

武汉创新机制探索“更新新路”

武汉正在推进以“五改四好”为主攻方向、以“六带五创”为重要路径的高质量城市更新，带动城市功能提升、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。

城市更新是内源式发展的必由之路，更是模式创新的实践赛场。从顶层设计到政策引导，从建设运营到管理服务，武汉正在创新破题，探索“更新新路”。

首批80个城市更新片区全面提速

破解难点，创新机制。城市更新是个系统工程，需各职能部门主动担当、各司其职、协同发力。

在昨日召开的市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会上，市住房和城乡建设局、市自然资源和城乡建设局、市城管执法委作工作汇报，围绕政策供给和改革创新，加快审批服务流程，深化城市精细化管理等方面作交流发言，提出工作思路、务实举措。

10个危旧房自主更新项目已成立联合社

市住房和城乡建设局党组书记张灼介绍了我市高质量推进“五改四好”城市更新进展情况：我市首批80个城市更新片区已全面启动，更新全面提速。

张灼介绍，首批80个片区中，洪山区南湖硅巷、黄陂区甘露文创新河片区、蔡甸区“九坤金街·烟火湖集”等18个项目雏形初现，汉阳区高铁功能区核心区进入征收清零阶段。第二批102个片区中，洪山区仁和路沿线片区、武昌区武泰闸体育公园片等40余个“小而美”片区已形成初步方案，力争上半年完成102个片区方案并申报实施。

张灼说，在城市更新加快推进过程中，我市已研究出台20项改革清单，发布首批18条支持政策；制定10条金融支持政策和5亿元市级专项资金管理办法。目前，我市5个“造服务+卖服务”省级房地产新模式试点项目全面推进。其中，危旧房自主更新原拆原建提速，青山区21街成功交付，万松园251号、黄陂六中等10个项目成立联合社。

张灼表示，今年，我市将以新兴街片、利北社区片等片区为重点，探索“整治+开发”可持续模式；将建成80条微循环道路，完成中心城区24条主次干道“机非分离”改造；推进7处历史建筑保护修缮和3条文旅轴线建设，实现历史文脉、滨水生态与现代功能的融合焕新。

低效楼宇可通过产权置换方式更新升级

市自然资源和城乡建设局党组书记、局长吴俊勤介绍，我市将以优化有机融合的山水城市格局为目标，让核心功能更强、管理方式更活、项目实施更快，全力推动城市内涵式发展，为建设现代化大武汉筑牢支撑。

吴俊勤表示，武汉将立足山水城市禀赋，统筹生产、生活、生态三大布局，以“五改四好”为抓手，优化“一主四副多组团”城市发展格局，巩固“两轴六楔多节点”生态格局，实现高质量发展与高水平保护有机统一，同时紧扣“五个中心”建设，强化特色功能片区联动，推动各类功能融合赋能。

为破解城市更新空间供给难题，我市将打出政策组合拳创新空间管理模式。吴俊勤介绍，将通过自主改造、产权置换、零星用地整合等方式，推动老旧厂房、低效楼宇等存量空间转型升级；放宽土地混合和建筑功能复合限制，依据主导功能提升混合比例；鼓励容积率向主导产业、核心功能转移，以政策创新破解发展瓶颈，为城市更新注入持久活力。

此外，我市将依托“规划、土地、建设”一体化优势，加快“多业务合一”审批改革。升级多规合一“一张图”协同平台，实现全域规划精准整合；推出“一码关联”不动产审批3.0版本，打通跨部门业务链条，实现项目全生命周期“一码通办”，大幅提升项目落地效率，让城市更新跑出“加速度”。

以“四线一口”环境整治为牵引，实施八大攻坚行动

市城管执法委党组书记、主任朱功伟就深化城市精细化管理工作作专题发言，提出以“四线一口”环境整治为牵引，实施“平、明、绿、美、净、齐、畅、宁”八大攻坚行动，推动城市更新与精细管理深度融合，通过“五改四好”带动城市更新，环境焕新、治理创新。

朱功伟介绍，将践行人民城市理念，下足“绣花功夫”，全力推进城市精细化管理三年行动计划。“首要任务是聚力提升标杆，锚定一流目标。”他表示，将围绕加快建设国家中心城市，全力打造“五个中心”，全面建设现代化大武汉的目标，聚焦重大活动、重要节点，坚持每季一主题，以“四线一口”环境整治为牵引，深化精细管理，力争城市环境品质一年上台阶、两年大变革、三年创标杆。

朱功伟表示，突出城市更洁净，开展全域精细保洁，重点推进网红街区、背街小巷卫生死角、工地扬尘、餐饮油烟和建筑垃圾等难题整治。突出市容更靓丽，实施“四线一口”2.0版，开展“飞线”、广告、违建、围挡治理，打造120处美丽街区、300处美丽街角，建成1500个和美村湾。突出管理更高效，推进城市管理智能化转型，健全生命线安全工程监测体系，完善低温雨雪冰冻、燃气等应急处置机制，提高风险应对能力。

朱功伟说，城管系统将用好“一委一办一平台”工作体系，统筹解决城市管理难点问题，深化城市管理进社区，坚持“马路办公”，打造精细化管理武汉品牌，不断提升武汉美誉度、影响力、竞争力。

(长江日报记者冷靖华 王亚欣 涂为 陶常宁 通讯员丁莎莎 钱琪 王越 统稿:宋磊)



每逢节假日，麓客岛成为武汉市民休闲郊游的好去处。

通讯员余瑞平 摄

“公园城市”理念改造城郊接合部 麓洲生态城让“建筑生长于自然”

在长江、府澩河、朱家河三江交汇处，总体规划面积约6000亩的滨水生态社区——麓洲生态城雏形初现。

麓客岛是麓洲生态城首个公共开放项目，2025年8月试营业以来，已接待游客约25万人次，迅速成为武汉热门文旅新地标。这是长江新区探索“公园城市”理念、创新城市更新模式的一次生动实践。

麓洲生态城位于城郊接合部，曾经工业房杂乱、交通管网落后，洪涝灾害频发。长江新区对这片土地进行梳理，下定决心：做好“安全”和“韧性”两篇文章。通过府澩河出口段综合整治、堤防修建、闸口改造筑牢防洪屏障，为城市新增约23平方公里安全可靠发展空间，凸显滨水空间土地价值。

长江新区主要负责人介绍，为保障这一重大项目顺利推进，长江新区通过清单化管理，近两年累计协调解决规划落地、土地征拆、配套建设等6大类40余项关键问题。

麓洲生态城建设坚守绿色生态底线，重塑朱家河水系构建三级生态水网，邀请国际建筑大师团队，以“建筑生长于自然”为理念，打造叠层露台、弧形阳台的独特天际线，树立“好房子”标杆。项目还以优质完备的公共服务与城市功能留住人。坚持配套先行，推动长春街小学等优质教育资源、中医医院等医疗机构引入，构建起便捷的“15分钟优质生活圈”。

从“好房子”到“好城区”的生动实践，形成了强大的磁场效应。麓洲生态城已吸引多个知名企业、产业项目意向落户麓客岛片区。

(长江日报记者汪文汉 通讯员王谦)

“留、改、添”并举激活广埠屯 珞喻硅巷打造“庭院式”创新创业环境

“洪山区深入贯彻市委市政府关于城市更新和建设环大学创新发展部署，大力实施高校周边城市更新，谋划建设珞喻硅巷。”洪山区委书记严中兴表示，珞喻硅巷首开片项目“广埠屯·锦里”一期将于今年10月满园，二期明年10月投用，将为创新人才就近实现创业梦想提供载体，奋力推动广埠屯片区复兴。

通过“留、改、添”并举，激活工业遗产，优化三类空间，推动校区、园区、社区三区融合，努力将“广埠屯·锦里”打造为城市转型与经济转型的最佳结合点、科技创新与产业创新的最佳结合点、教育科技人才三位一体的最佳发力点。

留记忆、留大树、留路网。项目保留现状建筑红砖墙面及典型工业要素符号，对胸腔20厘米以上的树木应保尽保，尊重原有布局，留住历史、留住故事、留住情怀。

改人口、改空间、改立面。项目改造人车出入口，使地铁直达、车辆直通。改造现有厂房和场地空间，设置体验式门店与创业成果展示窗口，实现“街景即展示、行走即体验”。

添广场、添地标、添活力。珞喻硅巷新增主入口广场，在场地主轴线末端设置产业mall主建筑，建设开放实验室、专家工作站，配套文创咖啡等商业服务空间，打造“庭院式”创新创业环境。同时，洪山区构建“空间、资金、服务、政策”四个矩阵，为创业者提供全方位支持，持续激发广埠屯片区的创新活力与发展动能。

(记者王东方 通讯员赵浩宇)

努力营造高品质城市生活新空间

市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会上，江汉、武昌、青山、江夏等四个城区的区委书记作交流发言。他们表示，将择高而立，向高而攀，以城市更新带动城市发展方式转变，以城市发展方式转变带动经济发展方式转变，努力营造高品质城市生活新空间，为全力打造“五个中心”、全面建设现代化大武汉贡献力量。

江汉区

294个老旧小区实现专业物业服务全覆盖

江汉区委书记叶文静介绍，江汉区一体推进城区高质量更新、高水平运营、高效能治理，加快建设现代化人民城市，2025年城市环境质量评价结果位列全市第一。

坚持以人为本，推进高质量更新。江汉区全域谋划46个片区、385个更新项目，率先启动七个“小而美”片区改造。汉正街转型升级、万松园路危旧房自主更新等项目加快推进；赓续历史文脉，深化美育江汉，后襄河公园荣获亚洲城市更新景观环境设计金奖，远洋鲸奇儿童友好公园经验获住建部推广。

深化改革创新，探索高水平运营。创新城市更新运营模式，推行“一个更新片区链接一家金融机构、一家设计公司、一家咨询企业”，引入社会资本参与老旧小区改造与治理。深化“物业城市”改革，实现全区294个老旧小区专业物业服务全覆盖，相关案例入选2025年全国城乡社区高质量发展典型案例。武汉·理想之地“好房子+好服务”样板成为全省试点，八古墩社区跻身全国首批完整社区建设典型案例。

聚焦内涵发展，筑牢高效能治理。完善“一委一办一平台”机制，推行“路长+网格长”联动，探索城市管理“大管家”模式。聚焦商圈、交通枢纽等重点区域，道路洁净率稳定在95%以上。强化数智赋能，升级城市运行管理平台，实现案件处置平均时长缩短至2小时内，全域智能治理模式入选国家级优秀实践案例。

武昌区

突出产业导向运营前置 老旧厂房转型产业高地

武昌区委书记范礼奎介绍，近年来，武昌区立足辖区丰富的文商旅资源，突出产业导向、运营前置，积极探索创新更新模式，推动老街区、老空间焕发新活力，打造了昙华林、小龟山金融文化公园、武汉SKP商业街区等具有全国影响力的城市更新样板，支撑全区土地出让、房地产投资、商品房销售面积、社零额保持全市领先，城区发展加速向内涵式转变。

以文化传承激活历史街区。武昌古城历史文化建筑星罗棋布，武昌区坚持政府主导、国企建设运营，引导原住民共建共享，小片区、渐进式推进昙华林、斗级营等历史街区更新，实现保护提升和活化利用。

以消费升级焕新商业场景。武昌区聚焦消费提振，以商业载体升级突破点，积极引进高水平运营商，打造高端化、多元化消费场景，支撑武昌区社零额增速连续32个月中心城区第1，规模2024年历史性跃居全市第1，2025年达到879亿元。

以产业导入盘活存量空间。武昌区坚持“以产兴城、以城促产”，将产业导入作为存量空间更新的核心，推动老厂房、闲置楼宇向产业高地转型。在滨江数创走廊，围绕阿里巴巴华中总部盘整周边闲置写字楼，打造武汉数创大厦，引进180余家数创企业，运营两年税收过亿元，带动周边18栋楼宇转向数字经济，创新活力涌动的产业走廊初具规模。

范礼奎说，武昌区将年内实施20个片区43个城市更新项目，形成滚动接续、高效推进态势，带动区域加快转型发展。

青山区

定向改造“厂中村”“历史包袱”变“增量空间”

“坚持用改革的办法抓城市更新。”青山区委书记、化工区党工委副书记余志成介绍，近年来，青山区大胆创新，聚力攻坚，小切口、分类别推进城市更新工作，探索出一条老工业基地城市更新的新路径。

一是以“合作化”推动老旧小区改造，实现“旧貌新颜”。青山区21街危旧房改造是全省首批、全市首个“住宅合作社”危旧房改造试点。青山区创新“居民主导、政府支持、市场运作”模式，通过“原址重建、就地安置”，走进居民认同、资金平衡新路径，134户原居民去年底提前住进“好房子”。

二是以“三新融合”推动老旧厂区盘活，实现“旧改新生”。楠姆锦鲤片原为武钢配套工业区，旧厂房利用率不足30%。青山区坚持城市更新、科技更新、产业焕新“三新融合”，将闲置厂房轻量化改造，携手华中科技大学等知名院校和企业，建设以“五大研究院”为引领的环楠姆科创带，并同步在化工园区建设化工新材料中试验证基地，构建从“实验室”到“生产线”的全链条科创支撑体系。目前，已引育企业26家、累计带动产业上下游实现销售收入超100亿元。

三是以“定向改造”推动“厂中村”征收，实现“旧题新解”。位于武钢工业港的张家湾、胡家寨，是武钢建厂过程中形成的“厂中村”。青山区围绕落实市政府与宝武集团北湖片区开发战略协议，算好总体打包、长远发展的“平衡账”，组织开展定向改造，推动“历史包袱”变“增量空间”。

江夏区

聚焦功能复合万物生长 打造全国一流科创大湖区

江夏区委书记舒贵传表示，江夏区将以“五改四好”为主攻方向，坚持“三生”融合，统筹“六带”联动，探索“大湖+”城市更新模式，促进大学校区、城市社区、产业园区与创新街区联动发展，加快建设“功能复合、万物生长”的城市环境。

“汤逊湖江夏区域环湖布局12家科研院所、14个国家级创新平台，坐拥24所高校、36万大学生，生态资源优越，科创资源富集，人才资源汇聚。”舒贵传介绍，江夏区将深挖汤逊湖的特色优势，对标上海练湖、东莞松山湖等国内知名科创湖区，突出“生态特色、科创气质、一流服务”，选取实施22个主体功能突出的“小而美”更新片区，用三年时间建成一批“五改四好”项目，谋划打造全国一流科创湖区。

在关键环节上，将树立系统观念、价值思维和效益导向，按照“盘存量—提功能—优服务”的更新路径，年内完成“江夏湾·科创U谷”首开区等4个片区更新，启动实施汤逊湖科技城等8个片区更新，深化数字创意谷等10个片区更新。

同时，江夏区将坚持试点引路，探索“大湖+”城市更新模式。以科创为导向，实施汤逊湖科技城片区更新，以产业为导向，建设智能物联产业社区，以人才为导向，实施“江夏湾·科创U谷”片区更新，以新消费为导向，实施环城山水公园片区更新，以体育为导向，实施大花山运动中心片区更新。以汤逊湖为“玉”，充分利用滨水、桥下、山边、公园、环校等“金角银边”，带动汤逊湖湖城中心“金镶玉”组团发展。

(长江日报记者林敏 杨蔚 李亦中 杨晓雨 通讯员兰子君 周凯 况昕昀 魏涵玉 参与采写:张锦涛 统稿:蒋立青)