

城市更新 生活更新

广东省广州市： 以多元化更新模式探索转型路径

■中国城市报记者 张永超

向新而行，广东省广州市从来不缺奋进故事。从T.I.T创意园的更新改造到永庆坊的蝶变新生，再到罗冲围片区的创新实践，该市正不断以多元化更新模式探索超大城市转型之路。

今年2月，广东省城市更新动员部署暨城中村改造现场观摩会在广州市召开；近期，广州市也召开城市更新工作动员部署会，有力有序推进城中村改造，扎实推动超大城市内涵式高质量发展……带着创新实践的特色经验，广州市城市更新步履不停。

加速更新改造 推动老街旧巷功能焕新

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出八项主要任务，其中对推进老旧小区、老旧厂区、城中村等更新改造进行详细部署。城市更新按下“加速键”。

广州市作为中心城区仍大量存在城中村的一线城市，城中村改造也是其城市更新的重中之重。

“广州的城市更新正经历着高质量有机更新的发展阶段。”广州市城市更新规划设计研究院有限公司党总支书记、董事长骆建云说，城市更新的方向已从单纯的推倒重建和物质空间改善，转向更注重城市功能的优化和城市品质的提升。

去年以来，广州市重点推进广州新中轴（海珠）、广州火车站、罗冲围、环五山创新策源区四大片区改造，不断为改造做乘法，以积极稳步推进城中村改造为契机，抢抓城市更新窗口期，形成改造的叠加效应。

广州市黄埔区今年一季度68个重点项目实现新开工86万平方米，建成封顶76万平方米，完成固定资产投资同比增长6%；白云区民科园核心区、罗冲围、三元里村、夏茅村等改造项目实现改造方案全面获批、意见征询全面完成、征地补偿方案全面印发等；花都区在全省率先创新探索“自筹资金、自主更新、自拆自建”危旧房改造模式……

广州市更新项目多点开花，不仅项目建设“重踩油门”，各区在实践基础上边做边创，总结出了很多新的工作方法。当前，广州市大力推行“依法征

收、净地出让”改造模式，采取“指挥部+公司”工作机制，建立健全“1+N+X”政策体系（即1个总体纲领、N项配套政策、X个落实文件），已印发实施《广州市城中村改造条例》，以及涵盖工作流程、成本管理、考核评估、风险防范等方面的30多项政策文件，为城中村改造顺利实施提供坚实支撑。

“去年以来，广州市持续开展城中村改造暨保障性住房、整租运营一体化设计竞赛，推动城中村住房租赁从‘分散粗放’走向‘规模化、专业化、规范化’。”广州市住房和城乡建设局相关负责人介绍，广州市将“平急两用”公共设施、新型建筑工业化、绿色建筑（含光伏）、保障性住房等建设与城中村改造相结合，纳入改造方案编制内容，通过改造进一步提升经济社会发展正向指标。

持续释放活力 于细微处下足“绣花”功夫

广州市是一座有着2200多年建城史的历史文化名城，也是一座充满现代活力的超大城市。

近年来，广州市以“绣花”功夫推进历史文化遗产活化利用，加强城市有机更新，不断改善人居环境，培育新业态，持续推动千年古城焕发新活力。

永庆坊坐落在广州老城荔湾区恩宁路上，街区骑楼建筑留存完整，文物古迹丰富多样。过去的永庆坊是广州市危旧房最集中的区域之一，辖内破旧危房密集，公共基础设施薄弱，“天晴怕火灾、下雨怕楼塌”曾是它的真实写照。

2016年起，永庆坊创新采取“政府主导、企业承办、居民参与”的微改造城市更新模式，通过“绣花”功夫延续历史格局，活化利用旧建筑空间，既留存岭南建筑风貌，又创新性融入现代生活功能，实现传统肌理保护与人居环境提升的有机统一。

广彩、广绣、粤剧，一条老街、一间间店铺……如今，永庆坊从曾经一片破败的居民小区摇身一变，成为文旅商一体的现代化社区。在业态植入方面，永庆坊不仅融入了当地特色元素及老字号传承，也引进了餐饮酒吧、咖啡文创、青年公寓等新业态、新功能，成为了广州市“老城市新活力”的最佳实践地。

以“小切口”实现“大突

破”，广州市的城市更新“进度条”不断刷新。近年来，该市出台实施《广州市传统风貌建筑保护规定》《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》，修订施行《广州市历史文化名城保护条例》等，因地制宜发挥街区的多样性，加大空间供给，燃起烟火气，催生更多新消费、新生活场景。

广州市诚志堂货仓旧址改造为幼儿园，每年提供120个学位；广州市府学西街通过特色3D彩绘涂鸦、提升步行舒适度和分时段步行化管理等，变为受年轻人喜爱的“后备箱”集市；广州市民间金融街结合楼宇经济奖励等政策优惠，在传统骑楼街引入民间金融、商务办公和文化旅游功能，同时补足配套服务设施，促进产业转型升级，构建民间金融产业生态系统……促进老建筑创造

创意园在改造过程中，充分尊重并保留了原有路网格局和3.43万平方米的老厂房，采用微改造方式，最大限度保留和呈现纺织机械厂的风貌特征和生态环境。同时，创意园始终围绕“时尚、创意、科技”三大主题招商运营。从开园至今，专业的运营团队精准筛选与园区发展目标匹配的业态，服装类、科技类、创意类企业占较大比重，构建了可持续发展的产业集群生态圈。现在，园区实现年产值约300亿元、税收超30亿元，提供就业岗位近5000个。

构建多主体共同参与新格局，探索可持续城市更新的模式创新，广州有更多实践经验。今年5月1日，广州市白云区的夏茅村级工业园改造项目迎来重要节点，项目商业综合体——白云湖金铂天地正式开

安全环保隐患等多重问题，严重制约了产业集聚发展和城市品质提升。

2021年5月，广州城市更新新集团有限公司携手夏茅经济联合社，以合作开发模式改造该项目，在保障村集体权益的同时，打造承载商业服务配套及生产性服务功能的空间载体，统一建设和招商，提升村留用地开发利用价值，引导村经济集聚化、有序化、高效化开发建设，赋能区域协调发展。

“项目总投资超10亿元，规划打造集产业办公中心、商业综合体和综合电竞场馆于一体的现代园区。”夏茅村级工业园改造项目相关负责人介绍，达产后年营收预计超24亿元，年纳税总额超1.6亿元，可带动村集体年增收2400万元，逐步形成“产业升级—土地增效—村民受益”的良性发展路径。



经过更新改造后的永庆坊成为广东省广州市的文旅新名片，独具特色的展示活动吸引了广大游客前来观赏、打卡。
广州市住房和城乡建设局供图

新价值、老街区激活新场景、老产业释放新动能，当下，广州市正不断在细微处推进城市有机更新。

多元主体协同 打开产业更新发展空间

老厂房内的枕木被改造成古朴的凳子供人们歇脚，工业设备如棋子般散落在园区的不同角落，成为承载旧时光的特色装饰……坐落在广州城市新中轴线南段的T.I.T创意园，是由广州纺织机械旧厂更新改建而成。

业。这座总体量13.3万平方米的商业新地标，开业首日客流量即突破20万人次。此案例是“国企主导+村社联动+专业运营”模式的创新实践成果，为超大型城市扎实推进内涵式高质量发展提供了可复制的改造范本。

夏茅村级工业园改造项目位于白云湖数字科技城东部门户，为白云区产城融合的重点规划区域。项目总用地面积5.64公顷，共包含3个地块。昔日的夏茅村级工业园以低端厂房和仓库为主，面临业态传统、效率低下、产能落后及存在

领取记者证公示

根据相关规定和要求，《中国城市报》社已对申领记者证人员的资格进行严格审核，现将领取新闻记者证人员名单进行公示。

公示名单：王迪
公示时间：2025年5月19日

如对以上人员有异议，可直接向《中国城市报》社举报，电话：010-65367114。

《中国城市报》社有限公司
2025年5月19日