



策划/孙璇 刘云 统筹/刘云 冯茵 设计/杜卉

写在前面

广州是中国城市化进程的一个缩影。2019年,是广州城市更新的重要年份。当年度,广州公共资源交易中心共完成旧村改造项目交易26宗,成交金额1441.28亿元,总面积3255.69万平方米。

2020年,广州城市更新工作面临破局,越来越多更新项目需要提质引智,进入价值兑现的高光时刻。

9月初,在一场深化城市更新推进高质量发展专题新闻通气会上,广州传递出一个重磅信息:未来十年,广州市将有300多个城中村启动城市更新改造工作。

下一个十年,广州划了三个“圈层”,通过城市更新推动实现产城融合职住平衡的目标。新一轮城市更新,更加突出高标准配建教育、医疗、养老等公共服务设施,统筹解决低收入人群和“新市民”住房需求,满足住有宜居需求……

记者观察发现,通过一年多来统筹推进城市更新的九项重点工作,广州除对老城大刀阔斧地进行“外科手术”,也在为更新点的新活力“培育良种”,一套已摸索出的实践经验、顶层设计、一系列硬核措施,将成为新一轮广州城市更新的“路标”。

作为广州新一轮城市更新的见证者,《羊城晚报》推出“广筑新时光”系列专题报道,以记录广州蝶变的又一重要时刻。

广州城市更新：站在新起点 老城新活力

广州珠江两岸(资料图) 林桂炎 摄

从全国城市更新进程来看,广州站在什么位置?这个问题不难回答。过去数十年的城市更新工作中,广州一直弘扬敢闯敢试、敢为人先的改革精神,在政策探索和项目实施等方面勇于探索,与其他先进城市相互学习借鉴,积累了丰富的城市更新实践经验。

站在新的历史起点上,广州围绕习近平总书记高质量发展、实现“四个出新出彩”的要求,进一步强调城市更新对广州城市发展的战略意义,开展全方位探索,通过城市更新“内外兼修”,助力广州持续提升城市能级、打造活力全球城市。

调整重构 规划先行

习近平总书记2018年10月视察广东时,要求广州推动实现“老城市新活力”和“四个出新出彩”。为贯彻落实习近平总书记的重要指示批示精神,广州在国土空间总体规划中,提出以“美丽宜居花城、活力全球城市”为目标愿景,优化城乡功能结构布局,传承历史文化文脉、营造国际一流人居环境、促进社会协同治理。

这是对“旧时光”的一场调整和重构。按照广州的规划设想,站在新的历史起点上,中心城区和外围城区中心地区应疏解非核心功能,集聚高端现代服务功能。同时,在城

打磨品质 以人为本

广州城市更新的最终落脚点是“以人民为中心,解决民生所需”的以人为本,亦是既讲究“面子”,也兼顾“里子”的“内外双修”。既要改善物质空间环境品质,提高居民的居住环境质量,这是城市更新新的“面子”;同时也要实现更新地区产业的高质量发展,实现创新产业导入和集聚,保障居民的基本生活需要和经济发展权利,这是城市更新的“里子”。

近年来,广州城市发展从增量走向存量,空间结构也从拓展走向品质。向土地要空间,向产业要质量,广州在城

“1+1+N”系列文件

按照“规划统筹、分类指导、连片策划、精准施策”的原则,进一步将规划引领、资源保障落实落细,城市更新成为高水平、全面实现“老城市新活力”和“四个出新出彩”的重要支柱。

旧城镇、旧厂房、旧村庄升级改造,村级工业园、低效物流园、传统批发市场整治提升,违法建设拆除、黑臭水体治理、“散乱污”整治……近些年,广州不断深化完善城市更新政策,在区域设施建设、人居环境优化、产业转型升级、土地集约发展、历史文化保护等方面做出实际成效。

在提升产业质量方面

《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》系统性地提出了引入产业、教育、医疗资源的要求,明确要求引入优质的产业、教育和医疗等资源,增强城市产业核心竞争力和综合服务能力。

此外,富含岭南韵味的广州“里子”还涵括了对文化的传承和延续,对更新地区进行建设时尽可能保持原有的城市肌理,对建筑物翻新时遵从“修旧如旧”的原则,营造出“让城市留下记忆,让人们记住乡愁”的城市文化氛围。

《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》

在提升产业质量方面,《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》系统性地提出了引入产业、教育、医疗资源的要求,明确要求引入优质的产业、教育和医疗等资源,增强城市产业核心竞争力和综合服务能力。

此外,富含岭南韵味的广州“里子”还涵括了对文化的传承和延续,对更新地区进行建设时尽可能保持原有的城市肌理,对建筑物翻新时遵从“修旧如旧”的原则,营造出“让城市留下记忆,让人们记住乡愁”的城市文化氛围。



广州旧改 ——从尘土里开出花来

从传统意义上说,基于血缘关系建立的村落,成长为基于地缘关系、业缘关系聚合起来的城中村或社区,城市化给现代人带来越来越精彩的群居生活。向往更现代化的都市生活,又不抛弃传统的乡土情结,这是中国城市更新、旧城改造浩淼长卷中的广州经验。

对于这座被岭南文化浸润的城市而言,改造不只是一个简单的“去旧迎新”过程,更是一个让人们重新思考“从哪里来,到哪里去”的绝好时机。

旧村蝶变 老城新貌

站在白山中街入口处,马路边30多平方米的公示牌上,“白山社区欢迎您”几个白色大字格外引人注目,一旁还用中英文双语指示着天健广场、天健国际五金采购城、天健ID CITY创意园等社区内的标志性建筑。犹记得,在2019年广州市容貌示范社区创建情况通报入选的全市30个容貌示范社区中,白云区同和街白山社区排名全市第一。



产业兴村 持续造血

广州黄埔区汤村村是广州现有旧改项目中的“超级巨无霸”。2020年5月28日,该村旧村改造项目升龙数字创意园举行开工仪式,标志着汤村村项目进入全面拆迁和全面开发阶段。

汤村村公开招标文件显示,该村改造范围总用地面积为994.66万平方米,相当于1.6个珠江新城的面积。广州公共资源交易网发布的相关公告显示,项目拆迁安置总投资额约66亿元,项目总投资约164亿元。

作为广州知识城的“南大门”,按照前期规划,改造后的汤村村将成为片区内的战略新兴产业集聚区。项目将沿九龙大道建设84.3万平方米商业商务办公区,重

白山社区改造后的现状 徐振天 摄



白山社区改造前(同和街道办提供)

开展公厕升级改造、道路修复、增设绿化休闲景观、地下水管网整治、广告招牌提升改造、人行道改造等六大工程,提升改造社区容貌,完善基础设施建设,优化居住环境,增强社区居民群众的获得感和幸福感。

沿街士多店的商户陈叔在此经营多年,向记者回忆,改造前的村道很窄,路边的商户招牌杂乱,门前乱堆乱放,加上机动车和共享单车随意停放,每当遇到人流、车流量大的时候,尤其是上下班高峰期,街道交通就会堵塞。如今,存在多年的脏乱问题被一举解决,陈叔对改造成果赞不绝口:“在观感上提升很大,美观整洁,经营环境得到改善,交易秩序更好,大家心情更加舒畅。”

在保留老城风貌的基础上,精细提升社区居住品质,让城市更优雅、更具活力,千年古城广州,老而不旧、久而优雅正在成为现实。

按照有关规划,18个旧村将被划分为大坦沙岛片区、白鹅潭中心商务片区、东沙先进制造片区、海龙国际科技创新产业片区、五眼桥—滘口产业片区。未来,五大片区将分别围绕大健康产业、商务服务业、高端服务业及汽车制造业、科创+医药+花卉产业融合、国际采购中心发力,利用旧改时机,重新思考“从哪里来,到哪里去”的问题,力求提升片区内的产业造血能力,以此维护和拓展前期改造取得的胜利果实。



猎德样板 ——城市空间环境再重构

如今,从广州市珠江新城出发,沿着临江大道一路东行,十来分钟便可走到猎德大桥,映衬在桥下珠江波光中的,正是猎德牌坊的艳影。

从2009年开建始,曾经的城中村慢慢蝶变成现代化的高层住宅和写字楼,完美融入珠江新城中央商务区。5座祠堂、猎德地理文化走廊、龙母庙、猎德涌等改造后,这座有着近千年历史的岭南古村,仍完整保留着猎德的古村风貌,被视为广州城中村改造的成功典范。



猎德村改造后保留了完整的水乡意象 徐振天 摄

“猎德城中村改造项目实现了其存续900多年的岭南水乡景观与现代城市景观的契合,赋予了城市空间发展全新的视角,使猎德村很好地融入现代城市。”广东省建筑设计研究院总工程师孙礼军对“猎德样板”成功地将水乡意象与现代城市开放空间链接起来给予肯定。“猎德涌两岸景观工程从传统岭南水乡景观文化要素取材,复建岭南水乡特色景观意象,提升了城市开放空间和珠江滨水景观带环境品质。”

从人居的角度而言,城中村改造的重点内容,就是建构富有地域特色的景观环境,为城市提供充满活力的空间与场所。孙礼军指出,猎德城中村改造项目根据四分制的原则划分土地,将改造后的空间分为四个片区:居住复建安置区、水乡景观复建区(以猎德涌两岸景观工程为主体)、商业商务开发区(土地出让拍卖)和集体经济复建区(以猎德中心五星级大酒店为主体),水乡景观复建区成为猎德意象与现代城市开放空间的重要连接。猎德涌两岸,复建拥有数百年历史的祠堂、龙母庙等建筑,让猎德的宗族历史和文化得以传

承,使猎德人依水而居的场景得以再现。

按照前期规划,猎德涌两岸景观工程按照修旧如旧、建新如故的原则进行设计,尽量恢复水乡村落原貌,营造出丰富多彩、尺度宜人的外部空间环境。作为广州城中村改造项目的成功典范,猎德城中村改造项目既是村落居住环境的升级,也是城市空间环境的一次重构。

“重构的重点是延续和复活村民以往良好的居住环境。”孙礼军认为,作为城市的一部分,城中村改造不仅要推动该地区的城市化进程,也要展现该城市的环境特色,延续和发扬旧的历史文化,为城市创建更有活力的空间环境。“蕴含文化和浓郁的民俗风情、富有活力且拥有良好居住环境的城中村改造,必然会成为城市环境建设加分。”



猎德村改造后保留了完整的旧村回忆 徐振天 摄