

# 城市更新，催生革新

长江日报记者冷靖华

“这雕花,和我小时候住的老房子一模一样!”12月5日,在汉口历史风貌区楚宝里城市更新项目,72岁的杨力抚摸着新楼外立面,百感交集。

因为城市更新,老街区有了“好房子”,也留下了老城记忆。

城市更新,如何更“新”?

12月5日,武汉市委召开的新闻发布会上进一步明确:未来五年,全市将以“五改四好”为主攻方向,通过“六带联动”实现城市功能革新、产业焕新、治理创新,以城市发展方式转变带动经济发展方式转变。

当前的城市更新,绝不是简单的推倒重建。从好房子,到好小区、好社区、好城区,武汉正在完成从“点状改造”到“系统更新”的蝶变。实践证明,真正的城市更新,能让历史肌理与现代生活共生,活化老旧“沉睡空间”产出新价值,让居民从“旁观者”变为“参与者”,从而以城市更新带动城市发展方式转变。



▲斗级营位于蛇山脚下,面向黄鹤楼,旁边高铁呼啸而过。

## 功能革新 古城新生“吸引人、服务人、留住人”

城市更新,改什么、改成什么?面对这道“加减法”,武汉思路清晰。

武汉提出的“五改四好”中,“五改”,即既有建筑改造利用、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。“四好”就是好房子、好小区、好社区、好城区。

楚宝里项目的成功之处在于,不仅将老房子改造成“好房子”,还拓展了老街区的功能。这里建起一条融合里份建筑风格的商业街,引入集合年轻创客的潮玩店、生活商超等业态的多层集合商业体“市集盒子”。

“我们定位是‘文商旅居综合体’,通过‘留形、留魂、留业’策略,让历史肌理成为生活场景的一部分,在‘好房子’建设中推动城市功能革新,创造出新的就业和消费场景。”项目负责人欧阳丹妮道出改造亮点。

竹桌椅间茶香与墨香交融,游客围炉煮茶时能听见武汉长江大桥上的火车声,改造后的武昌斗级营文创街区已有55家商户入驻,一店一景,渐成气候。斗级营,这片历史悠久的老街区火了起来。

## 产业焕新 用好存量实现“特色发展”

存量资源,寸土寸金。产业焕新,通过空间重构,激活经济潜能,从而带动城市发展方式转变、经济发展方式的转型。

在雄楚大道与珞狮路交会处,43层的星城中心写字楼即将投用,为这片区域城市更新填上最后一块“拼图”。裸眼3D展示区、全息影像屏、360度光影厅……星城中心内部科技感十足,与这里的发展方向相适。

“未来,这里将成为AI与智能建造企业的集聚地”,大楼运营方、中建壹品资管武汉区域负责人吕诗孟告诉长江日报记者,大楼的定位是与洪山区充分商量、紧密合作的成果,建成后大力引进AI技术企业入驻,实现抱团发展。

产业焕新,武汉聚焦“特色发展”这个关键动力。

“最近,刚接到了一笔来自湖北文旅资本的大单!”在华中中小龟山金融文化公园,初创企业武汉初度负责人兴奋地说道。

## 治理创新 “旁观者”变“参与者”破解难题

城市更新也是城市治理创新的一次大考。武汉努力通过机制设计,确保更新成果可落地、可持续。

“我天天来看,越盖越高了!”86岁的李老拄着拐杖站在湖北大学危旧改造项目南区工地围挡外,望着正在施工的1号楼,心中满是憧憬。项目完工后,原危旧楼居民将就地住上新房子。

该项目是武汉危旧房合作化改造第二例成功案例、城市更新创新之举。

危旧房合作化改造模式不同于“政府/企业主导,居民选择”的传统地产开发模式,而是“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(省、市、区)给予政策支持;居民原地重建并适当出资,剩余房源进行市场销售实现收入,总体实现项目资金平衡。

钱从哪里来,地从哪里来,人从哪里来,手续怎么办?武汉正在探索“五创”协同路径,通过模式创新、融资创新、配置创新、策划创新和审批创新,强化政策创新,破解核心难题。

治理之变,也是一场“共建共治共享”的变革。

绿植花盆被“绣花上墙”,形成立体绿化景观;无序停放的共享单车有了专属划线区域,公共通道宽敞明亮;照明系统升级后,不仅保障了夜间出行,更为小区增添了温馨氛围……在江岸区车站街道新直街小区,微改造效果亮眼,这是街道与社区倾听民意的结果。

“我们收集了300多条居民意见建议”,江岸区车站街

文创街上,来自河南漯河的王先生和好友正在品尝红茶,“自驾经过武汉,没想到环境这么舒适,坐着休憩喝喝茶,真是旅途中一件快乐的事情”。

“我们特别引入‘非标主理人经济’,以个性化新商业形态区别于传统标准化商业,十分受年轻人欢迎。”武昌古城斗级营策划经理刘玄夫很欣慰,通过深挖本地非物质文化遗产和民俗元素,这片老街区日均客流达1.5万人次,高峰期甚至能到6万人次。

同样唤醒“老城新生”城市功能的,还有汉口延庆里这座1933年建成的里份。7栋建筑在保护性修缮后保留原始肌理,引入艺术策展、潮流零售等业态,其中75%为武汉首店品牌,让历史街区既“活”又“火”。

近日出台的《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案》提出,城市更新要力求“吸引人、服务人、留住人”。

城市更新新带改造、带开发、带建设、带整治、带保护、带管理,武汉正在以“六带”联动,实现城市更新由单一项目改造向整体功能提升转变。

这个老园区通过工业遗存改造实现产城融合,改造后保留低容积率与工业风貌,形成金融、文化、办公融合的花园式空间,帮助一批企业在园区生态链中快速成长。目前,已有60余家机构入驻,金融业态占比70%,形成完整金融文化产业生态链。

在硚口区仁寿路附近的皮子街片,5栋10多米高的老厂房被围挡围住,工人们头戴安全帽在脚手架上忙碌穿梭。

“尽可能保留原来的工业元素,让历史‘活’起来,推动产业引进来。”硚口城建集团相关负责人介绍,该项目将原青龙化工厂车间改造为非遗工坊,定期举办艺术节活动,引入文化展示、创意办公、特色商业业态。

立足城市资源禀赋,武汉正在整体谋划、分步推进以湖为单元的片区综合开发,以路为轴线的联动更新,以历史街区为载体的微改造,以重点功能区为内核的存量盘活,以重大项目为牵引的空间重塑,为城市发展注入持久动能。

道华清社区党委书记杨云飞说,为改变小区此前环境杂乱问题,街道与社区深入走访调研,收集建议,梳理出核心改造诉求,并联合市规划设计院,为小区量身定制了一套改造方案。“既然要改,就要改好,改到居民心里头。”

这些“小而美”的变化不仅提升了小区颜值,更激发了居民参与共建的热情。居民董启主动认领了绿植养护任务:“我每天下楼给植物浇水,计划明年春天再种一批新花。”

在咖啡馆、面包坊体验惬意时光,到儿童游乐场来一次亲子游乐,如今的武昌中南一路66号小区,成为年轻人喜欢的拍照打卡地。

湖北联投省建筑设计院相关负责人告诉记者,该片区通过“收、租、建”组合策略,盘活闲置空间约2万平方米——路口交会处新建儿童游乐设施、健身区及移动商业盒子;利用单位空置房屋,引入社区邻里中心、幸福食堂与特色商业;在闲置地块新建高品质口袋公园,全面提升片区的基础设施与社区配套服务。

治理创新,打破“重建设、轻治理”的习惯做法,解决资金短缺、利益协调等难题,更加注重治理投入,推动城市高质量发展更新、高水平运营、高效能治理。

“以一流城市吸引一流人才,以一流人才兴办一流企业,以一流企业造就更一流的城市”,武汉城市更新目标明确,正在努力走出一条中国特色城市现代化新路子,一个创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市,正从蓝图变为现实。

## 以城市更新 带改造 带开发 带建设 带整治 带保护 带管理

### 武汉实施“五改四好” 加快推进高质量城市更新 行动方案

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

### 什么是“五改四好”?

#### “五改”

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

重点改造不安全住房、房龄老不成套住房,对既有建筑进行节能改造,同时对全市历史建筑进行保护利用

重点对2005年前建成的城镇老旧小区进行改造,改善群众居住条件,同时聚焦“一老一小”需求,建设完整社区,到今年年底全市完整社区的占比将达到40%

改造利用老旧低效商务楼宇,推进沿解放大道、武珞路、汉阳大道等城市轴线沿线的片区更新,活化利用历史文化街区

通过盘活利用闲置低效厂区,引入新业态、新功能,推动产业升级与工业遗产保护

推进城中村基础设施建设、公共服务配套、消除安全风险隐患,改善群众居住环境

#### “四好”

好房子 好小区  
好社区 好城区

建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,把老房子、旧房子也改造成好房子

建设健康宜居、绿色低碳、智能便捷、安全耐久、和谐美好的“好小区”

建设有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的“好社区”

推动多个好社区集中连片打造成高品质“好城区”

制图 职文胜

### 专家解读

中央城市工作会议明确指出,以推动城市高质量发展为主题,以坚持城市内涵式发展为主线,以推进城市更新为重要抓手。近日,武汉市委进一步明确以“五改四好”为主攻方向,高质量推动城市更新的要求,为全国提供了“新旧共生”的可复制范本。

“五改四好”的核心在于“留形、留魂、留业”三策深度融合,构建起从单一项目改造到城市功能系统升级的完整闭环。

留形塑魂,激活历史肌理现代价值。汉口延庆里通过“原汁原味”保留7栋历史建筑肌理,成功引入艺术策展、潮流零售等武汉首店品牌,让“老城烟火”与“生活美学”有机融合;武昌斗级营以“非标主理人经济”重塑街区,55家商户“一店一景”,彰显历史文脉与现代生活的共生共荣。这种“形魂兼备”的更新理念,突破传统“拆旧建新”模式,实现文化遗产保护与城市活力提升的双赢。

业态焕新,推动功能系统优化升级。湖北大学危旧改造项目创新“居民主导+政府支持+企业落实”模式,让25年老住户从“旁观者”变为“参与者”,亲手设计建造“新房”;硚口皮子街项目通过工业遗存空间重组,将原青龙化工厂车间改造为非遗工坊,地下空间开发132个停车位,形成“产业+商业”一体化网络。这些实践印证“六带联动”如何带动改造、开发、建设、整治、保护、管理全链条升级,实现从“单一项目”到“整体功能升级”的蝶变。

标准引领,构建宜居宜业品质标杆。武汉深化“人需导向”内涵,在“好社区”打造中完善15分钟生活圈配套,在“好城区”建设中推动多个社区连片提升。通过“四好”目标体系与“五创”改革机制协同发力,形成“项目化、目标化、绩效量化”管理闭环,确保城市更新成果可感知、可复制、可持续。

(长江日报记者冷靖华)

华中师范大学教授陈立中:  
以“五改四好”为主攻方向,  
武汉提供“新旧共生”可复制范本