

中国新闻周刊聚焦武汉城市更新

不止于“改旧”，更在于“育新”

央媒看武汉

当清晨的第一缕阳光洒在长江水面，江汉关的钟声准时响起，保元里老巷口，早点摊的热气袅袅升起，不远处的红砖老建筑里，一家新入驻的工作室亮起灯来，年轻的设计师推开木窗，江风迎面拂来。

这些在汉口历史风貌区每日上演的新旧交融图景，正是武汉深入践行“人民城市”理念的鲜活缩影。武汉，这座屹立于长江之畔的超大城市，正以其雄厚的产业基底和宏阔的城市格局，积极探索从“增量扩张”到“内涵提质”的转型路径。

湖北省委常委、武汉市市委书记盛雷春指出，近年来武汉城市地位不断上升、功能定位日益拓展，多重战略机遇叠加，正处于城市能级的跃升期、优势转化的加速期、转型发展的关键期。

在此背景下，武汉将城市更新作为关键抓手，以“五改四好”为主攻方向，以城市发展方式转变带动经济发展方式转变，探索如何走一条以内涵式发展为核心，承载人民美好生活向往的中国特色城市现代化新路子。

中国宏观经济研究院决策咨询部战略政策处研究员卢伟在接受中国新闻周刊采访时表示，武汉城市更新的示范意义，在于率先构建起超大城市内涵式发展的系统范式。它将城市更新与城市功能完善、产业迭代升级、历史文脉传承、生态保护修复深度融合，以法治保障与市场化机制联动破解存量发展难题，形成政府引导、社会参与、市民共享的多元协同模式，为全国提供了从规模扩张向质量提升转型的成功样本。

腾笼换鸟，育新谋势

大江东去，汉水西来。三千里汉江自秦岭奔腾而下，在即将汇入长江之际，于硚口区勾勒出美丽的汉江湾。这里曾是武汉近代工业的发祥地，诞生了武汉第一度电、第一滴自来水和新中国第一台手扶拖拉机。

随着时代发展，这片土地一度成为高污染、高耗能化工企业聚集区，面临严峻的产业转型压力。2008年，硚口区启动古田老工业区搬迁改造工程，一场大规模的“腾笼”行动拉开序幕，99家传统化工企业被有序迁出，为城市发展腾出了宝贵的空间。

然而，“鸟”去“笼”空之后，如何于存量空间“育新”、向未来产业“谋势”，成为亟待破解的难题。

硚口区汉江湾人工智能产业园前身是武汉床单厂、武汉柴油机厂，硚口区人民政府办公室挂职干部刘彬告诉记者，自2012年获批国家电子商务示范基地以来，园区不断寻找合适的产业发展方向。2024年，随着人工智能浪潮席卷全球，他们敏锐抓住了这一历史机遇。

如今，百度智能云、腾讯云、蚂蚁数科等头部机构已相继落户。武汉中心城区首个千卡集群——星火众达1000P（IP代表每秒可以完成1000万亿次浮点运算）人工智能算力中心已建成投用，园区正计划建设规模达4000P的智算中心。按照规划，到2027年这里的人工智能产业年收入将突破200亿元。

与汉江湾聚焦新兴产业不同，位于武昌区的华中小龟山金融文化公园（以下简称小龟山），展现了城市更新在提升空间品质、赋能高端服务业方面的另一种路径。

这里曾是中国电建湖北省电力建设第一工程有限公司的设备生产基地。走进园区，梧桐树影婆娑，红砖厂房静立，20世纪70年代的印记——老砖墙、旧设备、历史标语等被最大程度保留下来，如今，这里已是中部地区重要的金融产业集聚区。

小龟山运营方中国电建地产·南国置业党委书记童明告诉记者，自2021年10月开园运营以来，小龟山已吸引上海证券交易所、湖北省融资担保集团、联投资本等80余家金融机构入驻，形成了围绕资本市场的特色金融生态圈。开园至今，累计纳税额已突破13亿元，仅今年上半年税收额已接近2024年全年。

武钢云谷606园区的更新，则是另一种气质的“动能转换”。站在园区巨大的龙门吊下，工业时代的钢铁巨兽与拍照打卡的时尚青年同框，构成一幅充满张力的画面。园区已从单一的生产空间，转型为融合办公、休闲、消费与社交的复合场域，实现了工业遗产的活力再生。

从汉江湾正在崛起的人工智能产业集群，到小龟山的金融文化高地，再到武钢的“钢铁印迹”，通过对存量低效空间的精准再开发和功能重塑，城市更新已成为武汉优化城市功能布局、提升城市能级的战略支点，推动城市发展方式向内涵式、集约化转型的生动实践。

老城上新“戏”

在武汉，文旅更新正成为城市更新的重要引擎。它以丰厚的历史遗存为

纸，以深刻的“动能转换”为笔，擘画着城市更新的新蓝图。当老城街巷不再是静默的风景，而被赋予了文旅消费、创意经济的新使命，一场以空间更新驱动产业焕新、以文脉赓续提升城市品质的实践，正在这座国家历史文化名城中蓬勃展开。

走在江岸区汉口历史风貌区保元里的青石板路上，游客手中拿的不再是传统导游图，而是一张《保元风云》沉浸式剧场的角色任务卡。传统的巷陌，因戏剧的介入变成了风云激荡的历史舞台，游客在解谜探秘中，与百年前的空间深度对话。几步之遥的咸安坊，时尚品牌的橱窗与百年文保建筑相映成趣，艺术展览与品牌快闪在老房子里轮番上演。

汉口历史风貌区占地约3.35平方公里，是武汉文脉的“心脏”，拥有153处优秀历史建筑。武汉文旅集团相关负责人告诉中国新闻周刊记者，在推进老城更新过程中，他们始终坚持“修旧如旧、最小干预”原则，在保护原有肌理的基础上，引入契合建筑气质的文化与创意业态，让历史建筑从静态景观变成“可参与、可互动”的生活场景，使游客停下来、留下来，也让市民重新建立了与老城的情感连接。

在城市更新中，商业开发与文化保护、原住民生活需求之间的平衡始终是一大挑战。但在同兴里，通过“微改造”保留了25栋石库门的肌理，并以“一楼商铺、二楼居住”的模式，巧妙维系了约60%的原住民生活，让“烟火气”与“文艺范”共生。这种有机更新模式，吸引了Vera Wang、Hollister等国际品牌，以及笑嘛喜剧、开心麻花剧场等国内头部文化品牌相继入驻。

数据显示，在今年国庆、中秋假期，汉口历史风貌区接待游客约394.5万人次，同比增长约21%。

与此同时，在长江对岸武昌的昙华林历史文化街区（以下简称昙华林），游人络绎不绝，山势错落间藏着众多文艺小店，吸引了众多年轻人打卡留念。

昙华林距今已有六百余年历史，保存有较为完整的古城肌理与街巷格局，是武汉历史遗存最集中的区域之一。然而，在较长时期内，这里曾面临建筑老化、交通拥堵、历史风貌被稀释等发展困局。随着城市更新的推进，近年来昙华林通过保护历史建筑、整合景观资源、植入艺术商业业态、优化交通连接，逐步从封闭社区转变为开放互动的文化街区。

2024年，昙华林接待游客量近1400万人次，在延续历史文脉的同时，有效带动旅游经济、提升城市形象，成为武汉文旅融合发展的又一成功样本。

从“硬件改造”到“智慧治理”

武汉的城市更新，从来不只是钢筋水泥堆砌，而是一场以科技为引擎、以人民幸福为底色的深层变革。当老旧小区披上智慧外衣，当街角巷尾融入数字化的脉搏，这座城市正悄然完成从“硬件改造”到“智慧治理”的跃升。

在江汉区北湖街道，社区在全区率先引入光伏发电系统，既有效降低顶楼室温，又将剩余电能反供给公共区域用电，减轻居民电费负担。同时，设置“爱分类”智能回收设备实现居民废旧衣物实时返现，打通环保行动的“最后一公里”。

在江汉区八古墩社区，科技已融入社区服务的方方面面。社区党委书记胡彩保告诉中国新闻周刊，通过引入物联网技术为社区老年家庭安装无线烟感报警器，一旦发生异常，系统将同步通知社区网格员、家属和民警，构建起安全防线。在对“一小”的关怀中，社区整合辖区教育资源，为0至3岁幼儿提供普惠托管服务。老师通过数字化平台记录孩子的成长过程，家长可随时通过手机查看课堂动态，为家长解决照顾的后顾之忧。

近些年，武汉积极探索“人工智能+”现代化治理的新路子，加速打造全国超大型城市智慧治理的新标杆。在城市的宏观管理和微观更新中，科技正成为关键的“智慧大脑”。例如，武汉市城市管理中心可调度全市数百架无人机，实时监控江汉路步行街人流、长江大桥车流等动态，实现“一屏观全域、一网管全城”。系统曾通过实时画面预判黄鹤楼脚下共享单车积聚风险，提前调度清理，防患于未然。这些场景背后，是大数据、物联网、人工智能等技术的精细化应用——科技不再是冷冰冰的术语，而是化身为日常生活中的温暖守护。

不久前，武汉发布了《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案（2025—2027年）》，标志着武汉的城市更新工作进入了系统化、全面深入推进的新阶段。

卢伟认为，武汉以城市更新为抓手培育新质生产力、提升区域辐射力，成功激活存量空间价值潜力，筑牢城市发展根基，为各地平衡发展速度与质量、兼顾效益与民生提供了可复制的治理经验，为超大城市走好中国特色城市现代化道路提供了更高水平的标杆示范。

（原载《中国新闻周刊》文：陈淑莲 有删节）



游客在巴公房子前合影留念。长江日报记者范雅琴 摄



游客在中共中央机关旧址纪念馆辅楼前拍照。长江日报记者范雅琴 摄



由武船片堤防改造及江滩环境整治工程完工后的武昌湾1956公园。长江日报记者胡冬冬 摄

媒体看武汉

■澎湃新闻记者郑珂

当前，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。在这一背景下，城市更新已成为推动城市高质量发展的关键课题。那么，到底如何具体抓好城市更新这一“关键抓手”？近日，超大城市武汉召开全市城市更新工作推进会。会议强调，深入推进以人为本的新型城镇化，大力实施以“五改四好”为主攻方向的城市更新，以城市发展方式转变带动经济发展方式转变。

这不仅是武汉推进城市更新的“新宣言”，也为观察超大城市在新阶段推进内涵式发展提供了新样本。

三层“新意”

武汉城市更新其实早就在进行，并取得显著成效。数据显示，“十四五”期间，武汉市193个城中村累计改造1517万平方米，1572个老旧小区完成改造，涉及居民55.84万户。到今年年底，将实现符合条件的2000年前老旧小区应改尽改，更新住宅老旧电梯482台。

并且，2024年，武汉以排名第2入选首批中央财政支持城市更新行动城市，获得中央财政资金补助10亿元；2025年，又获批超长期特别国债7.79亿元支持电梯更新5193台，位列全国第三。

在既有成果基础上，此次提出的“五改四好”城市更新战略，标志着城市更新工作进入新的深化阶段。总结起来，它有着三层“新意”。

第一层，站位更高，目标更明确。

今年初获国务院批复的《武汉市国土空间总体规划（2021—2035年）》，为武汉确立了“中部经济中心、科技创新中心、商贸物流中心、对外交往中心、长江中游航运中心”的“五个中心”全新定位。而高质量推进城市更新，可以看作是为“五个中心”建设进一步筑牢空间载体、夯实功能基础的核心行动之一。

第二层，力度更大，标准更高。

根据最新出台的《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案》（以下简称《方案》），2025年启动实施80个片区；2026年建成80个片区、谋划启动102个片区；到2027年底累计完成182个片区。三年将新增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”。

这套“四好”标准其实是一个有机的整体。如“好房子”主要聚焦居住品质提升，“好小区”则侧重配套功能完善，“好社区”强调治理服务优化，“好城区”则追求区域综合价值跃升。这既代表了更高要求，又形成了从微观到宏观、层层递进的系统结构，体现了城市更新工作的整体性和协同性。

第三层，内涵更丰富，功能覆盖更多元。

在以前的城市发展阶段，城市更新多局限于空间形态的改造，如最具代表性的“旧改”“棚改”等都是如此。但此次武汉明确的“五改”，涵盖了既有建筑改造利用、老旧小区改造提质、老旧小区改造提升、老旧小区改造焕新、城中村改造提速五个方面，有着更丰富的内涵和外延。

具体来看，至少有着三大明显的“延伸”：从“小区”延伸至“街区”“厂区”，覆盖城市生产生活全场景；从“居住功能”延伸至“产业功能”，如通过老旧小区焕新为智能制造、文创产业等提供新空间；从“环境改善”延伸至“功能优化”，如既有建筑改造为会展中心、商务楼宇，可助力城市服务能力提升。这些方面协同推进，实际上也就是真正体现“以城市发展方式转变带动经济发展方式转变”的深层逻辑。

可以说，从理念、路径到目标，武汉新一轮城市更新都展现出与过去模式的显著区别。

超大城市更新的必然与使命

众所周知，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，常住人口城镇化率从1949年的10.6%提高到2024年的67%。但城镇化水平不断提高的同时，我国城市规模逐步扩大、城市地域面积不断增加，也产生了一系列“成长的烦恼”。

推进城市更新，加快从粗放外延式发展转向内涵式、集约型、绿色化发展，让城市跟上居民对美好生活的需求、产业对高质量空间的需求，就成为必然选择。

具体对武汉这样常住人口接近1400万、城市功能日益丰富的超大城市而言，城市更新更是肩负着多重使命。包括但不限于及时更新老化基础设施，提升民生保障水平、增强城市安全韧性、打造新的产业环境、服务好城市综合能级的提升等等。

这方面武汉已有不少成功案例。如武汉复兴村烟火巷从闲置工业厂房蝶变为网红美食街就是一个典型代表。

再比如，汉阳造文化创意产业园由汉阳兵工厂旧址改造而成，依托高大厂房举办艺术展览、文艺演出等活动，2024年举办超100场活动，吸引15万观众；昙华林历史文化街区聚集了众多百年建筑、历史遗迹和名人故居。去年，百年历史建筑全部完成升级，市民和游客争相打卡，今年“五一”假期，景区客流量日均突破5万人次……

此外，还有不少改造仍在进行之中。如今年1月，武昌区蛇山北坡鼓楼洞城市更新项目建设启动，将围绕服装设计展示打造一个文旅商业圈，成为武昌古城内文化产业新地标。

作为国家历史文化名城，武汉的红色资

「五改四好」：城市更新的武汉路线图

源、工业遗存等多元文化资源丰富，通过恰当更新，就能转化为促进消费和“文商旅体”深度融合的重要动能。随着新一轮城市更新的深化，相信在这方面武汉也将涌现出一批具有全国代表性的案例。

两大突出亮点

不同城市因规模、历史、资源禀赋等差异，城市更新的侧重点和路径都难免有差异。武汉此轮更新的突出亮点体现在“五改”中的两大重点任务之中。

首先是，推动环大学片区更新，带动科技创新发展。

截至2024年底，武汉有92所高校，在校研究生21.76万人，本专科在校生119.40万人，共有科技研究机构99个，全国重点实验室41个，拥有中国科学院院士36人，中国工程院院士45人。让这座“大学之城”的丰厚科教资源、人才资源，真正转化为驱动城市发展的强劲动能，推动环大学片区更新可以说是极具针对性的措施之一。

此次《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，完善住房保障与特色公共服务，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。这无疑是有的放矢。

随着新一轮城市更新的推进，进一步推动环大学片区更新，相信武汉的“大学之城”优势将释放得更充分，为科技创新中心建设提供更坚实的支撑。其次是，推进重大项目片区更新，推动站城一体化发展。

武汉素有“九省通衢”之称，地理区位优越、交通便利。特别是在高铁时代，武汉的这一优势将进一步放大。

这次《方案》明确“以沿江高铁、武汉枢纽直通线、轨道交通等重大项目建设为契机，推动汉阳站、天河站高铁枢纽功能区、轨道交通12号线站场周边片区城市更新，加快站城一体化发展”，划出了重点。若能顺利推进，这不仅是交通枢纽的升级，也将是城市空间重构和功能提升的重要机遇。

赋能“五个中心”建设

用通俗的话来说，城市更新的核心目标，就是让城市从空间形态到功能内涵，都能更好地适配居民日益增长的物质文化需求和产业迭代升级的发展需求。对武汉而言，这一轮以“五改四好”为主攻方向的城市更新，则可归结为“五个中心”建设提供全方位支撑，实现城市更新与综合能级提升的深度耦合。

如推进老旧小区改造，提升居民居住品质；推进完整社区建设，改善人居环境质量，这都可以为“科技创新中心”“中部经济中心”建设筑牢民生根基。

此外，《方案》提出，鼓励通过自主改造、政企合作、企企联合、统招统租、整治提升等方式，对老旧小区进行改造，制定全市特色产业园区（楼宇）建设标准和奖补激励政策，每个中心城区建成不少于10个特色产业园区（楼宇），全市建成20个特色产业名园，培育一批专精特新企业。这也同样契合了“中部经济中心”建设所需要的“产业焕新”。

此外，长江中游航运中心、对外交往中心建设所需要的基础设施，也可以通过针对性的城市更新来实现。

长江中游航运中心需要完善的物流配套和充足的发展空间。而通过城中村改造，盘活城市边缘区域土地资源，建设物流园区、港口等配套设施，提升交通通达性，促进航运物流效率提升，就有助于强化武汉作为长江中游航运中心的枢纽地位。

当然，城市更新与“五个中心”的联动并不是简单的任务对应关系，其贡献和促进作用，更是整体性的，那就是通过空间、产业、文化、社会等多维度的协同更新，构建更好支撑城市战略目标实现的完整生态，真正成为“五个中心”建设的加速器。

样本价值

加速加快推进新一轮城市更新，武汉的实践，更具有重要的引领价值。

就在上个月，由中国城市科学研究院城市更新专业委员会等单位主办的第九届城市更新大会在武汉举行。会上公布了全国城市更新十佳优秀案例，其中，武汉市青山古镇片城市更新和武汉百里长江生态廊道更新实践入选。此外，知音东苑社区城镇老旧小区改造项目也于今年入选住建部的第二批城市更新典型案例。

随着新一轮更新的推进，武汉有望涌现更多具有示范价值的典型案例。事实上，《方案》也明确提出，要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。而率先成立“住房和城市更新局”，以体制改革破局，建立城市更新新职能体制，研究起草《武汉市城市更新条例（草案）》，探索房票安置政策，健全完善适合城市更新的政策法规体系等，武汉在城市更新方面的诸多既有实践，都具有重要的探索价值。

值得注意的是，此次《方案》还特别强调了要通过探索“五创”协同，着力破解城市更新中“钱、地、人、手续”等核心难题。

在城市发展进入新阶段的历史性变革之下，城市更新也是一场深刻的城市革命，它关乎城市风貌、空间的焕新，关系到城市品质、功能的提级与完善，更关乎城市治理和发展方式的转型。武汉推进“五改四好”为主攻