

微改造提升城市旧村活力的策略研究

——以广州番禺南浦村微改造规划为例

冯国荣

广州寰宇都市规划建筑设计研究院有限公司

摘要：2018年10月，习近平总书记考察广州荔湾区西关历史文化街区永庆坊时，提出城市规划和建设要高度重视历史文化保护，突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造“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。广州历史悠久，市内各处村落见证了广州发展的历史记忆。本文以南浦村微改造为例，通过研究微改造如何激活城市旧村新活力，满足城市发展要求，并对规划实践进行思考和总结。

关键词：城市更新；微改造；人居环境

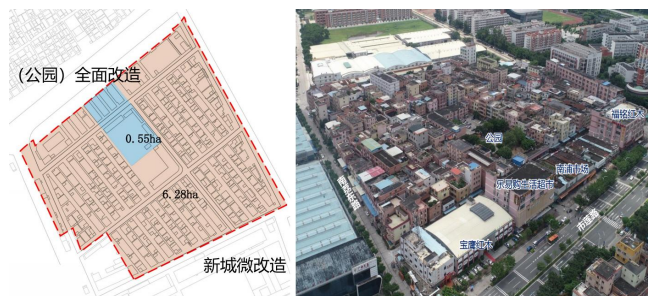
【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.20.014

广州城市更新强调以规划为引领，通过城市更新推动城市高质量发展，提出系统性的更新政策，以成片连片、整体统筹为工作思路，有序推进城市更新。以全面改造与微改造相结合的形式，连片推动区域城市更新。其中微改造摒弃大规模征拆，采取局部修补改造，区别于城市增长的发展模式，通过适应性设计，以温和渐进式的城市更新促进城市生长。通过城市更新重构城市活力，提出老城市新活力的发展思路。番禺石碁镇南浦村改旧项目是广州重点更新改造项目，镇政府以申报“中国广作红木特色小镇”为契机，打造总面积约5平方公里的融合工业、商业、服务业、旅游业、文化产业于一体的石碁红木小镇。并提出以南浦村为首期抓手推进红木小镇建设，加速南浦村更新改造进程。南浦村旧村改造项目由于用地权属和改造意愿的不同，项目分为新旧两个片区，其中新村片区划为微改造项目，要求对其进行保留整治。本文结合南浦村更新微改造的规划实践，探讨如何通过微改造，提升旧村活力，重构城市功能，提升人居环境。

一、项目概况

南浦村位于番禺区石碁镇中部，北接尖峰山森林公园，东临石楼镇，南靠亚运城，现状地铁4号线石碁站、京珠高速以及规划地铁8号线东延段从村域通过，交通便捷。本次微改造项目为南浦村中部的新村片区。本次项目范围包括了微改造及全面改造内容（中部城市公园，属于全面改造，考虑新村范围一体化规划设计，该公园纳入微改造统筹建设），总面积为6.83公顷。改造范围内用地功能以居住用地为主，在市莲路南侧分布了部分的商业用地及公园绿地。建筑多数为新建建筑，

现状建筑以3-4层居多，质量较好。其中市莲路沿线以公园南侧商业建筑体量较大。建筑以住宅为主，市莲路沿线及公园南侧分布部分商业建筑。现状交通方面，范围内现有三纵三横六条道路，通达性较好，但公园对外联系较弱，仅有内部居民使用。



规划基于现状详细调研分析，提出项目现状风貌形象与规划定位不符，新村现状风貌不符合南浦村“红木小镇”的总体定位，需要结合项目定位进行特色化重塑。同时社区环境有待提升，村内部分道路路面破损、凹凸不平，需要修整。村内居住空间，三线横穿裸露在外，消防栓服务半径不足，存在消防隐患。村内设施方面，进村道路入口车闸、环卫和户外休闲等设施陈旧落后，需要更新。

二、微改造更新策略

根据镇政府打造“中国广作红木特色小镇”的发展愿景，本项目提出依托现状红木产业，以“重塑社区环境，注入活力”为发展思路，将社区与产业融合，形成以红木展销、精品商业、社区服务和品质居住四大功能为一体的南浦红木人文社区，作为本项目的发展定位。发展目标方面，提出精致化、特色化重塑沿街商业立面，打造南浦新村门户形象。并改善人居环境，打造绿色生态、文化鲜明、配套全面的人文社区，提升居住幸福感。

（一）项目分区规划，结合重点分类改造

结合南浦旧村改造要求，考虑市莲路两侧为主要形象窗口，梳理项目改造内容，突出重点，对不同功能的内容分类改造，项目改造内容分为木作街、红木广场（红木公园）、品质社区三大部分。

木作街，以现状商业建筑改造，结合现状红木产业，打造成独特的木作街。改造思路为结合红木文化特色进行建筑立面改造，打造新村产业活力和特色风貌展示的窗口。通过以灰墙素瓦、岭南装饰，岭南风韵润红



木，承袭传统文化记忆。立面改造运用坡屋顶、岭南窗格、仿青砖外墙砖突显了岭南建筑风格，寓意岭南地区孕育着传统的红木文化发展，打造新时代的岭南风韵。沿街市莲路面，通过对非机动车道改造，更新人行道铺砖，铺砖统一风格。

红木广场，对现状的村民活动广场进行改造，保留原有树木，结合红木文化，同时进行空间优化设计。以“红木之根”为主题，传承文化、扎根本土，满足居民使用习惯和功能需求，打造美好生活共享空间。“红木之根”寓意本次微改造扎根本土文化，服务当地村民的文化寓意，并且通过设计红木文化走廊，建筑改造等，再尽量保留原有植被的前提下，将红木文化植入本次改造的景点当中。在整体广场构图上，以流线型的线条，将人流从主入口广场串联至健身活动中心，从而形成一个完整开放的空间动线。形成以植被观赏，老人活动，儿童游憩，小型文化汇演等内容为主的红木广场（红木公园）。

品质社区，保留新村居住区，修补提升内部人居环境，包括三线下地，构建红木公园等，并将现状的沿街商业打造为精品社区商业街，为村内的居民提供更好的生活环境，打造具有岭南底蕴的人文社区。

（二）以传承文化为主题，以功能升级促进环境提升

规划结合木作街，将市莲路南侧沿街红木商业建筑作为本次微改造的重点，融合红木文化对其立面进行特色改造，融入家具展销、创意办公、体验式商业、精品酒店等多元功能混合的街区，打造红木展览和交易的标杆空间形态。刺激并引导创客、居民以及旅游者在多功能区域空间里的互动，鼓励引入木作工坊、木艺商店等业态，打造木作体验与展示的小型特色空间，承载传统技艺之魂。以红木公园为主题，在中心公园和内街沿线建筑的改造中加入红木文化元素，通过细节展示文化，让红木文化流转于村内的各个角落。以微改造全面提升新村的人居环境和营商环境，促进原有的产业和社区功能升级，打造一个集红木展销、精品商业、社区服务和居住等功能的魅力人文街区。



（三）改造以人为本，注重居民环境提升

整治主要街道立面，提升形象社区，增加居民归属感。项目主要街道为商业街（范围内主要道路，包括南荔园直街、南荔园二街等沿线街面），街道现状招牌凌乱，雨棚层次不齐，影响社区形象。规划结合现状主要街道商业界面，及人流分布情况，提出打造“两横一纵”精品商业街，对现状商业街进行改造，统一为岭南风格，改善营商环境。提出改造商业首层立面，统一立面标准，改善环境。商业街以岭南特色为基调进行改造，用砖瓦雨棚遮蔽外墙立面三线，其中砖瓦为岭南灰瓦，提升岭南韵律。把商店的雨棚统一拆除，由改造主体提供改造模板供村民选择，打造统一的样式和岭南风格，并统一商店的店门招牌。

整治修缮内部道路，优化交通导识，提倡步行为主，解决居民停车问题。地块内主要道路现状交通混乱，人车混流，互相影响。现状路面，道路修补较多，部分路段不平整，影响美观。规划提出优化内部交通组织，提出以横向的南荔园二街为地块内部主要车行道路。其余道路结合社区商业打造为步行街，兼做消防通道。对现状主要道路，由水泥路改为铺设沥青，把原来凹凸不平的路面，改造为简洁平整。并结合道路整治，对现在商业界面，修整并增加户外台阶，提升道路立体空间感。停车空间方面，现状停车位约260个，主要分布在中心公园停车场、市莲路南侧停车场及周边道路路边停车，停车空间有待提升，无序停车对公园及周边道路造成不良影响。规划提出优化停车空间，包括优化现状停车位，重新划线。并提出结合周边道路解决部分临时停车问题。通过改造，结合村委建设增加部分停车位。规划改造后增强停车系统，停车位增加到285个。

整治街道景观，处理沿街“三线”，美化亮化社区内部环境。街道一层屋檐，分布着电力线、电话线、有线电视线等线路，“三线”杂乱，严重影响街道景观。道路照明方面，现状市政路均有路灯，主要街道店铺照明充足，部分住宅内巷稍暗。规划提出对现状“三线”进行有序梳理，对已报废的线路进行拆除，消除安全隐患。减少线路数量，提高线路品质，方便住户使用。提升道路照明，在不影响居住环境的情况下改造照明，较暗路段增加路灯，已坏路灯需更换新路灯，保持社区夜

间明亮。包括对市政路灯检查修复，对部分照明不足的内巷更换大功率LED灯泡，沿主路和内巷交叉口增加照明布点。同时考虑现状路面缺少绿植景观，规划建议主要街道界面，结合建筑功能，增加部分绿植空间，提升道路景观。

整治完善社区消防设施，完善消防消除隐患，保障居住安全。社区内现状设有消防水管接口，需结合消防通道，补充消防通道标识，增加消防栓，对社区内消防设施进行提升完善。项目结合消防通道增加一处消防栓。提出更换老旧、过期消防设施、灭火器材，保证完好有效。根据社区内主要道路，增加和完善消防标识。提出在无法满足车道不小于4米的情况下，结合街巷设消防摩托车通道，在保留原有肌理的同时，满足消防安全需求。

整治社区安防管理，增加智能车闸、视频监控等系统，加强社区智能化管理。项目现状具备安防设施，市莲路与南荔西路、南荔东路交叉口两处已设有车闸，社区内已设有视频监控。需进一步完善提升安防设施，保障社区安全。规划提出打造智能车闸系统，对市莲路与南荔西路、南荔东路交叉口两处原有的车闸改造，结合现状设施升级为智能车闸管理系统，有效控制小区车辆进出，提高小区安防管理。视频监控方面，在原有监控设备的基础上，增加部分监控设备，消除盲区，完善视频安防监控系统。

整治完善市政雨水系统，解决道路雨天积水问题。项目现状受地势影响，由于地形北高南低，南边道路形成雨水集聚区，且道路南面紧邻棚区厂房，没有预留扩展排水空间，造成雨天路面积水严重。规划提出对雨水积水路段进行整治，通过远近手段结合，防治道路积水引起隐患。近期建议相关部门进行下水道清淤处理，就近排水到西南边河涌。远期结合市政路网及雨水工程规划，由政府主导改造该片区的雨水工程。

整治街道环卫设施，搬迁垃圾装运站，提升居民生活环境。项目内部道路现状卫生一般，部分道路设有垃圾桶，局部路段垃圾堆积，影响街道环境。其中南侧为垃圾收集站，对居民生活影响较大。规划提出统筹环卫设施，美化人居环境。通过更换及增加垃圾桶，提升街道形象，使垃圾桶服务半径覆盖整个项目范围。其中南侧垃圾收集站，近期修补建筑美化环境，远期结合控规调整迁移。

三、有序改造，分期开发

项目主要包括建筑立面、基础设施、中心公园三大改造内容。其中建筑立面改造方面，结合现状红木产业特点对沿街商业建筑立面进行改造，更换外墙材料、局部增加坡屋顶、更换门窗、拆装空调机、统一店面招牌风格等深度整治。优化基础设施包括优化道路交通、

街道亮化、消防、安防、雨水、环卫等设施，对现状的“三线”杂乱现象进行有序整理，消除安全隐患。中心公园通过融合红木文化，在保留现状原有树木的基础上，将红木广场空间的优化设计，保育生态环境、打造宜人宜居的开放空间，提高红木小镇形象。

为了保障项目三大改造内容有序进行，规划提出项目分二期进行改造。一期为市莲路沿街商业和居民片区，重点对市莲路沿街商业建筑和居民片区内部沿街底商进行立面整治，对社区内部路、环境、市政等进行整治和美化。二期为中心公园及广场，结合“红木之根”主题，对现有广场进行改造，升级功能、提高景观性和开放性，打造标志性节点。

四、改造主体落实责任，鼓励公众参与监督

本项目完成后，南浦新村的人居环境将得到全面改善，将成为番禺区红木小镇的特色人文名片，提升城市形象与价值。同时可增强村民的旧村改造的信心，为整村改造奠定基础。因此需明确项目改造实施主体的责任，主要包括如下几个方面。落实房屋拆运责任，实施主体在项目改造过程中，拆除破旧、违章建筑，搬运建筑废料，需防止环境污染。落实项目报批责任，改造实施主体负责完成项目的更新改造报批流程，及项目施工建设报批流程。负责严格按照申报内容完成项目的更新改造工作。落实安全生产责任，实施主体需严格按照规定做好建筑结构安全，文明施工、安全施工。在项目实施更新改造中，严格做好各项保护措施，确保项目范围内水环境、大气环境、土壤环境得到有效保护。

鼓励公众参与监督，邀请专家及市民对项目建设管理进行监督并提出建议，拓宽市民反映问题的渠道，集思广益，共同发现问题，研究问题，推动问题解决，调动广大群众和更广泛的社会力量为项目建设建言献策。

结语

南浦村新村片区的微改造将促进旧村重构活力，并为新产业的注入和孵化提供空间，促进红木展销产业的创新与升级。同时提升新村的土地价值，增加村集体土地和房屋租金收益。将带动片区环境形象和品质的整体提升，红木公园作为重点改造对象，将为村民的日常休闲活动提供高品质开放空间。本文通过规划实践，研究有效的旧村微改造策略，通过微改造重构城市旧村活力，是老城市新活力的重要实践。

参考文献

- [1]廖开怀，刘利雄，朱雪梅等.历史文化街区微改造与活化利用的策略研究——以广州市为例[J].城市发展研究，2022，29（05）
- [2]刘垚，周可斌，陈晓雨.广州老旧小区微改造实施评估及延伸思考——实践、成效与困境[J].城市发展研究，2020，27（10）