



策划 孙璇 刘云 统筹 刘云 冯茵 设计 孙璇

# 广州城市更新：三大“新”意 再创城市发展力

两年前的指引，两年间的践行。

2018年10月，习近平总书记在考察广东的重要讲话中，要求广州实现老城市新活力，在综合城市功能、城市文化综合实力、现代服务业、现代化国际化营商环境方面出新出彩。

两年时间里，广州努力践行总书记的指引，推动广州全面建成小康社会，以高质量推进实现老城市新活力、“四个出新出彩”。

城市更新，正是实现广州高质量发展目标、实现老城市新活力的核心引擎。

2009年率先在全国开展“三旧”改造试点至今，广州城市更新走过了十余年历程。十余年的实践、探索和创新，广州积累了不少“广州经验”。不难预见，在这一轮全新的城市更新浪潮下，广州实施城市更新将会更有信心、更有力量，其彰显的三大“新”意，将会为广州这座千年商都再创新的城市发展力。

## 顶层设计之“新”： 强调规划引领 实现高质量发展新路径

与过往的城市更新不同，这一轮城市更新，强调的是规划引领，从顶层设计的角度，强调城市更新是实现城市高质量发展的新路径。

在围绕“美丽宜居花城，活力全球城市”的战略目标和城市定位，高位、广视野谋划城市更新工作的背景下，建立国土空间总体规划目标定重点，专项规划建路建机制，详细规划控指标定功能的城市更新规划机制，发挥规划从统筹至引领的多层级效能，确保更新政策可执行真落地。

在国土空间总体规划的指引下，推进连片策划和成片规划，科学布局“生产、生活、生态”空间，分地区、分类别、分时序进行全域更新，成效显著。

以白云区大源村改造为例，在该村底数摸清、规划明确的基础上，将大源村分为政府收储、品质提升、乡村振兴、现状保留四类项目，并按照“可分可合可平衡”的原则划分为20个更新单元，根据成熟度滚动实施。

统计数据显示，2020年1-7月，广州完成“三旧”改造2.8平方公里，完成固定资产投资560亿元，同比增加43%。按照《中共广州市委广州市人民政府关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》，在2035年之前，广州市计划全面推进约300平方公里存量用地改造，为持续提升城市能级和综合竞争力提供最有效的支撑。

## 空间格局之“新”： 坚持聚焦重点 保障交通枢纽地区发展

一个城市的空间格局，将随着城市的发展不断拓展变化。广州这轮全新的城市更新，更加聚焦重点、保障城市重点地区与重要交通枢纽地区发展的思路，将令广州城市的空间格局得到提升与重塑。

在规划中，交通枢纽地区的城市更新项目、世界级高铁枢纽、高铁引入中心城区等建设都将加快，政府将“支持城市轨道交通站点周边、高速公路及城

市主干道涉及的更新项目，加快中心城区与几大交通枢纽联系通道的贯通；以城市更新加快广佛高质量发展融合试验区建设，推动更高质量的广佛同城化发展”；同时，将进一步提升广州国际航空、航空枢纽与物流能级。

从现阶段的情况看，以成片连片更新统筹，推进大尺度城市综合交通枢纽区域的建设正在不断落地。例如，对广

州南站、白云棠溪站等区域公共设施采取政府主导、规划统筹、共建共享的改造模式，在推进区域公共设施建设的同时，令片区价值得以提升。这些综合交通枢纽区域，形成的是站、城一体化发展模式，高度整合了城市空间与交通功能的联系，使枢纽片区发展更具潜力，为人口导入、空间格局提升及物业溢价插上腾飞的翅膀。

## 产业重塑之“新”： 针对城市更新 首提产业建设占比要求

广州这一轮城市更新，肩负着新格局下城市空间优化、品质提升、活力重塑的历史使命，它在为城市补短板、强弱项的同时，还需要积极推动广州产业转型升级，重塑广州产业格局。

因此，在广州市规划和自然资源局牵头制定的《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》中，首次针对城市更新提出产业建设量占总建

设量的最低比例要求，这样的要求在广州市乃至全国范围内可谓首次，再次体现广州城市更新敢为天下先的精神。在该指引下，广州将以城市更新为契机，吸引高端产业向中心城区聚集，优化产业结构并推动实现产城融合职住平衡的目标。

与之相配套，广州市对城中村改造合作企业也有相关的引入和退出指引，对参与

改造的企业较为系统地提出了引入产业、教育、医疗资源的要求。通过引入优质的产业、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，令城中村改造不再仅是土地开发的过程，而是同步推进产业培育和转型升级、完善城市功能和布局的过程。这些指引性文件，都在为提升广州产业质量保驾护航。



# 泮塘五约的“保留与活化”—— 留下原住民生活之根 引入文化业态发展之源



泮塘五约保留了众多广州市传统风貌建筑，这里是涌边街10号民居 陈玉霞 摄

有人，才会有生机；修旧如旧又焕然一新的旧村改造，能把原住民留下来，这样的村才有灵魂。泮塘五约，便是这样一个注重保留与活化的城市更新项目。

泮塘五约的规划设计，由广州市城市更新规划研究院和广州象城建筑设计咨询有限公司共同承担，在政府主导、市民参与、专家参事等的共同努力下，这个九百多年的古村，正焕发着悠然魅力。

## 保留——把原住民留下来

距离永庆坊网红打卡点约2.5公里外的荔枝湾畔，有一个升级改造的古村落，这里的居民怡然自得，游客惊艳不已，这里是——泮塘五约。

在提及广州城市更新与活化项目时，广州市城市更新规划研究院院长骆建云告诉羊城晚报记者，泮塘五约是成功的案例。

据介绍，泮塘村是拥有九百多年历史的岭南古村，是广州首个以“保留”为目的的城市更新项目，自2017年启动微改造。“这里的改造难度不小，因为每栋楼宇都不同，我们设计师的方案必须根据实际情况不断修改，到现场放线、定位、设计，以求达到和每一栋原有建筑最匹配的效

果。”骆建云院长表示。在整个更新改造过程中，“保留”理念是整套设计案的核心之一。在这里，要做到对具有岭南特色历史文化街区的延续和再创造，它们通过几个环节来实现：一是保留小村清静格局、肌理和朴素的岭南风貌，通过街巷格局、肌理强化建筑与庭院的关系，重构聚落空间的格局；二是通过地方材料与结构的选择性保存与再现，突出建筑的历史价值和空间品质；三是重点保护设计、修缮及串联各个历史建筑，将其系统成片保护改造，打造成岭南园林式城市客厅，形成“荔湾湖、青砖屋、黑瓦顶、麻石道、古树木、泮塘人”的田园式风光。

# 于细微处见功力 于“大城”中见魄力



2020年4月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程。该《意见》指出，改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，构建共建共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

广州的城市更新改造，有全面改造、混合改造和微改造三种。近年来，政府在老旧小区微改造方面不断发力，居民幸福感同步提升。微改造，虽然改造体量上不及整片改造，但在让家园焕发新活力、提升居民幸福感及扩大内需、建立内循环、重塑各项价值等方面，两者是一致的。

古而不老的广州，在这一轮城市更新中如何提升社区环境？将旧地块整片盘活后，居民生活状态如何？近日，羊城晚报记者实地走访了微改造后的天河区东成花苑及盘活蝶变的荔湾区广钢新城。

## 老区不老 微改造实现“逆生长”

“两年前，小区内还是杂草丛生、道路破旧、活动空间很少。现在你看，这里环境多好，公园般的小区，道路整洁，门口大气。”聊起自己所居住的东成花苑，已在此安家十多年的吴先生这样对记者说。

东成花苑位于广州市天河区员村山顶，建于上世纪90年代初，属于单位大院与商品房混合型老旧小区，由8栋多层住宅楼组成。

记者走进改造后的东成花苑，看到一条崭新的蓝色沥青小道贯穿整个小区，亲子花园、童趣乐园、颐养花园、康体花园、社区花园等活动区域相对独立，成为业主们和周边街坊的好去处。傍晚时分，记者在小区内看到，不少老人和小孩或在石凳上休息，或在儿童设施上玩耍。吴先生说，自己每天下午都会推婴儿车带着他1岁多的宝宝在这里散步，和邻居们交流的机会多了，“改造之后，小区内的活动空间变大了、视野开阔了，家长可以更加放心让孩子出门玩耍。每天傍晚5时至7时，小区里会变得很热闹”。

不过，吴先生也有些担心：“微改造后，东成花苑与相邻小区之间的间隔被打通，以往的独立小区空间现在变成了共享区域，小区更加开放，外来人员增多，希望小区的安保质量有所提高”。

据了解，东成花苑微改造项目是天河区全力打造的“天河标杆”老旧小区改造示范项目，于2019年5月开始进场施工，目前已基本完工。

## 规划先行 广钢新城华丽蝶变

十年前，广钢新城机器声隆隆；十年后，广钢新城读书声朗朗。十年前，广钢新城工人造钢忙；十年后，广钢新城车水马龙成为全新大型居住区。

广钢新城的华丽蝶变，是广州城市更新全面整片改造、规划先行的一大代表作。2013年6月5日，在原广州市规划局公布的《广钢新城控制性详细规划》中，广钢新城被定位为“特色宜居新区”。广钢新城，这座继珠江新城、白云新城之后的广州第三座新城破土而出，承载起在老城区居住生活的老人们对现代生活的渴望。

2013年10月，广钢集团全面关停在广州市的钢铁企业，广钢新城静静地等待全新的使命。

根据规划，按照纽约曼哈顿规划理念整合商业中心、高端居住中心、生态中心三大板块，广钢新城计划打造成为中央居住区，总规划居住人口达20.7万人。其起点定位很高，政府的投入也很大。例如在交通配套上，规划有3个地铁站、12个有轨车站、16个公共停车场；在教育配套上，规划新增3所高中、5所初中、9所小学、15所幼儿园；在生态方面，基于对广钢地区工业遗产的保护考虑，规划了约30万平方米的中央公园。

2014年，广钢新城出让第

一宗住宅用地；2017年，广钢新城迎来了首批业主入住，正式开启全新的居住时代。

如今，经过多年建设，广钢新城已经高楼林立，居住人口越来越多。在主干道开拓一横路两边，除了众多新建的楼盘外，还有林立的商铺，经营着餐饮、装修、房产销售、水果杂粮等生意，不少外卖骑手穿梭配送，接送孩子的家长来来往往，热闹非常。

傍晚刚接孩子放学的刘女士说，自己一家没搬进广钢新城之前，每天往返越秀区白云路的学校接送孩子，在路上要花费一个小时，“现在，走路几分钟就能接送孩子上学放学，家里人对此的教育配套很满意”。

刚从西朗市场买菜回家的陈阿姨说：“我们把原来的房子卖了，在广钢新城换了一套电梯房。以前住在‘河南’（即海珠区），觉得房价很偏僻，现在看法完全改变。孙女在家门口上学，自己平时买菜也很方便，小区内有很多购物的地方。”对于现在的生活状态，陈阿姨觉得还不错：“居住环境好了，房子涨价了，自己的退休金就稳当了”。

目前，广钢新城北区8个楼盘已基本交楼，配套的幼儿园和小学校陆续开学；南区的开发和建设依旧如火如荼，正按照规划顺利推进。

每当夜幕降临，广钢新城北区的房子里陆续亮灯，一盏盏如星光的灯光里，或有广钢新城居民的知足与幸福，或有他们对未来更多的期盼。



现在的广钢新城傍晚，人来人往 徐伟伦 摄



奶奶与孙子在东成花苑小区内散步 徐伟伦 摄



爷孙两人在东成花苑内比拼球技 徐伟伦 摄



小朋友们在东成花苑翻新后的游乐设施中玩耍 徐伟伦 摄



搬迁前的广钢新城，静静地等待全新的使命 陈玉霞 摄 现在的广钢新城，高楼林立 陈玉霞 摄

## 活化——让建筑活起来

如今，在悠闲的周末晚上，游客们若是信步走到泮塘五约，或许能听到吉他的声里浅吟低唱，又或许能听到动感摇滚中的不羁青春——在改造而成的带有坡屋顶的青砖屋里，时不时会有音乐人在此举办小型音乐会，以音乐会友。在很多小巷的拐角，总能遇见别样的惊喜，让不少“出走”的年轻西关人重返故地。

骆建云院长说，城市更新里的“活化”，不仅是修复古建筑，更关键的是要让建筑活起来。“我们在改造前，就做了这里的定位分析和产业业态规划，然后交给荔湾区政府决策。荔湾区通过自己的资源布局，进而实现产业导入。产业业态需要慢慢培育和活化，现

在看来，这些产业很接地气。”

引入文化新业态，是泮塘五约规划设计的亮点之一。设计师团队挖掘历史，寻找出泮塘古村的传统民俗文化——北帝诞和赛龙舟，将龙舟文化与时创产品相结合，聚集人气；充分与周边产业相结合，借助周边荔湾湖公园、荔枝湾涌、西关大屋、永庆坊等资源打造文化氛围，让泮塘五约成为广州极具影响力的民俗文化旅游片区。

“保留原住民和原生态的改造，才是成功的改造。很多原住民看到改造效果后，会自愿加入到改造中来，因此，整个项目的改造是动态变化的，相信未来会有更多街坊融入到这个改造项目中。”骆建云表示。