

# 国家级智库专家解读武汉城市更新 推动城市内涵式发展的战略之举

■长江日报记者刘晨玮 吴峰

今年7月,党中央时隔10年再次召开城市工作会议,全面擘画新时代新征程上建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市新蓝图。

11月6日,武汉召开全市城市更新工作推进会,系统谋划未来三年推进高质量城市更新行动。

在更加注重内涵式发展的新阶段,城市更新是一场深刻的自我革命。武汉正在探索一条独特的路径: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变。

怎么理解城市更新?怎样认识以城市更新带动城市发展方式转变,进而带动经济发展方式转变?其内在逻辑是什么?长江日报记者专访了中国国土经济学会理事长、中国宏观经济研究院二级研究员肖金成和华中师范大学城市发展研究院院长、终身教授曾刚。

## 从空间焕新到内涵发展 城市更新是“第一推动力”

今年,肖金成曾到访武汉。他注意到,武汉的街巷间有了更多变化。肖金成提到,今年7月,中央城市工作会议时隔10年再次召开,会上传递出城市发展理念已发生转变这一重要信号,其核心在于推动未来城市建设工作要由大拆大建转向更新提质、由规模速度转向质量效益。

肖金成指出,过去,城市发展依赖土地、资本等要素的“外延投入”;现在,城市更新则通过优化空间结构、补齐功能短板、提升治理效能,实现“内涵增值”。它不再是物理空间的修补,而是城市发展模式的迭代。

“这意味着城市发展方式的深刻变革。”肖金成认为,作为推动城市现代化和城市高质量发展的核心抓手,城市更新具有明确的带动性。

“这种‘带动性’,是城市发展方式变革的引擎。”肖金成认为,其作用体现在三个层面。

首先是价值重塑。肖金成认为,对老工业区、老旧小区和城中村等区域进行更新改造时,要体现城市建设整体性,要在总体更新规划的指导下,实现空间结构的优化,同时通过开发地下空间、增设公共设施等方式提升土地利用效率,真正做到节约集约利用土地的目的。要将低效、沉睡的存量空间,转化为高价值的创新、消费、服务载体,提升单位空间的经济产出。

其次是功能再造,通过“城市体检”精准施策,将老工业区、老旧小区等“城市病灶”改造为符合现代产业需求和人民生活向往的功能区,实现城市功能的有机更新。他注意到,不少老旧小区存在居住拥挤、设施不完善、安全隐患等问题,城市更新工作应以改善居民生存状态和生活环境为基本目标,通过增设便民设施、健身设备等提升居民生活品质,“这项工作本质上是改善民生福祉的惠民行动”。

最后是效率革命,要推动城市从“平面规划”向“立体设计”转变,利用地下空间、智慧管网等,提升基础设施运行效率,为智慧城市、智慧城市奠定物理基础。

“武汉中心城区积累了巨量存量资源,这正是其最大的潜力和优势。”肖金成表示,通过更新唤醒这些资源,就是抓住了内涵式发展的要害,为城市从“规模驱动”转向“质量驱动”提供了第一推动力。

## 城市是经济活动的容器和舞台 城市更新可为经济转型构筑“新基建”

怎样认识以城市更新带动城市发展方式转变,进而带动经济发展方式转变?一个形象的比喻是:城市是经济活动的容器和舞台,容器的形态与舞台的功能,在很大程度上决定了能够上演何种剧目。

回顾传统发展路径,粗放的城市建设模式往往与粗放的经济增长方式相伴相生。工业区与生活区混杂、交通拥堵、环境恶化等“城市病”,不仅降低了居民的生活品质,更反过来制约了高端产业和高端人才的集聚,形成一种难以突破的恶性循环。

在肖金成看来,转变城市发展方式,正是要为经济发展方式转变扫清障碍、创造条件。

目前,武汉市正在加速打造“五个中心”。曾刚认为,“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期,也是武汉实现高质量发展的战略机遇期。

他提出,“十五五”期间,武汉的“五个中心”建设应更加注重内涵提升、功能聚合和辐射带动。

具体路径有提供新空间、营造新生态、构建新链接等。比如告别“摊大饼”,通过城市更新盘活存量,为生物医药、数字经济、文创设计等新兴产业、新业态提供低成本、高品质的发展空间。再比如,从“见缝插针”式的建设转向整体风貌的协调,打造宜居、韧性、智慧的城市环境,吸引和留住创新人才。

曾刚认为,构建新链接至关重要。武汉应将九省通衢这一交通区位优势更全面地转化为全国枢纽优势,发展“通道+枢纽+网络”的现代物流体系。同时,改善城市会展软硬件环境条件,激活交往与商贸“新动能”等,“以此,将武汉建设成为一座创新驱动、宜居韧性、智慧绿色、开放包容的现代化国际大都市和枢纽城市”。

## 孕育创新生态 城市更新具有催化作用

如何理解城市更新与落实创新驱动发展战略的关系?曾刚说:“城市是创新的‘容器’,而城市更新则是重塑这个‘容器’的过程。”他认为,创新驱动不是空中楼阁,它需要特定的城市生态来滋养。这种生态,恰恰是通过城市更新来构建的。

对于武汉而言,从“科教大市”迈向“科创强市”的过程中,一个关键的挑战在于畅通科技成果转化通道和培育产业生态,而城市更新正是破解这一难题的利器。

曾刚观察到,武汉正通过城市更新,系统性地破解从“科教大市”到“科创强市”的转化难题。

在转化链条上,武汉正聚焦于打通“最后一公里”,在大学和科研机构周边更新改造,打造“环大学创新带”、孵化器和中试基地,为科技成果的就近转化铺设快车道。

在创新生态的构建上,武汉的城市更新超越了单一项目的改造,致力于将不同功能区有机串联,以此促进产学研用、金融资本与各类人才的跨界碰撞,为颠覆性创新的发生培育土壤。

而在更广阔的实践层面,城市更新本身就是一个巨大的新技术、新模式应用场。武汉在更新中深度融合AI、大数据,一方面提升城市治理效能,另一方面也为本土科技企业提供了宝贵的“试验田”,让“数实融合”在真实的需求中走向深入。

“我对武汉的未来充满期待和信心。”曾刚认为,城市更新,就是将科教资源优势、产业竞争优势这两者进行“焊接”的关键工序。

曾刚指出,从空间更新到发展转型,再到经济跃迁,核心就是深刻理解并践行“城市是现代化建设的‘火车头’”这一论断。以城市更新为“破局点”,系统性地重塑城市发展方式,进而为经济发展方式的根本性转变铺平道路。这不仅是对中央精神的创造性落实,更是一座超大城市在新时代背景下,对自身发展路径的主动求索与庄严承诺。

城市更新通过优化空间结构、补齐功能短板、提升治理效能,实现“内涵增值”。它不再是物理空间的修补,而是城市发展模式的迭代

武汉中心城区积累了巨量存量资源,这正是其最大的潜力和优势。通过更新唤醒这些资源,就是抓住了内涵式发展的要害,为城市从“规模驱动”转向“质量驱动”提供了第一推动力

以城市更新为“破局点”,系统性地重塑城市发展方式,进而为经济发展方式的根本性转变铺平道路。这不仅是对中央精神的创造性落实,更是一座超大城市在新时代背景下,对自身发展路径的主动求索与庄严承诺

下楼潮流街区 转角遇小公园

## 武汉用“微更新” 装下大城生活

■长江日报记者冷靖华

“以前周末休息只能窝在家里,现在下楼就是潮流街区,有非遗手工小店可以逛,还能在小资酒馆和朋友聚会。”正和朋友在延庆里拍照打卡的“95后”刘庆菊笑着说。

11月6日,武汉首批城市更新代表项目正式出炉。老旧小区“微更新”转型宜居宜业宜游的现代生活空间,老里份延庆里化身“生活美学发生地”,传统产业工业遗址蝶变金融文化公园,三个项目以群众口中的“烟火气”“幸福感”“发展劲”,勾勒出武汉探索“空间重构+产业赋能”城市更新新模式的生动图景。

### 老旧住宅成片改造 转型宜居宜业宜游的现代生活空间

武昌中南一路66号的小区,曾是湖北联投省建筑设计院的家属院,建于1979年,占地1600平方米,有103户居民。如今,这里蝶变为一个充满活力的复合型社区:闲置的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坊,楼间零散空地成了儿童游乐场。

“我家有三个孩子,去年为了上学方便在这里买房落户。”居民王丽娟说,“刚搬来时小区几乎没什么休闲场所,现在就不一样了——孩子爱在楼下玩,我们大人也成了面包店的常客。”

湖北联投省建筑设计院相关负责人介绍,66号小区的成功更新,是武昌区小刘家湾片区城市更新新模式的重要示范。通过“收、租、建”组合策略,盘活闲置空间约20500平方米——在路口交会处新建儿童游乐设施、健身区及移动商业盒子;利用单位空置房屋,引入社区邻里中心、幸福食堂与特色商业;在闲置地块新建高品质口袋公园,全面提升片区的基础设施与社区服务配套。

作为武昌区城市更新新模式的代表项目,小刘家湾片区通过“针灸式改造”理念,以专业设计力量精准激活城市细胞,实现了老旧小区向宜居宜业宜游的现代生活空间的转型,该项目的成功为同类片区的有机更新提供了可复制可推广的参考样本。

### 百年里份焕新 化身“生活美学发生地”

江岸区延庆里,这座1933年建成的老里份如今已是“生活美学发生地”。长江日报记者采访时看到,在一家名为“新造”的手工艺品小店门口,摇摇木马吸引了不少年轻人拍照打卡,还有小朋友争相骑木马。

“我们之所以选择在延庆里开店,就是看中了这里仍保留着老城区的烟火气。”“00后”美女店主小谦告诉记者,开业首月,她的小店日均客流就超过300人。

该项目相关负责人介绍,作为不可移动文物,延庆里遵循“不改变文物现状”原则,实施保护性修缮;7栋建筑保留原始肌理,引入艺术策展、潮流零售等业态,其中75%为武汉首店品牌,让历史街区既“活”又“火”。目前,延庆里已举办12场艺术展、26次主题市集,接待游客超50万人次,成为“三阳设计之都”核心片区的“流量密码”。

### 工业园区重建 成为产城融合标杆

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,先后承接湖北文旅资本等多家龙头企业订单。

华中小龟山金融文化公园由中国电建湖北电力工程公司的设备生产基地改造而来,通过“两轴·三心·十大景观”设计,保留低容积率与工业风貌,形成金融、文化、办公融合的花园式园区。目前,上交所中部基地、省融资担保集团等60余家机构入驻,金融业态占比70%,金融投资规模约110亿元,形成完整金融文化产业生态链。园区先后获金盘奖、地产设计奖等荣誉,成为产城融合标杆。

## 皮子街老厂房 变身“好房子” 居民家门口享受“精致生活”

■长江日报记者冷靖华

11月6日,长江日报记者实地探访了硚口区今年体量最大的城市更新项目——皮子街项目,这里正上演着一场火热的“变形记”:5栋10多米高的老厂房已被围挡,工人们头戴安全帽,在脚手架上忙碌穿梭。

记者采访了解到,该项目通过“工业遗存空间重组+商业功能补充+存量带动增量”的创新模式,打造“四好”城市更新标杆,推动片区高质量发展,为城市存量空间更新提供参考样本。

“我们在城市更新的改造中,不是推倒重来,而是尽可能保留原来的工业元素,让历史‘活’起来!”硚口城建集团相关负责人介绍,皮子街项目采用了修旧如旧工艺,对闲置工业厂区实施保护性修缮。原青龙化工厂车间将改造为非遗工坊,定期举办艺术节活动,在保留工业肌理的同时植入文化展示、创意办公、特色商业业态。

此外,还对原厂房的地下空间同步开发,建设132个地下停车位及770平方米商业空间,有效缓解周边居民停车难问题,实现地上地下空间立体联动。

“以前这附近都是工厂,大家都盼着这里的商业快点起来,以后有得玩有得逛。”附近居民李蕾的话语里满是期待。

记者了解到,为了满足周边居民需求,皮子街项目通过改造存量闲置厂房,构建“高端+烟火”互补型商业生态,将南洋烟厂旧址打造成智慧菜场、餐饮市集等民生服务业态,补齐15分钟生活圈短板;同步引入高端品牌商业、共享办公空间及产业服务中心,吸引小微企业入驻带动就业。

据悉,改造后的厂房还将设置书吧、茶吧,共享自习室等公共区域,形成层次丰富的商业供给体系,实现社会效益与经济效益双轮驱动。

“不少老邻居都来打听这里的‘四代宅’,关注度特别高!”项目负责人介绍,皮子街项目新建的5.83万平方米高品质住宅,精心设计了108—138平方米的全系户型。

这不仅仅是“好房子”,更是一个全龄友好的“好社区”:配套建设公园绿地供休闲漫步,配建幼儿园、养老用房、卫生服务中心守护“一老一小”。

项目还成功链接了东方红小学的优质教育资源以及专业养老护理服务,编织起一张覆盖“教育—医疗—养老”的一体化服务网络。社区内规划了恒温泳池、影院厅等高端设施,目标就是让居民在家门口就能享受到“精致生活”的便利与舒适。

市住房和城乡建设局相关负责人表示,皮子街项目是落实城市更新三年行动方案的重要实践。它通过产业转型升级激活老旧厂区,巧妙植入新业态新功能,在保留工业历史印记的同时,注入现代美学与活力,实现了空间的重构与价值的重塑。在存量土地上提升房屋价值,在增量开发中供给“好房子+好服务”,皮子街片区的这场华丽蝶变,将为武汉城市高质量发展注入澎湃新动能。



游客打卡延庆里。

长江日报记者何晓刚 摄



华中小龟山金融文化公园。

长江日报记者何晓刚 摄