

# 广州荔湾：老旧小区换新颜，美“荔”宜居添活力

文/马思泳 图/陈秋明

休闲活动空间变开阔，公共路面整洁舒适；文化广场浓缩地域历史，商业元素进驻添生机……走进广州荔湾部分老旧小区，能发现它们由内而外有了新变化。外在的环境设施更新，内在的社区文化凸显，老城市新活力从居住环境的细微之处显现。

“十四五”期间，荔湾区积极推进“百千万工程”，构建“党建统领、政府主导、专家领衔、公众参与、社会协同”工作格局，开展老旧小区微改造项目。通过征集居民群众建议、建设“宜老宜小”生活设施、融入街区历史文化，为居民群众打造美“荔”宜居的生活环境。站在“十五五”新起点，荔湾区将有序推进民生项目，为老旧小区增添新活力。



西华路片区微改造项目让街区环境变美

## 关注“一老一小”，打造生活化社区

呵护“一老一小”是老旧小区微改造项目重点之一。如何在有限空间内打造老人、儿童活动场地？位于荔湾北片区的彩虹街道，在开展西华路片区微改造项目以“彩虹”生活街区为理念，串联西华路沿岸，激发公共空间对居民生活的服务能力。

走出彩虹桥站D口，可见开阔整洁的彩虹文化广场，街坊晒太阳、遛鸟、锻炼，广场成为了居民群众的休闲活动空间。“因为荔湾北片区老城区空地有限，西华路片区微改造项目在实施时，通过开发闲置用地，打造开放式、无障碍友好场地。”彩虹街道经济发展办公室工作人员卢子航介绍，在实施改造中发挥西华路片区微改造共同缔造委员会桥梁作用，对于居民想要的活动场地进行多方商讨，再设计方案、公示。

彩虹文化广场与西华路小学相邻，由于学校场地有限，彩虹街道在广场增加了停车桩，为学生提供安全的户外活动空间。附近的“我们如此热爱彩虹”

彩绘墙成为了广场的打卡点之一，墙面绘画了学生巡河、慰问老人、践行垃圾分类等社区生活场景。卢子航介绍，彩绘墙是街道和学校的共建之作：“发挥学生想象力和创造力，结合爱国、环保、尊老爱幼等内容，让学生创作画作。”

沿着西华路漫步，可见一处闲置绿地变为供居民休憩的海绵广场。广场内增设坐凳、扶手等“宜老宜小”设施，方便居民休憩。广场还具备“海绵”功能，广州市城市规划勘测设计研究院人居环境景观院主任设计师蔡伟达负责西华路片区微改造项目，他介绍：“广场铺设的透水砖能让雨水下渗，避免积水，其余‘海绵’设施以小微绿地形式呈现，让该区域能调蓄容积。”

卢子航表示，西华路片区微改造项目以“彩虹生活走廊、彩虹生活花园、彩虹生活设施”为目标，通过连点慢行节点、增设公共活动空间、整治社区界面、完善基础设施等，形成了彩虹街道独有的水岸生活空间。目前，微改造项目已完成94%。

## 遵循居民意愿，共商改造项目

民生工程，连接民心所需。倾听民意，化解民忧。

“这里更换了原有道闸，新建了门楼；小区路面重新铺设沥青；空中线网大部分已入地……”跟着白鹤洞街道经济发展办公室主任梁凯杰，走进山顶片区微改造项目鹤翔里小区，这个建于20世纪70年代的居住区焕然一新。沿着小区门口步行而入，能看到经翻新改造的公共活动空间，空间配有体育设施供居民锻炼；旁边的羽毛球场，重新铺设了地胶，从闲置空地升级为运动场地；活动场地还升级了可靠背的长凳……

“鹤翔里小区居住了大部分广钢退休职工，居民年纪普遍较大，在实施改造前，他们希望社区道路平整、环境干净整洁……”梁凯杰表示，山顶片区总

用地面积达49.6公顷，常住人口约5900人，该片区微改造项目在2023年11月施工，施工前于2022年10月成立山顶片区微改造共同缔造委员会，听取山顶社区、鹤翔里社区（原鹤建里社区与原鹤翔社区于2024年合并）等片区涵盖范围内的各方意见，按照基础类和居民“急难愁盼”问题完善类实施。

与鹤翔里小区邻近的鹤建里小区，建于20世纪六七十年代，这个无物业管理的小区实行居民自治。多年来，居民楼外立面出现墙皮脱落，楼宇渗水，路面坑洼易积水等问题。

在推进鹤建里小区微改造工作时，街道依托业委会，以问卷调查形式征求居民意见，根据居民合理诉求调整改造内容。尤其是楼宇外立面施工

山顶片区老旧小区楼宇外立面重新粉刷



期间，需要搭建脚手架，会一定程度影响居民日常生活。

“居民难免对工程有各种意见，我们及时沟通，解决他们的合理诉求。”梁凯杰说，在沟通过程中也发动业委会力量和小区热心居民，向居民解释项目改造进度，“山顶片区微改造项目在2025年6月完工，整个项目工期顺利提前，这离不开与居民的充分沟通”。

居民林玉萍家中三代人居住在鹤建里小区，她从1986年入住至今，见证了小区变化：“以前刮风下雨时，担心外墙脱落；路过怕被空中的线网卡到；楼道的窗户摇摇欲坠……经过1年多微改造，小区变样了。除了路面开阔，小区多了活动场所，楼道内更换了照明、增设了扶手、重装了采光窗等。整个小区环境变得舒适、明亮。”

## 融入地域文化，提升社区魅力

荔湾拥有深厚的历史文化基因，水系历史、工业特色、地域文化等元素根植于多个街区。

古老河道西涌经修复后除臭，两岸升级为街坊家门口的后花园。彩虹桥一端连着绿美，一端连着民生。“此柱无人题驷马，夕阳有客系兰桡。”明代赵介的诗句被篆刻在彩虹文化广场的梯级，凸显古水古桥的历史底蕴。彩虹元素也融入了如今的西涌沿岸景观，彩虹墙绘为特色的“彩虹茶餐”，是居民自主开发的商业空间，售卖简餐、茶饮等，空间不大却凸显了片区的属地特性和活力。

广钢工业记忆则烙印在鹤翔里小区，在公共活动空间以工业文化展示牌唤醒工业记忆；鹤建里小区内，一面温

馨的墙绘结合属地文化，让白鹤飞翔佳话延续，元宵、醒狮等烟火场景再现。

金花街隆庆、和安、锦绣片区微改造（隆庆、和安、锦绣小区）项目融入街区城市肌理演变、书香文化、党建文化等内容，打造多个主题空间，将爱国卫生运动精神融入社区公共空间改造。

“小切口”推动“大变化”。荔湾区将改造设施融入周边15分钟生活圈，完善养老、卫生、教育、交通等公共服务。2023年以来，荔湾区已实施48个老旧小区微改造，完成21个老旧小区、涉及约170万平方米改造，有效改善约22964户、68342名群众的居住条件，有序推进27个老旧小区建设，谋划开展一批项目前期研究。

# 旧工业区“上楼记”

### 珠海高新区探索“空间革命+生态运营”新模式，为“制造业当家”提供载体答案

文/郑达 图/受访者提供

在12月10日广州举行的“2025产业园区创新发展大会”上，珠海高新建设投资有限公司（以下简称“高新建投”）的代表三次起身上台领奖，该公司及其运营的港湾1号科创园、港湾5号·科技创新走廊，一举斩获三项产业园区荣誉，再获业界认可。

奖项背后，是一场持续8年的实践：在珠海高新区，一片片老旧工业区正经历从“厂”到“园”再到“生态”的蜕变。这里发生的不仅是建筑的更新，更是一套“空间适配产业、生态赋能企业”新模式的成型，为粤港澳大湾区西岸的产业升级提供了可复制的载体样本。



港湾1号科创园

## 空间之变：流水线“爬”上高楼

空间，是产业发展的首要命题。当土地资源日益紧张成为大湾区制造业发展的普遍瓶颈，珠海高新区的破题思路清晰而坚决：推动产业载体从低矮、分散的传统厂房，向高密度、多功能、智能化的综合体演进。作为区属国企，高新建投成为了这场“空间革命”的拓荒牛和先锋队。

这场变革并非简单的推倒重建，而是基于对产业需求的深度理解与前瞻性规划，推动“空间重构”与“生态运营”。其核心成果是打造出一系列高度专业化、尊重企业共性需求的特色园区集群。

“港湾1号”的故事是一个缩影。其前身唐家第二工业区从年营收仅数亿元的传统五金制衣片区，蝶变为年营收超300亿元的半导体与集成电路、信创产业高地，印证了空间重构带来的产业裂变。

这一成功范式在高新区已完成系统化复制与升级。高新建投打造的港湾系列产业园，每个园区都瞄准特定产业赛道，进行精准的空间设计与配套服务。港湾6号·金湾工业园作为珠海高新区首个“工业上楼”示范项目，它打破了传统单层厂房的局限，将“智能制造、新能源、新材料”相关的生

产线搬进了高层建筑。园区通过提供高层高、高承重、大面积的标准厂房，并配备吊装口、工业电梯实现高效装卸与人货分流，让流水线真正“爬”上了高楼，在集约用地的同时保障了高端制造环节的落地需求。

这次蝶变的核心，在于对产业需求的深度适配与前瞻性布局。它不仅体现为建筑容积率的提升，更在于针对研发、中试、轻型生产等不同环节，进行了系统性的规划与运营。园区以安全、高效支撑高端制造与研发活动为定位，构建现代化产业载体，并着重强化对企业的服务与赋能，全程陪伴企业成长、上市。漫步园区，绿色建筑理念与园林景观交相融合，商业配套与人才居住空间一应俱全，为“生产、生活、生态”三生融合奠定了坚实基础。

这种“向上生长”的模式，在高新区已呈燎原之势。高新建投以“港湾1+”建设运营模式为蓝本，坚持“大道经济”“连片开发”两个价值主张，沿港湾大道、香山路等主干道布局，串联起从港湾1号到港湾10号的特色载体群，构筑起一条“千亿级创新生态活力轴带”，一幅以“立体园区”支撑“立体产业”的宏伟蓝图已然铺开。

如果“空间革命”解决了产业“在哪里干”的问题，那么“生态运营”则回答了“如何干得好、留得住”的深层命题。港湾系列产业园深谙市场规律，在招商引资“白热化”的今天，仅靠漂亮的楼宇已远远不够，核心竞争力在于构建一个适宜创新种子萌芽、成长、壮大的“热带雨林”式生态。

首先是产业链生态的“强耦合”。园区运营不再是“房东”与“租客”的简单关系，而是转向基于产业链图谱的精准招商与深度赋能。在港湾1号科创园，围绕半导体与集成电路产业，园区不仅吸引了奇

连续获奖是对过去成绩的肯定，更是对未来方向的锚定。港湾系列产业园的探索，其意义已超越单个项目的成功，它正成为珠海高新区乃至珠江西岸落实区域发展战略、培育新质生产力的关键承载。

今年5月，当珠海西科学城总体规划蓝图磅礴展开后，珠海高新区便迅速推进西科学城核心区建设，力争通过机制创新，打造链接港澳、整合珠海西科

安信华南总部、英集芯、亿智电子等龙头企业，还通过自有基金投资了泰芯半导体、视照科技等产业链关键环节的创新型企业，形成了“龙头企业引领+中小企业共生”的繁荣集群。在港湾5号科创产业园，生态构建更聚焦以“政府指导+国企运营+龙头企业技术支持”模式，打造珠海西科学城RISC-V生态应用创新中心，引入从IP授权、芯片设计、操作系统到终端应用的全链条伙伴，结合区域低空经济、人型机器人等特色产业，目标是打造RISC-V技术的应用示范标杆和规模化

资源的“创新共同体”。港湾系列产业园，正是这一系统工程在产业空间与生态建设层面的具体实践——以“大道经济”“纽带布局”，支撑起高新区新质生产力发展的空间所需；按照“连片开发”模式，实现了产业功能与城市功能的深度融合，成为“产城一体化”的生动实践；通过全链条产业生态的构建，为珠海打造“制造业当家”的坚实基础提供了可操作的载体解决方案。

## “生态”之变：“房东”成了“合伙人”

落地高地。如今，园区已形成“技术展示、生态促进、教育推广、合作对接”四位一体的生态功能布局。

其次是产业服务生态的“全覆盖”。高新建投构建了“1+8”产业服务体系，覆盖企业“孵化—加速—成熟”的全生命周期。基础服务层面，物业服务、智慧食堂、便利店、商务酒店等一应俱全。增值服务层面，“一站式”政务对接、财税法律咨询、金融资本嫁接成为企业成长的助推器。

更有特色的是围绕“人”的需求构建

## 格局之变：“试验田”长成“主引擎”

展望未来，位于深珠合作示范区启动区的“未来科技馆”正加速规划，港湾系列项目所处的区位优势将进一步放大。随着深中通道通车、深珠通道规划推进，“一小时生活圈”使高新区与大湾区东岸的创新资源联动更为紧密。港湾系列所代表的“高标准空间+高赋能生态”模式将成为吸引深圳等地创新溢出、促进珠江口东西两岸融合互动的重要平台。

三项荣誉，共同见证了一条旧工业

的社区配套生态。在连片开发的“产业新社区”项目中，产业载体与人才住房、邻里中心、运动场馆、中小学等城市级配套同步规划建设，服务人口近2万人。在港湾5号，5分钟步行范围内可实现“产业—商业—居住—教育—休闲”闭环。从珠海首个正式运营的一级邻里中心“港湾邻里荟·后环”，到人才公寓、共有产权房，再到“高新之约”产业沙龙品牌，其目标明确：不仅要吸引企业落户，更要让人才安心安居，为他们串联起各种资源，让创新无后顾之忧。

区的凤凰涅槃，一份国企市场化改革的卓越答卷，更彰显了一个区域面向未来、坚定“制造业当家”的决心与信心。这场“上楼记”未完待续，它向所有注重产业生态、追求高质量发展的“奋斗者”企业发出清晰信号：这里，不仅有适配未来的空间，更有成就梦想的生态。珠海高新区，正以“空间革命+生态运营”的双轮驱动，为粤港澳大湾区西岸的产业升级书写一份坚实的“载体答案”。

港湾5号·科技创新走廊