

- 空间重塑
- 产业激活
- 文化赋能

从拆改到共生

解锁广东城中村改造的多元答卷

文/唐培峰

近日，住房和城乡建设部印发《城中村改造可复制可推广经验清单》，其中，我省广州、深圳、东莞市共4项做法入选。城中村改造是城市更新的重要命题，也是推进“百千万工程”、实现城乡融合发展的关键抓手。面对土地资源紧张、产业动能不足、人居环境短板、治理机制不畅等现实难题，广州白云民科园核心区、东莞南城石鼓社区、深圳龙岗山厦新村立足自身资源禀赋，探索产业重塑、微改提质、文化赋能三类差异化改造路径，形成一批可复制推广的实践样本。



东莞市南城街道石鼓整治提升项目
(来源：东莞南城发布公众号)



深圳市山厦新村城中村改造项目全景
(来源：深圳市住房和城乡建设局提供)



广州民营科技园项目益云科创中心项目一期 (来源：白云融媒)

NO.1 广州白云民科园

政府统筹，以链式产业再造产业底盘

城市更新不等于简单推倒重建，如何平衡产业发展、民生保障，破解传统改造普遍存在的产业空心化、功能单一化顽疾，是各地推进城中村改造绕不开的考题。位于广州市白云区的广州民营科技园（以下简称民科园）核心区城中村改造项目，坚持政府统筹主导，落实“拆、治、兴”并举工作思路，将产业导入作为改造核心，推动存量空间提质增效，实现发展逻辑从“项目等地”到“地等项目”的根本性转变。

白云区统筹8.6平方公里改造范围，覆盖园区内7条村落，涉及约3400栋村民住宅、超300万平方米既有建筑，通过集中腾挪释放产业用地约3平方公里，将碎片化的村居厂房迭代升级为连片高质量产业空间。改造全过程恪守“安置先行、权益优先”，规划布局5个安置区，总建筑面积85万平方米。目前陶瓷城、柏塘两大安置区合计46万平方米已竣工交付，完成从动迁安置到品质安居的跨越。

项目严格落实“依法征收、净地出让”城中村改造模式，执行统一征收补偿标准，保障净地供应。融资端搭建起“专项借款+专项债+财政资金+企业自筹”多元筹资体系，化解资金平衡难题，推动改造逻辑从开发商主导的粗放拆建，转向政府全流程精细化

治理。同时锚定产城融合目标，举办中心型产业社区设计竞赛，吸纳先进规划理念，推动传统产业园区向职住平衡的功能复合型产业社区转型。同步推进26公顷都市绿洲、5公里碧道建设，补齐生态与公共服务配套短板。

空间腾挪之后，链式产业导入激活新质生产力。白云区紧扣新质生产力发展方向，落实“产业第一、制造业立市”部署，精准培育四大战略性新兴产业集群。引进百亿级STI功率半导体项目，打通集成电路“设计—制造—封装”关键环节；以云韬氢能作为龙头，组建全国首个氢燃料电池产业创新联合体，集聚60家上下游企业，打造广州（国际）氢能产业园；采用“园中园”模式建设广州（白云）机器人产业园，引入赛特智能、天机智能等企业，覆盖机器人全产业链；引入广东省新兴激光等离子体技术研究院作为链主，打通基础研究到产业成果转化全周期通道。

按照规划，民科园核心区改造完成后，预计新增超1000万平方米建设量，企业数量由2300家增长至6000家，新增产业用地亩均产值不低于1500万元，达产产值超500亿元。片区完成从“空间提供商”向“产业生态构建者”的角色转变，为产业园区周边城中村大规模改造提供“白云样本”。

NO.2 东莞石鼓社区

绣花微改，绿色农文旅激活城中村活力

与广州市白云区连片整体改造模式不同，东莞南城石鼓社区选择“绣花功夫”式微改造，摒弃大拆大建，在原有社区基底之上，实现人居环境升级、绿色业态培育、基层治理协同进步，成为“百千万工程”生动实践案例。

针对城中村停车难、充电难痛点，当地建成东莞首个“光储充”一体化智慧停车场。1.2万平方米光伏车棚年发电量超300万度，年减碳超1000吨；依托“光伏优先+储能调节”模式，为居民提供低于市场价10%-15%的充电服务，集成停车、充电、休闲多重功能，把闲置泥地打造为社区绿色发展名片。

在风貌塑造上，社区完成152栋农房风貌提升，实施平改坡、外立面翻新，打造青砖灰瓦的岭南风情街巷。盘活闲置地块，建设儿童公园、亲水平台；活化光绪年间裔暹李公祠为书法公益社，修缮村史馆，留存村落750多年历史文脉，实现推窗见绿、出门入园。

环境提质进一步带动产业涅槃重

生。石鼓社区盘活婆山地块77亩闲置土地，打造集农耕体验、农业科普、露营基地于一体的乡村文化园。联动相邻将军洲片区，串联良田公园，打造都市田园综合体，构建“白天农耕体验+夜晚露营住宿”完整旅游动线。宜居环境吸引夜间酒馆、咖啡书屋、创意市集等新业态入驻，带动物业租金上涨，持续为社区集聚人气。

交通体系升级打通内外发展脉络。对外，花园路建成通车，衔接水乡大道辅道，强化与中心城区互联互通；对内，滨河路综合改造完成，实现人车分流，植入慢行系统，滨河景观带、白玉兰儿童主题公园连片成型。

石鼓社区改造总投资2.7亿元，构建“向上争取、内部挖潜、外部引入”筹资路径，争取中央预算内投资、财政补助，撬动社会投资以及企业结对帮扶资金。治理层面搭建数字化社区智慧指挥中心，推行出租屋文明共享计划，消融本地居民与外来建设者隔阂，凝聚政府、企业、居民共建合力，形成可借鉴的“石鼓经验”。

NO.3 深圳山厦新村

文化铸魂，多元共建打造活力城村

深圳龙岗山厦新村作为深圳市首批整治提升类城中村试点，总投资约0.6亿元，立足存量现状，深挖红色本土资源，走出文化赋能、多元共建的活力城村更新路径。改造前，山厦新村存在公共社交空间不足、土地利用低效、公共配套欠缺、业态落后等一系列问题。项目确立“一环两轴一网”空间规划策略，以“党建红、生态绿”为底色，兼顾空间提质、居住改善、精细化治理。

这里拥有深圳地区第一支村级党支部的宝贵红色资源，改造提取“向阳花”作为核心设计元素，打造活字印刷村史墙、薪火广场等特色节点，将红色历史融入城市公共空间。依托村内原生4棵大榕树，打造600平方米“奇乐融榕”儿童友好乐园；将原有配套用房升级为130平方米滨水榕下驿站，承载党群服务、书吧、市民活动等复合功能。生态建设方面，激活桥下1330平方米闲置空间，建成600米

林荫慢行步道、滨水星河广场；布局8个口袋公园，新增大量绿化，依托滨河绿道发展露营消费新场景。

环境焕新带动基层治理迭代升级。改造完成后，因停车、晾晒、宠物等问题引发的邻里纠纷大幅减少。社区搭建多元群众活动平台，股份公司出资升级老人活动中心，组建多支文体社团，常态化举办中秋盆菜宴、祭祖等民俗活动，延续乡土亲缘文化。

项目沉淀出“共商共议、共投共建、共治共享”的完整工作机制。规划阶段邀请十余位国内外专家开展咨询研讨，召开多部门专题协调会，广泛走访村股份公司、村民、租户、周边企业，充分吸纳群众诉求。政府主攻公共区域整治提升，村股份公司自主投入近千万元完善社区设施，社会资本落地中医馆、托育、长者食堂等便民站点。坚持党建引领，搭建居民多元议事平台，创新志愿服务模式，构建多元主体协同参与的治理新格局。

广州重产业连片改造、东莞重微改产城融合、深圳重文化活化提升，三地实践是近年来广东省坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”、严格落实“依法征收、净地出让”的生动体现。当前，广东正积极稳步推进广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山7个重点城市城中村改造工作。截至2026年6月底，全省累计新启动城中村改造项目344个，累计完成投资超2600

亿元，新开工安置房18万套，惠及村（居）民近30万户。

在广东的经验中可得知，城中村改造没有放之四海而皆准的标准答案，唯有立足区位优势，妥善协调政府、市场、群众多方利益，统筹产业培育、民生安居、文化传承、生态保护多重目标，才能破解城中村发展顽疾，实现城市空间品质与群众幸福感双向提升，为广东乃至全国城中村更新提供鲜活实践。