

空间重构与产业升级双轮驱动

武汉城市更新打造“五改四好”新格局

12月4日,武汉将召开市委十四届十二次全会,会议将审议《中共武汉市委关于制定全市国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》。

未来几年,武汉将在打造“五个中心”、建设现代化大武汉的进程中,大力实施以“五改四好”为主攻方向的城市更新,推动城市从规模增量扩张转向存量提质增效,以城市发展方式转变带动经济发展方式转变。

就在上月初,武汉印发出台《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案》(下称《行动方案》),拟利用3年时间,实施既有建筑改造利用、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。

力争到2027年底,全市新增20000套“好房子”,建成200个“好小区”,打造173个“好社区”,各中心城区至少建成1个“好城区”,形成一批具有武汉特色的实践成果和可复制可推广的经验模式。

多位专家在接受第一财经记者采访时表示,推进城市更新,是超大城市现代化治理与高质量发展的核心抓手。“五改四好”过程中释放的土地、空间资源可引入新业态、新项目,促进产业升级与消费场景创新,形成“更新—投资—消费—增长”良性循环,兼顾民生改善与转型发展,让城市更新有速度更有温度,助力武汉“五个中心”建设迈上更高台阶。

媒体看武汉

以老旧街区更新带动产业焕新

《行动方案》提到,全面提升老旧街区品质,发展多层次商业业态,提振市场消费活力,培育功能鲜明的特色街区,带动产业焕新。

位于武汉市硚口区的新安九如片,曾构建了汉正街独有的街巷商业特色。始建于1668年的新安书院,铺设于乾隆年间的药帮巷青石板路等历史遗迹,见证了武汉从明清码头到现代商都的蜕变。但随着市场模式的变化,这片曾经的辉煌之地逐渐没落。对这一片区的城市更新行动,如何既保留城市记忆,又适应现代商业需求?

在“汉正街新安九如片城市更新国际方案征集专家评审会”上,中国工程院院士孟建民指出,城市更新应注重长远良性循环,避免投入产出失衡。尤其是保护好城市绿廊和历史街巷等尺度,避免过度开发,重视社会结构与空间记忆的延续。

据悉,新安九如片城市更新最终的中标方案将采用“种蘑菇”式精细化修缮,重点保护红十字会旧址、药王庙、汉剧大师陈伯华故居等历史建筑与文化遗址,让历史可触可感;完成大夹街、长堤街等外部道路升级,打通交通“毛细血管”,让老街与现代商圈无缝衔接。

更新后的新安九如片区将呈现全新面貌:既保留历史肌理、展现商脉文化,又引入时尚创意产业;既打造集设计、辅料、样衣制造于一体的服饰前端链条,带动汉正街服装产业向高附加值环节攀升,又串联历史风貌与消费场景,推进文商旅融合,向武汉最具时尚感、文化多元性的特色街区转型。

武汉市自然资源和城乡建设局有关负责人在武汉市城市更新工作推进会上表示,将全面创新以“特色功能”为单元的片区规划,围绕片区主导功能和特定人群画像,以城市更新为抓手,差异化配置服务设施,实现强化功能特色、补齐民生短板、带动价值提升等综合性目标,形成“打造一个点、带动一个面”的辐射效应,全面提升区域发展能级。

作为老工业基地,武汉主城区内有一批老房龄住宅。在青山区新沟桥街道科苑社区21街,3栋上世纪中叶建造的居民楼已经“超期服役”,老楼墙体开裂、管线老化,雨天漏水、冬季透风等问题长期困扰居民,被鉴定为C类危房,存在较大安全隐患。面对传统征地拆迁模式成本高昂,政府财力有限、开发商净利润低等问题,21街134户居民组建“住宅合作社”,开始在原址上拆除旧房重建新房。今年年底,老街坊们将回归一幢31层的新楼,从此蜗居变乐居。

《行动方案》提出,到2027年,完成不安全住房改造75万平方米、房龄老不成套住房改造30万平方米,改造300个符合条件的老旧小区。

戴德梁行武汉公司总经理周星表示,武汉市“五改四好”城市更新行动方案通过空间重构和产业升级的双轮驱动,为武汉经济城市建设提供强大动力。城市更新以“投资于人”为导向,通过“城市体检”精准施策,将老工业区、老旧小区、危旧房等城市病灶改造为符合现代产业需求的功能区,破解居住安全、配套不足等痛点,完善“15分钟生活圈”,直接提升群众居住品质与归属感,实现了城市功能的有机更新。

“特别是通过盘活存量,为生物医药、数字经济、文创设计、科技金融等新业态提供低成本、高品质的发展空间。”周星说,从战略发展来看,对接国家“两个转向”要求,推动城市从规模增量扩张转向存量提质增效,通过重点片区更新优化空间布局,为武汉打造“五个中心”建设提供物理支撑,破解超大城市的发展“瓶颈”。

盘活大学周边房产带动科技创新

《行动方案》提出,以高校聚集区为核心,强化创新资源集聚,做强专业园区,升级孵化空间,推动华科创业街、武大融通珞珈创新港等4个片区更新,提高人才吸引力。

11月15日,在华中科技大学第十七届企业家(武汉)大会上,武汉东湖高新区向全球华科大校友推介了“环华科大创新发展带”建设方案,从光谷广场到关东工业园,以汽发社区为“创新策源地”,以关东工业园为“产业验证节点”,以光谷步行街为“场景验证节点”,以光谷创业街为“高密度创新创业轴线”,建成4.2平方公里的世界级科创街区。

华科大扎根武汉70余年,已培养10万校友在光谷创新创业,仅关山大道就聚集了3500余家带有“华科基因”的初创企业。去年10月以来,双方通过人才交流已促成43项校企合作项目,9项科技成果成功转化。

针对高技术项目“从实验室到市场”的转化难题,“环华科大创新发展带”将重点推动华科大“从0到1”的原创性成果就近孵化,完善“技术研发—中试熟化—共享生产”的科技成果转化链条,打通链接高校实验室与生产线的“20分钟创新通道”。



↑青山区21街危旧房改造项目作为湖北省“住宅合作社”模式的首个成功案例,134户居民今年底将回迁至在原址上新建的住宅楼。

←紧邻三环线的渣土车停车场改造成了口袋公园。

按照“改造一批、利用一批、新建一批”的原则,到2028年,“环华科大创新发展带”将布局10个创新功能平台,孵化培育高成长科技企业500家,集聚高水平研发型企业1000家,汇聚科创人才超10万人,世界级科创街区主体框架基本形成。

拥有37所高等院校的武汉市洪山区亦在以“三新合一”(科技创新、城市焕新、消费革新)为动力,依托“三区联动”(校区、园区、社区)提升空间品质,实现“三生融合”(生态、生活、生产)发展目标,系统推进环理工大创新街区建设,为环大学创新发展带提供可复制、可推广的实践样本。

据悉,洪山区打造“山水硅巷”品牌,通过“规划—建设—投资—运营—服务”良性循环模式,盘活存量楼宇资源。强化区校合作机制,打造高校洪山创新节点,完善区校联席会议与重大项目协商制度,建立中试设备共享、产业场景开放、载体共建共享机制,推动创新资源高效集聚与循环,实现创新功能、生活服务与生态空间的统一。

中南财经政法大学教授、盘古智库学术委员叶青表示,武汉是我国三大智力密集区之一,创新能力居全国第一方阵。“五改四好”城市更新行动通过创新空间营造和产学研协同两大机制,把高校周边闲置的、利用率不高的、老旧的写字楼、商铺、厂房利用起来,建成科创中心、创业基地,打造成“产学研居”融合发展示范区,为科创企业解决“找人、找地、找资金、找场景”等难题,提供了从孵化、融资到市场对接的全周期服务,不仅为武汉科技创新中心建设提供有力支撑,更利于形成区域经济新的发力点及增长极。

“对于大学新校区,则规划先行,以高校科教资源为引擎,推进产学研合一、校城融合,打造环大学科创圈。”叶青进一步说,比如武汉经开区的军山新城,可加强与区域内华科大军山校区、武汉理工大军山校区的联系,通过有效的产业园区建设和高效的产业组织方式,使更多的资源能够聚集于此,有了产业资源就有了科技创新的动力,也就有了更多的科技创新主体。

创新协同破解城市更新难点

城市更新普遍面临投资规模大、回报周期长的问题。《行动方案》提出,今年启动实施第一批80个城市更新项目。

为了破解资金瓶颈,武汉将以小片区为切入口,按照“小规模、微改造、渐进式、可持续”原则推进城市微更新,探索“XOD+新PPP+EPC”复合型开发模式,实施以文旅、体育、康养、公共交通、生态环境等主要功能定位为导向的片区开发。

按照“民间资本愿投尽投、国有企业精准补位、政府投资兜底保障”的大原则与优先顺序,积极争取各类政策性资金;市级每年安排不低于5亿元财政预算资金用于“五改四好”重点项目以奖代补;探索设立城市更新基金;强化信贷支持,推动符合条件的优质项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品、公司信用类债券等;鼓励居民自主更新改造老旧住宅,支持依规提取住房公积金或利用公积金贷款用于危旧房改建。

周星认为,作为万亿级投资载体,武汉城市更新行动通过“XOD+新PPP+EPC”模式撬动社会资本,构建“规划有导向、资金有着落、实施有效率”的全链条体系,将有效带动数十个建筑等关联上下游产业发展,同时以存量空间转型培育文旅、科创等新业态,还能助力房地产市场去库存、稳预期,筑牢经济底盘。

国家开发银行湖北省分行有关负责人介绍,近两年来,国开行湖北分行在武汉累计向城市更新八大领域的项目授信超过1500亿元,发放贷款超过700亿元,从早期的土地储备贷款、棚改贷款,到近期实施的大规模城中村专项贷款,开发银行都在深度参与。

“城市更新项目具有建设内容多元、土地权属、性质复杂,公共基础设施提升需求迫切,收入来源多样化等特点,要构建一套系统化的政策制度。”上述负责人建议,《武汉市城市更新条例》应尽快出台,为开展城市更新行动提供立法规范和支持。特别在近期,要着重研究历史风貌区等重点城市更新单元的产权市场化归集的相关政策,打通城市更新的拆迁困扰。

建议结合城市更新行动,积极推动国有“三资三化”。探索在城市更新中整合、盘活历史文化资源、闲置产业用地等国有资产;通过特许经营、授权经营等模式盘活污水管网经营权、环卫垃圾处理经营权、道路停车经营权、闲置房产等国有资产。

建议谋划一批城市更新重点项目。借鉴省内外已经成功实施的“厂网一体化”模式,加强市级统筹,在城镇生活污水整治领域推进一批项目落地。按照湖北省“三资三化”工作部署,加强长江、汉江两岸江滩资源的产权确权归集和特许经营制度安排,为盘活这一优质的城市公共资源打下坚实基础。

(来源:第一财经)

武汉高速公路“四改八”增至5条

长江日报讯(记者江文汉 通讯员余懿)12月2日上午,由湖北交投集团投资建设的G42沪蓉高速新集至东西湖段、G4201武汉绕城高速中洲至郑店段,武汉南北两条高速公路改扩建工程同日开工。这两个项目主线将由目前双向四车道改扩建为双向八车道,这也让武汉“四改八”改扩建高速公路数量达到5条。

作为湖北省“铁水空”多式联运体系建设推进会暨公路水运重点项目建设启动会的“重头戏”,两个项目总投资达67.968公里,采用双向八车道高速公路标准改扩建,设计速度120公里/小时。

沪蓉高速新集至东西湖段改扩建工程东起长江新区六指街道的新集枢纽,与福银高速相接,途经长江新区、黄陂区、东西湖区,止于沪蓉高速与京港澳高速相接的既有东西湖枢纽互通,串联新集枢纽、黄陂、横店枢纽等关键节点,全长约48.368公里。

武汉绕城高速中洲至郑店段改扩建工程,起于武汉绕城高速藏龙岛枢纽互通东,接在建的中洲至北湖段改扩建工程,途经庙山、五里界、纸坊、郑店,止于武汉南枢纽互通东,接京港澳高速军山长江大桥段,全长约19.6公里。

“项目建成后,货物运输时效提升30%,企业发展信心更足了!”沿线物流企业代表感慨。

长江日报记者了解到,2023年12月起,武汉以及周边都市圈高速公路开始启动“四改八”扩建工程,设计时速提升至120公里。前期已开工建设的项目有:京港澳高速湖北北段(大悟县九关至武汉西)及南段(江夏郑店至咸宁鄂湘界段)、武黄高速、汉宜高速、G42沪蓉高速新集至东西湖段、G4201武汉绕城高速中洲至郑店段

5条高速公路“四改八”

●京港澳高速湖北北段(大悟县九关至武汉西)及南段(江夏郑店至咸宁鄂湘界段)

●武黄高速

●汉宜高速

●G42沪蓉高速新集至东西湖段

●G4201武汉绕城高速中洲至郑店段



京港澳高速公路新汉江特大桥。

通讯员吴娟 摄



展示中心现场有不少购房人前来咨询。

长江日报记者冷靖华 摄

网签销售面积环比增长近六成

楼市持续“小阳春”

长江日报讯(记者冷靖华)12月3日,长江日报记者从市住房和城乡建设局了解到,11月全市商品房网签销售面积196.91万平方米,环比增长56.99%;全市新建住房网签套数10753套,环比增长2.93%。业内专家指出,政策利好叠加市场信心修复,武汉楼市正走出“U型”反转曲线,11月成交延续了10月的回暖态势,呈现量价齐升的积极信号。

3日中午,记者在武汉天地·云逸展示中心看到,沙盘前围着不少前来咨询的购房人。“近两周客流量激增,我们临时抽调了4人支援。”销售客服张露说。

销售负责人路莎琴介绍,该项目11月来访量近千组,11月22日云逸首次开盘成交近百套,销售额超过5.2亿元。近四成是首次来项目的新客户,30—40岁改善型群体占51%,一孩家庭达54%。

资深设计师彭先生的购房经历颇具代表性。“我本人是做装修设计,对住房品质要求会比其他人更加挑剔。”彭先生介绍,他经营的设计公司位于企业天地3号,此前一直关注二七滨江板块的楼盘项目。

“云逸的定制化设计打动了我。”彭先生说,“开盘当天看到许多同行朋友也在选房,高品质楼盘根本不愁卖。”最终,他买下了一套198平方米的四房,还推荐了多位朋友前来购房。

项目负责人梁坤斌介绍,作为武汉天地20年收官之作,云逸项目在产品设计上亮点突出,其中个性化定制是云逸区别于其他项目的核心竞争力——采用柔性结构设计,用钢板剪力墙优化常规承重墙,使业主能根据需求自由调整室内空间。以建面约198平方米户型为例,可灵活调整为从两房到四房的不同布局,满足从单身居住到多代同堂的各种家庭结构需求。此外,项目在社区规划方面,7000平方米“前岛公园”通过围合式布局,在都市中心打造出“可栖居的山丘”,实现自然与繁华的和谐共生。