



策划:孙璇 刘云 统筹:刘云 冯茵 设计:杜丹

3



永庆坊改造前 项目供图



永庆坊改造后 项目供图

只有更新,才能“更新”——更加新活。

回望广州十年城市更新可见,十年前的“旧改”二字,已被更换成“城市更新”四字。这不是简单的字数增多,“更新”所承载的内涵与意义更丰富、更重大,要落实的理念也更具前瞻性、更体现当代中国当代广州的人本价值。

距离2018年10月习近平总书记视察广东明确广州要实现老城市新活力和“四个出新出彩”近两周年之际,9月22日,广州市住房和城乡建设局党组书记、局长王宏伟接受了羊城晚报记者专访。

在王宏伟看来,城市更新是广州高质量发展助推器,是广州加快形成新发展格局的法宝之一,将会让广州永远保持活力。而所有的城市更新建设,目标都是让居住在这座城里的人民能感受到城市的品质、城市的温度,获得在这座城市里的归属感与幸福感,同时齐心协力把它建设得更美好。

这一轮城市更新,广州“政府领衔、大师设计、民众参与”的特色之路正走得更加坚定、气势如虹。



老小区改造后小朋友的活动场所更加开阔 拍摄:兰蕙园 徐伟伦 摄

设计力量

喜欢走路的达人说,北京有南锣鼓巷,成都宽窄巷子,广州则有永庆坊。在很多普通游客眼里,全新改造后的永庆坊,整洁美观、古今融汇,成为网红打卡点。但在更多街坊和专业人士眼中,焕新的永庆坊,活化的不仅是建筑与居住环境,更有广州的传统文化,让更多人能更接近粤剧、亲近西关大屋,这也是活化永庆坊的精髓所在。



不少游客爱到永庆坊打卡 梁泽韬 摄

人民的城市,要温情要美丽,更要源源活力——广州城市更新:顶层设计统筹规划 为人民为城市出彩而来

路径之变: 既发挥“自下而上”的市场参与动力 又加强“自上而下”的政府统筹力度

新时期广州的发展,已不能像过去那样依靠增加土地资源进行快速扩张,城市发展方式要转型,就要进行探索。新时期下的城市更新,首先要有认知与理念的更新。

用顶层设计的角度强调城市更新是城市高质量发展的新路径,以城市更新作为推动力,提升城市的文化价值、生活条件及环境风貌等,充分释放发展潜力,实现新旧功能转换,从而保持并提高城市的竞争力,以实现可持续发展的城市更新,这是广州新一轮城市更新的“粤改经验”所在。

本质之新: 要经济效益也要人文关怀 更新不是房地产运动

这一轮广州城市更新,将摒弃“一刀切”的全面改造和不切实际的“大干快上”,王宏伟强调,“城市更新并不是新一轮的房地产运动”。

城市更新作为广州高质量发展助推器,便要承担起为广州经济“造血”的功能。强化在更新过程中的产业导入,是这一轮城市更新又一大特点。通过更新改造,政府可以优化产业布局,强化产业导入。在落地方面,广州市、各区都会就改造片区先作相应的产业规划,圈定产业引入方向,就不同圈层城市更新单元的产业建设量占总投资量的最低比例也会有相应的要求,这是广州市乃至全国首次针对城市更新提出这样的比例要求。这一轮更新,广州要实现的就是改变单纯依赖房地产开发的模式,通过政府主导实现产城融合和职住平衡,让城市获得更强的可持续发展动能。

要经济效益的同时,更新过程中也需要优化城市功能布局,体现人文关怀,这样的细致与温度,在过去旧改中较难体现。据介绍,在

顶层设计,是为大局观,以往旧改过程中的“个体作战”,都将被更具宏观视野的大局设计所替代。广州这一轮城市更新与过往最大的不同,就是强调规划引领、计划统筹。

规划引领,即通过摸清存量资源底数,总体谋划改造目标,在国土空间总体规划指引下,推进连片策划和成片规划,灵活采取修复与活化利用、城市有机更新、全面改造、混合改造和微改造等多种方式,分地区、分类型、分时序进行全域更新。通过系统谋划制定三年实施计划、五年行动方案

案和十年改造规划,循序渐进地有效落实城市高质量发展战略和国土空间总体规划。

不难看出,以往旧改“自下而上”的推进方式,正在被现在的“自上而下按蓝图推进”的更新方式所替代。“这样一来,即便项目涉及多个政府部门,但因为在同一张蓝图下,各自发力的目标都是一致的,工作就能有序协调开展。比如一个旧村的整片改造,我们能统筹学校、医院等布局在哪里,若像以往单点考虑,就难保这些配套能长远运营,这就是统筹整片改造的利好之一。”王宏伟说。

成片连片更新的项目里,将会高标准配置教育、医疗、文化、体育、养老等公共服务设施,协同推进重大基础设施建设。更值得一提的是,考虑到低收入人群和“新市民”的住房需求,更新项目里会统筹配建公共租赁住房、共有产权住房以及人才公寓,合理配置小面积市场化租赁住房,打造高品质、宜居宜业的生活、生产、生态空间。“这就是习近平总书记提出的‘以人民为中心、人民城市为人民’,广州这座城市是很有温度的。”王宏伟说。

据悉,本轮更新也会盘活旧有公房、旧房等资源,以解决公共服务人员的居住问题,如广州市住房和城乡建设局直接管理的市本级政策性住房中,环卫工人、公交司机、医生、教师等城市基本公共服务从业人员已入住的住房共7221套,其中公租房共7041套,直管公房共180套。

让业态更丰富 融合居住文创复合功能

9月18日,星期五傍晚,距离永庆坊牌坊约50米的归德门内,从增城到此游玩的刘小姐刚办理完入住手续正要往外走,她告诉记者,这次带着妈妈一起来永庆坊游玩,“特意过来住一晚,明天好好玩”。民宿的大堂,是一间小酒吧,里面竹子的设计元素吸引眼球,店长姜姐说,这可是广州著名设计师何永明先生亲自设计,讲究的是自然纯真的体验,“旺季的时候,客人络绎不绝”。

阳光打在民宿靠永庆坊巷子的橱窗上,窗内,游客们相谈甚欢;窗上,则有不断移动的游客身影,又是游人众多的一天。

在广州市城市更新规划研究院设计部部长梁伟看来,永庆坊的设计亮点之一,就是在业态的

让更多人亲近 保育活化历史文化资源

记者走访当天,现居天河区70多岁的梁姨又来到永庆坊的奎兴堂“唱两嗓子”。梁姨说,因为喜欢粤剧,自己每周都和朋友们一起来两三次。

走进永庆二巷,游人们会发现两只威武的铜制狮子坐守着一

角色之新: “三共”举措 增强居民参与感幸福感获得感

习近平总书记提出的“人民城市人民建”的理念,在广州这一轮城市更新中得到切实体现。以往的旧改,或许只是集体的一声令下就启动,但现在不是。从多个更新项目实践可见,现在在广州营造的是“共建、共治、共享”的社会治理格局,村民、居民成为参与者,积极为更新项目发声,而不是被动地接受。

在大型更新项目中,依照的是民生先行的原则,需先行配建复建安置房、公共服务和市政基础设施,促进城市更新领域社会关系和谐,增强人民群众的幸福感和获得感;在微改造的项目中,市民可以就社区更新内容进行菜单式的选择,居民需要什么、想要改造什么,政府就做什么。

天河区东成花园是民众参与的微改造项目之一。该项目首先做到了共商共谋,由职能部门组织居委会、居民成立项目建管委、业主委员会等小区自治自管组织,广泛征求居民改造意愿,明确“改什么”“怎么改”,并通过居民共同商议、共同表决的方式,使改造方案接地气、切民生;建成后坚持共治共享,因地制宜采取专业化物业管理或业主自我管理等方式,形成一次改造、长期保持的管理机制。这一轮的老旧小区更新改造,已不仅是单纯的物理空间改造,更重要的是通过民生民心工程,强调党建引领,让党员带动更多老百姓参与其中,这是个从内到外的变化。

城市的人民,人民的城市。广州的城市更新,更新的将不仅仅是建筑、环境,更新的还是民心,与政府一起,为更美好的城市和生活共同奋斗的羊城干劲。

商业建筑增设外凸窗和阳台围栏;当然,房屋结构加固必不可少,同时对内部间隔重新调整设计,活化成为多样的展厅空间。

丰富的业态和特色的建筑,让永庆坊变得人气旺盛。永庆一巷、二巷,石板路上,琉璃窗下、趟门门前,总少不了市民游客拍照打卡的身影,就连原住民家里的猫,也成了游客们惊喜所在。

微改造修缮后,活化成为多用途的文化展览及活动空间,这些保育措施在设计界的口碑都很好。”梁伟说,改造完的永庆坊,“热闹商业+文化活动+日常生活”无缝衔接,真正体现出具有广州传统街坊味道的老城市新活力。

改造后,游客多了很多,更多人知道奎兴堂了,在游客多的时候,我就是临时导游,和游客说说粤剧及奎兴堂的故事”。

“永庆坊在改造中,也加强了历史文化资源的保育,奎兴堂、李小龙故居、民国大宅等历史建筑经

大手笔产业导入 微改造升级幸福

广州的城市更新改造,有全面整片改造、混合改造和微改造三种。整片改造中,产业导入是比城市更新政府最强调的一大方面,可谓大手笔;相对来说,对老旧小区微改造体现的则是精雕细琢的绣花功夫。无论哪种改造,在扩大内需、建立内循环、重塑各项价值及提升居民幸福感等方面,两者都异曲同工。

近日,羊城晚报记者实地走访了专业市场蝶变而成的保利鱼珠港及微改造后的海珠区兰蕙园,感受新一轮更新的力量。



保利鱼珠港改造前 项目供图



改造后保利鱼珠港航拍 梁泽韬 摄

昔日木材市场 今日人工智能与数字经济试验区

时光倒回到2016年8月,记者走访黄埔大道鱼珠一带时,下车的那个公交站站名是木材厂站;车站后方至珠江边的空地都是鱼珠木材市场,红火的交易场景,让人难以联想到日后的巨变。

2020年9月,记者重访当年的木材厂站地块时发现这里已经大变:木材厂站已更名为黄埔大道东站;多栋直插云霄的写字楼已取代当年的木材市场,写字楼楼群有个很现代的名字——保利鱼珠港。

“木材市场变写字楼,最大的变化是业态和产值提升。”保利鱼珠港销售人员刘德泽告诉记者,相比改造前单一的木材加工销售,改造后的保利鱼珠港已吸引国家电投、拉卡拉、广东管网等企业进驻。如果没有保利鱼珠港的开发更新,相信这些企业不会选择落户于此。

“这个项目与我们企业发展战略吻合。”计划今年年底全面进驻保利鱼珠港的广东管网行政管理部总经理朱国浩表示。据悉,该企业在2018年决策建设具有人工智能管理,可24小时不间断运作的全省天然气管网调度控制中心,通过市场调查,发现保利鱼珠港位置好,“广州整体发展向东,保利鱼珠港的写字楼硬件设施可满足调度控制中心设置条件,写字楼下方已通地铁,周边有住房和商场等设施,员工生活工作、客户拜访都很方便。”朱国浩认为,城市更新提升了保利鱼珠港周边城市风貌,生活和工作环境变好增强了员工的获得感,最终为城市增添活力。

作为广州城市更新的“主战场”之一,黄埔鱼珠片区已被规划为广州人工智能与数字经济试验区的一部分,有望吸引更多“志同道合”的企业落户于此,进一步强大该区域的经济水平。

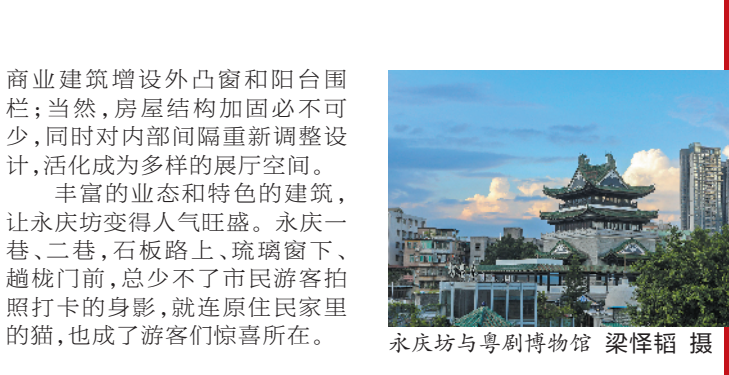
超30年区龄 居民同创老旧小区微改造新生活

9月18日下午4时40分,广州海珠区暴雨初歇,徐阿姨从外面办事刚回到自己居住的小区——兰蕙园,遇上邻居带着放学的孙女回家,便停下来聊了几句。看见记者对着大树下的健身器材和小区环境拍照,徐阿姨主动过来和记者说:“你们也觉得这里很好看吧?因为这里改造过。”对于像记者这样的拍照者,徐阿姨已经习惯地当起了临时导游。

暴雨后的兰蕙园,有大自然清新的气息,这里有很多大树,楼宇墙体整齐一新,重新铺过地砖的地面非常整洁,连排水道看着都很新。小区中心有挨着大树而建的休息亭,徐阿姨说平时邻居们会三三两两在这里共话家常;一个升级改造后的大舞台,可以举办各种活动。向记者介绍小区情况的时候,徐阿姨流露着满满的欢喜:“小区整洁、美观、舒适,连一楼的外阳台都统一设计过,和过去完全不同了。”

据介绍,兰蕙园小区原为广州市第一棉纺织厂的单位用房,上世纪80年代末90年代初已建成。改造前,房屋外观陈旧、三线凌乱、排污管经常堵塞、路面凹凸不平影响街坊们走路;微改造后小区慢慢变美,业主居住幸福感不断提升。

这还是一个公众参与的代表作。小区所在的素社街成立了微改造建设委员会,通过张贴宣传资料、走访、群众座谈会等多种方式收集居民意见建议500余条,并提炼出48条建议为微改造设计提供参考。改造后,建设委员会依旧发挥着作用,街坊们积极负责照看小区内的花草,监督不文明行为,共同维护着社区的好环境。



永庆坊与粤剧博物馆 梁泽韬 摄



永庆坊夜景 梁泽韬 摄