

城市更新

广东乘风破浪开新局

文/唐培峰

城市更新是城市建设历史进程中的深刻变革。实施城市更新行动，是党中央作出的重大战略部署。

广东认真贯彻落实国家关于实施城市更新行动的决策部署，精心谋划，开拓创新，大力推进城市更新工作，掀起了一轮又一轮的高潮。从珠江之畔的老旧街区焕发新生，到粤东古城的文脉赓续绵延；从城中村的破茧蜕变，到完整社区的便民升级……一场以人民为中心、以品质为导向的城市更新行动正在南粤大地深入推进。



高位引领

锚定方向构建政策体系

城市更新是城市发展达到一定阶段的必然选择，更是践行人民城市理念的核心载体。习近平总书记多次强调，“要坚持走内涵式发展路子，创新城市治理，加强韧性安全城市建设，积极实施城市更新行动，增强发展潜力、优化发展空间，推动城市业态、功能、品质不断提升。”广东深刻领会总书记重要论述精神，将城市更新作为推动高质量发展的重要抓手，构建起“顶层设计+地方实践”的全方位推进格局。

在组织保障上，省政府成立省城镇人居环境提升工作领导小组，由省长任组长，统筹协调城镇老旧小区改造、城中村改造等重点工作。省住房城乡建设厅牵头成立城中村改造工作专班，形成上下联动、部门协同的工作机制。广州、东莞、中山等多地成立市长任组长的城市更新工作协调机制，将更新工作纳入民生实事和政府重点任务，连续三年强力推进。

政策体系建设持续完善，广东正加快构建“一个实施方案+一本专项规划+若干项支持政策”的“1+1+N”城市更新政策框架。在全国率先实现地级以上城市体检全覆盖，创新建立“先体检、后更新，无体检、不更新”的工作机制，制定《广东省

城市体检工作技术指南（2024版）》，构建“69+54”城市体检指标体系，精准识别群众急难愁盼问题。针对老旧小区改造、城中村改造等重点任务，分别建立“1+2+N”政策体系和新模式政策体系，印发城中村人居环境品质改造、房屋及基础设施安全改造等系列指引，为各地实践提供明确遵循。

规划引领作用不断强化，广东指导各地编制城市更新专项规划、片区策划和项目实施方案，建立“专项规划—片区策划—项目实施方案”的三级规划实施体系。省层面加快组织编制城市更新“十五五”规划，明确到2030年启动建设300个城市更新重点片区，带动固定资产投资超过2.5万亿元的目标任务，推动更新工作有序衔接、持续推进。



实践突破

多元场景演绎更新实效

行走南粤大地，城市更新的实践场景丰富多元。从危旧房改造到完整社区建设，从历史街区活化到基础设施升级，广东坚持问题导向、需求导向，分类施策推进多项重点任务，让城市更新成果惠及更多群众。

老旧小区改造： 从“有居”到“优居”的蝶变

“以前小区路面坑洼、管线杂乱，现在电梯装好了，停车位多了，还有了长者饭堂，住着太舒心了！”中山市东区松苑街小区居民李阿姨的感慨，道出了老旧小区改造带来的民生福祉。这个建于1992年的老旧小区，通过多渠道筹措资金1100万元，实施建筑本体修缮、基础设施改造、服务设施提升等系列工程，同时新增长者饭堂、阅览室、共享工具房等便民设施，加装充电桩和智慧停车系统，让348户居民的生活品质实现质的飞跃。



中山市孙文西路历史文化街区
唐培峰 摄

广东将城镇老旧小区改造作为城市更新的重中之重，“十四五”时期累计开工改造老旧小区11232个，惠及居民229万户，提前完成“十四五”改造任务，完成比例达140%。各地创新改造模式，大力推行“EPC+O（设计、采购、施工+运营）”、国企平台等成片连片改造模式，实现老旧小区与基础设施的统筹更新。在资金筹措上，探索“政府补、居民出、社会投”的多元模式，例如中山市引入总师团队优化设计，港华燃气等企业参与设施建设，物业公司完善后续管理，形成共建共治共享的良好格局。

城中村改造： 安全与品质的双重提升

作为超大城市治理的重点难点，城中村改造承载着群众对安全宜居环境的迫切期盼。广州罗冲围松溪片区依托华为广州研发中心落户契机，采用“依法征收、净地出让”新模式，成立市、区企业联合改造主体，落地全国首笔城中村改造专项借款，实现首期征拆和安置房开工同步推进，既消除了“握手楼”“一线天”等安全隐患，又完善了区域设施配套，推动产业升级。广州聚龙湾片区更新改造注重保护“古村、古树、古桥、民俗”，修缮保护聚龙古村、毓灵桥，活化利用冲口仓、电排站等，保护片区内30余处文物、工业遗产或历史风貌建筑，并探索城市内涵式发展新路径，在城市结构优化、功能完善、文脉赓

续、品质提升、生态保护、产业升级等方面形成可复制经验。

广东积极稳步推进城中村改造，全省七市启动新模式城中村改造项目259个，惠及村（居）民28.57万户，新开工安置房17.61万套。各地坚持“一村一策”，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式，切实消除安全风险隐患。在改造过程中，注重保障群众利益，严格落实征收补偿安置要求，推进货币化安置，促进消化存量商品房。2024年，全省208个城中村改造项目纳入年度计划，129个项目申报专项借款6303亿元，已实际请领3920亿元，为项目推进提供坚实资金保障。

历史文化遗产： 让老城焕发时代活力

“修旧如旧，活化利用”是广东城市更新的鲜明特色。广州市恩宁路历史文化街区（永庆坊）采用“绣花”功夫推进微改造，保护老城街巷传统肌理，修复文保建筑，引入文创、非遗、餐饮等新业态，让传统老街成为岭南特色文化新地标。改造过程中，构建“政府主导、企业运作、多方参与、利益共享”机制，采用BOT模式引入社会企业参与投资建设运营，实现文化遗产、人居环境改善与商业可持续发展的多方共赢。

广东始终坚守“历史文化是城市的灵魂”理念，在城市更新中加强历史文化保护传承。建立健全“先调查后建设”“先考古后出让”的保护前置机制，落实“老城不能再拆”要求，全面调查老城及其历史文化街区，划定最严格的保护范围。广州荔湾区彩虹街西华路片区微改造项目通过充分结合驷马涌历史文化底蕴，以驷马涌历史为核心，在公共空间的设计中结合涌水、历史地图等元素，打造了景墙和地雕，优化环境品质，留住城市记忆；汕头市推进中心城区供水系统提压改造，新增地下管网155公里，修复供水主干管21公里，既解决了29万户居民的用水难题，又保护了城市基础设施历史风貌。

（下转05版）



广州聚龙湾启动区效果图