

广州老街区：如何成功导入新业态？

在历史城区保护利用中实现“见人见物见生活，留形留魂留乡愁”，形成沙面、永庆坊、泮塘五约等一批遗产活化利用的新范式，让“新”与“旧”交融共生、互为吸引

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁 刘 栋



■工作日的广州北京路人流如织。

1000多年前，这里是海上丝绸之路的一个起点；
100多年前，这里打开了近现代中国进步的大门；
40多年前，也是在这里首先蹿出来一条经济特区建设之路；
……
这里，就是广州。
这座拥有2200多年建城史的古老城市，如何激荡出全新发展活力？怀揣着这个“问号”，记者奔赴广州，以CityWalk(城市漫游)的方式，沉浸式感悟这座老城市的“新活力”，试图通过媒体人视角，解码历史城区保护更新的“广州之道”。
初识广州，“老”是第一印象，街头巷尾仍存有不少老房子，历经岁月的洗礼，沧桑感十足；再识广州，发觉其颇具活力，老街区里挤满潮男靓女，潮玩饮品应有尽有；深识广州，发现“新”与“旧”已交融共生，年轻人在粤剧博物馆里听“大戏”，原住民家旁开起咖啡店，时尚感和烟火气互为吸引。
在高质量发展的背景下，广州正在奋力让老城市焕发“新活力”，这个进程中，老城区保护与更新使命在肩。1982年2月8日，国务院公布广州为首批国家历史文化名城。40多年来，广州市在保护利用中实现“见人见物见生活，留形留魂留乡愁”，形成了沙面、永庆坊、泮塘五约等一批遗产活化利用的新范式，让老城市焕发“新活力”。
如今，广州正积极推进粤港澳大湾区建设，继续在高质量发展方面发挥“领头羊”和“火车头”作用。未来，老城区的活力再生，将在粤港澳大湾区这个更为阔大的平台上，获得更多机遇和挑战，持续生发更多新的发展动力和影响力。

“开放包容”是“基因”
——老城区更新，“开放、包容、多元、从容”贯穿始终

“1.19亿人次”。这是广州北京路步行街2023年的客流总量，十分亮眼。
从文明路起步，一直走到有近百年历史的永汉电影院，北京路步行街随即映入眼帘，虽是工作日，但见人流如织，充满岭南风情的骑楼商铺林立。
放眼望去，古道层层叠叠，千百年前店铺茶肆栉比林立的三街六市仿佛在咫尺。穿越千年风霜，如今，北京路上的“老味道”和“新业态”相得益彰，千余个品牌加之近60家“老字号”汇聚于此，繁华喧嚣，昼夜不息。
人有“人格”，城有“城格”。广州的“城格”非常鲜明。作为我国两千多年来唯一一个不曾中断对外贸易的商业城市，万商云集、交流互鉴，赋予广州开放、包容、多元、从容的底色。
兼容并蓄融四海的城市品格，吸引了无数人汇聚于此。《2023广州统计年鉴》显示，2022年末，广州常住人口为1873.41万人，户籍人口1034.91万人，每五个广州常住人口中，就有两个“新广州人”。
开放包容的环境里，也滋养出更适宜市场主体成长的营商环境、更有归属感的制度保证和更自由灵活的发展空间。
细究广州老城区的更新，从规划设计，到建筑修缮，再到导入业态，“开放包容”贯穿始终。1月1日，最新修订的《广州市历史文化名城保护条例》正式施行，这已是近25年来的第4次修订。“不断适应时代和社会需求变化，目的就是要用法规，让更新改造工作更加程序化、合法化。政府包容接纳居民和市场的新需求，在规则之内，预留更大的空间和自由度，让各方去做自己希望做的事情。”广州市规划和自然资源局名城保护处二级调研员姜彦军接受记者采访时说。
无论是永庆坊，还是泮塘五约，广州老城区的建筑修缮不是“千篇一律”和“焕然一新”的，

而是具有“沧桑感”和“市井气”。在这里，街巷里老居民的生活日常，成为年轻人镜头里正找寻的属于“老广州”的“烟火气”。
近年来，华南理工大学建筑学院副教授张智敏一直参与广州历史建筑更新工作。在他看来，广州在老城更新的谋篇布局上，一直保持“底线思维”。“也就是明确一个底线的控制，而不是把所有要求都框定。比如传统风貌建筑保护方面，让大家知道外立面、结构等是‘不可动的’，那么其他方面就有更多自主发挥空间。”张智敏认为，究其根本“底线思维”就是一种尊重和包容，进而为老城区的产业迭代升级和居民居住品质提升带来更多活力。
此外，广州不少历史文化街区都创办“共同缔造委员会”，政府、市场、居民、社会公众共同出谋划策，实现政府治理和社会调节、居民自治的良性互动。
在开放包容的土壤中，更多市场主体乐意扎根于此。
“一桌广州”是位于永庆坊的一家网红文创店，三年时间里，老板刘先生见证了这里一点一滴的蝶变。“新业态与永庆坊是共生的，我们不仅在此找到商业机会，也深度参与街区共建，触发参与感，进而跟整个街区实现融合，这种除了文化上、视觉上的融合外，更是心灵上的融合。”刘先生告诉记者。
新业态带来新活力。据统计，2023年永庆坊实现全年客流超1920万人次，年平均出租率超98%，在营商铺136个，绝大多数为新业态。随着未来历史文化街区的持续更新，可以预见，刘先生的店会更加火爆。

“历史文脉”是“触媒”
——“文旅产业拼到最后，归根结底拼的还是文化”

脚下是麻石路，抬头是青砖房、满洲窗，身旁是潮流小店，耳边是粤曲悠扬。在广州永庆坊，随处逛逛，都能感受到新旧文化的交融与碰撞。
20世纪50年代初，在十三行遗址上举办的“华南土特产展览交流大会”奏响了广交会的前奏曲。今天，人们从世界的四面八方汇聚于此，在十三行故土上，继续编织着以永庆坊为原点的岭南文化经纬。
曲声入耳，循声走入粤剧艺术博物馆，飞檐脊顶的广福台赫然眼前。戏台上，一对盛装的男女演员，正唱着粤剧经典选段《群英会之小宴》，隔着一方精美水池，看台内穿汉服的年轻人、戏迷老者随处而坐，听得入神。
粤剧是广东省地方代表戏曲之一，有“南国红豆”的美誉。永庆坊所在的广州荔湾区则被誉为“粤剧曲艺之乡”。2016年，位于永庆坊的粤剧艺术博物馆正式对外开放，在这里，看戏是免费的。“能近距离感受到我国传统文化的魅力，民族自信与文化自信油然而生。”来自江苏22岁的辛懿坦言。
“把老祖宗留下的文化遗产精心守护好，让历史文脉更好地传承下去”。回应这份期待，广州这座老城市正持续把“老”的底蕴焕发出来。
2020年，广州首个非遗街区开街，引进非遗大师工作室，包括广彩、广绣、珐琅、骨雕、木雕、醒狮、古琴等多种项目，将散落在民间的传承人聚集起来，开启了广州非遗集聚式、互补式发展。
在大多数古街旧巷寻求异时，泮塘五约改造时则坚持最大程度保留原有的乡土聚落风貌特征。在改造伊始，街坊们首先提出“弘扬在地文化”的诉求。新春醒狮大拜年、三月三北帝诞、五月五“扒龙舟”……

历史城区保护更新的“广州之道”

顶层设计：在全国率先制定出台《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》，并以《实施意见》为纲领，以《广州市历史文化名城保护条例》为主干，以4项创新政策文件、20余项技术及工作指引为配套，构建了“1+1+4+N”的政策法规体系，进而“让城市留住记忆，让人们记住乡愁”拥有更加系统全面的制度保障。

修订条例：不断修订《广州市历史文化名城保护条例》，使之不断适应时代和社会需求变化，用法规让更新改造工作更加程序化、合法化。在规则之内，预留更大的空间和自由度，让各方去做自己希望做的事情。

“底线思维”：“底线思维”即明确一个底线，而不是把所有要求都框定。保持尊重和包容的态度，为老城区产业迭代升级和居民居住品质提升带来更多活力。

群策群力：部分历史文化街区创办“共同缔造委员会”，政府、市场、居民、社会公众共同出谋划策，实现政府治理和社会调节、居民自治的良性互动。

“微改造”：用“绣花功夫”开展“微改造”，应用这种小规模、渐进式的有机改造模式，将其贯穿整个城市发展的过程，让“新”“旧”共存，皆成风景。

如今，在泮塘五约，这些中国传统民俗文化不是束之高阁，而是人人可享的。

文化是城市的灵魂。近年来，不少城市文旅“破圈”带来启示：文化如同催化剂，以文带旅，文旅兴商。“文旅产业拼到最后，归根结底拼的还是文化。”一位专家如是说。

当前，文化消费市场也呈现出可观的发展潜力。根据2023年广州市文化广电旅游局发布的数据显示，全市文化及相关产业增加值占地区生产总值超过6%，是广州现代产业体系的重要支柱。

历史文脉传承，离不开顶层设计。40多年来，广州在全国率先制定出台《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》，并以《实施意见》为纲领，以《广州市历史文化名城保护条例》为主干，以4项创新政策文件、20余项技术及工作指引为配套，构建了“1+1+4+N”的政策法规体系，进而“让城市留住记忆，让人们记住乡愁”拥有更加系统全面的制度保障。

“绣花功夫”是路径
——“微改造”更新方式，让老城区呈现出更多“新”与“旧”的碰撞

从“保下来”到“活起来”，广州何以脱颖而出？

回溯过去，不难发现，广州的城市发展也曾经历过大拆大建的阶段。如何在保护和发展过程中找到平衡点？2016年，广州首次提出“微改造”的更新方式。

“这是一个不断艰难摸索的过程。”从筹划改造，到如今成为现象级网红打卡地，广州市荔湾区住房建设局二级调研员江伟辉全程参与见证了永庆坊的蝶变。永庆坊所在的恩宁路既有广州保存最完整的骑楼建筑群，也是全市危旧房最集中的地段之一。早在2006年，荔湾区便规划启动恩宁路连片危房改造，“如何改造”的问题，在此后十几年间一直萦绕在江伟辉脑海里。

是否为实现经济平衡延续过往的大拆大建？又或采取修旧如旧的“微改造”方式？为此，恩宁路改造规划先后7次易稿，而前6次的



■在粤剧艺术博物馆，广州粤剧团上演粤剧经典选段《群英会之小宴》。



■夜幕中的永庆坊人头攒动。

决定均是拆除重建。“既然推也推不平，拆也拆不完，那就换一种思路。”江伟辉说。2016年，第7版方案出炉，这条老街终于以“微改造”的方式得以留存。

这是广州首个做减量规划的城市更新项目。“如何在容积率减少的情况下，做好城市更新的经济平衡呢？”面对记者的这一疑问，江伟辉提到，在减法中实现增值，只能通过空间的质变来实现。永庆坊改造采用BOT(建设-经营-转让)模式，由企业改造、建设和运营；建筑修缮方面遵循“一栋一策”的原则，以传统材料、工艺修复建筑原风貌轮廓；增强老城公共服务能力，新增开放空间，如停车场、路演中心、电影院、绿地等。

如今，永庆坊内还有为数不少的原住民生活。正是在这种“微改造”的前提下，永庆坊内才呈现出更多“新”与“旧”的碰撞，比如设计亮眼的网红店和由老街坊经营的小吃摊位“共存”，均成为这里的美好风景。

在一幅广绣作品中，少则有数万针，多则数十万针。一针一线中编织的是坚持耐心、包容创新的态度，老城区的“微改造”也需如此——用广绣般的“绣花功夫”，推进城市更新建设。

采访中，记者有一个很直观的感受，无论在恩宁路、泮塘五约，还是在北京路、沙面，这些历史文化街区里，看不到大片的更新改造场景，取而代之的是零散的、小规模“点穴式”改造。

姜彦军认为，用“绣花功夫”开展“微改造”，实际上就是一种适应性改造，一种小规模、渐进式的有机改造模式，这种改造模式将贯穿整个城市发展的过程，只有这样，老城市才能不断保持“新活力”。

目前，广州市划定20.39平方公里的历史城区。面向未来，广州名城保护有了新目标：2022年底，《广州市历史文化名城保护五年行动计划（2022—2026年）》出炉，其中提出，到2026年，广州将促进优秀传统文化和现代都市文明交相辉映，推动实现老城市新活力、“四个出新出彩”取得阶段性成就，推动广州有序迈向“世界文化名城”。

广州，这座老城市的“新活力”到底从何而来？结束采访之际，这个问题逐渐清晰，答案就在“开放包容”的基因里，在“历史文脉”的传承里，在“绣花功夫”的坚持里……



■泮塘五约街巷，老建筑与新业态相得益彰。

本版摄影 刘 栋

记者点评

经久流年 烟火可亲

刘 栋

漫步于广州古代的中轴线——北京路步行街，千年古道层层叠压了11层路面，由上而下分属民国、明清、宋元、南汉、唐代等历史时期。2200多年的时光如白驹过隙，名城广州从岁月长河中走来，厚重的过往却如此触手可及。
其魂，在开放包容。南北交汇，中西交融，广州是岭南文化的中心地，是海上丝绸之路的重要发祥地，亦是近代新思潮、新文化的发祥地。改革开放后，广州勇立潮头，是排头兵、是先行地、是试验田。近年来，广州不断发挥粤港澳大湾区区域发展核心引擎优势，深度融合，聚力发展，千年古城呈现出海纳百川的万千气象。
其质，在日日维新。采访过程中，一串串与广州人、广州城息息相关的时光故事，如涓涓细流汇聚成江，塑造出这座城市特有的气质。历史并非亘古不变，而是历久弥新。仅以今年1月1日起新施行的《广州市历史文化名城保护条例》而言，这已是其第四次

修订。随着城市发展的迭代升级和人们需求的不断变化，广州让“人民城市”的底色更加厚重，激活记忆，为都市留住乡愁。

在“广州最美骑楼街”的恩宁路，商铺林立、车水马龙；在粤剧艺术博物馆，年轻人穿着汉服听“大戏”；在荔枝湾涌，游客乘花艇夜游“打卡”；在北京路，“老字号”正成为“新国潮”；在泮塘五约，居民三五成群打牌、谈天；在陌陌街巷，常遇居民在树荫下喝糖水……这里，温润如一盅老火靚汤，细腻如精致的广绣针法，回味如经典的粤语老歌，交织出广州人的生活智慧与哲学。

抵达广州的第一日，一行的同事说，这里航拍有难度，榕树的长势很是繁茂。采访接近尾声时，一位受访者说，广州的榕树树冠都很大，且根系发达，维护它们的方式就是在尊重自然的前提下，适当修剪、抽疏。时光车轮徐徐雕刻，而广州总是那么生机勃勃。离开时，这幅“声、色、味、形、意、魂”俱全的城市记忆拼图，逐渐清晰起来……



■扫码查看《老建筑活化利用 广州篇》视频。