

80个“小而美”城市更新片区 今年率先启动

■长江日报记者冷清华

11月6日,全市城市更新工作推进会召开。会议解读了《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案》(以下简称《行动方案》)。

城市更新力求“吸引人、服务人、留住人”

目前,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。实施城市更新行动,是深入学习贯彻党的二十届四中全会精神和中央城市工作会议精神,认真落实省委、省政府工作部署的重要举措,是落实“五个转变、五个更加注重”的重要路径,以城市更新带动城市发展方式转变,以城市发展方式转变带动经济发展方式转型,加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

《行动方案》体现“投资于物和投资于人紧密结合”“以新需求引领新供给,以新供给创造新需求”“吸引人、服务人、留住人”等特点。

《行动方案》中提到“五改四好”,其中,“五改”包括:既有建筑改造利用、老旧小区改造提质、老旧街区改造提升、老旧厂区改造焕新、城中村改造提速。“四好”就是好房子、好小区、好社区、好城区。

《行动方案》提出,2025年我市将启动实施第一批80个“小而美”城市更新片区;之后两年还将滚动实施一批城市更新项目。三年新增一批“好房子”“好小区”“好社区”“好城区”,形成具有武汉特色的实践成果和可复制可推广经验模式。

居民组建“住宅合作社”改造危旧房

今年底,家住青山区21街的134户居民将搬进原址上重建的32层住宅楼。这也是湖北省试点“住宅合作社”危旧房改造模式的首例成功项目。其改造模式正是城市更新行动方案里“五改”的其中一项任务——推进危旧房改造,消除居住和公共建筑隐患。

根据武汉的实际情况,《行动方案》中提到的“五改”又被细分为近年来一直在不断推进的11项任务。如推进危旧房改造,体现“居民主体、政府支持、市场运作”的理念;推进历史建筑保护,以“保护为主、合理利用、以用促保”为原则;推进老旧小区改造,提升居民居住品质;推进完整社区建设,改善人居环境质量;推进老旧街区改造,带动产业焕新;推动道路沿线片区更新,带动城市能级提升;推动历史街区保护利用,赓续历史文脉;推动环大学片区更新,带动科技创新发展;推进重大项目片区更新,推动站城一体化发展;以产业转型升级,推进老旧厂区更新;推进城中村改造,采取“调减一批、加快一批、供地一批、置换一批”的方式,一体化推进城中村改造与基础设施建设、公共服务配套等。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍,推动城市高质量发展,要重组一切空间,整合一切政策,链接一切资源,以“五改”明确主攻方向,以“四好”检验工作成效,精准谋划和实施一批可复制可推广的城市更新项目,全面提升城市功能品质。

供给“好房子+好服务”满足居民需求

近日,记者探访了位于武昌中南一路的66号小区。这个建于1979年的老小区,如今已蝶变为一个充满活力的复合型社区:原有闲置活动中心被活化利用为多功能居民共享空间,空置房屋引入了精品咖啡馆与手工面包店,楼间零散空地变成儿童游乐场。这个项目正是在城市存量更新提质和增量小区开发中构建房地产发展新模式的代表项目。

《行动方案》提到,强化“六带”联动,以城市更新推动城市发展方式转变。包括:城市更新带开发,在存量更新提质中,以多元化服务提升房屋价值,在增量小区开发中,通过供给“好房子+好服务”的好产品,满足居民更高居住需求;城市更新带改造,如对老旧小区进行改造,社区公共空间“微改造”;城市更新带建设,如城市慢行道的建设、城市骨干道路沿线片区更新等;城市更新带整治,如建设口袋公园、新增绿道等;城市更新带保护,实现环湖片区的特色打造等;城市更新带管理,以数字化驱动治理模式创新,提升城市精细化管理水平。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍,坚持以系统思维统筹“六带”联动,有助于实现城市更新由单一项目改造向整体功能提升转变,形成有机衔接、协同推进的实施路径,加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

推进微改造、渐进式、可持续城市微更新

在华中小龟山金融文化公园,初创企业“武汉初度”因园区生态链快速成长。这家广告公司入驻3年来,先后承接多家行业龙头企业订单。这个如今吸引60余家行业龙头企业和机构入驻的城市更新项目,正是在积极探索“五创”协同路径后,匹配相应的产业、公共服务和基础设施配套,推动产城融合。

《行动方案》提到,探索“五创”协同,可破解城市更新难题。创新实施模式,以小片区为切入点,推进“小规模、微改造、渐进式、可持续”的城市微更新;创新融资方式,如鼓励居民自主更新改造老旧小区等;创新资源配置,结合国土空间体检,探索多样化竞价出让方式;创新策划机制,推动产城融合,发挥专业力量在城市更新全流程中的支撑作用;创新审批流程,简化合并重复环节,推动手续全程网上办理。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍,积极探索“五创”协同路径,通过模式创新、融资创新、配置创新、策划创新和审批创新,强化政策创新,建立“政策清单、改革清单”,有利于破解“钱、地、人、手续”等核心难题。



斗级营城市更新通过保护历史风貌与植入现代功能相结合,打造成集文化、商业于一体的特色街区。

五改

既有建筑改造利用
老旧小区改造提质
老旧街区改造提升
老旧厂区改造焕新
城中村改造提速

四好

好房子
好小区
好社区
好城区

“五改”11项任务

- ◎推进危旧房改造,体现“居民主体、政府支持、市场运作”的理念
- ◎推进历史建筑保护,以“保护为主、合理利用、以用促保”为原则
- ◎推进老旧小区改造,提升居民居住品质
- ◎推进完整社区建设,改善人居环境质量
- ◎推进老旧街区改造,带动产业焕新
- ◎推动道路沿线片区更新,带动城市能级提升
- ◎推动历史街区保护利用,赓续历史文脉
- ◎推动环大学片区更新,带动科技创新发展
- ◎推进重大项目片区更新,推动站城一体化发展
- ◎以产业转型升级,推进老旧厂区更新
- ◎推进城中村改造,采取“调减一批、加快一批、供地一批、置换一批”的方式,一体化推进城中村改造与基础设施建设、公共服务配套等

强化“六带”联动

- ◎城市更新带改造,如对老旧小区进行改造,社区公共空间“微改造”
- ◎城市更新带开发,在存量更新提质中,以多元化服务提升房屋价值,在增量小区开发中,通过供给“好房子+好服务”的好产品,满足居民更高居住需求
- ◎城市更新带建设,如城市慢行道的建设、城市骨干道路沿线片区更新等
- ◎城市更新带整治,如建设口袋公园、新增绿道等
- ◎城市更新带保护,实现环湖片区的特色打造等
- ◎城市更新带管理,以数字化驱动治理模式创新,提升城市精细化管理水平

探索“五创”协同

- ◎创新实施模式,以小片区为切入点,推进“小规模、微改造、渐进式、可持续”的城市微更新
- ◎创新融资方式,如鼓励居民自主更新改造老旧小区等
- ◎创新资源配置,结合国土空间体检,探索多样化竞价出让方式
- ◎创新策划机制,推动产城融合,发挥专业力量在城市更新全流程中的支撑作用
- ◎创新审批流程,简化合并重复环节,推动手续全程网上办理

制图 职文胜

相关单位会上作交流发言

迎难而上 不胜不休

中央城市工作会议提出,“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标”。

强功能、提品质、促转型、惠民生。当前,城市更新已不再是简单的“拆旧建新”,而是一项复杂的系统工程,需要城市多方担当作为、合力推进。

全市城市更新工作推进会上,相关市直部门、区和街道,以及相关企业作交流发言,介绍经验做法和未来谋划。

锚定目标 尽快建成一批标志性项目

城市更新会给城市带来什么变化?武汉这张蓝图正在绘就。

“将武汉的城市更新项目打造成全国城市更新典范。”武汉市住房和城乡建设局党组书记张灼介绍,该局将坚持小切口、大纵深,加快第一批80个“小而美”更新片区落实落地,着力改造一批既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂房、城中村,大力推进解放大道沿线更新、历史文化轴线打造、房地产发展新模式试点扩面等重点工程,尽快建成一批标志性项目。

硚口区委书记周耕介绍,该区首批启动“小而美”片区8个,三年将实施项目30个。已启动汉正街新安九如片历史风貌街区更新,活化利用新安书院等历史建筑35处;完成老旧小区改造42个;加快推动南洋烟厂、康成酒厂等老厂区改造。“加快推进高质量城市更新行动部署要求,提振‘四气’精神,升腾发展气场,实施好硚口区城市更新三年行动计划,坚决打好高质量城市更新攻坚战。”

武昌区副书记、区长范礼奎介绍,近年来,武昌区积极探索以城市更新推动城区内涵式发展。成功盘活中国电建闲置厂区,打造吸引80余家金融机构集聚的小龟山金融文化公园;盘活闲置写字楼建成首栋数字经济亿元楼——武汉数创大厦,引领滨江数创走廊产业规模倍增;改造修缮老旧历史街区,打造了昙华林、斗级营等文旅热门地标。

范礼奎表示,下一步,武昌区将加强谋划,分期分批滚动实施项目清单;创新模式,继续探索破解更新难点痛点;系统提升,由点及面推动城区整体功能完善。

迎难而上 土地要素跟着项目走

城市更新面临复杂挑战,需要坚定的决心和勇气才能突破瓶颈,打通“堵点”。

“地从哪里来,钱从哪里来,人从哪来,手续怎么办?”“项目跟着规划走,土地要素跟着项目走”。市自然资源和城乡建设局党组书记、局长吴俊勤介绍,该局将围绕城市更新面临的诸多核心问题,强化“规划—土地—建设”全流程政策创新,全力推动规划改革、创新土地配置,为全市城市更新行动提供坚实支撑。此外,还将完善更新项目容积率转移和奖励政策,优化规划管控机制,简化办理流程,让项目落地一路顺畅。

“城中村改造跑出‘加速度’”,武汉经开区沌阳街道党工委副书记郑寿介绍,街道上下展现出迎难而上、不胜不休的奋发姿态,郭徐岭片区城中村改造工作取得关键突破。“坚决贯彻落实会议精神,以‘小干部干大事业’的豪气,全力冲刺后续任务,致力将片区打造为全市‘五改四好’精品示范区。”

城市更新“钱从哪里来”的问题如何破解?国家开发银行湖北省分行党委书记、行长李少民说,近年来,该行从棚改贷款、老旧小区、保障性租赁住房到城中村专项贷款全程深度参与,累计向城市更新八大领域授信超1500亿元,发放贷款超700亿元。同时,国开行创新七类融资模式,“污水处理厂网一体化”等经验已推广应用。

李少民表示,该行将发挥基础设施建设领域的主力银行作用,助力武汉城市更新政策制度体系完善,服务国有资产“三资化”改革,以市场化、法治化方式持续加大城市更新金融支持力度。

创新争先 智能建造融入城市更新

“只有创新才能自强、才能争先。”城市更新也是考验城市创新能力的一次大考。

“我们有信心、有能力全面服务好武汉城市更新”,中建三局党委书记、董事长陈卫国说,中建三局将加大既有建筑、老旧街区、老旧厂区等领域拓展力度,实现城市更新重点领域全覆盖;为武汉供给更多好房子、好服务、好产品。将加快构建智能建造产业生态,在阳逻建设智能建造示范工厂,在武汉新城建设科研试验基地,探索将智能建造融入“五改四好”领域。

科技如何助力城市更新?陈卫国举例介绍,洪山区星城中心项目已导入中建三局科创企业、上下游产业资源,建设武汉数字建造创新中心,打造特色产业园区(楼宇)。还将升级“中建星云”城市智慧运营平台,实现场景上线、智慧城市管理。

张灼说,在模式创新方面,市住房和城乡建设局将构建全市统一的“城市更新数字化平台”“城市更新一张图”系统,对全市所有更新项目实行“一网统管”。还将推动BIM(建筑信息模型)智慧赋能审批,探索城市更新项目审批新路径。

吴俊勤表示,在片区规划方面,市自然资源和城乡建设局将全面创新以“特色功能”为单元,围绕片区主导功能和特定人群画像,差异化配置各项服务设施,实现强化功能特色、补齐民生短板、带动价值提升等目标。

(采写:长江日报记者冷清华 徐丹 王东方 杨蔚 程思思 通讯员蒋秋雨 程雄 统筹:宋磊)