在熟练使用特制健身器材的长者印入眼帘,远处还有阵阵嘹亮的歌声不时传来。

幸福里健康生活馆是山屿海重点打造的生态场所,主要设置在一二线城市的市中心,是山屿海会员以及周边中老年群体的社交娱乐中心,围绕“让中老年群体在家门口就能享受到全方位的康养服务”初心,设置了一系列的课程、活动和项目,提供各种康养服务。

“这里有老年大学、多功能歌舞厅、社区公益活动、主题式康复理疗等项目。”山屿海集团CEO侯欢表示:“通过为中老年人提供康养服务,实现乐享夕阳人生的美好愿景,我们希望幸福里可以成为中老年群体的‘家外之家’。”

山屿海集团已持续在康养旅居领域深耕十三载。2009年,山屿海集团顺应中老年群体候鸟旅居的需求,以旅居度假的模式切入康养产业;2018年,随着“幸福久久”战略的推出,幸福城、幸福湾、幸福里、幸福公社等一系列项目建设落地,逐渐成为大健康产业的践行者。

近年来,山屿海还本着“农户致富、企业增效”的原则,通过产业扶贫,带动农户增收,构建“强带弱、富帮贫”的优势互补、合作共赢的良好发展格局,实现从“输血”到“造血”的产业帮扶,以实干实效助力乡村振兴和共同富裕。仅在位于浙江安吉县的“幸福城”项目,每年为当地带来5万左右的旅游人次,还直接帮助农家乐消费和农产品销售达5000万元以上。

“未来,山屿海的目标就是建立康养产业链和生态圈,通过医养旅一站式布局形成强链接强关系,力争成为大康养产业生态的组织者。”侯欢说。

## 构建康养生态圈

“成立之初,山屿海集团主要业务是为长者提供服务,形成如今的规模发展速度是非常快的。当前,集团已经从单一旅居度假业务供应商,升级为医养旅一站式全方位需求满足的康养生态集成商。”对于山屿海集团十余年间的发展成果,侯欢如是说道。

早在2009年,山屿海集团创造候鸟旅居度假模式,通过高频旅居提升黏性,发现了中老年群体旅居度假之外的其他实际需求和消

费升级,并进行了多元产业布局,实现了在旅居度假、健康管理、医疗辅助三个不同阶段精准的资源整合和供给匹配。

2017年11月,山屿海品牌升级为山屿海康养。“2018年是山屿海康养品牌着重发力的一年,而‘幸福久久’则是山屿海集团最重要的战略之一。”侯欢表示,这源于2018年山屿海集团实施落地的转型计划——推进幸福久久四大项目落地,完成幸福城、幸福湾、幸福

里、幸福公社项目的建设转运营,实现重资产布局的稳健运营。

其中,山屿海幸福湾位于浙江省湖州市滨湖街道,该项目的落地,促进了南太湖新区在享老旅居业态上的发展,也为南太湖旅游度假区升级长三角旅居康养目的地贡献了力量。

“幸福湾是山屿海集团打造的高端活力复合型康养综合体,旨在打造美好生活方式。”据侯欢介绍,幸福湾引入了世界领先的康养服

务体系,开创幸福湾4C康养理念,通过融合改进的方式完善服务标准和评价体系,致力于打造类居家、类社区康养的生活范本。未来,还将引进国际康养系统、个性化理疗保健计划等,让乐龄人群深度体验国际先进的疗养生活模式。

除了落实“幸福久久”的战略部署外,山屿海康养旗下的业务体系还包括了山屿海国旅、健康专+、乐养云科技、幸福学院等。这些业务逐步形成了山屿海康养生态产业链,聚焦旅居度假、健康管理、文娱社交、幸福享老四大核心主业。

侯欢指出:“山屿海的目标就是建立康养产业链和生态圈,围绕‘健康享老生活创造者’定位,成为‘传递幸福的使者’,精准发力健康端,实现产业闭环。从2018年开始,通过几年的发展,集团已经形成了康养生态圈的雏形,未来山屿海康养即将进入康养领域的深水区。”

## 助力健康+产业链的融合创新

“幸福生活的要素应该包括‘健康的身体’和‘快乐的生活’两方面。”侯欢指出,山屿海集团以“实现100位100岁健康、快乐长者”和“山屿海111”为使命愿景,围绕“身心”健康,山屿海集团正在探索“全民健康生活方式”发展之路。

山屿海集团正在推动健康+产业链的融合创新,以产业落实推动全民健康生活习惯的养成,从而实现“健康之体魄、强壮之精神”的全民健康目标,覆盖客群“全生命周期”,综合提升“家庭健康指数”。

“忘不了”公益在行动;携爱同行,“健康+”服务常相伴。山屿海注册成立忘不了公益基金会,以康养基地“度假式”“生活化”集中调理、半军事化管理等方式,提供健康系统评估等综合服务,有力诠释了“有温度的康养、有力量的陪伴”新内涵。

其次,当下力推的社区康养模式则承载了山屿海集团落实全民健康发展理念的重要使命。包括幸福里、健康专+等项目在内,山屿海集团已经在上海、杭州等城市的多个社区内,打造了综合

型健康生活体验中心。在这些生活体验中心内,山屿海集团形成了医助服务、健康调理、健康维护、健康促进、社区驿站等健康管理新模式。

“山屿海还将通过这些线下生活体验中心进行引流,扩大会员规模。”侯欢进一步指出,自2015年以来,山屿海集团便从旅居切入健康赛道,不断延伸上下游链条,当前,集团的主要业务为用户定制专属的健康生活方案,为用户提供全方位健康管理服务。

对于集团向“大健康”赛道转

型的考量,侯欢解释道:“大健康产业将是未来的风口产业,在强大的人口基数面前,作为核心需求的医疗产业、健康管理服务产业、养老产业等细分领域均具备广阔的市场。”

根据联合国经社理事会人口司预测,到2025年前后,中国60岁及以上老年人口占总人口的比重将超过20%,65岁及以上老年人口比例将达到14%左右,未来20年老年人口将增加1亿多人,2030年将达到2.3亿人,2040年则会突破3亿人,并在2060年前后达到3.6亿人。

人的峰值。

与此同时,在国家战略支持下,老年康养产业正在进入“量增质优”阶段。2016年,《“健康中国2030”规划纲要》正式印发;2017年,国家明确提出“实施健康中国战略”;而在2018年,推进健康中国战略被纳入提高保障和改善民生水平的重点工作。

侯欢感慨道:“如今,山屿海集团的康养产业集群已经证明了多元创收模式的可行性,破除了旅居度假单一路径依赖,实现了势能切换和动能转换。”

## 服务共同富裕大局

“我们家养的高山竹林鸡开卖了,在市场上销路很好,而且收购价格也比饲料饲养的鸡高出不少。”安吉县鄣吴镇上堡村一位村民口中的竹林鸡,其实是2021年上堡村和山屿海集团协作投放的“爱心帮扶”鸡苗,放养之后现在长成上市了。

山屿海集团通过村企协作,在鄣吴等村镇陆续启动鸡苗养殖帮扶计划,免费为经济薄弱村集体和

农户提供鸡苗,指导村合作社和农户用土法在竹林中散养,上市后按市场销售高价回收,通过产业帮扶带动农户和村集体增收。

“第一批上市的高山竹林鸡能给村里增加近10万元的集体收入。”侯欢说道,“爱心帮扶鸡”是按照数量而非重量来回购的,这进一步增加了农户的收益空间。“这些鸡也非常受我们客户的喜爱,首先散养鸡非常健康,其次精神层面上

客户也觉得能为乡村振兴做些力所能及的贡献。”

侯欢表示,今年,山屿海集团将推出“山屿海优品”线下平台,类似于生活用品超市,将全国的优质土特产汇聚起来,让老百姓能以较低的价格买到各地直供的优质农产品。

“所以我们接下来要与各地政府部门展开合作,帮助其打造一些具有地理标志的产品。”在侯欢看

来,很多相对偏远地区的农产品品质很高,但往往只是粗加工便对外销售,不但在全国的知名度不高,利润空间也少了很多。

“前段时间我去了安徽一个盛产核桃的县,分管文旅的县相关领导和我说,当地的核桃大部分都直接卖给浙江临安,每斤只有30多元,而临安当地进行深加工后售价则超过100元。我们山屿海助力乡村振兴的主要路径之一,就是通

过深加工为这些农产品创造更多的价值。”侯欢说。

&lt;p