

多元化个性化改造盘活存量资产扩大有效投资 江门老旧厂房“变身记”



经过改造，“塘口空间”成为当地的文旅新地标，吸引港澳地区和省内众多游客前来打卡。

老旧厂房的价值可以有多大？一间闲置厂房，被盘活后可以解决多家中小企业找厂房难的问题；一个老厂房改造项目，可以吸引超10万人次旅客到访，带动乡村振兴；一个工业园，可以通过优化环境，为艺术创作提供灵感和空间……

江门作为广东老牌工业城市，有着深厚的工业文明积淀，仓库码头、工厂车间、侨资企业，这些工业建筑成为江门独特的城市记忆。当前，我市正进一步盘活存量资产扩大有效投资，深入实施“园区再造”工程，关于老旧厂房的改造再利用备受关注。近日，记者走访我市部分园区发现，老旧厂房改造模式正在走向多元化，越来越个性化的改造方案让老旧厂房焕发出新活力，成为推动周边经济发展的新亮点。

文/图 江门日报记者 陈倩婷



↑在润辉创意产业园改造前，这片厂区破旧，环境脏乱。

A 盘活「旧巢」 闲置厂房引来「新凤凰」

近日，记者来到位于蓬江区西环路的润辉创意产业园，看到园内进驻了五金、汽车维修保养、食品等行业的中小企业约10家，出租率近乎100%，各个生产车间、仓储配送中心、办公楼内一片繁忙。可谁能想到，1年多前，这里还是一片闲置厂房，因破旧、脏乱而无人问津。

为何变化这么大？江门市润辉物业有限公司（简称“润辉物业”）招商经理黄德锋向记者介绍，该厂原为某家具生产企业的厂房，楼龄超过20年，占地面积约2万平方米，2020年由于企业迁往新址而闲置。后来，润辉物业接手了该厂房项目，投入300多万元进行升级改造，并通过分租管理模式，盘活了闲置厂房。

江门优粤智能科技有限公司是该园区首批进驻企业之一，去年6月在园内租了1800平方米的厂房，一层为物流仓储中心，二层为办公室。据该公司负责人介绍，该公司作为我市消费帮扶“三专”建设（专柜、专区、专区）项目指定合作企业，通过铺设自助机柜带动本土生鲜产品销售，目前，公司直营自助售卖机已达到800个以上，对物流仓储用地的要求较高。“园区旁边就是江门大道，配送很方便，以前要12条运输线，现在只要8条线就可以覆盖五邑地区，而且配送时间节约了三分之一，大大降低了配送成本。”该负责人说。

“这间厂房的高度和面积非常适合我们生产的需要，而且交通便利，方便我们把货物运到香港总部进行销售。”高卫机械（江门）有限责任公司行政总监谭楚颖介绍，该公司成立于2021年，主要生产吊臂、吊钩等重型机械。公司在园区内租了2000平方米的厂房，每月产值达80万至100万元。

“江门是老牌工业城市，有一些老旧厂房的生产条件很好，水电配套齐全，交通运输便利，稍加改造就可以重新投入生产，而且也更符合新兴产业的生产需求，有助于推动产业转型升级。”黄德锋说，江门中小企业众多，其中不少正面临着“用地难”问题，而自建一个新厂房相比，通过盘活闲置厂房这种低成本、高效率的方法，可以释放更多的资源，满足中小企业的用地需求。

B 变身「网红」 文旅新地标带动乡村振兴

开平市的塘口旧墟曾是塘口镇政府的驻地中心，有邮局、银行、税务、工业建筑、剧场、粮仓、供销社……曾经繁盛一时。

在当地，有着两座旧厂房，一座是建于20世纪80年代的红砖建筑五金厂，另一座是20世纪90年代香港侨胞投资建设的钟表机械厂。如今，两座旧厂房犹在，只是换了个模样，成为青年旅舍和社区餐厅，并取名为“塘口空间”。

走进“塘口空间”，红色的砖墙，灰色的水泥地板，保留完整的钟表机械厂吊机……处处透着浓厚的老厂房韵味。极具侨乡特色的工业建筑，向人们诉说着曾经繁荣的工业文明，这种独特的文化魅力，让“塘口空间”成为了当地的文旅新地标，吸引港澳地区和省内众多游客前来打卡。

“塘口旧墟保留着侨乡独特的建筑风格，有丰富的农业、旅游等资源，以及良好的生态人居环境，为了利用好这些资源，让塘口旧墟‘活’起来，我们提出了塘口社区计划，“塘口空间”是计划启动的第一步。”塘口社区计划发起人、“塘口空间”创始人邓华说。

近年来，邓华和他的团队不断对原有建筑进行实体空间改造，将“塘口空间”打造成为集活动、讲座、展览、餐厅、住宿等功能于一体的国际青年社区空间。目前，“塘口空间”已接待多批来自世界各地的到访者，他们在这里举办公益骑行、实习计划、世界遗产研学营等国际交流和研学活动，不仅为本地村民创造了就业机会，还吸引了一批年轻大学生在此落地生根。

“塘口空间”四季食堂经理雅芝是开平人，她从高三开始每逢暑假都会到“塘口空间”实习，大学会计专业毕业后决定留下来工作。“现在在乡村机会多，我很喜欢看好塘口旧墟未来的发展。”雅芝说。

“塘口空间”的意义不仅是盘活旧厂房，打造“网红”景点，我们还希望以此带动塘口旧墟片区的人气，吸引来自全世界有志于乡村建设的组织及青年人，以及带动当地村民共同参与塘口旧墟的活化建设中，一起推动乡村振兴。”邓华说。

据悉，近年来，“塘口空间”还举办了七夕等墟，“音火乡传”音乐晚宴、“丰Show”音乐市集等塘口社区“墟里”系列文化活动，接待游客超10万人次。

C 优化环境 为地方特色产业提供空间

在江海区亨通高科技工业园，成群的白鸽在园区内栖息、飞翔、漫步，园区深处还有一片用竹子围起来的田园，里面的农田种了一些蔬菜、水果和名贵树木，诗意的田园风光，让园区充满了生机与活力。

这个工业园的主人是江门市台山市玉协协会会长凌玉堂。除了打造绿色生态园外，凌玉堂还有一个目标，那就是在此打造台山玉产业基地。从2012年开始，该园区就通过免费提供场地的方式，主动引进玉石工作室，为台山玉产业发展提供空间。“台山玉产自台山，是中国独一无二的‘海中玉’，与和田玉可相媲美，但由于台山玉的发现和推广相对较晚，目前相关产业发展仍处在起步阶段。我希望借助粤港澳大湾区‘1小时生活圈’的交通便利，通过凝聚一批玉石工作室，在江门形成一个艺术品交易市场，推动台山玉品牌的打造和发展。”凌玉堂说。

乐且就工作室是首个进驻园区的玉石工作室。该工作室创始人林文乐来自福建，先后师从寿山石雕刻大师傅林福福先生、中国工艺美术大师顾永骏先生。早期，他主要雕刻寿山石作品，到江门后才开始专攻台山玉雕刻。“选择到江门开工作室，最主要是因为台山玉的独特性，具有很大的创作空间，而且还有免费场地可以使用，这是一个很好的机会。”林文乐说。

玉石雕刻要经过相玉、草图、打胚、修光等过程，这些过程看似简单，实际上却相当复杂，耗时长。为方便创作和经营，林文乐将4层的工作室，分别改造为创作区、展示区、加工区和休息区。林文乐说：“艺术创作需要轻松的环境，江门宜居的环境给了我很多创作灵感。”

2018年，他的作品《四渡赤水》在第17届“天工奖”评选中，从全国十多个赛区近5000件作品中脱颖而出，最终成为17件金奖作品之一，同年还获得了第三届“金榕奖”金奖、第七届广东省玉雕作品“玉魂奖”金奖、广东省第三届大明宫“琢越杯”金奖。

据介绍，目前园区出租率为100%，其中玉石工作室和展览馆有10多家，用地面积约8000平方米，占整个园区的五分之一。

“一个艺术品类从零开始打造是一件不容易的事情。我希望能通过贡献自己的资源，为台山玉产业的发展出一份力。虽然这个过程不会有物质上的回报，但精神上却能获益良多。我认为，人的一生，只要做好一件有意义的事情，那人生便是有价值的。”凌玉堂说。



亨通高科技工业园免费提供玉石工作室场地，助力台山玉产业发展。

台山农商银行上川支行打通普惠金融“最后一公里” 为居民提供与岛外无差别的金融服务

小事不出村 大事不出岛

普惠金融惠及城乡，连接基层。即便在四面环水的海岛，也有金融人在默默奉献。台山农商银行上川支行（简称“上川支行”）是上川岛唯一的银行。该行员工克服困难，打通普惠金融“最后一公里”，为岛上居民提供周到服务，受到当地居民的好评。近日，记者专程来到上川岛，了解该行普惠金融工作和员工生活情况。

文/图 江门日报记者 吕胜根



↑上川支行工作人员在岛上开展金融知识宣传。（资料图片）

→上川支行投放的“粤智助”政务服务机为农村不使用电脑、智能手机的老年人带来便利。

在岛上默默奉献的金融人

魏艳娜是上川支行负责人，2006年大学毕业后到台山农商银行工作，今年5月调动到上川岛。对内做好管理，对外联系客户。上川岛有157平方公里，分布着众多村子，常住人口约8000人。魏艳娜每天早上安排好全行一天的工作。下午来网点办事的人少些，她就和网点员工去跑客户，跟进业务。“在岛上，来银行办理业务的外来人员比较少，大多数客户是当地居民，很快就熟了，我们日常工作中像对待家人一样对待客户，用足够的耐心和细心为客户服务。”魏艳娜说。

上川支行网点经理梁沃平是上川本地人，今年已经59岁了，1993年进入当时的台山信用社至今，一直在上川工作了29年，扎根海岛，服务乡亲，是同事心目中的“老黄牛”，也是大家学习的榜样。虽然明年就要退休了，但梁沃平仍几十年如一日地

部分员工每月回家一次

上川支行的12名员工中，有5名不是本地人。他们有的每周回家一次，有的周六要上班，只有周日一天假，索性就不回去了，一般通过调休，每月回家一次。

从上川岛到山咀港，坐轮渡要半个小时，从山咀港坐车回到家中，要差不多1个小时，这样算起来，回家一趟至少要1个半小时。尽管交通不便，路途奔波，但大家都任劳任怨，尽心尽力为岛上居民提供与岛外无差别的金融服务。

魏艳娜家住台城。在岛上，远离家庭，工作和家庭有时难以兼顾，但家人的支持，减少了她的顾虑，从而能够安心上班。“平时每天通过电话、微信和家人沟通，了解孩子的生活学习情况。”魏艳娜说。

为困难群众提供上门服务

上川支行的柜面业务集中在三洲圩的上川营业部，办理对公和个人开账户、现金和非现金业务、社保卡等各类业务。

小事不出村，大事不出岛。为了给岛上居民和游客提供便捷金融服务，上川农商银行在飞沙滩开设了自助服务区，提供现金存取款、查询转账等服务；在沙堤渔港开设轻型网点，每月第一个星期二开门营业，提供现金存取款、查询、转账汇款等金融服务；在上川公共服务中心布放“粤智助”政务服务机，通过身份认证、拍照等技术，让群众可自主办理打印身份证复印件、查询社保医保明细、查询银行余额、办理低保补助等200多项服务，为农村不使用电脑、不会使用智能手机的老年人带来便利，送去关爱。

在岛上，除了做好网点工作，金融知识宣传和服务还要走出去、送上门。魏艳娜家住台城。在岛上，远离家庭，工作和家庭有时难以兼顾，但家人的支持，减少了她的顾虑，从而能够安心上班。“平时每天通过电话、微信和家人沟通，了解孩子的生活学习情况。”魏艳娜说。

敬业乐业，坚持每天电话、微信和客户沟通，经常走街串巷、上山下海拜访客户，为客户上门办理社保卡、POS刷卡机、二维码收银机等业务，用自己的脚步丈量上川岛的每块土地，把金融服务覆盖到最后一百米。

黎煜霖2021年从广东外语外贸大学毕业后，进入台山农商银行工作，分配到上川支行任业务柜员，至今工作了一年多，属年轻员工。

刚开始参加工作，黎煜霖与客户交流还会略显青涩与急切。为做好工作，他下班后常常会将心比心地反思自己当天工作中的不足。随着在前台办理业务时间的增多，黎煜霖的业务技能、金融知识运用更加熟练，沟通交流能力不断提高，客户对他的服务评价也越来越高，如今他已经是负责VIP窗口、对公业务的主力业务柜员。

单位的楼上就是宿舍

工作日晚上下班后，魏艳娜一般会会和住宿的员工外出散步，聊天、谈心，或是组织员工与其他单位联谊，加快融入上川岛生活圈子。很多事情她都要以躬身入局的态度亲力亲为，处理好各方面工作，深感责任重大。让她欣慰的是，同事们关系和谐，团结协作，岛上民风淳朴，客户也很热情。

单位的楼上就是宿舍，黎煜霖等几位住宿舍的员工就以单位为家。这里融洽互助的工作氛围，让他们很快融入了这个大家庭。“上川支行给我带来一种家的感觉。”黎煜霖说。

普惠金融，重在行动

上川支行多次为行动不便的困难群众提供上门金融服务，为群众办实事、解难事。

上川营业部与同在岛上的石笋村约有10公里路程。6月底的一天，得知该村残疾人甘先生需要激活社保卡，考虑到甘先生出门不便，上川支行员工就驱车前往石笋村，冒着酷暑上门为甘先生办理业务，解了他的燃眉之急。“你们的金融服务真是太细致、太周到了。”甘先生充满感激地说。