

从工业遗址到活力岸线

广州城市更新的“广纸”样本

5月29日,广州造纸厂(以下简称广纸)迎来建厂90周年纪念日。90年前的广纸,正处于中国造纸工业的起步时刻;90年后,广纸的旧烟囱依然矗立,但它身后的天际线已换上了人居大城的崭新轮廓。

摒弃传统大拆大建的开发模式,立足工业遗址活化与城市有机更新,在保留历史肌理的同时植入现代城市功能,让厚重的工业遗产重新长出鲜活的城市日常。广纸片区的蝶变不仅是一场城市更新,更是一次关于历史与未来如何在土地上共存的时代作答。

十年深耕老工业基地 从“纸城”到兑现力大城

广州造纸厂曾被称为“纸城”,周边近百万平方米的社区承载了一代人的工作与生活。环保搬迁后,这片片区一度面临“人去厂空”的隐忧——这是中国老工业基地转型的普遍难题。

在连片开发思路下,广纸新城布局了星汇海珠湾、海玥、熙悦江湾等项目,覆盖从刚需到改善、从住宅到商办的全系产品,构成了一个约120万平方米的滨江大社区,近7000户、约3.8万人在这里安家。

配套的兑现力是检验城市更新的硬指标。交通出行方面,今年4月,全长1.2公里的滨江步道已贯通,业主傍晚漫步江边,可尽览珠江后航道开阔景致。商业配套方面,广纸天地荟和海珠湾约300家底商构成了便捷的生活网格,业主下楼就能找到便利店、生鲜超市和餐饮店;由旧造纸车间改造的广纸悦+SPACE城市会客厅也已正式开放,定期举办绘画工坊、手作体验等多元活动,同时配备专业健身房、休闲书吧等生活功能区,成了居民“愿意去、还想去”的公共客厅。

正在热销的熙悦江湾楼盘,不仅坐拥双地铁便利,更直接受益于滨江步道贯通、滨江商业体落地及内部路网完善。业主收楼之际,即可同步享有焕新滨江生活,这正是广纸兑现力的鲜活注脚。

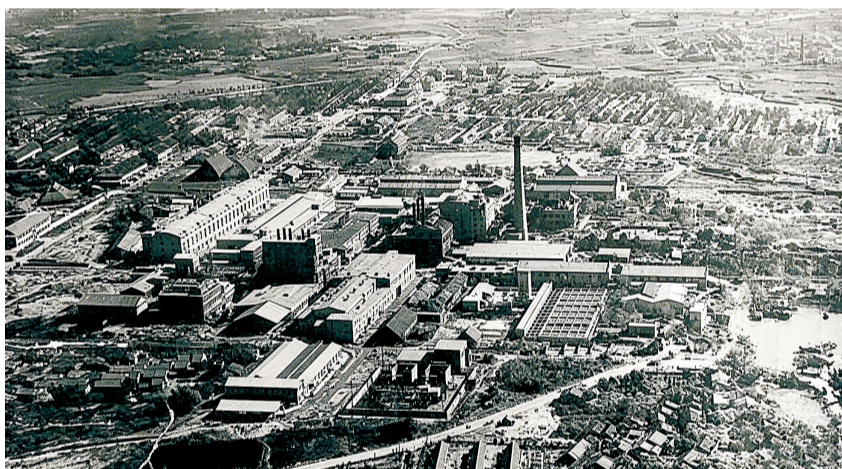
从滨江一隅到战略支点 广纸为何是“必选项”

广纸片区的战略价值,从官方文件中可窥一二。《广州市海珠区国土空间总体规划(2021—2035年)》明确“重点围绕琶洲、新中轴线、广纸等片区,推动地上地下一体化发展”。将广纸与琶洲、新中轴线并列重点推进,其战略分量不言而喻。2026年的广州市两会上,海珠区进一步明确:“十五五”时期将优化提升“一区一谷一圈一轴一环一带”六大片区空间能级,其中“一圈”即海珠新活力文商旅融合圈,正是广纸



广州珠江后航道广纸片区蝶焕新。

受访者供图



20世纪50年代广州海珠广纸厂区俯瞰图。

受访者供图



游船行驶在广州珠江水面上。

新华社发



“小蛮腰”与珠江两岸城市璀璨灯火交相辉映。

新华社发

所在板块,这里将打造为“广州历史文化遗产地和品质消费体验地”,集文商旅融合、宜居宜业于一体。

产业红利的注入为广纸带来了更实质的发展动能。2024年以来,海珠区率先打造“后航道服务型制造创新带”,累计落地近100个服务型制造企业项目,重大的产业载体和发展空间相继落成。大量产业人口涌入后航道,

居住需求随之激增。而广纸片区作为后航道核心腹地,恰好承接了这一波职住平衡的红利——产业人群在此安家,既能短途通勤,又能享受成熟的滨江生活配套,成为产城融合最直接的受益板块。

广纸片区还承载着独特的文化战略价值。早前的规划方案已明确“广船、广钢、广纸工业遗址片区统筹规划”,将相对应的文物

共同形成滨江历史文化门户。广纸作为其中唯一同时具备珠江一线滨江资源、广东省文物保护单位南石头监狱遗址(大革命红色史迹)、百年近代工业遗产以及双地铁TOD节点的综合性地块,其稀缺性在存量更新片区中难以替代。

广州难度最高的综合地块 有别于传统大拆大建

广纸片区涵盖旧厂、旧村、旧城三类用地,权属复杂、遗存众多、诉求多元,是广州城市更新中难度最高的综合地块之一。近十年,这里逐渐形成了一套有别于传统大拆大建的路径。

一是将工业遗迹“留”进日常,完整保留5处不可移动文物、28处工业文物线索,让大烟囱、煤仓、皮带廊成为广纸历史公园和社区商业街的有机组成。曾任广纸工会副主席的谢丰成说:“这些根留住了,走在这里心里踏实。”二是将封闭岸线“还”给市民,自筹资金打通南边路、南石路,今年4月全长1.2公里的滨江步道全线贯通。三是将缺失功能“补”到宜居标准,开展土壤修复,片区绿地率提升至30%,落地超200项公建配套,旧造纸车间改造的悦+SPACE成为居民公共客厅。四是将运营思维“嵌”入开发全程。

可以发现,广纸的更新模式与广钢新城多开发商分割开发建设的路径形成鲜明对比——由一个责任主体统一运营城市底盘,背靠十年成熟大城氛围,这可避免碎片化博弈,确保了蓝图落地的步调一致。当制度设计与市场实践能够顺畅衔接,当历史保护与开发建设不再是非此即彼的选择,城市更新才能真正从点状突破走向系统升级。

从为国造纸到为民筑家,广纸片区的蝶变证明:城市更新的真正价值,在于既能留住历史的温度,也能承载未来的重量。而这份价值的最终实现,需要政策、市场与社会在各自的轨道上精准耦合,共同书写老城市新活力的新篇章。

据《羊城晚报》报道