

城市更新

行动派

2025典型案例调研行



汉水之滨

一笔笔勾勒 一寸寸取舍 一片片更迭

硚口：推进富有质感的城市更新

硚口，汉口城市之根，武汉商贸之源。

两江交汇，奔涌向前，为这片土地注入了源源不断的活力与蓬勃向上的动力。

具体行动

高质量城市更新三年行动
首批打造
8个“小而美”片区

典型案例

今年，硚口区落实市委、市政府部署要求，成立城市更新工作专班，制定推进高质量城市更新三年行动，形成任务、责任、时限“三张清单”，实行每周项目、投促“双调度”机制，确保城市更新工作落地见效。

聚焦“五改”任务

- 首批启动8个“小而美”片区，三年将实施30个项目。
- 改造既有建筑，完成老旧公房等安全隐患整治。
- 改造老旧小区，推进2005年以前建成老旧小区改造。
- 改造老旧街区，启动汉正街新安九如片历史风貌街区、同济医院片更新改造。
- 改造老旧厂区，加快皮子街片、汉江湾西湾片更新。
- 改造城中村，推动永利村、东风村改造收尾，盘活城中村产业用地。

推动“四好”建设

- 推进万人宿舍片、地大校内片、复星外滩中心等收储供，与中建三局开展崇仁片“以房换地”开发合作，建设安全舒适、绿色智慧“好房子”。
- 加装和更新电梯800台，建设功能完善、居住便利“好小区”。
- 增加养老、托幼、社区食堂等生活服务设施，打造15分钟便民生活圈，新建完整社区12个，建设全龄友好型“好社区”。
- 建设环海工大、环信工大创新带，新增创新空间12万平方米，建设宜居宜业“好城区”。

强化“六带”联动

- 协调推动汉正阳台、多福路跨汉江步行桥等市级工程建设，加快古田四路、园博大道改造提升，打通断头路21条。
- 持续开展“四线一口”环境综合整治提升，实施铁路沿线、同济周边等环境整治项目5个，建设口袋公园15个。
- 挖掘汉正商根文化、古田工业文化、体育冠军文化、万里茶道文化等资源，活化利用淮盐巷、新安书院、保寿硚等历史遗迹，保护修缮福新面粉厂等35处历史文物建筑。

探索“五创”协同

- 重组一切空间、整合一切政策、链接一切资源，着力破解钱、地、人、手续等难题。
- 推动以HOD(综合医疗设施)为导向的同济医院片、以TOD(公共交通)为导向的宗关枢纽片、以SOD(体育运动设施)为导向的武汉体育馆片、以EOD(生态环境)为导向的张毕湖竹叶海片更新改造。
- 推行房票安置，积极探索容积率奖励、政府补贴等合作化建房路径，妥善解决文物保护、产权归集、消防审批、税费减免等问题。



汉正街一景。

作为承载深厚历史底蕴的中心城区，其空间结构的优化、城市功能的完善与人居品质的提升，直接关系到人民群众的幸福生活，也是驱动城市高质量发展的关键一环。近年来，硚口区树牢

人民城市和全生命周期理念，全力推进城市更新、产业转型升级，加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧城市。一笔笔勾勒，一寸寸取舍，一片片更迭，硚口正全面推进富有质感的城市更新。

老旧厂房变身多元商业生态
皮子街片区更新打造文创生活新地标

走进硚口区今年体量最大的城市更新项目——皮子街片项目，现场施工车辆往来穿梭，建筑工人加紧作业，呈现出一派热火朝天的施工景象。

皮子街片项目位于崇仁健康生活片城市更新单元西部的营前社区。今年，硚口区在此开展三轮全域城市体检，既梳理了玉带门火车站、南洋1916、康成酒厂等百年民族工业和商业文脉，也摸清了皮子街周边居民对“烟火气+品质感+便利性”的多重需求，最终形成系统推进“供给好服务、提升好动能、建设好房子”三大工程方案。皮子街片纳入全省探索构建房地发展新模式试点。

“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。”周边社区居民李嵩对改造充满期待。

“项目采用‘修旧如旧’工艺对老旧厂区进行保护性修缮。”硚口城建集团相关负责人介绍，南洋1916锚定“文创生活亮点片区”，将利用青龙化工厂、南洋烟厂闲置资产，构建“高端+烟火”互补型商业生态，规划建设集文化展示、创意办公、特色商业于一体的文旅创意街区，为片区发展注入新动能。

项目自今年5月启动改造以来，招商工作同步推进，目前已对接37家意向商户，涵盖户外集合店、生活艺术空间与精致餐饮等多个领域。

据悉，皮子街片还将实施房开小区、燧华里、仁硚新村3个老旧小区改造，以“人民城市”理念为指引，供给好服务。

“除了引入高端品牌商业满足品质消费需求，改造后的厂房还将植入智慧菜场、健康膳食中心、社区医疗中心等业态，解决居民买菜难、购物难、看病难等问题，形成多元化购物休闲体验。”硚口城建集团相关负责人介绍。

“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，皮子街片新建的4.81万平方米高品质住宅，精心设计了108—138平方米的全系户型。

这不仅仅是“好房子”，也将是一个宜居宜业的新型高品质生活社区。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”。链接东方红小学优质教育资源、养老护理站专业服务，形成“教育—医疗—养老”一体化服务网络，

构建“15分钟便民生活圈”。

在同样承载工业记忆的汉江湾西湾片，伴随着新中国首位“洋厂长”格里希工作过的武汉柴油机厂，变身为武汉首批市级人工智能培育产业园区——汉江湾人工智能产业园。目前产业园首期落地企业28家，实现“开园即满园、当年即规划”。牵手百度、蚂蚁等领军企业，计划用3年时间建成全市人工智能创新高地。

不远处的海葵数字音乐产业园对原老旧服装厂实施整体改造，自今年6月正式运营以来，已吸引注册企业55家、入驻音乐工作室28家，从业人员超400人。海葵音乐街区同步启动建设，将布局Live House(小型音乐现场)、迷你音乐BOX(屋)、词曲咖啡厅、音乐人公寓等功能组团，打造24小时沉浸式音乐产业生态街区。

仅一街之隔，正在建设的汉江湾竖店AI短剧影视基地，也由老旧厂房改造而来，将构建“创作—拍摄—发行”的全产业链，以新质文化生产力带动周边城市更新。新经济、新模式、新业态如雨后春笋般勃勃生长，正在硚口老工业基地焕发新生。

“精雕细琢”守护城市记忆
汉正街新安九如片重塑500年商脉

11月24日，在汉正街历史风貌区，大夹街改造提升工程正如火如荼地进行。作为汉正街的重要纽带，这条老街一头连着密布现代时尚规模市场的多福路，一头通向肌理斑驳的新安九如片区。

长街短巷畅联互通，便利商贸服务出行。随着大夹街、长堤街等外部道路，新安街、药帮大巷、药帮一巷等内部街巷改造完成，展现历史记忆、融合时代需求的500年汉正街也将焕发新的活力，宜居、宜业、宜游水平将再次跃升。

“十里帆樯依市立，万家灯火彻宵明”，汉正街作为古代汉口之“正街”，曾是汉口中心区，是孕育武汉城市精神和文化的摇篮之一，也是全市16片历史文化风貌街区中的传统特色街区之一。这里深深烙下过城市之根、商贸之源的时代记忆。

新安九如片作为汉正街历史风貌区核心区，保留了许多历史文化遗址：新安书院外墙，红十字会旧址，汉剧大师陈伯华住过的旧居，汉正街现存的唯一一条青石板路……

拥有500多年历史的保寿硚在城市更新浪潮中被平移保护下来并迁回原址，与云

尚·武汉国际时尚中心相映生辉。延续汉正街500年商脉，传承民族工业文明，活化历史记忆。在城市更新的发展中，留下城市老味道，在硚口有迹可循。

今年以来，硚口区持续推进汉正街新安九如片历史风貌区建设，编制完成汉正街片传统特色街区保护及利用规划(2024—2035年)。

6月，新安九如片区向全球征集改造提升方案，聘任国内知名规划专家吴志强院士为总顾问，吸引了包括英国、意大利在内的全球78家顶尖设计机构参与，为片区改造注入国际视野与创新理念。

8月28日，汉正街长江商业文明陈列馆正式开馆。百余张珍贵照片和20余件实物展品，通过“明清时期”“近代时期”“改革开放时期”和“新时代”四大篇章，展现了汉正街从“楚中第一繁盛处”到“天下第一街”的商业传奇。

9月，汉正街新安九如片区的更新方案初步确定：不搞大拆大建，通过“交通、肌理、风貌、运营”四维街区重构更新框架，打造武汉最具时尚感、最具文化多元性的特色街区。

“如何因地制宜地推动‘旧’产业升级，如何有效改善区域混杂的环境，是新安九如片区改造的核心问题。”武汉市规划研究院规划师朱婷文说，从“推倒重来”转向“精雕细琢”，意味着更复杂的利益协调和更精细的治理能力。

接下来，硚口区将以“规划引领、运营前置、保护先行”为原则，加快道路等基础设施提升，以政府基建+商业运营的模式，统筹推进历史风貌区建设。并以“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。

改造后的新安九如片将保留街巷肌理与历史建筑，以改造提升推动整体升级，为产业升级腾挪出适配现代商贸需求的空间载体，打造武汉最具时尚感与文化多元性的特色街区。

“我对汉正街的更新有信心。”武汉帝沃斯科技有限公司董事长孔琳说，改造不仅是空间升级，还将引发商户意识和经营方式的转型。“更新，不仅是建筑上的改造，更需要汉正街商户在思想上更新，去主动接受新的交易方式、经营模式等。这需要时间，但绝对是正确方向。”

医养融合站获全市首张牌照
荣东社区创建“一刻钟便民生活圈”

11月23日中午，荣东社区居民赵佑香正在打理自家门前的“科普小花园”，10余种花草绿意葱茏、生机盎然。几位“花友”围在一旁，与她相约一同为小区的公共绿植浇水。“家园环境变美了，大家自然要一起来维护。”赵佑香笑着说。

建于20世纪八九十年代的荣东社区，曾是中心城区老旧小区“老、破、乱、挤”的典型。2021年底，历经16个月、16项改造工程，小区面貌焕然一新，许多老住户也陆续回迁。这也是全市改造内容最多、难度最大、效果最突出的老旧小区。

“绿植扮靓的文化长廊、干净平坦的沥青路面，焕然一新的楼栋外墙，抬头望去，以往纵横交错的电线也已不见踪影。”老党员刘国珍是旧改后重新搬回来的居民，聊起社区的变化依然津津乐道，“出门10分钟就是恒隆广场，旁边还有轻轨。老旧小区被改造得这么清爽，真不容易。”

“好的环境也可以改变人。”刘国珍回

忆，过去邻里之间常因晾晒衣物等小事产生摩擦。改造后，家家户户安装了雨阳棚，再也没有发生过类似矛盾，邻里之间和睦不少。

“硬件提升只是小区改造的‘1.0版本’，怎么让环境长久保持下去？”荣东社区党委书记潘丽娟说，社区党委牵头，在一块空地上开辟了“大树下议事会”协商阵地，居民们在这里拉家常、提意见，迈出了参与社区治理的第一步。

广泛搜集居民意见后，针对“一老一小”和新就业群体的需求，荣东社区陆续建起了幸福食堂、医养结合服务站、口袋托育点和骑手之家等新阵地。

每天中午，社区幸福食堂飘出阵阵饭菜香。不仅堂食的居民排起长队，打包好的餐盒也被陆续送往周边楼宇。“通过链接周边楼宇资源，食堂越办越红火，每天出餐近300单，已成为硚口区订单量名列前茅的幸福食堂之一。”潘丽娟介绍，订单量上来后，

食堂有了利润，形成良性循环。每月8日都会为高龄老人提供免费餐，传统节日还会送上慰问物资。

除了就餐便利，看病养老也省心省力。荣东社区医养结合服务站打破部门壁垒，整合优质医疗、康复护理及家庭医生服务，拿到了武汉市首张“医养融合”牌照。

在服务设施不断完善的同时，荣东社区也积极挖掘居民潜能，激发自治活力。“大事小事都有群众参与，治理成果也是人人共享。”潘丽娟说，如今从环境维护到文艺活动，从邻里调解到平安巡逻，16支居民志愿服务中心活跃在基层治理一线，成为社区共建的重要力量。

从1.0的硬件提升，到2.0的居民参与，如今依托改造成果，荣东社区又创建了“一刻钟便民生活圈”，列入省级“完整社区”试点，迈向3.0时代。新增户外电梯、0—3岁托管班等便民设施，实现从“硬件改造”到“治理升级”的全面提升。