

建设中华民族现代文明

城市有机更新文脉延续传承

广州永庆坊：“绣花”功夫活化广府千年商都文化

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

一霎永庆坊，千年老广州。

近日，《中国经营报》记者走访发现，当前正值暑假旅游旺季，位于广州市荔湾区恩宁路历史文化街区的永庆坊人流如织。抬眼见青砖房，低头见麻石路，耳边不时传来叮叮当当的打铜声。这里的“一街一巷、一砖一瓦”无不散发着岭南传统文化的独特魅力。

场所再生

永庆坊微改造以“修旧如旧”为原则，延续旧城历史风貌、保留历史建筑，对在地建筑进行修缮、整饰、活化，最大限度地保护了恩宁路地块的历史环境要素。

“城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利，不大拆大建；要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种‘绣花’功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。”2018年10月，习近平总书记考察调研永庆坊之际如此强调。

永庆坊项目位于广州荔湾区恩宁路，这里是凝聚广州历史人文底蕴的西关旧址。恩宁路的兴衰，是广州城市化进程的一个侧面。随着改革开放及互联网的发展，传统手工业、批发零售业受到一定冲击，2005年后，恩宁路空心化局面越发尖锐，大批有价值的建筑破落不堪。2006年起，广州启动恩宁路地块的旧城改造工作，期间，关于改造规划的探讨历经约10年。2016年，万科对永庆坊开始微改造，并负责后续的建设工程、产业导入、物业服务等。

广州市荔湾区住房和园林局方面披露，永庆坊地块用地总面积11.37万平方米，进行了荔枝湾河涌综合整治工程、粤剧艺术博物馆建设工程，永庆坊街区改造工程（一期和二期）以“政府主导、市场运作、居民参与”的更新模式推动街区活力再现。

公开资料显示，永庆坊一期于

根据广州市荔湾区住房和园林局方面介绍，永庆坊是广州首个做减量规划的老城区更新项目，也是首个恢复历史河涌、保护骑楼、实现“红线”（城市道路建设控制线）避让“紫线”（历史建筑保护控制线）的项目，同时是首个引入市场机制和社会力量参与旧城更新的项目。

7月，住建部发布《关于扎实推进城市更新工作的通知》指

出，明确城市更新底线要求，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建，加强历史文化保护传承等。

城市更新是存量发展阶段城市发展常态。当前，拥有千年历史、百处古迹的广州也已成为常住人口规模达千万级别的超大城市。如何让“老城市”焕发“新活力”，是推动广州高质量发展的关键课题。

2016年完成，占地面积约8000平方米，修缮维护建筑面积约7800平方米，投入改造资金约8000万元；永庆坊二期于2019年实施改造工程，用地总面积8.15万平方米，改造总建筑面积约5.1万平方米，总投资约10.7亿元，共分8个片区推进，分别为骑楼段、示范段、滨河段、粤博西段、粤博东段已于2021年完成，吉声段于2022年6月完成，吉祥段、多宝段目前正在加快实施阶段。

事实上，城市更新向来不易。从2006年起在全国范围内参与城市更新的万科此前在媒体交流会上表示，城市更新业务难点包括项目流程复杂且缺乏标准化，从前期孵化到获取国土证周期长；改造范围内房屋产权性质复杂，原住民利益诉求需要妥善处理；相关政策存在不确定性；业务模式可复制性差等。

2016年，广州印发实施《广州市城市更新办法》，提出“微改造”的城市更新模式，即在老城区改造中将以大拆大建的做法改为循序渐进地修复、活化、培育，通过挖掘老建筑、老街区在当代的实用性，让老城老而不衰，魅力常在。

记者注意到，在上述背景下，与大拆大建、快捷式打造旅游景点的处理手法不同，永庆坊充分重视“新”“老”融合，保留原有“三横五纵”的街区格局。广州市荔湾区住房和园林局表示，“绣花式”微改造下，永庆坊保留了老街区整体空间环境，其中文物建筑、历史建筑、风貌建筑等83处建筑遗产、6项非物质文化遗产全部予以保留，完成侨房修缮11处，还原1.2公里骑楼街传统风貌。

万科方面告诉记者，永庆坊微改造以“修旧如旧”为原则，延续旧城历史风貌、保留历史建筑，对在地建筑进行修缮、整饰、活化，最大限度地保护了恩宁路地块的历史环境要素。

以清末广州六大当铺之一的宝庆大押为例，这座见证过广州西关地区的繁荣兴盛，却曾一度沦为危房的文物建筑在永庆坊微改造中也开启“重生”之旅。去年6月，经过前期现状评估后，施工方特别采购旧青砖和杉木梁，遵从保存原形制、原结构、原材质、原工艺的“四保存”原则开始对宝庆大押旧址实施修缮。

万科方面介绍称，目前，永庆坊不仅有广州保存最为完整的骑楼建筑群（被誉为“广州最美骑楼街”，诞生于1931年），还有李小龙祖居、詹天佑纪念馆、八和会馆、銮舆堂、宝庆大押等具有岭南特色的历史建筑。

文化传承

事实上，作为全国首批历史文化名城、首批10个历史建筑保护利用试点城市之一，广州在城市更新中对历史文化保护的重视程度颇深。

岭南文化看广府，广府文化看西关。

永庆坊居千年商都繁华深处，取西关传统富庶地脉，北临多宝路、东达宝华路，内部以“一湾溪水绿，两岸荔枝红”荔枝湾涌水系串联。在对其微改造过程中，广州首个非遗街区也诞生于此，并成立广州首家非物质文化遗产协会。

在永庆坊，包括广彩、广绣、珐琅、骨雕、榄雕、醒狮、饼印、箫笛、古琴等10个非遗项目进驻大师工作室，由非遗大师与西关风情“联姻”开展岭南文化艺术的体验、展销、培训。同时，对照民国老照片复古沿街400个店铺招牌，街区门牌和导示系统融入“西关打铜”与岭南花窗元素，重现千年商都氛围。此外，粤剧博物馆与永庆坊仅一墙之隔，里面陈列着粤剧文化相关物件与典故，游走其中，犹如重访老广州的梨园戏班。

记者了解到，万科在永庆坊推行文旅商业特色模式，主要包括“以文带旅”“文旅兴商”“商旅承文”，即通过构建文化特色结合的城市景观，彰显“老西关”传统文化特征；加速传统商贸转型升级，推动荔湾区未来创新发展；推动产业与传统城市人文融合，重塑荔湾区国际范文化形象，大力传承和发展岭南文化。

据统计，2021年~2022年及2023年上半年，永庆坊的客流量分别约为700万人次、963万人次和675万人次。截至目前，今年暑期到访的游客数量日均6万~7万人次左右，较去年同期增长约100%。

万科方面对记者表示，后续，永庆坊将持续坚定“广府”文化为项目精神内核，导入以国内为主、国际为辅的行业顶级资源，以“活化广府千年商都文化，打造大众喜闻乐见的文艺高地”为项目经营与内容构建核心任务。

事实上，作为全国首批历史



广州历史文化街区永庆坊项目。本报资料室/图

文化名城、首批10个历史建筑保护利用试点城市之一，广州在城市更新中对历史文化保护的重视程度颇深。

2022年3月，《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》发布，其中指出，

保护放在第一位，延续历史文化名城的传统格局和风貌，深入推进建设与历史文化保护传承、保护利用创新、人居环境提升协同互进。

今年7月1日起，《广州市传统风貌建筑保护规定》正式施行，该文件填补了立法空白，明确提出坚持以用促保，鼓励合理利用，实现对历史文化遗产的系统、完整保护，赓续城市文脉，更好地彰显广州的城市文化魅力，回应市民留住乡愁记忆的期盼。

《广州市历史文化名城保护五年行动计划（2022—2026年）》指出，未来广州要进一步创新机制，推动历史文化遗产活化利用，并研究将历史文化遗产纳入城市更新基金，探索推进公房腾退腾迁和私房置换，为历史街区活化创造更多空间资源。

城中村改造加速推进 或成稳增长重要抓手

聚焦超大特大城市

本报记者 吴静 卢志坤
北京报道

2023年以来，城中村改造受到中央和地方层面政策的持续支持。

7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步有序推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

随后，7月24日，中共中央政治局召开会议，提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

《中国经营报》记者了解到，与此前的棚改和旧改不同，城中村改造以保留利用提升为主，而非拆除重建，范围聚焦在超大特大城市，改造资金鼓励政府资金与民间资本共振，为房地产行业打开了新的可持续增量空间。

据了解，城中村是指农村耕地被国家收走后，剩下的宅基地被快速发展的城区包围形成的城中的农村聚落，具有建筑密度高、出租现象普遍、外来人口较多、村委会自治、土地产权归集体所有等特征。

同时，城中村改造是城市更新的一个类别，由于产权复杂、功能多样、利益主体多元，城中村改造一直是土地再开发和城市更新的重点、难点。与近几年政策持续发力的老小区改造不同，城中村改造是我国开展存量提升，实施城市更新行动，推动新型城镇化和城乡融合过程中的重要抓手。

与此前主要在三四线城市展

开的棚改不同，本轮城中村改造聚焦超大特大城市。根据第七次人口普查数据，目前我国共有7个超大城市（城区常住人口1000万以上）和14个特大城市（城区常住人口500万—1000万）。

记者了解到，其中已有部分城市公布了具体城中村改造计划。比如北京在去年5月份发布的《城乡结合部减量发展三年行动计划》中，梳理确定了近200个项目，其中朝阳区、丰台区、海淀区、大兴区等是重点区域；上海计划2032年年底完成62个城中村改造项目，2023年计划启动城中村改造项目10个，改造房屋不少于130万平方

米，受益村民不少于4000户；深圳计划今年推进4.9万套（间）城中村规模化、品质化改造提升项目；广州计划今年推进127个城中村改造项目，力争完成2000亿元城市更新固定资产投资目标。

此外，二线城市中，青岛2023年计划城中村改造项目85个，计划完成投资175亿元；昆明2023年拟启动44个城中村改造；厦门2023—2025年计划实现城中村现代化治理108个行政村治理全覆盖……

据统计局数据，2020—2022年，上述21城合计销售面积、销售额、开工面积、地产投资额在全国占比分别为23%、36%、26%、38%。

根据国金证券统计，2020—2022年，全国城中村改造市场规模分别为1.24万亿元、1.36万亿元和6559亿元。而在一线城市中，2023年广州计划完成2000亿元城市更新固定资产投资目标。

另根据中信证券的估算，我国超大特大城市城中村常住人口约在4000万人左右，预计城中村改造周期为10年左右，每年直接投资额约1万亿元，城中村改造全周期投资额约10万亿元。

哪些企业受益？

与此前棚改相比，城中村改造流程更为复杂，包含整体规划制定、拆迁补偿谈判、回迁方案谈判、居民拆迁安置等环节，此前许多城中村改造项目的时间跨度大于10年。

与传统棚改和旧改多是点状改造，强调项目预算在单个点位（往往是单个地块）上的自平衡不同的是，城中村改造更关注片区层次上的平衡。

因此，城中村改造的周期长、体量大、涉及的流程多等特征，使得其更需要大规模、低成本、长周期的资金注入。

此外，城中村改造还可能涉及较为复杂的历史问题，往往不是“初来乍到”的公司短时间内可以解决的，对本地市场更熟悉的本地

化公司会更有利。

据中信证券统计，在流动性宽裕、房价上涨预期非常明显的时期，尤其是2012年之前，曾有大量民企活跃在城中村改造项目中，如泛海建设、新湖中宝、富力地产、时代地产等公司都有参与。但自2016年之后，民企对城中村改造的参与热情明显下降。中信证券指出，这和城中村改造对于资金成本极为敏感有很大关系。

根据住建部于2022年11月份发布的《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）》相关要求，各城市改造案例坚持市场化原则，绝大多数由国企平台公司主导，因地制宜、创新模式。与之前

棚改主要依赖政策性金融工具不同，本轮城中村改造资金将是政府资金与民间资本共同参与。

由于城中村改造更加强调公共服务设施的导入，比如保障性住房、平急两用设施都是重点，还将涉及更多物业经营管理、各类设施的代建服务等更为综合的场景。因此，在各个城市的改造案例中，不少企业会采取业务合作和业务外包等方式共同完成城中村改造。

改造模式方面，部分项目采取收储（或收租）改造的模式，如深圳、成都、重庆、苏州；部分项目为拆除新建和整治提升并举，如上海、沈阳、合肥。但从所有案例来看，不存在纯拆除新建类项目，更加注重历史建筑的保护。

值得注意的是，在收入来源方面，除了土地出让收入、商品房销售收入外，由于城中村改造中土地属于集体所有制，一般城中村所处位置都比较核心，改造要求多业态并举，所以往往会有大量的非住宅用地，且通常会要求城中村改造方持有运营这些投资性物业。对于企业而言，持有大量的持有型物业，后续收益将取决于持有物业的运营效率。

中信证券指出，城中村改造将给轻资产服务公司带来新的业务机会。尤其是一些本土小开发商和地方国资参与的开发商项目，更有可能交给第三方轻资产管理公司管理。

据了解，不少城市的城中村界面在改造之前，由于业权复杂、定

价太低等原因，并未在物企的拓展范围内。而后续随着改造的持续推进，居民居住质量得到明显提升，通常也会引入品质物业服务公司来负责长期运营。

业内预计，城中村改造将为建筑建材细分需求带来更多拉动作用。比如涉及到拆建和微改造时，需全面提升建筑的安全性、功能性、装饰性。如果存在部分住宅被政府筹备为保障性住房，则还会涉及到室内装修。因此，管道、防水、五金、涂料等功能性和装饰性建材都将获得新的业务空间。此外，对于从2022年以来面临产能过剩的水泥行业而言，若城中村改造最终多以拆建的方式落地，也将支撑水泥行业需求增长。