

城市更新

行动派
2025典型案例调研行

▼ 『楠姆科创带』再造产业新引擎
▼ 21街坊134户居民年底迁回新居
▼ 央地携手,北湖片区即将回归大美



青山江滩。

北湖片区“城湖一体”,“楠姆科创带”写满期待,21街坊危旧房改造形成经验——

青山:积极探索城市更新的“青山路径”

近年来,青山区锚定建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市的目标定位,积极探索城市更新的“青山路径”,推动城市高质量发展、人民高品质生活、社区高效能治理协同共进。

坚持以人民城市理念为引领,问需于民、问计于民、问效于

民。总结21街坊等优秀样板项目经验,持续深入推进城市更新行动,打造“宜居宜业宜游”的城市新空间,让广大居民在家门口、细微处感受到城市建设的温度。

坚持集约高效,激活城市潜力。聚焦重点功能区块,统筹生产、生活、生态布局。推进青山古镇片、楠姆片更新单元等核

心区域土地整理,形成文化传承、功能再造、价值跃升三位一体更新模式。

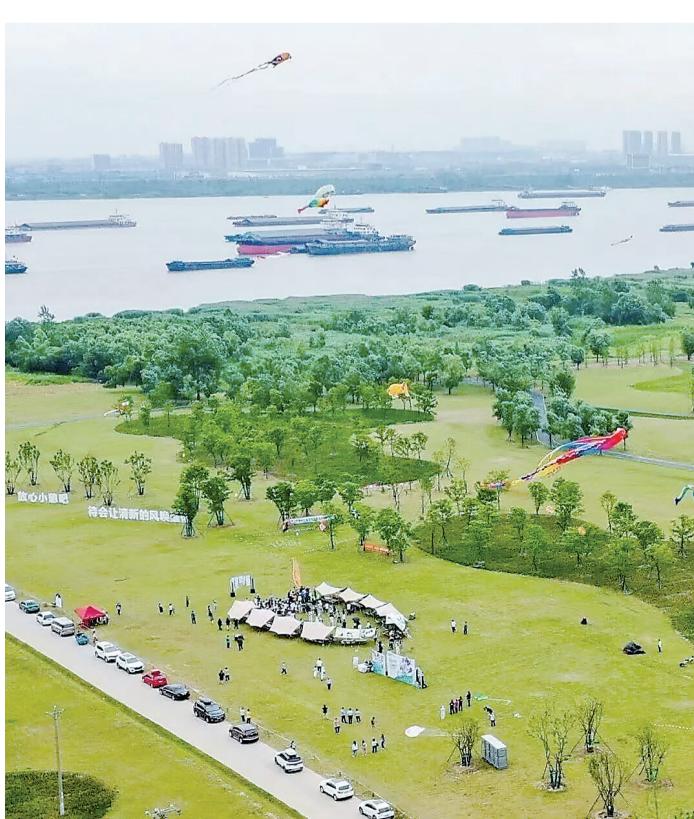
坚持统筹协调,加强全区各职能部门协同共进,央地携手探索片区综合开发模式,激活产业空间,努力建设新型工业化强区。



青山正街。



改造后的21街坊。



青山湿地公园。

青山北湖片区综合开发落下关键一“槌” 央地携手打造绿色转型新样板

以央地合作为抓手,促进产业一体化、资源最大化,着力打造青山高质量发展的核心引擎。今年8月,青山区与武钢集团签署合作协议,深化央地合作,加快推进青山北湖片区转型发展。这是青山北湖片区综合开发落下的关键一“槌”。

青山北湖片区嵌于严西湖和长江之间,地理位置优越,发展空间广阔,是武钢集团、中韩石化连接点,是青山区产业转型的重要区域,总面积约12.91平方公里。

北湖片区综合开发将以城湖一体化为目标,锚定“央地合作绿色转型示范区、区域融合两湖联动样板区”两大精准定位,围绕产业提质、交通畅达、生态修复、民生保障等方面展开;加强武钢、化工园区产业联动,促进生产、生活、生态“三生融合”发展。

产业提质是片区发展的核心。北湖片区将深度融入光谷创新产业生态圈,为青山区“335”现代化产业体系建设提供有力支撑,助

力宝武集团“一基五元”战略落地生根。同时,依托北湖、严西湖得天独厚的生态优势,推动绿色化工产业链补链,实现低碳钢铁产业提质升级,培育壮大湖区经济产业,让产业发展与生态保护相得益彰。

青山区精心谋划了北湖片区的3个开发片区。严西湖北岸片聚焦新兴产业导入与滨湖环境提升,布局研发基地、科创服务中心、露营基地等功能业态,打造创新与生态交融的活力区域;环北湖片依托武钢坚实的产业基础,引进钢铁新材料研发中心、中试基地以及绿色节能研发中心,建设“宝武钢铁低碳转型示范区”,引领钢铁产业绿色发展新潮流;化工园片定位为千亿级石化产业基地,国家新型工业化产业示范基地重要载体,重点培育石化配套、新材料、生物医药等专业园区,为区域经济发展注入强劲动力。

交通网络是片区联通内外的关键。青山

北湖片区将构建“六横九纵”骨架网,打通顺江垂江骨架道路,改造武鄂高速、绕城高速,新增高快速路衔接立交,形成东西向畅达路径。客货运输网络相对分离、高效便捷,为片区联动光谷、武汉新城搭建起坚实的交通桥梁,让人员、物资流通更加顺畅。

生态环境是片区可持续发展的底色。通过新改建港渠实现北湖水系“五湖连通”,并经九峰渠衔接东湖,让水域相连、生态相融;新建生态湿地构建多源补水体系,为水域生态注入源源不断的活力;开展北湖底泥改良与湖汊清淤,扩建北湖闸泵站提升防洪能力,全方位统筹守护水域安全,让北湖片区重现碧水清波的生态美景。

“一年快启动、三年大变化、六年结硕果。”青山区委有关负责人表示,北湖片区将建设成为基础设施完备、生态环境优美、产业结构合理、公共服务优质的央地合作绿色转型示范区、区域融合联动样板区。

构筑“楠姆科创带”产业聚落

城市更新由“拆改留”向“留改拆建控”转变

立足“成片推进,单元更新”总体思路,青山区深入贯彻落实省委、市委关于城市更新工作部署,推动城市更新由“拆改留”向“留改拆建控”转变,蹄疾步稳推进青山楠姆片、青山古镇片2个重点更新单元。

青山区楠姆片是全市33片重点更新单元之一,定位为生态引领、数字科创赋能、面向未来的全年龄段友好社区,着重对老旧城区补充公共服务、基础设施短板,实施邻里中心示范等工作。

楠姆锦鲤项目为更新单元启动区,该项目位于青山区沿港路以东,建设十路以西,楠姆河以南,武丰河以北。

楠姆锦鲤地块项目依托区域独特生态与区位优势,以创新为驱动,以产城融合为导向,叠加院士工作站、高校科研机构及优质企业三大核心要素,全力构筑“楠姆科创带”产业聚落,打造具有区域影响力的新一代科技创新高地和产业新引擎。

青山区委有关负责人介绍,建设楠姆科创带,其核心意义在于:一是构筑区域创新策源地。通过集聚高端创新要素,形成以研究院为支撑、产学研用深度融合的创新体系,提升创新策源能力。二是优化产业协同布局。打破资源壁垒,促进创新链与产业链精准对

接,为产业结构优化升级和经济高质量发展注入新动能。三是打造科技成果转化“最后一公里”的示范通道。强化就地转化能力,使创新成果更快服务于产业发展,形成“科研—转化—产业化”的良性循环。

以楠姆科创带为空间载体,青山区重点推进武汉光化学技术研究院、武汉科技大学先进冶金与智能装备研究院和弗顿高科化工新材料产业技术研究院建设,优化科创资源和产业布局,加速科技成果就地转化和产业化。

武汉光化学技术研究院是亚洲首个、全球第四个光化学专业研究机构。自2022年成立以来,武汉光化学技术研究院聚焦光化学技术研发与产业化,以“阳光赋能绿色转型”为使命,致力于推动化工、冶金、环保等行业可持续发展,打造全球领先的光化学创新高地与产业集群。截至目前,已引进孵化20余家光化学企业,为80余家行业龙头提供技术服务。

武汉科技大学建设的先进冶金与智能装备研究院,旨在从事先进材料和制备工艺研发、真空熔炼和热处理装备配套、中试基地和加工生产等任务,集合基础研究、技术研发、工程转化一体化,服务于新材料产业集群。

青山区政府、中南民族大学、武汉弗顿控

股集团有限公司三方合作建设的弗顿高科化工新材料产业技术研究院,依托中南民族大学科研力量、教育资源及人才优势,以及武汉弗顿控股集团有限公司材料产品优势,围绕高性能高分子材料、绿色化工与新能源材料、节能减排技术核心领域,打造“研发—中试—检测—孵化”全链条产业技术平台,助力青山区新材料产业向高端价值链跃升。

青山区会同北京大学建设的生物制造研究院,旨在建立全球领先的工业菌株理性设计、改造与应用范例。科技成果转化应用场景包括“光谷”芯片、“车谷”新能源材料、“星谷”航空涂料等领域。

作为全市城市更新的另一个重点单元,青山古镇致力于建设长江国家文化公园黄金旅游的重要目的地、武鄂黄黄桥头堡上的历史文创新转型示范区、滨江宜居典范区。

青山古镇更新涉及范围东至武钢工业港,南至石化厂区,西至三环线和建设十一路,北至武惠堤,用地面积达3.5平方公里。

青山正街是青山古镇更新改造片区的首个开项目。结合青山区的工业元素特点,青山正街打造一个还原武汉20世纪60年代的生活情景和新中国钢铁时代的情境街区。今年5月1日,青山正街开街试运营。

21街坊危旧房改造成全省样板

城市更新聚焦多元群体的安居需求

把城市更新当作民生工程的民心工程,青山区在推进城市更新的过程中,始终立足于解决好人民群众急难愁盼问题,让城市有高度更有温度。

青山区以新沟桥街21街坊为试点,探索“居民主体、政府支持、市场运作”的危旧房合作化改造模式,成为全省首个危旧房合作化改造样板。

21街坊是武汉市危旧房合作化改造试点中首个开工的项目,该项目响应省委省政府提出的“住宅合作社”理念,在武汉“第一个吃螃蟹”,大胆采用由小区居民、产权单位发起成立“住宅合作社”,与开发企业合作,实现小区“原拆原建”改造。

21街坊附属新沟桥街道科苑社区,占地面积约6417平方米。区域内原有4栋建筑,涉及3栋居民楼、1栋武钢单身宿舍楼,共有134户居民。3栋居民楼使用年限均在50年以上,已属“超期服役”,房屋结构普遍老化、维

护保养不足、基础设施陈旧。2022年,经第三方房屋安全鉴定机构鉴定,3栋房屋安全等级均为C级。

危旧房改造迫在眉睫。2023年,青山区委区政府引领,街道工作专班统筹,总建筑师设计团队支持,采用“住宅合作社”理念,成立青山区新型危旧房改造联合社,在政府政策支持下,由市场主体实施,形成多方共同参与的城市更新机制,对21街坊实施合作化改造。

21街坊联合社通过自荐、群众推荐,选出社区书记、社区副主任、武钢退休职工等8名理事会成员,组建联合社。根据危旧房改造小区规划用地条件,联合社积极向政府争取政策支持,并会同有意向的承接企业开展资金测算。通过3轮入户调查、2次社员大会,持续磋商章程、优化资金测算、打磨改造方案,最终形成了联合社章程,选定了青山安居集团为代建公司,确定了改造方案。改

造方案通过后,联合社正式与企业签订委托协议。

项目总成本约3.09亿元,单靠居民出资难以平衡项目资金。青山区通过设立危旧房改造基金、引入区属国企代建,通过“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的模式实现项目资金平衡,推动项目可持续发展。

市级六部门联合出台若干措施,给予政策支持,为项目落地提供保障。

21街坊危旧房改造项目即将竣工。今年年底,134户居民将迁回新居。

聚焦多元群体安居需求,青山区持续扩容保障供给,今年已完成23街、31街、新集、努力村还建房建设,切实保障群众安心安居。探索“未来社区”建设,联投燕语光年项目设置2000平方米口袋公园、双人户大堂、万兆光网等配套设施,配套建设邻里中心、幸福食堂等覆盖七大生活场景,实现公共服务步行可达、便民商业触手可及。