

在广深：看更新后的烟火与未来

清晨时分，广东省广州市越秀区小石集拐角处，欧女士将水果整齐地码上货架，开始招徕新一天的生意。她的店面干净利落、简约大方，再不是之前昏暗破旧、屋顶砖瓦摇摇欲坠的模样。“屋子敞亮了，心里也跟着亮起来，日子一定会越过越好。”欧女士笑着说。

欧女士的笑容，正是广州城市更新行动的生动注脚。聚焦以人为本的精细再造，一场场聚焦民生的项目在广州、深圳等城市次第铺开——既守护市井烟火的温度，又承载未来生活的愿景；既让老居民安享故土，也让新市民找到归属。



位于深圳市南山区的桃里平山公寓，将屋顶空间打造成空中花园和小型活动区。

安心

连片改造焕新市井烟火

“19栋建于上世纪60至80年代的危旧建筑，就那么密密匝匝挤在一起，人居环境差，安全隐患更是突出。”越秀区洪桥街道办事处主任王飞，在履职之初就留意到那一片老房的“隐忧”。

在当地住房城乡建设部门支持下，2025年，这里实施了广州中心城区推进完整社区建设中的首个危旧房连片改造项目。其中，17栋实行“原拆原建”，另外2栋进行外墙修缮，使整体风貌得以统一提升。

方寸之间的改造见证“绣花”功夫，仅为1244平方米的占地面积考验了建造技术。“小石集项目地处居民区中心地带，作业面狭小，工期要求紧，装配式建筑技术的应用发挥出关键作用。”广州建筑集团总工程师胡贺松介绍说，他们首次采用BMC钢结构模块化建造技术，集成厨卫单元模块、装配化装修等新技术，80%以上工序在工厂完成。整个改造用时近7个月，如采用传统施工方式则至少需要1年。

新落成的小石集项目，建筑内部的空间分工十分明确：首层布局零售、餐饮等社区服务，二三层用作现代化公寓使用，四层设置社区服务中心，形成“居住+服务”的生态闭环。据广州市城市更新规划设计研究院董事长骆建云介绍，项目在策划阶段即引入经营思维，避免陷入“只改壳不改瓢”的困境。

“目前所有商铺和公寓（除样板间）处于满租状态。”王飞说，“我认为更重要的是房子安全，人们的心也就踏实下来了。”

归心

修旧如旧留住乡愁底蕴

城市更新不仅焕新了人居环境，也默默地守护着历史文脉。黄埔区文冲村通过更新改造，如今成为安全有序、配套设施一应俱全的“广州幸福里”完整社区——牌坊上镌刻的“幸福”二字，化作居民

“下楼即享、日常可及”的生活现实。

最让文冲街道党工委书记于龙感到自豪的，莫过于按照“修旧如旧”原则留下了历史遗存——通过保护修缮、立面整治等方式，完整保留并活化了35处岭南特色古建筑。这些特色古建筑占地面积约1.3万平方米，引入广绣、醒狮等非遗项目，植入长者饭堂、“非遗”学堂、议事茶馆等便民功能，打造成为集文化展示、旅游休闲、居民服务于一体的“社区文化客厅”。“让居民在传承中安放乡愁，实现城市更新与历史文化遗产的有机融合。”于龙说。

从文冲村走出大半个世纪，81岁的“非遗”广绣大师陆柳卿回来“创业”了。在街道支持下，她在陆氏祖祠里开设了广绣馆，收徒授艺，普惠教学。作为土生土长的文冲人，她认为归属感最难得可贵，“幸福里的古祠堂给了广绣一个新家，让老手艺在年轻人中有了新活力。”

舒心

智慧赋能升级服务效能

如果说广州在城市更新中突出了烟火气息与文化根脉，那么年轻的深圳则以科技创新、机制创新为引擎，走出了一条立足时代前沿的新路径。

总建筑面积115万平方米、总套数9672套，坐落于光明区的凤凰英荟城是国内规模最大的装配式保障性住房项目。要想管好总居住人口接近4万的超级社区，可不是一件简单的事儿。

“不仅要提供优质的物理空间，更要有全生命周期管理服务。”长城物业负责人王哲表示，他们创新打造“BIM模型+智慧楼控+AI”一体化调度中心，这个“最强大脑”让一切尽在“掌握”。社区监控中心的大屏幕上，安防、服务、运维三大系统百余项数据不停滚动、闪烁。以智能服务为例，线上平台已实现报事报修、费用缴纳等事务全面数字化，工单处理时间减半，效率却提升一大截，

各类矛盾纠纷和相关投诉率明显降低。

数据多跑路，居民少跑腿，“好房子”与“好服务”完成深度融合。

“打个比方，以前报修要打电话，一等就是半天。现在我在手机上点一点，很快就有人上门处理。”住户张先生告诉记者，深圳的生活压力大、节奏快，但住在这里省心又舒心，“社区邻里相处得非常融洽。”

倾心

筑巢引才成就乐业沃土

用科技呵护“和气”，为未来蓄积“才气”。不久前刚搬到深圳的年轻创客小孙在平山村住进心仪的家：“我租住的公寓面积不大，但采光不错、功能配置齐全，原木风格的精装设计很符合我们的审美。改造后的屋顶空间变成了空中花园和小型活动区，特别温馨。”

塘朗山下，西丽湖畔。平山村作为南山区桃源街道体量最大的城中村，是近年来高校毕业生和外地来深人才居住需求最旺盛的板块之一。2021年，当地政府针对村中基础设施老化、人居环境杂乱等状况，提出整村品质化安全改造提升，不走大拆大建的老路，精细化打造“桃里平山”。

“我们计划改造172栋楼，为高校师生、初创团队、产业工人等人群提供5430套可负担、高品质的居住空间。”项目运营单位负责人说，除了提供公寓住所、完善满足日常生活的商业配套之外，还通过高标准打造特色公共空间，实施“金融创投+校友经济+创新孵化”三大特色融合发展，营造共生共融的人才栖居新生态。

栽好梧桐树，引得凤凰来。从“城中村”到“城中景”的蜕变，让人才不仅愿意进村居住，更愿意扎根创业，成为桃里平山发展的“合伙人”。这是深圳开展城中村改造和完整社区建设的一幅缩影，也为国内其他超大特大城市推动城市更新提供了可借鉴的经验。

（来源：中国建设报，记者赵君利）



岭南论建

城市更新 重在内涵提升

文/金观平

惠民生、补短板、谋发展，我国城市更新迈入可持续发展新阶段。日前，《城市更新“十五五”规划》公布，提出要高质量推进城市更新，让城市成为人民群众高品质生活的空间。这意味着做好城市更新工作，不再只是建设新小区，更要让城市成为有温度、有品质的幸福家园，从“增量扩张”转向“内涵提升”。

2025年年末，我国常住人口城镇化率达67.89%，意味着超9亿人生活在城市。人们对城市建设的期待，已从“有没有”转向“好不好”，期盼拥有更舒适安全的居住条件、更便捷的市政公共服务设施和更优美宜人的城市环境。这都对城市更新工作提出了更高要求，必须在“以人为本”上下功夫，用心用情提升城市温度。

城市更新的温度，体现在及时回应人们的合理诉求。上下楼电梯够不够用、小区停车位够不够多、老人孩子活动空间够不够大……这些看似事小，实则事关万千百姓的获得感幸福感，是衡量民生温度的标尺。

城市更新的温度，需要制度托底。城市更新过程中，不少家庭面临贷款衔接、资金压力等困难。在制度设计上，要为居民“想改却改不起”“愿改却有难处”提供切实可行的解决方案，有效回应百姓的急难愁盼，让城市更新暖到群众心坎里。比如，推动金融、不动产登记、财政补贴、税收优惠等政策协同发力；优化抵押物转换流程，创新适配城市更新场景的信贷产品，完善政府引导、市场运作、居民合理共担的多元投入机制等等。

城市更新的温度，依赖制度高效顺畅运行。近年来，不少地方积极探索跨部门协同机制，通过建立“项目储备、资金筹措、用地保障、审批服务”四位一体的统筹体系，实现全链条打通；推行容缺受理、并联审批机制，确保项目早落地、居民少跑腿；试点“四联办”机制，将抵押解除、产权注销、新证登记、再抵押等手续压缩至一天内办结。各地各部门从“各自为战”走向“协同作战”，把政策的“条条框框”转化为服务的“环环相扣”。

城市更新还要注重以空间优化助推社会关系重塑与治理效能提升。老旧小区改造中，很多看似不起眼的硬件变化，比如，增设一张长椅、拓宽一段通道、开辟一处议事亭，实际上为居民创造了社交机会、为社区培育了对话条件。空间重塑往往伴随着治理模式转型。过去，许多老旧小区长期处于“失管”或“半失管”状态，居民参与公共事务意愿不强。城市更新提供了一个新的契机：改造方案需征求居民意见、加装电梯需整栋楼达成共识、停车位分配需大家共同商量。在这一过程中，居民从站着看变成一起干，从旁观者逐渐转变为主动参与者、直接受益者。这种参与意识的增强，比硬件提升更有温度。

城市更新，改的是“房”，聚的是“心”，为的是“人”。要在保留城市肌理、延续社区文脉的前提下，通过一件件民生实事的落地、一项项制度堵点的疏通，让城市成为更有温度、更有质感、更有归属感的美好家园。

（来源：经济日报）