

城市更新

行动派
2025典型案例调研行

不断焕新的武汉滨江数创走廊。

因地制宜 转变思路 创新模式

武昌：以“抢抓机遇”的眼光推动城市更新

城市，是现代化建设的火车头，是经济社会发展的主引擎，更是人民群众安居乐业的美好家园。

有着1800多年历史的武昌，是武汉典型的中心城区，四至未出二环，建设发展比较早，既有显著的区位、教育、产业、文化优势，更有大量老小区、老街区、老厂区等存量。

通过城市更新带动转型发展、跨越发展，对武昌来说，有潜力，更是机遇。

近年来，武昌区围绕支撑产业转型、提升发展能级目标，以城市更新为重要抓手，一体推进产业片区更新、闲置厂区盘活和

居住小区提质，多个项目成为省市城市更新试点，2个项目入选全国城市更新案例，城区发展加快向内涵式发展转变。

城市更新是一场深刻的自我革命。

盘活存量培育“好产业”、创新机制建设“好房子”，试点先行打造“好小区”……武昌区因地制宜，以“转变思路、创新模式”为主线，积极探索内涵式发展新路径，正努力蹚出一条具有自身特色的城市有机更新之路，争当全市城市更新中的“排头兵”和“试验田”。

11月20日，武昌区召开全区城市更新工作推进会，系统谋划了未来3年加快推进高质量城市更新行动。

37个“小而美”更新片区，一批既有建筑、老旧小区、老旧小区、老旧小区、老旧小区正在拔节生长。

未来，武昌区将进一步学习中央城市工作会议精神，认真落实全市城市更新工作推进会部署，振奋“四气”精神，深入实施“五改四好”行动，以更大力度、更高效率推进城市更新，带动城市发展方式与经济发展方式实现“双转型”，努力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化武昌，为全力打造“五个中心”、全面建设现代化大武汉贡献武昌力量。

具体行动

3年谋划37个“小而美”更新片区

改造100个符合条件的老旧小区

未来3年，武昌区共谋划“小而美”更新片区37个，其中实施库7个片区、谋划库17个片区、储备库13个片区，形成一批具有武昌特色的城市更新项目。

坚持“五改四好”主攻方向

武昌区以“五改四好”为核心抓手，系统推进既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂区及城中村五大领域的更新改造。

·对C/D级危旧房实施改造，完成居住建筑与公共建筑节能改造面积45万平方米。

·对100个符合条件的老旧小区进行改造。

·推进杨园地区及白沙洲地区老旧厂区改造项目。

深化“六带”联动发展格局

武昌区通过更新带动产业培育、房地产开发、基础设施建设、环境整治、历史保护与智慧管理，系统构建产城融合、功能协同的发展格局。

·重点培育人工智能、数字经济、文化创意、商品贸易等领域特色园区，推进中科院、武大智谷、武汉滨江区创新发展带建设。

·盘活存量地块，完成好22个在建开发项目，每年入市“好房子”不少于1000套。

·开展38项快速路、过江通道等五类城市道路项目建设。

·新增口袋公园5个以上，新增城市绿道不少于6公里。

·推进昙华林、珞珈山片等历史街区的保护利用与经心书院等历史建筑的保护修缮。

探索“五创”协同发展路径

武昌区以创新驱动为导向，通过更新模式、投融资机制、资源配置、策划机制与审批流程五大创新，破解更多难题、激活市场活力。

·积极探索“XOD+新PPP+EPC”更新模式，引入市场主体参与实施。

·坚持“民间资本愿投尽投、国有企业精准补位、政府投资兜底保障”。

·探索土地混合开发利用，落实容积率奖励、建筑用途转换过渡期等政策，研究规划指标转移平衡方案。

·健全“城市体检发现问题—更新解决问题—评估实施效果—推动巩固提升”的闭环工作机制。

·优化审批流程，全面提升从立项到竣工验收的效率。



华中小龟山金融文化公园入口处。



修旧如旧的斗级营。



沙湖片区频现“日光盘”。



改造中的白沙新城未来可期。

盘活存量培育“好产业”

案例：华中小龟山金融文化公园——“公园”4年纳税13亿元

在武昌闹市区，华中小龟山金融文化公园安静地融入居民区中。名为“公园”，实为一个集聚金融企业的现代化园区。其前身，是中国电建湖北电力工程公司的设备生产基地，曾为国内外多个重大电力基础设施项目提供关键设备。

一个老工业厂房为何转型为金融园区？

园区运营方——南国置业股份有限公司相关负责人介绍，随着城市发展，老工业厂房逐渐闲置，园区转型势在必行。2016年，中国电建地产·南国置业、中国电建湖北电力工程公司和湖北宏泰集团，携手对园区转型进行规划。

“结合城市发展需要，聚焦金融产业。”武昌区明确原则定位，支持企业以市场化方式推进原址改造，同步优化审批监管服务，共同开展招商引资，共建产业链生态体系。

“园区开园前恰逢上海证券交易所中部基地在武汉选址，武昌区努力争取基地落地，这给了园区转型很大信心。”该负责人说。

上海证券交易所中部基地入驻后，吸引了包括联投资本等在内的一批龙头企业进驻，龙头企业又吸引合作伙伴主动上门寻求落户。不到半年时间，园区出租率近90%，一批金融上下游企业在聚集。

如今，这里已汇聚80余家金融机构，自2021年10月开园以来，园区累计纳税额突破13亿元，仅今年上半年，税收就已接近去年全年水平。

面对城市发展从增量扩张转向存量提质的新阶段，武昌区将盘活存量资源作为城市更新的突破口，大力推动既有建筑、老旧小区、老旧街区等存量空间盘活更新，让老旧空间焕发新生机。

通过盘活写字楼资源，武昌区打造了全市首栋数字经济亿元楼宇——武汉数创大厦，引领滨江数创走廊数字产业营收规模快速增长，2024年达到390亿元。对昙华林、斗级营等历史街区的保护性改造，则实现了“古城风貌修复、文脉归、产业复兴”的有机统一，成为市民和游客争相打卡的文旅地标。

创新机制建设“好房子”

案例：傅家坡客运站——40年老车站归来仍是城市地标

今年6月，伴随着武汉人40年的傅家坡客运站正式结束了它的历史使命，将被拆除新建为学校、公园、高端住宅和服务设施等，成为城市新地标。

“一开始很艰难。”回顾傅家坡客运站地块的出让过程，武昌区负责该项目改造工作的相关负责人坦言。面对地块历史遗留问题亟待解决和商住混合用地市场接受度低、报价低的矛盾，在经历多轮招商未果后，武昌区迅速转变思路，研究提出“商住拆分、分宗供应”的方式，住宅部分合理定价，尊重市场，商服部分旨在打造“小而精”的品质地块。

最终，住宅地块成功吸引多家企业参与，经过45轮报价后最终以12.2亿元成交，溢价率达22%；商服地块亦于三季度顺利成交。该地块的盘活实现了土地节约集约利用，城市功能形象显著提升、市场价值最大化等多赢的局面。

面对房地产市场新变化，武昌区主动应变，聚焦环沙湖、沿珞珞路等宜居片区，实施“一企一策”精准招商，对接市场需求，谋划推出“小而精”“小而美”的优质地块，并针对性配置优质学校、便民商业等公共服务，引导企业设计建造准四代高品地块。

今年以来，武昌区已完成土地出让11宗。近三年，累计出让土地50余宗，宗数与成交金额均位居中心城区首位。强劲的土地市场带动今年前三季度武昌区房地产投资增长15.9%、商品房销售面积增长22%，两项指标均位列全市及中心城区第一。

智能生活场景正广泛融入武昌的“好房子”建设。

11月30日，华发·外滩玺项目正式开盘，首批房源去化超九成，成交额3.6亿元。项目全屋集成华为鸿蒙智能系统，支持超2200个主流品牌产品接入，实现36个智慧场景一键切换，让科技真正融入日常。

试点先行打造“好小区”

案例：“湖北大学危旧改项目”——居民主导成功改造

人民城市人民建，人民城市为人民。

“过去，每逢梅雨季，墙皮脱落、屋顶渗水，雨下大了还得拿盆接。”在湖北大学老房子里住了25年的退休教师张老师说，想着明年搬进有电梯的新房，心里就高兴。

湖北大学危旧改项目是湖北省第一家高校纳入危旧改项目试点范围的成功案例，总结出强化政策解读确保知情权、提前摸排意愿减少决策成本、明确合作模式规避风险等多个可推广经验，实现释放发展空间、优化配套功能、改善居住条件一举多得。

危旧房合作化改造不同于“政府/企业主导，居民选择”的传统地产开发模式，而是实施“居民主导、政府支持、企业落实”的新模式。在改造范围内，居民成立联合社，统一改造意愿及需求，自主改造，委托建设；政府给予政策支持；居民原地还建并适当出资，剩余房源面向市场销售，总体实现项目资金平衡。

湖北大学危旧改项目创新采用“分期供地、同步签约”机制，确保施工与选房环节无缝衔接。目前，签约转化率高达92%。

城市更新的“最后一公里”在社区，武昌区通过创新治理模式，让更新成果惠及广大市民。

在武昌区中南街道小刘家湾社区中南一路66号小区的“微山·66公园”，不少年轻人在园里

休闲漫步、拍照打卡。小刘家湾社区党委书记汤赫介绍，小区前身是辖区单位省建筑设计院的家属院，始建于1979年，共有103户，总面积1600平方米，相当于4个篮球场的大小。近年来，居民在社区邻里议事会上频繁反映：“缺少带孩子玩耍的空间”“绿化需要统一规划提升”。

去年7月，社区联合省建筑设计院的设计师，利用周末时间以主题活动形式，邀请居民共同参与小区空地的重新规划，携手打造共享花园。随着40余种花卉在小区落地生根，居民对美好居住环境的期待愈发强烈。

重装后的空置房屋引入商业变成了飘着咖啡香的特色风物店，闲置活动中心为居民留足了活动空间，还引入了面包坊和冰激凌店……

今年10月，“微山·66公园”入选第九届城市更新大会城市更新十佳优秀案例。

武昌区住建局有关负责人介绍，小刘家湾社区作为全省城市更新新模式试点，按照“居民主体、政府支持、市场运作”模式推进，累计盘活闲置用地用房2万平米，系统梳理并整合老旧小区改造、养老服务等9项公共服务补贴政策，并由辖区17名青年设计创客主导旧改设计，显著激发了居民支持改造、参与治理的热情。