

解码幸福里

以“黄埔模式”助推城市高质量发展

文/陈诚

穿过百年青石板里巷，游走在古建筑群之间，一片片极具岭南特色的历史文化街区化身为城市记忆馆，仿佛穿越到明清时期的繁华街巷。

这里，曾经是黄埔最繁荣的中心街区之一，又称文冲墟市，如今这片古建筑街区有了崭新的名字——广州·幸福里。

修缮及迁移重建 古巷旧街焕新颜

幸福里占地面积约1.3万m²，总建筑面积约8700m²，包含文冲陆氏大宗祠和文冲炮楼2个市级文物保护单位、13个区级文物保护单位、1座历史建筑和2座传统风貌建筑等共35处古建筑，是广州最大的古村落保留地之一。

经过原址修缮以及迁移重建等改造方式，村民记忆中的风塘、大榕树、陆氏大宗祠、文冲碉楼、文凤陆公祠等都被完整保留下来。其中，文冲陆氏大宗祠活化利用项目被列入2022年度广东省文物古迹活化利用典型案例。

除了古色古香的建筑和场馆之外，幸福里还叠加了一系列服务和活动功能，如文冲广东音乐曲艺社、善群堂龙狮协会等。

整个幸福里规划为三大布局。第一个片区，打造面向市民朋友开放的集展览、服务、培训、体验、休闲为一体的多功能阵地。为更好守护乡愁，文冲结合古村的历史底蕴和传统文化、家风文化、忠烈文化等特色，对古建筑群进行升级，成立了广东音乐曲艺社、善群堂龙狮协会、青年之家非遗传承基地等，方便市民在此开展文体活动，文冲村的



改造后的广州·幸福里

非物质文化醒狮、龙舟、武术文化得以传承。

第二个片区，主打文化商业，通过文旅融合、特色店铺还原文冲墟市的热闹景象。肯德基、家塾·方块咖啡、十二小时书店等店铺各有特色，每逢周末或者节假日，许多外地游客都慕名而来，探店打卡。这里也是广州·幸福里人气最旺的一条商业街区，是广州又一“网红打卡点”。

幸福里第三个片区，作为文化名人工作室，以文化融合与文化传承为主。一指陶艺、幸福照相馆、乡愁馆、陆柳青老师的工作室都开在此处。文冲街道相关负责人告诉记者：“文冲村民世世代代生活在这里，我们在建设过程中保留古祠堂、私塾，老百姓就能参与其中并活化利用，在这个过程中把乡愁留住，把文脉传承下去。”

在保护中创新，在继承中活化。这座千年古村经过蝶变新生，带来了丰厚馈赠，赓续城市文化根脉，一解村民们们的乡愁，幸福里既是文冲人记住历史、寄托乡愁的重要载体，又是焕然一新的广州文化城市地标。

营造品质空间 重塑城市空间价值

新时代绽放新活力，幸福里的改造，

既是城市更新示范项目，更守护了民生所需的城市文脉。随着改造规模的不断壮大，如何充分释放发展潜力，实现新旧功能转换？黄埔区文冲街再交答卷。

据文冲街道相关负责人介绍，幸福里的营建理念“修旧如旧、新旧融合”，在修旧如旧、外旧内新的修缮保护中重焕新的光彩。

在修旧如旧方面，保留了街坊里弄的城市肌理，最大程度保护了文冲的历史脉络和人文记忆。修缮约一万平方米的历史文化街区里，包含文冲陆氏大宗祠和文冲炮楼2个市级文物保护单位、13个区级文物保护单位、1座历史建筑和2座传统风貌建筑等共35处古建筑，引入了广绣馆（仕杰陆公祠）、乡愁馆（文炳陆公祠）、醒狮文化非遗传承基地（廷亨陆公祠）。

在新旧融合方面，为帮村民留下记忆，留住乡愁，2016年至2017年文冲以陆氏大宗祠和邵山书院为中心，将26处古建筑“打包”，1:1等比例还原，移建至文化广场水塘沿线，最大限度保留历史风貌，让乡愁与记忆一同融入城市肌理，传统街区与非遗文化的共生共荣，延续城市历史文脉，散发历久弥新的魅力。

黄埔旧改第一村 幸福里蝶变的十三年

释放17万方集体物业
幸福里盘活经济账

把时间拨回到2009年，文冲石化路以西是黄埔区第一条整体改造的城中村，也是广州市2009年首批城中村改造项目。这座有着近千年文化沉淀的古村落，地处黄埔临港区的核心位置，位于广州人工智能与数字经济试验区范围内，古村落的另一面，则是建筑布局凌乱，公共和配套设施不完善的老、旧城中村。

世居在此的文冲村民介绍：“这里原来都是密密麻麻的握手楼，在窗口就能伸进邻居家里，隔壁说话听得清清楚楚，毫无隐私可言。采光通风也差，二楼以下常年不见阳光。”

而后，黄埔区政府公开招标引入万科集团合作开发文冲石化路以西城

中村改造项目，总用地面积51公顷。改造以文冲历史人文为基，自然水系为纽带，结合现代城市理念，打造商业、自然、文化共融的高品质综合居住区。

文冲街道相关负责人透露，整个文冲石化路以西城中村旧改释放出17万平方米的集体物业，包括科技企业孵化器、高端商业综合体、星级酒店、养老产业等。不仅为村民生活提供极大便利，还为文冲村集体经济增收至少900万元，随着产业园、酒店、商场的落地还为该片区提供大量就业岗位，解决了村民工作就业的问题。

政策推动 幸福里成为“黄埔旧改第一村”

城市更新，行之甚难。改造周期长、审批要求高、投资金额大和涉及多方利益主体角力。2019年黄埔区率先提出“城市更新10条”，首创“快批、快拆、快建”工作机制，大力破除建设审批环节繁复的“死结”，推动审批流程从60项压缩为3项，审批时间最快将从1年半压缩到3个月，打响了先行先试“第一枪”。

2020年，广州市提出“1+1+N”城市更新政策体系，明确了“去地产化”的总体方针，打破以项目为抓手的分散改造局面，将城市更新纳入国土空间总体规划“一张图”管理，引导环境治理、产业导入、文化保护等城市更新考核指标。

随着政策改革的广度和深度不断推进，城市更新的“黄埔模式”令人期待。在政策的推动下，文冲村旧改提速提质，围绕广州科技创新轴、广州人工智能与数字经济试验区，扎实推动市民生活空间、产业发展空间的优化提升。

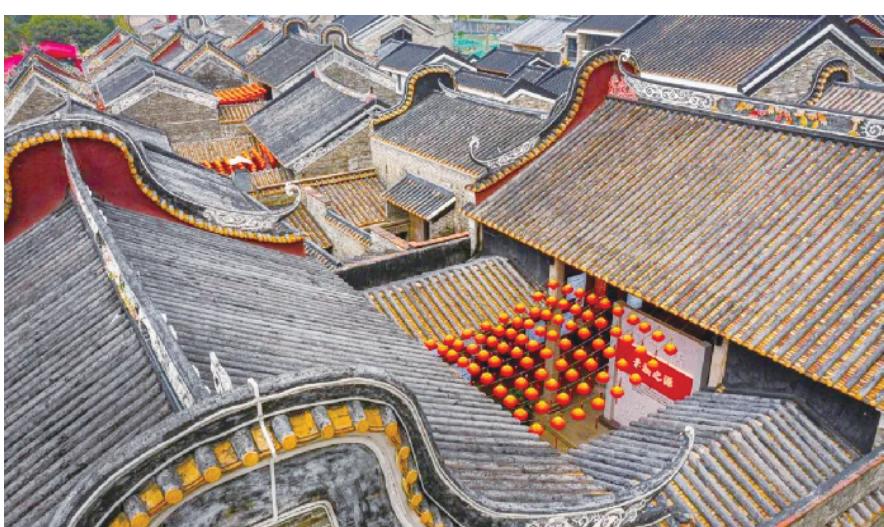
赓续城市文脉 织就高质量发展新画卷

一直以来，城市更新是广州践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要切口。今年以来，广州更是在城市更新固定资产投资目标突破历史纪录，高达2000亿元，同比增长超60%。面对广州城市更新任务最重的一年，全市将重点推进127条城中村改造，大力推动重点片区改造和继续推动老旧小区改造提质增效，以大建设推动经济稳步增长、品质不断提升，助推广州市高质量发展。

多重机遇叠加，向高质量发展奋力前行。城市更新，已经成为城市高质量发展不容回避的命题。

与城市共生，与文化共融。幸福里作为“黄埔模式”的范式样本，为大湾区城市高质量发展、历史文化保护传承提供了新的解题思路。保留历史文化遗迹，提升人居环境品质，改善居住条件，形成城市高质量发展和历史文化保护双管齐下的新格局。

在奋力谱写新时代高质量发展新篇章的征途中，不断加大历史文化的保护与传承的力度，在城市建设发展过程中，积极探索，留住乡愁、留住历史、留住文脉，形成了城市高质量发展与历史文化保护传承和谐共生、共同发展的新画卷。



幸福里历史文化街区