

高质量发展看龙岗

创新执笔，蝶变新生！ 龙岗打造城中村改造新范式

龙岗融媒记者 张祥 文/图

在城市发展的宏大画卷中，城中村面临着环境风貌品质低、城村发展融合差、增长动力不足等问题，常常被视为“发展洼地”。然而在深圳龙岗，一场以改革创新为引领的城中村改造行动，正让499个城中村（占全区建成区面积近五成，居住人口超五成）从“洼地”变为“高地”，从“短板”变为“样板”。

作为深圳市城中村数量最多的行政区，龙岗以“百千万工程”为契机，以“活力城村”建设为抓手，坚持“分类分步、一村一策”的总体思路，探索出一条空间重构、文化重生、产业重塑的城村融合发展之路。从老屋危房的涅槃重生到非遗文化的现代演绎，从夜间经济的烟火升腾到多元共治的基层实践，这片土地正以破茧成蝶的姿态，为超大城市治理提供鲜活的“龙岗样本”。



多元业态在城中村逐步激活。



龙岗以“空间盘活”为抓手推动城中村蝶变。

龙岗观察

空间重构：向立体化要发展容量

空间，是城中村发展的基础，也是制约其提升的瓶颈。针对城中村用地紧张、公共空间不足和产权争议等难题，龙岗区以“空间盘活”为抓手，探索创新性的立体复合化模式“拓空间”，首创前置确权模式，充分发挥土地的经济和社会效益，为城中村的发展开辟新的天地。

“以前这里的老屋破旧不堪，现在变成时尚的文化商业街区，我们都很自豪。”禾坪岗老屋村的居民李阿姨感慨地说。在禾坪岗老屋村，龙岗区将物业权利人核实确权工作提前到更新意愿核实阶段进行，先确权后立项，完成153间老屋、危房的拆改，将破败瓦房蜕变为文化商业街区。原本逼仄的巷道被拓宽至6米，危房腾挪出的近万平方米土地植入口袋公园、文化展馆等公共空间，实现“老屋新生”的华丽转身。老屋的重生不仅重塑空间品质，更为村民带来新的经济收入来源。

凉帽新村的改造则展现垂直空间的智慧利用——充分利用山地地形，采用架空方式将原社区篮球场腾挪至第二层，释放首层空间改造成居民议事厅，并打造复合式运动乐园，形成“上层挥洒汗水、下层议事协商”的垂直社区生态。这一举措不仅有效解决公共空间不足的问题，还增强社区居民的参与感和归属感。凉帽新村居民对新建的居民议事厅赞不绝口，“现在有了更多活动的地方，还增加了议事厅，邻里之间交流也多了起来，感觉村子更有活力了。”

空间盘活，不仅是物理空间的拓展，更是发展理念的革新。这种空间创新不仅破解了土地权属难题，更激活了社会资本的参与热情。其中，山厦新村引入股份公司投资900万元改造公共设施，沙塘布社区撬动各方力量投资3500万元建成立体停车场和市级少儿图书馆分馆。

改造效益直接可感：全区通过“拆违建绿”“边角添绿”新增绿化2.35公顷，规模化租赁改造提供人才公寓超4400套，真正实现“寸土生寸金”。

文化赋能：让乡愁记忆成为文旅IP

文化，是城中村的灵魂，也是其独特魅力的所在。龙岗区以“文脉赓续”为底色，深入挖掘和传承本土文化，将本土文化融入城中村改造设计全过程，挖掘“竹编”“麒麟”“围屋”等一批非遗和客家文化，提炼出特色的文化元素，并通过“量身定制”，丰富文化表达载体，精心打造文化IP，让城中村焕发出新的活力。

甘坑新村是龙岗区城中村文化传承的典范。在这里，龙岗区将保留至今的“麒麟舞”表演提炼为文化IP，并联合本地居民共同设计，建设极具特色的麒麟馆。麒麟馆不仅成为探索城中村魅力的特色场所，还串联起甘坑古镇的文旅资源，为居民和游客提供丰富的文化体验。“以前我们只在节日里表演麒麟舞，现在有了麒麟馆，我们可以随时向游客展示我们的传统文化。”甘坑新村的一位麒麟舞传承人兴奋地说。

山厦新村的改造则彰显历史与现代的交融智慧。作为深圳红色革命老区，项目团队活化利用入口挡墙，以活字印刷形式打造村史宣传墙，唤醒集体记忆；在共享街道植入文化景墙，展示改革开放以来经济发展脉络，强化文化凝聚力。这种“量身定制”的策略，使竹编、围屋等非遗和客家文化元素在不同城中村焕发新生。

文化唤醒工程带来显著效益：通过文化赋能，龙岗区的城中村从“千村一面”走向“各具特色”，甘坑新村游客量持续攀升，游客赞叹“传统客家文化与现代生活在此完美融合”；山厦新村通过星空氛围灯饰的圆形桥与滨水驿站，使历史村落蜕变为兼具高颜值与烟火气的网红打卡地。

业态激活：多元融合培育经济新引擎

产业是城中村发展的核心动力。龙岗区以“业态激活”为引擎，立足区域特色，坚持融合发展，根据改造项目的地理和环境特点，结合当地居民意愿，通过优化升级、激活夜经济、文旅融合发展等方式，打造不同的经济业态新场景。

业态激活，不仅是产业的转型升级，更是城中村活力的源泉。在马蹄山村，龙岗区通过撷取不同年代的深港潮流文化符号，打造市井烟火新高地，助力60余家店铺发展夜间经济。多彩的门头、店招灯箱、发光字等元素不仅提升社区整体风貌，还为居民和游客提供丰富的夜间消费体验。每当夜幕降临，这里灯火辉煌，热闹非凡，成为年轻人喜爱的聚集地。一位店主开心表示：“改造后，这里晚上人气越来越旺，我们的生意也好了很多。”

更欣喜的变革发生在妈祖北区——旧五金厂房被改造为复合数创园区，联动周边文化街区，培育“工业+文化+消费”融合新业态。这种多元融合的产业模式，不仅提升土地利用效率，促进产业转型升级，还提供更多就业机会，为区域经济发展注入新的动力。

值得一提的是，为更好推动城中村高质量发展，龙岗区仍以“居住提升”为重点，大力开展安全整治和绿化行动，打造品质宜居环境，让居民住得更加安心、舒心。同时，龙岗区在全面铺开运用党建引领基层治理“龙岭模式”基础上，建立推广运用“龙岭模式”质量认证体系，统筹指导所有社区逐个达标验收，推动“龙岭模式”1个标准、50条举措在社区人人都会、处处可学、时时提升，全面构建高水平共建共治共享工作格局，让居民的获得感、幸福感、安全感不断增强。

龙岗区的创新实践证明：城中村不是城市发展的“包袱”，而是转型升级的“富矿”。通过空间盘活、文脉赓续、业态激活、资金撬动、居住提升、共建共治等多维度的创新举措，提升城中村“经济、社会、环境”三大效益，推动城中村“生态、生产、生活”三生融合发展，昔日的“发展洼地”正蝶变为“活力高地”。

站在新起点，龙岗正以“活力城村”为笔，饱蘸改革创新之墨，在城村融合的深水区奋力书写“有意思、有商机、有得住、有品质”的现代化城区新篇章。未来，历史文脉与现代霓虹在此交融，老榕树下的棋盘与文创店前的咖啡香互不惊扰，一场静默的城村共生实验，将在龙岗的巷陌间悄然结出更加丰硕的果实。