

提振消费 我们在行动 ▶

# 新业态、新场景 城市文旅点燃深圳“夜经济”

本报记者 陈靖斌 深圳报道

“夜经济”逐渐成为扩大消费，推动地方经济发展的新动能。

7月31日，国务院办公厅转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费措施的通知》，提出鼓励推动夜间文旅消费规范创新发展，引导博物馆、文化馆、游乐园等延长开放时间，支持有条件的地区建设“24小时生活圈”；打造沉浸式演艺新空间，建设新型文旅消费集聚区。

改革开放先行地深圳率先成为了夜间文旅消费的先驱地。

据深圳市零售商业行业协会统计，深圳夜间消费网点已突破8万个，每万人拥有夜间消费网点44个。占据全天六成以上夜间消费，不仅带动了当地经济发展，更擦亮

了深圳的城市名片。

其中，知名文旅企业的华侨城集团、观澜湖集团，也在通过对夜经济新业态的项目建设，来推动深圳当地的夜经济发展。

农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅向《中国经营报》记者指出，夜间经济已经成为现代城市经济的重要组成部分，更是衡量一座城市经济繁荣程度的“晴雨表”。“发展夜经济，关键是要相信市场的力量，这应当成为城市夜经济发展的一条基本原则。夜间消费行为具有很强的可塑性，夜间消费需求是一种高层次的消费需求。作为一种经济形态，夜经济是夜间居民消费和企业供给的汇合，是由一个个供求之间的交易构成的。‘夜经济’是日间市场的扩展，是城市生活的重要组成部分。”



深圳欢乐海岸“造浪派对”活动现场。

本报资料室/图

## “夜经济”下的深圳实践

深圳夜经济之所以持续燃爆，也得益于粤港澳大湾区的交通建设，便利了“港客”持续北上。

商务部关于城市居民消费习惯的调查报告显示，我国发生在城市夜间的消费占比达60%。对于众多消费者来说，“8小时以外”的夜生活渐成刚需。对于经营主体而言，夜间的经营愈发重要。

时值暑期，华侨城敏锐捕捉夜间消费需求，依托旗下文化场馆、旅游景区、商业街区等丰富业态和项目，打造“食、游、购、娱、展、演”等多元叠加的夜间休闲场景，为人民群众的幸福感、获得感“加把柴”，助推深圳夜经济“燃起来”。

晚上7点，深圳的夜生活刚刚拉开帷幕。作为深圳夜市的“顶流”之一，深圳欢乐海岸人来人往。

华侨城相关负责人向记者介绍，华侨城充分利用项目临海、亲水的公共空间优势，在这里打造了近62万平方米的夜间开放场域。烟花、水秀、演出、集市……

每到夜晚，长达100米的心湖水岸变身“加州海港码头”，为当地夜生活提供了极具夏日风情的“打卡方式”。

自7月启动“2023 Bang!儿童艺术节”以来，深圳欢乐海岸已连续多个周末举办“有好Duck(得)市集”，小朋友们自己组织循环市集，以物换物，倡导环保。“很有意义，也挺热闹的。下班后我就带孩子来参加了。”深圳市民龚先生说。

深圳市商务局日前公布的名单显示，深圳欢乐海岸获评“首批深圳市级夜间经济示范街区”。据统计，这里夜间到访客流占全客流比重超60%，每晚8点后仍会迎来大量客流。

观澜湖度假区也在呼应关于夜间文旅消费延长时间等举措，建设“24小时生活圈”，成为粤港澳

大湾区文旅消费的代表性目的地。

日前，家住香港的吴女士带着家人经福田口岸过关，乘地铁四号线直达观澜湖站，开启了四天三夜的暑期亲子游。

吴女士告诉记者，听朋友介绍有关的旅游促销套餐，感觉相当超值就过来了。比较“佛系”的吴女士并没做太多攻略，因为“一眼望过去套餐里的可玩内容就很多”。

吴女士带着一家大小顺利入住观澜湖度假酒店，安顿下来后，首站大餐就是小龙虾户外烧烤自助晚餐，琳琅满目的海鲜烧烤和铁板牛扒让全家人大快朵颐。

饭后一家人来到观澜湖生态运动公社欣赏星辰大海灯光节。这是观澜湖打造暑期夜间经济的一个重要尝试，运动公社内满园灯海，灿若繁星，特别是数十米长的网红隧道、迷雾森

林、浪漫星球、观澜湖空间站等特色灯光布景引来大量游客拍照打卡，亦真亦幻的水秀演出让游客们流连忘返。

据生态运动公社有关负责人介绍，每晚都有近千人次的游客专门赶来观赏。

值得一提的是，深圳夜经济之所以持续燃爆，也得益于粤港澳大湾区的交通建设，便利了“港客”持续北上。

各大文旅消费旺地不仅港客扎堆，面对的消费需求也从简单的餐饮娱乐，升级为需过夜游玩的酒店住宿、文化娱乐综合体验。观澜湖旅游度假区一向是港客的重要聚集地，在本次夏日消费热潮中接待了大量北上度假的港客。深圳观澜湖度假酒店负责人向记者表示，周末的酒店住客中六七成以上都是香港客。

## 政策助推夜经济发展

根据美团研究数据，深圳夜间线上消费总额近年来呈现较为明显的上升趋势，“晚7点”经济引领夜间消费，深圳居全国夜间消费前五位城市。

事实上，华侨城、观澜湖夜经济项目得以蓬勃发展，离不开深圳近年来政策的“保驾护航”。

早在2020年，深圳就出台了《深圳市关于进一步激发消费活力促进消费增长的若干措施》，明确提出大力繁荣夜间经济，加强“1+N”夜间经济街区规划布局，重点打造海上世界、欢乐海岸等地标性夜间经济示范街；搭建“夜游、夜赏、夜购、夜品、夜娱”等主题场景，打造一批夜间消费网红打卡地。

2022年2月，深圳市出台了《深圳市关于加快建设国际消费中心城市若干措施》及实施细则，把打造都市夜间消费新场景纳入规划，出台相应扶持措施，每个项目最高支持200万元。

与此同时，深圳市文化广电旅游局发布的《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》，进一步提出到2025年将打造一批文化和旅游融合发展示范区、夜间文化和旅游消费集聚区提振夜间文体旅游消费，不断赋予“夜间经济”更为丰富的内涵。

在中央与地方的政策引领下，深圳夜间经济规模也在不断壮大。根据美团研究数据，深圳夜间线上消费总额近年来呈现较为明显的上升趋势，“晚7点”经济引领夜间消费，深圳居全国夜间消费前五位城市。

在Co-Found智库新经济行业研究负责人汪丽看来，深圳发展夜经济的目的是为了提高城市的经济活力和吸引更多的消费者促进消费，促进地方产业经济的发展。“夜经济的发展可以增加城市的消费水平和经济增长，同时也可

以推动当地的服务业和文化旅游产业的发展。”

袁帅则认为，“夜经济”是现代城市经济发展的助推器和新动力。同时，在本质上也成为促进城市消费和扩大就业的新的增长点，可以作为提高城市综合实力的重要途径。“夜间经济的价值远不止于‘吃喝玩乐’，其更大的意义在于促使城市文化更加活跃，让城市经济更加繁荣，丰富市民精神生活，它应该是建立在安全与正向价值观基础上。”

此外，汪丽认为，目前深圳在夜经济扩大消费的过程中还存在一些发展瓶颈和难点，比如进一步提升城市夜间服务设施、进一步提升夜间公共交通便利性和安全问题等。

对此，汪丽建议建设更多的夜间服务设施，满足夜间消费者的需求。加强夜间公共交通设施的建设和改善，提高夜间出行的便利程度。加强城市治理，保障夜间安全，提高夜间服务水平和品质，不断创新和策划夜间更优质更有趣的消费活动或内容等。

而袁帅则指出，夜经济发展，本质是社会发展后，人民生活水平的提升，要求提供更多个性化服务，提供更多高质量的服务。点亮“夜经济”还需多方合力。“特别是与夜经济相关的企业，应积极融入并适应这种转型，这不仅体现在营业时间的延长上，同时也体现在经营理念、营业方式，对政府来说，应该认识消费型经济发展的规律，积极引导。在规划上、公共服务上，需要交通配套以及税收等方面给予支持。”

# 推动改善民生、引人民资本 长三角多地打造城中村改造“样板间”

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

在距离上海市中心20余公里的青浦区徐泾镇，修旧如旧的历史建筑、蜿蜒曲折的小桥流水，吸引着众多本土市民和外地游客前来游览打卡。

这便是在今年“五一”前夕刚刚开放的上海蟠龙天地。《中国经营报》记者在采访中了解到，十余年前，徐泾镇这座江南古镇还是典

## 江南古镇变身“新晋网红”

作为上海市首批完工亮相的城中村改造项目之一，上海蟠龙天地历经8年筹划、4年建设，让徐泾镇这座江南古镇最终完成了从郊区“脏乱差”到“新晋网红”打卡地的蜕变。

“上海蟠龙天地打破了千镇一面的面貌。”据瑞安房地产相关负责人介绍，上海蟠龙天地将江南建筑、自然水系、绿地空间融合，引入众多的创新业态，形成了以新天地商业街区为核心的“公园里的新天地”。

在业内人士看来，一个好的城

型的城中村样貌，私搭滥建严重，河道污水横流。

城中村改造改变了这一切。《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》（以下简称《指导意见》）指出，在超大特大城市积极稳妥实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

长三角地区历来是城中村改造的“模范生”。今年5月，江苏省

率先发布的省级行动指引《江苏省城市更新行动指引（2023版）》也指出，城市更新项目具有长周期、高投入、微收益的特点，要健全政府、社会、居民多方资金共担模式，多措并举拓宽项目资金渠道，实现可持续运作。

8月14日，上海市财政局方面也表示，上海市决定发行6笔专项债券，计划发行面值总额57.09亿元。其中，两笔棚改专项债发行金额分别为8亿元和23.5亿元。此前，上海市还设立了规模达800亿元的城市更新基金。

奥雅纳副总规划师张文军表示，资金筹措是城中村改造首要解决的难点。由于资金投入大、盈利空间有限，过去多以国有企业为主。

如今，市场主体多元化和参与途径不断多样化，发挥政府和民间资本各自优势，通过共同协作可实现经济和社会效益双赢。



在超大特大城市稳步推进城中村改造，让民间资本面临全新发展机遇。图为由瑞安房地产主导开发的上海蟠龙天地。

本报资料室/图

## 让城市更新体系更可持续

7月7日，住房和城乡建设部发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》【建科〔2023〕30号】，对城市更新工作提出了五方面要求，即坚持城市体检先行，发挥城市更新规划统筹作用，强化精细化城市设计引导，创新城市更新可持续实施模式，明确城市更新底线。

要实现城市更新可持续实施模式，首先要避免大拆大建，保护历史与文化积淀。“每一座城市都应有自己的特色跟文化。在经济发展的同时，也一定要保留城市的特色。”

在朱锋看来，将城市的文化带入及植入到城市更新当中，为项目赋能提供更有当地特色及底蕴的文化，才是今后项目更为重要的考量。上海蟠龙天地便是典型案例。据了解，为了留住“人文的江南”，瑞安房地产基于江南特色场景及文化遗存，焕新打造“蟠龙新十景”，并再现了“九龙一凤”的江南水系桥梁风貌。

瑞安房地产相关负责人表示：“上海蟠龙天地与文化伙伴合作，保留了城市的历史沉淀和文化的多样性，并赋予其丰富的城市功能，为城市可持续发展提供解决方案。”

早在2000年，杭州良渚文化

成效。在“十四五”期间，改善人居环境不再是城中村改造的单一目标。此次《指导意见》也提出需“将城中村改造与保障性住房建设结合好”，因此各大城市都需要综合自身发展需求来实现城中村改造的多元目标。

在第一太平戴维斯华东区策略顾问部主管、高级董事朱锋看来，城市旧改作为未来城市发展及房地产业开发的重点，发展模式相对比较粗放，在市场化发展过程中也暴露出来一些问题，同时也为后续发展积

累了相关经验。《指导意见》为今后的城市更新提供了指引方向及规范化操作指导，预计很快会变成全国城市更新和城中村改造导向。

“《指导意见》明确‘以改善民生、推动城市高质量发展为要’，选取全国21个超大特大城市作为领头羊，促进城中村的改造从关注‘空间载体’到‘人的需求’的转变，从外延式改造转向内涵式发展，强化人文环境、公共利益、功能业态和区域价值的整体提升。”张文军感慨道。

张文军分析认为，城中村改造需做好跨部门、多主体、跨层级的协调工作，政府需专门设立市级机构统筹协调，搭建多方沟通的平台，以促进各利益相关方的协同合作。

“在推动民间资本的全过程参

与方面，应尽早让民间资本介入，与政府部门及村民等共同进行整体统筹，使得项目从前期的策划规划设计到后期的建设运营管理等的一致性与延续性，保障规划蓝图有效落地。”张文军建议。

记者注意到，创新城中村改造模式，鼓励和支持民间资本参与，是目前最重要的政策导向之一。

长三角地区城市更新工作起步虽然晚于粤港澳大湾区，但探索出了诸多多元、特色实践经验。以上海市为例，在开始启动“城中村”改造后，经上海市政府批准的项目达53个，包括城市重要节点开发、文旅节点开发、居住提升导向开发三大类，但90%都由国企主导，承担大量的公建配套设施。

“民间资本的加入成为破题关键。”朱锋告诉记者，自2014年起，上海市集体经济组织可以引入合作单位共同改造开发。今年，宝山区杨行镇老集镇“城中村”改造项目即

将收尾，促成其加速推进的核心就是合作改造模式，也就是通过一二联动滚动开发进行整体运作。

4月29日，闵行区浦江镇召稼楼城中村改造项目正式启动，该项目由瑞安房地产与浦江镇所属国资企业上海浦呈投资发展有限公司合作打造。

瑞安房地产相关负责人表示，召稼楼拥有近千年的人文历史，是上海市农耕文化的起源，亦是江南水乡、江南集镇的海派典范。瑞安房地产将联动浦江镇区域文化旅游资源，打造国际化的上海新地标，助力浦江镇成为宜居、宜业、宜游之城。

此外，在浙江省杭州市，利用

民间资本推动城中村改造已探索了20余年。早在1999年，《杭州市撤村建居集体所有土地处置补充规定》便首次提出了村级留用地政策。

近年来，杭州市西湖区针对当地留用地项目开发建设中项目品质不高、竣工延期、抗风险能力差、经济效益不可观等问题，在杭州市首创了“统一规划、统一开发、统一管理”的“三统一”开发建设项目。

记者采访多名参与杭州市留用地项目的房企、村（社）负责人了解到，首先，西湖区各村级集体经济组织提供留用地指标和土地，并获取不低于51%比例的物业产权；其次，各村（社）邀请委托区属国企杭州西湖投资集团有限公司（以下

村在规划之初便遵循“尊重自然与生态，怀着对土地的敬畏之心来开发”的理念和原则，对复兴良渚五千文明进行当代尝试。

2019年初，浙江省率先提出了“未来社区”理念，在“人本化、生态化、数字化”顶层设计中，“人本化”被放到了第一位；一年后，万科正式推出良渚文化村社区更新计划，以“未来社区”为方向，将对文化村的商业、邻里等不同场景开展更新升级。

“我们做起了村民食堂、老年公寓、艺术展等，无时无刻不体现人是主要因素。”针对未来城市与社区的建设，万科联席总裁张海提出了“万科式”的畅想：包含虚拟技术的城市基础构成一个城市的“底盘”，以原动力、文化与精神支撑的“核心”将推动城市长期发展，“场景”则是人们感知和体验生活的重要组成部分。

张文军分析认为，在城市更新中，经济利益和社会效益并非对立关系，通过政府强有力的支持，结合实施主体通过坚持长期发展原则、整体谋划统筹、有序合理的配置、针对性的场景营造和招商策略，可以做到两者相辅相成，实现市民、开发企业和政府等的多方共赢。