



广州“十四五”城市更新：高质量发展 老城区迸发新活力

文/羊城晚报记者 陈玉霞 刘云

策划/孙璇 刘云
统筹/刘云 陈玉霞
设计/杜卉

指导单位：广东省房地产行业协会
智库支持单位：连接汇
广州创新社会治理发展研究院



广州在不断更新中前进。梁榕摄

四十载改革先锋，百年革命星火，千年文化底蕴，历代商业繁荣。广州这座厚积薄发的“老城”，已经到了高质量发展的重要节点。

2018年10月，习近平总书记来粤考察，在广州考察时，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，为广州发展指明方向。

2020年，广州最重视的大事，除了数字经济、教育健康等，城市更新同样也是广州的重点工作之一。今年发布的《广州市发展改革委关于印发广州市2021年重点项目的通知》显示，涉及广州城市更新的项目有57个，其中越秀、海珠、荔湾和黄埔等老城区的项目就有24个。顶层规划方向明确：要实现老城市新活力，老城区新活力必不可少。

老城区混合改造探索高质量发展的必然

今年4月13日，伴随着隆隆的机器声，位于越秀区黄华路的南洋电器厂厂址建设工作正式启动，这意味着广州市首宗旧城混合改造项目——南洋电器厂及周边更新改造项目正式启动。

这是一次全新的探索。该项目分两期改造：一期是旧厂片区改造，主要安置南洋电器厂地块住宅、商业及办公，并布置预留住宅；二期是旧城片区改造，功能为安置其住宅。定位远不止“就项目而做项目”，而是将其作为环市东中央活力区城市更新西启动区的首批项目，将以全面改造和微改造相结合、旧厂和旧城改造相结合的方式，实现改善区域人居环境、提升各项配套设施、促进产业全面升级

等多种功能。这样的探索改造，是越秀区、也是广州市发展的必然。上世纪90年代，环市东片区成为广州最早期的高端购物商圈及商务区，曾被视为“广州尖东”、“广州‘千年商都’的历史浓缩点，全国第一家超级市场、广州第一高楼63层、第一家洋快餐店等都诞生于此。当时的商场、写字楼等物业空置率极低，很多知名企业以进驻环市东商圈为傲，但随着高端服务业和金融业在外区相继崛起，加上环市东片区发展空间有限、配套设施老化，一些原来设在商圈的企业总部开始外迁……更新，在环市东商圈腾出更多产业空间载体，吸引更多年轻人到此创业及居住，成为大势所趋。

老城区新时代新使命 加强“造血”功能

让昔日的辉煌重现，并让其焕发出新时代的新活力，成为老城区更新改造的核心思路。除了旧厂改造外，传统老城区里的旧村、旧园等也是重点改造对象，俗称“三旧”改造。新时代的“三旧”改造，早已不是以往那样大拆大建，而是必须承担起更重要、更立体的功能。今年1月，广州市住房和城乡建设局印发《关于广州市城中村改造合作企业引入及退出指引的通知》，把广州划分为三个圈层，越秀、天河、荔湾、海珠、白云区的部分片区被纳入第一、第二圈层内，规定产业建设占比不低于40%-60%，从中不难看出，老城区的旧改项目将承担起产业培育 and 转型升级、完善城市功能的作用。

计划中，就有相关产业升级的项目。例如海珠区的琶醍啤酒文化创意园，定位为国际啤酒总部大厦、啤酒文化中心及创意空间；还有荔湾区的广州文化产业创新创业孵化园（珠江钢琴厂区），定位为乐其产业功能区、具有艺术教育产业功能区和创意文化功能产业园区等；黄埔区的广州机械建设集团塘口旧厂改造项目，未来也将成为建设工程机械研发基地、钢结构产品研发基地、工程机械和钢结构产品交易平台……要激发新活力，就需要有源源不断的“新鲜血液”。对于一个片区、一个城市而言，产业就是它们最重要的“造血系统”，通过产业集聚效应，产生人才聚集和信息、金融等聚集效应，促进区域、城市经济发展，让所在片区更具发展活力。

老城区全方位更新同步 引人留人打造新品牌

当然，老城区新活力的形成，并非仅仅依靠产业导入，还需要城市空间、公共环境、生活配套甚至智慧科技等的更新协同进行。2019年国庆前夕，以天地为背景、以建筑为巨幕，越秀区海珠广场华丽变身，围绕广州解放纪念像的大型建筑外立面，入夜变身璀璨的时代画卷，惊艳了广州街坊和游客。除了海珠广场外，周边的历史街区也在传统中轴线升级改造中迎来全新面貌，起义路、泰康路、大新路、长堤大马路传统骑楼风貌街区实现“修旧如旧”，整饰建筑立面2.8万平方米，5处历史文物建筑获得修复，

洁净的路面、精致的口袋公园等，让老城变成网红打卡点；全国首批改造提升试点步行街——北京路步行街也迎来改造契机，这条千年古道上的步行街，更新后正以千年商都“第一街”的姿态走向国际，成为外地游客读懂广州的又一个窗口……老城区所有的更新，无论是大规模的整片改造、局部改造，还是小规模的社区微改造，一个个地标品牌都被活化或被创造出来，它们的根本目标统一——以人为本，引人前往并将人留下，这些“人”，是更具创造力、更具活力的人群，有活力，城市发展便更有强大的动力。

板块聚焦



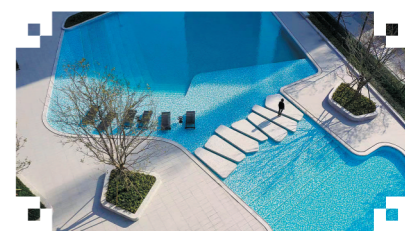
火力全开！中新广州知识城朝世界知识城迈进

文/羊城晚报记者 梁栋贤 刘云



“黄埔当年最偏僻的旧村”变身记

文/羊城晚报记者 梁栋贤 刘云



改造后的红卫村，环境大大改观 采访对象供图



改造前的红卫村村委会 梁栋贤 摄

鳞次栉比的高楼、郁郁葱葱的绿化、川流不息的车流，让刚刚走出旺村地铁站的何小姐连连感慨：“真认不出来了！”这是何小姐十年后的故地重游。2011年，位于广州黄埔区的新广州知识城设立不久，何小姐随公司领导到这里考察投资环境，寻觅华南总部的选址。“当时路不好，虽然没有塞车，但从天河区开车过来花了一个多小时，而且到处是农田或是比人还高的荒草，还有就是零星散落的村屋，附近没有什么公交车，更别说地铁了。”何小姐回忆说，“当时政策挺优惠的，但公司领导问了一句‘如果我们搬到这里，能招到人吗’，走在一旁的人事部经理尴尬地摇了摇头，最后公司的华南总部就另择地方了。”此后数年，虽然何小姐也听很多朋友谈及知识城板块的变化，但这种身临其境的体验，还是让她感到非常震撼。

活力规划助力黄埔成为世界知识城

西邻白云区，北连从化区，东面是增城区，这个位于黄埔区东北角的知识城板块，在城市更新的大力推动下，已经来往日黄埔的“西伯利亚”转身成为黄埔区及广州开发区整体功能布局中不可或缺的一环。也正因为它为知识城今时不同往日，如今已在另一家企业任职高管的何小姐，才会故地重游考察投资环境，还特地选择地铁作为交通工具，看看若公司选址在这里，员工上班是否方便。



澳门塔效果图 图片来源/黄埔区城市更新局

港城、科学城、知识城和生物岛四个板块之间特色鲜明、优势互补，可以形成联动发展的创新空间新格局。而知识城正是其中重要的一环，这里未来是知识城大湾区知识创造示范区，将助力黄埔实现世界知识城的定位。

有全球影响力的国家知识中心来了

知识城板块从北到南分为九佛、龙湖和新龙三个片区，按照今年公布的最新规划，这里未来是知识城大湾区、九龙大道沿线创建国际科技创新枢纽；同时结合九龙湖、凤凰湖和帽峰山等周边山体构筑生态组团，整体打造具有全球影响力的国家知识中心。土地资源丰富，生态环境不俗，是知识城最大的优势。和黄埔区其他板块不同的是，知识城板块未来的城市更新工作，以土地征收和旧村改造相结合的增存联动的土地整备模式为主，以产业园区土地征收为动力，通过片区内的存量旧村改造，形成以征促批、以改促建的联动改造模式。

在黄埔区城市更新新局中，看着知识城的规划图，何小姐更有感觉：整个板块的城市更新以南北走向的主干道——九龙大道沿线为轴线，沿着这一主轴往东西两侧产业园区蔓延开去，重点推进东部快速—永九快速—广汕公路范围内的旧村改造，支撑重点产业园区的建设。其中，九佛片区共划定近期重点推进的更新单元7个，龙湖片区1个，新龙片区9个。

产业规划不但有数量而且有质量

在上述城市更新的单元里，不少项目都以商住为主导，会不会因此形

成新的“卧城”？答案是：不会。黄埔区对知识城板块提出了产业占比的规定，在旧村改造项目融资地块和村留用地上的最新规划，这里将围绕知识城核心区、九龙大道沿线创建国际科技创新枢纽；同时结合九龙湖、凤凰湖和帽峰山等周边山体构筑生态组团，整体打造具有全球影响力的国家知识中心。土地资源丰富，生态环境不俗，是知识城最大的优势。和黄埔区其他板块不同的是，知识城板块未来的城市更新工作，以土地征收和旧村改造相结合的增存联动的土地整备模式为主，以产业园区土地征收为动力，通过片区内的存量旧村改造，形成以征促批、以改促建的联动改造模式。

知识城板块的产业规划，不但有数量，而且有质量。知识城板块是跨国合作的标志性项目，也是新加坡以及广东省政府共同倡导的广东省经济转型样板，如今穗澳合作项目签约，为知识城引入了新的增长极。黄埔区正全力推进三大穗澳合作重点项目，包括穗澳知识合作先行示范区、澳门中心以及澳门塔，项目总投资额超200亿元，其中两个项目落户知识城。

穗澳知识合作先行示范区将在科教创新、智能制造、生物安全和健康产业、医疗器械和中医药装备智造等领域深化穗澳合作，推进产业融合和升级，打造具备港澳特色和国际影响力的现代综合性、开放性科技产业园区。而澳门塔将是知识城九龙湖北岸又一地标项目，高180米，定位为“葡语系国家跨国总部基地”，将围绕国际中心、引进领事驻点服务中心、国际会议中心、国际酒店及人才公寓、国际创客工作区、葡语文化馆等。

再加上知识城之前已经引入的百济神州、诺诚健华、中国纳米谷、南方医院、中大肿瘤医院、广州实验中学、城南邻里中心等民生项目与产业园区，中新广州知识城正在朝世界知识城迈进。

在何小姐这样的企业代表看来，知识城正迎来一个确定性更强的阶段，一个更靓丽的知识城板块正在绽放。

“到处都是低矮凌乱的村屋，屋与屋之间有不少闲置的空地，村旁一所所破败小学，就在红卫村村委附近，不过有的孩子要穿过宽阔的九龙大道来上学，不但距离远，独自上学也不安全。”回忆起七八年前第一次来到红卫村，时代中国广州城市更新黄埔北片经理叶津广说。广州有好几条名字为“红卫”的旧村，位于中新广州知识城北片区的这条“红卫”村，历史有点复杂。2005年前，它是白云区最偏远的的一个镇——钟落潭镇的一部分，后因广州市行政区划调整，原白云区钟落潭镇九佛片和原增城市中新镇镇龙片合并为九佛镇龙片区，划归萝岗区管辖，红卫村正在其中。2015年后，随着黄埔和萝岗合并，红卫村又成了黄埔区的一员。因当年没有地铁，也没有几条公交线路，红卫村给人的印象是“相对较偏”，可称得上是黄埔区当年最偏僻的旧村。

“更新之前，我们走访过当地不少村民，大家反映村里的居住环境有点差，基础设施薄弱，附近没有像样的公共设施，医疗机构就更少了，村民看病不方便；由于缺乏物业管理，电线老化、乱拉，治安和消防隐患大。”叶津广说。

记者了解到，由于村里没有好的办公楼和商业配套，无法吸引高端居住人群，村民物业的出租回报普遍不高，一套一房单位月租金只有几百元。更新前因经济结构单一，集体物业的收益也很低，每平方米月租金只有十几块。

“虽然大多数村民都希望进行旧改，但也有部分村民担心物业回迁的位置不理想，更担心回迁周期长。”叶津广说，“这是时代中国第一个旧村改造项目，我们很重视，为打消村民的顾虑，我们做了很多前期政策的宣传工作，也将很好的位置留给了安置区。”

如今的红卫村（一、二社）整体改造已初显雏形。更新后的旧村被命名为时代印记，占地面积25万平方米，建筑面积115万平方米，是一个融住宅、公寓、商业等业态为一体的大型综合体。回迁安置区就在广州地铁14号线知识城支线红卫站上盖，靠近知识城主干道九龙大道，搭