

# 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第十一个五年规划的建议》。

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。

## 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，从此蜗居变居乐。

《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，为武汉经济中心建设提供强大动力。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、科技金融等新产业、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，以光谷社区为“创新策源核”，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口袋公园。

# 武汉高速公路 “四改八”增至5条

长江日报讯（记者汪文汉 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“铁水公空”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”，两个项目总里程达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”改扩建工程，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）改扩建工程、武黄高速改扩建工程、汉宜高速改扩建工程。目前，武汉正在推进5条高速公路“四改八”改扩建工程，涉及道路全长642公里。

## 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，长江日报记者市住房和城乡更新局了解到，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。

销售负责人骆莎琴介绍，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人，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的，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，使业主可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平方米的“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。

（来源：第一财经）