

# 笋岗：“中华第一仓”的城市更新样本

证券时报记者 吴家明

已经废弃的火车铁轨静静伸向远方，在夏日的照射下变得滚烫。铁轨周边，一度散布着近百栋带着红色编号的仓库，但如今已基本变成热火朝天的工地，这就是在上世紀八九十年代曾被誉为“中华第一仓”——笋岗。

笋岗位于深圳市罗湖区，万科股权之争意外让这块沉寂已久的“中华第一仓”频频出现在公众视野。不过，让许多人意想不到的是，中华第一仓正在急速转型变轨，成为深圳城市更新的另类样本。

## “中华第一仓”的前世今生

在笋岗，已经为数不多的仓库外墙上漆着的带圆圈的红色编号，依稀还在诉说着昔日繁忙。

三十多年前，当笋岗村民走出“老围”成立第一家“三来一补”工厂时，依托深圳北站（现在的笋岗站），一座座大大小小的仓库迅速拔地而起。当时，笋岗片区布满各类仓库和露天货场，年货物吞吐量最高时达四五百万吨，为国家外贸进出口和保障香港活鲜产品供应做出过大贡献。

父母以前都在笋岗的仓库工作，这些已经废弃的铁轨都是儿时回忆。”在笋岗田心村土生土长的华先生说道，这也就是为什么一直以来笋岗给人的感觉就是仓库区。

作为“中华第一仓”，曾创造了多个全国第一：最大的多功能现代化商业仓库区、首个出口监管仓库、首家设立的进口保税仓……这不仅是笋岗仓库区的真实写照，也是深圳城市建设史上的一个重要符号。

不过，巨变发生在上个世纪90年代后期，通过此片区铁路运输的货物逐年减少，曾为货运一等站的“深圳北站”也于2008年改称“笋岗站”。正是因为这样，虽然地处罗湖区和福田区交界这样的黄金地带，但笋岗逐渐被人遗忘。”华先生如是说。

## 房企重金押注“中华第一仓”

深圳土地稀缺众所周知，一座不到2000平方公里的城市仅仅靠释放新地来提供支撑，难以给这座城市所期许的未来。这注定深圳只能接受城市更新。如今，深圳各个片区都将借助城市更新的力量发展，笋岗也不例外。

其实，早在10多年前，笋岗仓库已经开始转型，一栋栋仓库逐渐变身为外贸服装贸易中心、建材家居中心、工艺城、艺展中心、二手车市场……当时，笋岗的城市更新并没有采取大规模拆迁的做法，而是对旧仓库进行内外翻新。

来笋岗的人是越来越多，但这里的环境始终给人一种城乡结合部的感觉，房价也是整个罗湖区最低的地方之一，涨幅也远远不及同区域内的其它地方。”华先生回想过去有点感慨。

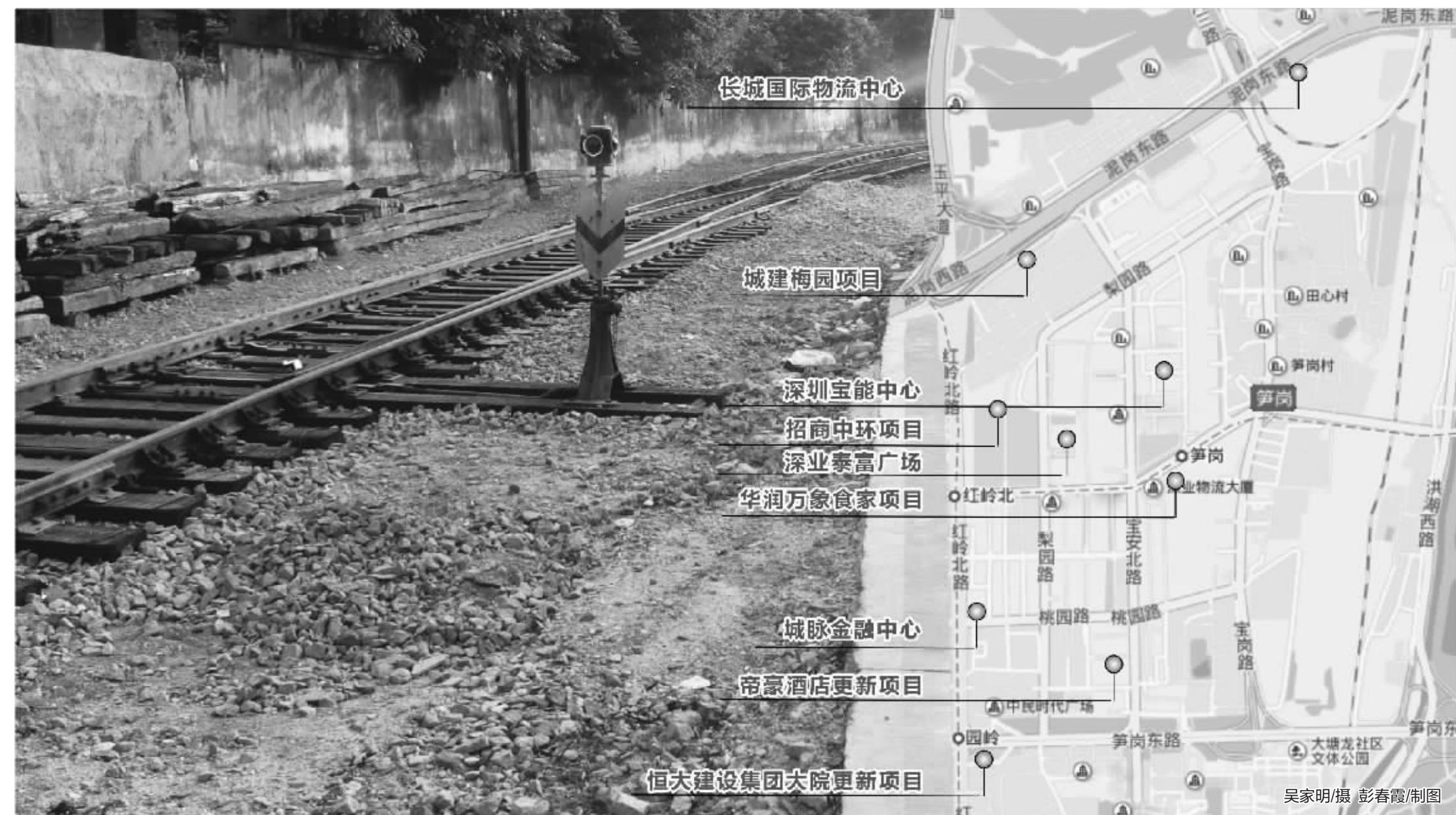
2010年，深圳提出要建成区域性的国际消费中心城市，罗湖区率先提出了《先行先试建设国际消费中心行动计划》，笋岗——清水河片区被确定为该计划核心推动平台。不过，尽管政府规划出台，但笋岗的城市更新在当时还是没有发生什么变化。

我在2011年初在笋岗以70万元的价格买下一套53平方米的房子，直到去年6月才卖出，经历了深圳楼市的几轮暴涨，特别是去年330政策后的深圳房价疯涨，但去年6月才以140万元卖出。就在笋岗对面的水贝片区，2011年卖50万元的房子，去年6月时都可以卖超过180万元，这差距十分明显。”华先生如是说。

而在去年，关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定《关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的方案》经深圳市政府常务会议研究通过。深圳最早的建成区罗湖成为全市首个城市更新改革试点区。市里“简政放权”，加之深圳市政府随后又推出了东进战略，笋岗的城市更新可以说是瞬间爆发”。

如今，走在笋岗的街道上，昔日的仓库多数已经变成了热火朝天的工地。据记者调查，众多重量级房企已经集体进驻笋岗，其中掌握巨幅地块的宝能集团俨然是笋岗城市更新改造中

在笋岗，一度散布着近百栋带着红色编号的仓库，如今已在城市更新的浪潮下变成热火朝天的工地，笋岗也因此走出自己不一样的城市更新之路。万科股权之争意外让这块沉寂已久的“中华第一仓”频频出现在公众视野，像笋岗这种物流园区的土地储备优势开始凸显，土地价值的快速升值让在笋岗手握土地储备的企业大大增强了“战斗力”。



数据来源:深圳中原研究中心 家家顺

的大“地主”，在建的深圳宝能中心规划高度超过300米；招商蛇口位于笋岗的招商中环综合体项目，总建面50万平米，计划投资超过百亿元，还将作为招商品牌进驻罗湖区的首发项目，打造一座国际化消费中心；过去的笋岗冷库将变身由华润置地操刀的首个一站式美食主题购物中心——万象食家。此外，中洲控股集团开发的长城国际物流中心、深业集团旗下深业泰富广场和城脉地产旗下的城脉金融中心也在紧张施工当中，城建梅园仓库改造项目、帝豪酒店改造以及在笋岗附近的恒大建设集团大院城市更新项目也在酝酿之中。澳康达集团和物资控股集团也有多个项目正在筹备之中。

## 一年接近翻倍 谁让笋岗房价逆袭？

在招商中环项目营销总监刘俊看来，笋岗正成为下一个投资“风口”，是成熟城区的再升级。的确，在众多城市更新项目的推动下，笋岗的房价正在默默地“爆发”。

家家顺根据内部成交数据统计了2015年5月到2016年5月这一年深圳各片区上涨情况，笋岗的平均房价涨幅为55.24%，位列深圳全市各片区中的第7位。不过，记者调查发现，笋岗多数小区的房价涨幅远远超过55.24%。以华先生卖出的房子为例，去年6月报价140万元，如今普遍报价达到270万元，几乎在一年之内翻倍。此外，家家顺的数据还显示，2015年笋岗片区的二手房平均成交价为每平方米39729元，2016年至今平均成交价已经上升至每平方米50710元。

不过，在华先生看来，笋岗房价在这一年成功“逆袭”还有一个特别的原因：宝能集团的大本营就在笋岗，加之去年年底爆发的万科股权争夺战。就笋岗房价而言，其实房价上涨最快的是在去年年底和今年年初这段时间，正值万科股权之争爆发的时候，虽然房价和万科股权之争并无直接联系，但的确让市场重新发现了笋岗的存在和价值，身边很多投资的朋友都知道了笋岗。”

房价逆袭加上城市更新的快速推进，让在深圳城市土地资源日益稀缺

的今天，像笋岗这种物流园区的土地储备优势开始凸显，土地的快速升值让在笋岗手握土地储备的企业大大增强了“战斗力”。

毋庸置疑，“中华第一仓”背后

的“通病”也有自己的特点。记者调查发现，位于笋岗片区的田心村，属于典型的城中村改造，尽管田心村旧改早已被列入2010年深圳市城市更新单元年度实施计划，但至今仍无改造的迹象，此前还传出田心村村长以“合作旧改”为名骗取开发商诚意金的消息。此外，长城国际物流中心其实早在2010年就已经宣告动工，但直到现在仍在施工当中。

不过，在众多业内人士看来，与一般城中村和老旧住宅小区的城市更新相比，由于产权相对简单而且多数为企业自主改造，加之整体规划大部分已经进入实施阶段，笋岗目前的城市更新推进速度还是相对较快。记者调查发现，就在今年年初，位于笋岗的澳康达名车广场依旧在营业，但如今靠近红岭北路的部分卖车场已经变成城脉金融中心的工地。

此外，笋岗的城市更新项目多数都不会提供传统意义上的住宅，而仅有时下大量供应的商务公寓，这与城市更新的土地性质有关。与此类似，目前深圳城市更新中的“工改工”项目逐渐成为开发

商最热衷的项目，原因无非在于业主较为单一，与城中村的拆迁谈判动辄成百上千个业主相比，工业升级改造的可谈判性难度大大降低。再者，从政府方面来看，政策鼓励工业地产开发，因此在产业立项专业申报的流程相对较短，有项目从专项申报指标到最终确定指标只用了不到10个月时间。

此外，近年来深圳全市新增的城市更新计划明显以“新型产业”比重偏多，商住用地逐渐减少，让人担心城市更新也难以缓解深圳楼市供求关系紧张的趋势。不过，深圳在土地出让方面似乎开始有所倾斜。中国指数研究院最新公布的数据显示，今年上半年深圳共推出22宗土地，规划建筑面积288.82万平方米，其中住宅用地累计推出65.5万平方米，同比增长238.5%；商办用地累计推出138.02万平方米，同比大幅增长980.8%，工业用地则大幅缩减。

无论如何，笋岗这个曾经的“中华第一仓”也开始了大刀阔斧的更新之路，也成为深圳城市更新进程上一个缩影。

# 深圳城市更新困局如何破解

证券时报记者 吴家明

城市更新项目之一，被命名为金钻豪园更新单元。不过，旧改推进多年仍无法获得全部业主的支持，更一度被认为可能成为首个正式烂尾的旧住宅区城市更新项目。

一边是大部分业主已经搬迁并盼望早日回迁，一边是未搬迁住户继续与开发商进行博弈。实际上，这样的情况还在深圳许多老旧住宅和城中村项目中存在，这种旷日持久的“拉锯战”令政府、开发商和业主等多方陷入“多输”困局。

深圳市的城市更新要追溯到2004年，当时深圳市政府出台了《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》，在深圳全市启动了城中村改造工作。当时的出发点主要是为了解决市容市貌的问题，而不是从节约利用土地的角度来考虑，重点是改造特区内的城中村和特区外局部的城中村。2009年12月，深圳又出台了《深圳市城市更新办法》，拉开了城市更

新的大幕。另外，在房价飙涨带动土地市场火爆的情况下，通过旧改获得深圳的优质土地资源对于房企而言也是较为理性的抉择。

不过，由于城市更新的利润比较丰厚，大大小小的企业、有开发资质的和没有开发资质的都全部集中到这里面来，这导致城市更新局部已经出现了恶性竞争。中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，当前深圳城市更新无法做到市场决定资源配置主导作用，因为政府主导机制太强大，市场被政府取代，民间资本难以渗透。因此，城市更新缓慢与高地价的现象很正常。

在去年的《城市更新条例（草案）》中，首次借鉴了香港的“多数决”方式，“强制征收”和“强制售卖”两大核心条款被诸多从业者视为“钉子户解决机制”。然而近期，关于强制售卖的合法性和合理性以及操作性却频遭争议。

在香港，目前很多开发商已经购买一些旧的住宅重新装修并更改了用途，或许说明重建也不一定是要拆，重新改造盘活旧楼也是一个新的思维。而在深圳，福田区正探索将城中村提质改造后转做人才公寓，提供更多保障性住房，今年将用2至3年时间，投入20亿元对辖区基础设施建设较为落后的城中村进行全面改造。

此外，一些房企也总结出自己城市更新的经验。佳兆业城市更新集团的相关负责人在接受记者采访时表示，即使在2015年财务困难时期，公司仍然没有停下旧改的脚步。去年，佳兆业对旗下22个项目的旧改过渡期补助费用支付1.2亿元；此外，佳兆业也对现旧改项目“从技术政策层面”编制了首个5年计划。按照该计划，佳兆业从2016年起每年在珠三角地区的供地面积将近50万平方米。