关于优化东沙片区规划，加速区域经济 高质量发展的建议

领衔代表 林耿波

一、基本情况

白鹅潭沿江经济带北至大坦沙，西至荔湾区界与花地河，东至珠江、西堤，南至三枝香水道，目前整个沿江经济带已进入高速发展和建设的阶段，珠江隧道北侧的华润万象城 2022 年 10 月已完成了土地出让；南侧的立白中心已成熟发展；三馆合一项目已全面封顶；珠江聚龙湾项目已引入香港太古里，建设如火如荼；广船中信泰富 2022 年 10 月也完成了全部土地的上让。

东沙片区位于白鹅潭沿江经济带南端，尽管当前广船央企总部首期璇湾项目已启动，医药港健康综合试验区首期 90 万平方米的广州国际医药展贸中心已开业运营，南漖村、东塍村、沙洛村旧改项目进入片策方案编制阶段，但远落后于整个白鹅潭核心区的建设，落后于白鹅潭商务区范围沿江经济带高质量发展区域的发展。南漖、东塍、沙洛三条村的旧村改造项目以及医药港项目推进相对缓慢，若不尽快推进该片区的旧改进程，优化提升片区规划，加速项目建设，提升片区存量空间质量，将会影响整个白鹅潭沿江经济带的高质

量发展，与区域城市发展需求、产城融合、扩大产业投资的目标相去甚远。

二、存在问题

（一）片区规划配套不足，制约片区未来产业发展形成沙洛社区、东塍社区与医药港片区形成联动的控规单元，片区现行规划时间较早，基本上都为商业、产业，其占比超过 90%，且支持产业发展的配套不足，特别是片区内居住配套数量严重偏低，教育配套严重缺乏，职住不平衡现象十分突出。医药港片区受市场需求变化、新冠肺炎疫情、经济下行等多重因素的影响，商业需求减少，原规划难以适应最新需求及经济发展，如不及时调整，不但制约项目顺利推进，也不利于企业招商引资，更不利于片区未来的发展壮大。

（二）旧改项目进程较慢，制约片区规划配套同步建设沙洛村、东塍村均属于广州市城市更新三年行动计划中全面改造类，尽管当前东沙片区内南漖村、东塍村、沙洛村旧改项目均完成了数据摸查，进入片策方案编制阶段，但改造推进相对滞后，极需结合区域城市发展、产业发展统筹规划、同步建设，特别是要与医药港形成统筹发展联动的更新发展单元，结合新的片区发展要求，统筹优化片区功能布局与用地功能，打造滨江高质量发展的产城融合片区。

（三）基础设施建设缓慢，制约区域经济同步协调发展按照东沙片区现行规划，辖区内建设的东沙隧道、南漖

隧道、地铁 10、11、22 号线，能有效加强与佛山、番禺及海珠等区域的联系，推动现代化基础设施体系建设，保障城市运行和区域经济发展。但目前建设进度均较慢，东沙隧道 2022 年刚动工，现因资金不到，处于停工状态；南激隧道仍处于规划阶段，无明确建设计划；原计划 2023 年底开通的地铁十号线按目前的建设进度有可能需推迟一年开通，整个片区的交通主干道均未能有效开通，路网体系不够完善，与区域经济及产业的发展不匹配。

三、意见建议

（一）优先提升医药港片区存量空间。作为荔湾区三大平台的桥头堡、白鹅潭地区的龙头项目，医药港片区已形成以大健康产业为核心，以大健康产业研发创新体系和大健康产业服务体系为两翼，重点发展互联网+中医药智能展贸、健康管理、健康养生、健康医疗、健康服务、医药创新、产业孵化、会议会展、总部办公、文化体验、健康旅游等领域，着力构筑线上线下、互联互通、智能智慧、共享利他的大健康产业新生态。未来，将有更多人群在医药港片区的各类型产业发展中挑起重任，为助力区域经济高质量发展，推动存量空间价值提升，要进一步优化医药港片区规划，促进片区产城融合。推动实现教育优化配套、职住平衡，帮助企业引入高端人才、招商引资，营造更加优良的营商环境，助力片区未来发展壮大。

（二）旧村改造与区域规划相结合。研究做好与市规自局和市住建局的工作对接，确保用好用活更新政策。明确“城中村”用地布局、功能分区，把改造工作与城市基础设施、社区公共配套设施建设、产业升级改造、生态环境保护等方面有机结合起来。在规划编制过程中，加强规划的前期研究，在现有“城中村”改造规划编制办法的基础上，兼顾政府自上而下的改造规划和村集体自身的改造计划，同时考虑城市发展的目标和村集体的发展需求。统筹考虑医药港片区与南濠、沙洛、东塍片区旧改工作同步推进，优化提升片区规划，完善市政配套设施，提升存量空间质量。继续加强与企业联络沟通，扎实推进片区规划优化提升，推动区域经济快速发展，以实际行动助力荔湾加速实现老城市新活力。

（三）完善片区公共服务设施体系。科学研究、统筹规划，切实提升城市基础设施建设，提高城市综合承载能力，加快推进东沙隧道、南濠隧道、翠园路以及地铁 10、11、22 号线建设，强化周边道路交通衔接，提升周边环境质量。特别是加快翠园路以及地铁 10 号线的建设，争取实现 2023 年开通的既定目标，着力提升城市建设水平，持续改善居民生活环境，助力区域经济快速发展。