

广东省广州市： 城市更新助力老城市焕发新活力

■中国城市报记者 邢 灿

老城不老，其命维新。作为拥有2200多年历史的老城，广东省广州市在更新中蜕变成长，焕发新活力。

近年来，广州市坚持人民城市理念，积极稳步实施城市更新行动，探索建立健全可持续的城市更新模式，推动一批重点项目落地见效，书写老城市新活力的城市更新答卷。

近日，中国城市报记者走访广州市粤·潮楼、黄桥·小石集、新华坊等城市更新项目，探寻广州以城市更新激活老城市新活力的实践路径。

粤·潮楼：

初代潮流地标焕新归来 改造驱动年营收2亿元

在广州市越秀区北京路与文明路交汇处，粤·潮楼格外吸睛。“月光白”建筑外立面尽显时尚。在粤·潮楼网红打卡点骑楼街梯上，年轻人拾级而上、络绎不绝，不少人手举相机定格光影，快门声与清脆笑语交织成热闹的潮流图景。

粤·潮楼由塔楼和商业裙楼组成，其中塔楼原为北京路广永利都酒店，商

业裙楼曾是20世纪潮人心中玩乐圣地。随时间推移，建筑外立面被广告牌占据后杂乱无序，建筑内部空间狭窄闭塞，格子铺的形式无法适应新兴商业的需求，整体业态逐渐衰落。

2022年5月，广州金融控股集团有限公司联合广东东升控股集团启动改造，2023年5月完成改造、2023年9月开业，以“商业+艺术+场景”创新模式打造青年生活方式中心，延续广州潮流文化基因。

骑楼是岭南文化的代表，而北京路



更新改造后的粤·潮楼商业裙楼外立面。广州市住房和城乡建设局供图

则是粤派骑楼重要分布地之一。广东东升控股集团粤·潮楼项目负责人许旺聚介绍，项目设计打造了骑楼街梯，将架空式骑楼风格廊道叠在建筑每一层中，让城市旧有的街区肌理得以延续。这些骑楼街梯能根据活动主题随时变身成街梯美术馆、街梯客厅、街梯花园。

此外，项目还在裙楼6层天台设计打造了一个“城市营地”，这里将不定期举办夜间创意市集、乐队驻唱等活动，还将联动场内部分商户延迟营业时间，提供夜茶服务、空中食堂夜宵等。

设计团队创新打造“空气型”有氧商业模式，构建沉浸式流通空间。“传统商场往往采用封闭式设计。该模式旨在打破传统商业空间局限，为顾客提供了更加舒适、自然的购物环境，增加了商业空间的活力和吸引力。”许旺聚解释说。

粤·潮楼自完成更新对外开放以来，以年轻、先锋、跨界、多元为主张，举办限时快闪、艺术家联名合作、随机舞大赛、城市说唱battle大赛、潮玩集市、沉浸式艺术展等活动，分享年轻活力的生活态度，让众多追求新生活方式的年轻人聚集在这里。

目前，项目已实现98%出租率，汇聚麦当劳、寿司郎、美居酒店等国际品牌，以及骏豪酒家等潮流零售与餐饮品牌超15家，品牌矩阵中有广州首店4家、越秀区首店4家。粤·潮楼整体运营后年营业额2亿元，年纳税超500万元，创造600多个就业岗位。

黄桥·小石集：

像造汽车一样造好房 让“忧居”变“优居”

在广州市越秀区洪桥街道，一栋风格现代简约的4层红砖灰瓦建筑——“黄桥·小石集”引人注目。

这栋建筑首层设有便利商铺、托

育点等公共配套服务设施，二到四层配有独立卫浴、明亮整洁的公寓，四层还规划了共享健身房、养老服务站、社区服务中心等社区配套功能设施，备受年轻人追捧。

黄桥·小石集项目位于越秀区洪桥街道辖内洪桥街与小石街交界地带。地块共19栋建筑，此前根据初步鉴定结果，房屋多为C、D级危险房屋或砖木、砖混结构，且房屋内无独立成套的厨房和厕所，是典型的危旧房。

经与业主协调达成一致意见，其中17栋采用“原拆原建”就地焕新，其余2栋进行微改造提升。

广州市越秀区洪桥街道办事处主任王飞介绍，面对多宗地、多产权、规划限制等老城更新典型难题，相关部门协同创新，成立工作专班，及时协调解决项目推进过程中出现的新问题，打通土地、规划、产权、报建等难点堵点。

资金保障是改造成功的关键。在资金筹措上，项目探索“业主出一点、企

业投一点、政府补一点”的多元机制。产权人按面积进行出资，同时申请中央财政资金支持项目建设。

项目从技术、安全、配套三大维度发力，为老城区居民打造绿色低碳、安全舒适的居住空间。

在技术创新上，项目将钢结构模块化建造技术应用于危旧房“原拆原建”，像“造汽车”一样生产好房子。现场基础施工时，工厂可同时进行模块生产，双线并行，工期相较传统建造方式缩短约60%。

模块化建造不仅提升了效率，更解决了老城区施工受限的难题。“在狭小的施工场地内，传统建造方式往往需要大量现场作业，工厂预制、现场快速组装的方式则有效降低施工噪音，减少扬尘，减少了对周边居民生活的影响。”王飞说。

在安全舒适上，针对原项目一侧的内街巷最窄处仅2.7米，消防车无法通行的隐患，设计师创新采用首层骑楼退

距4米的方案，既满足消防通道要求，又提升了慢行系统体验。

在配套完善上，发挥政策叠加效应，用好《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》及《广州市装配式建筑和模块化建筑项目容积率激励措施实施细则》政策红利，改造前面积1761平方米，改造后增加了517平方米，增容面积主要用于电梯、公共走廊、服务配套等。

考虑到项目周边老龄人口占比高，且临近幼儿园、小学，但公共活动空间匮乏的问题，项目首层增设约250平方米公共服务空间，布局轻餐饮、健康生活、便捷服务等多元业态。项目二、三层规划30间18平方米现代化公寓，配备公共厨房、阅读室、共享客厅等设施，满足新市民、青年人“拎包入住”需求。

广州市住房和城乡建设局相关处室负责人介绍，接下来，将以黄桥·小石集试点项目为示范，以洪桥街道片区统筹为抓手，统筹推进周边新一批原拆原建、自主更新项目。



“原拆原建”后的黄桥·小石集外观。广州市住房和城乡建设局供图

新华坊：

“政企民”三方共建 破旧老墟市变特色街

新华坊为全省首宗多业主危旧商业物业成片连片自主更新项目。该项目始建于20世纪40至60年代，为2层砖混结构连排商业建筑群，涉及13户业主共19套商铺，总建筑面积约2500平方米。

随着岁月侵蚀，这片老旧街区逐渐“病态”。二层砖混结构房屋安全隐患凸显，被鉴定为D级危房；低端业态混杂，经济效益持续走低，19套房屋的业主们既盼望改善居住环境，又发愁改造无门。

2024年6月，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局联合印

发《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》，推进城市更新落地实施。根据《办法》，新华坊实施拆危建新。

项目创新构建“政府引导、市场运作、群众参与、共治共享”的政企民共建模式，通过社会资本与预期经营权结合实现三方共赢，于2025年7月31日完成竣工验收，目前已进入招商运营阶段。

针对联排共墙结构协调难度大的问题，成立临时党支部，组建由多部门及区属国企组成的攻坚小组。通过党群“连心桥”机制，推动100%业主同意签约，同时整合19间商铺用地及3宗夹心地，实现从“独宗独栋”到“多宗连片”的更新升级，统筹提升低效用地价值。

为破解政府单一投资困境，项目推

出“直接出资+间接出资”双选项。业主统一将新建筑20年运营权让渡给区属国企，直接出资业主可获全额租金返还，间接出资业主以部分租金抵扣建设成本并享受剩余收益。国企承担运营成本与风险，期满后房屋交还业主。

区属国企扮演“职业经理人”角色，统一负责设计报建、业态规划与招商运营。以“喜庆+非遗”为核心定位，提档升级原有低端业态，打造集商业经营、文化体验于一体的特色街区，通过空间重构激活建筑“隐藏价值”。

改造过程中如何留住城市记忆？项目邀请华南理工大学专家及非遗传承人邵成村团队参与建设，保留青砖外墙、红瓦屋顶等历史元素，原样复刻木纤维格子窗户。引入钉金绣等非遗项



改造后的新华坊街区。

广州市花都区住房和城乡建设局供图

目，打造“传统场景+数字化展陈”的体验馆，实现历史记忆与文化遗产的有机融合。

如今的新华坊已建成，不仅消除了安全隐患，更成为集商业经营、文化体验、休闲消费于一体的活力街区。