

大厂驱动 大学驱动 大湖驱动——

光谷：城市更新“因地制宜”叠加机遇

从“一束光”到“一座城”，30余年间，武汉光谷从一片郊野发展为一座享誉全国的科创之城。当下，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。“世界光谷”该如何抓住城市更新机遇，实现从“产业高地”到全球人才向往之城？

1月26日，一场主题为“科创引领，更新驱动——走进世界光谷，探寻产城融合新动能”的研讨会在光谷展开，以华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅、武汉光谷创新发展研究院院长赵荣凯为代表的政、产、学、研、媒顶尖智慧汇聚，探讨光谷城市更新破局路径。

城市更新：光谷必须牢牢抓住的战略机遇

2025年光谷地区生产总值达3360亿元，连续7年领跑全市。“十四五”期间，光谷地区生产总值连续突破2500亿元、3000亿元大关，5年净增近1400亿元，占全市比重由12.8%提升至15%以上，经济首位度不断提升。

东湖新技术开发区管委会相关负责人介绍，目前，光谷正经历从增量扩张迈向存量提升的转型期。经过30多年的高速发展，城市空间格局基本成型，“增量空间有限，而发展需求无限”的矛盾日益突出。同时，前期快速扩张也留下了部分区域产业与居住失衡、老旧园区与城区活力不足、公服配套覆盖密度和品质亟待提升等待解难题。

以高质量城市更新驱动内涵式增长，实现存量空间提质增效，加快建设世界级东湖科学城、加快建设世界级产业集群、加快建设世界级科技新城，是光谷必须牢牢抓住的战略机遇。

从“产业引人”到“城市留人”：加速迈向“世界光谷”的关键

研讨会高端对话环节，专家学者从规划蓝图到产业生态，从片区运营到共识凝聚，针对光谷的城市更新独特性，探讨“科创引领，更新驱动”的光谷路径。

由光纤通信产业起步，发展出光电子信息、生物医药、高端装备制造、环保节能、现代服务业五大战略性新兴产业。产业是光谷的立身之本，但产业高地的“虹吸效应”已不足以支撑“世界光谷”的愿景。

武汉光谷创新发展研究院院长赵荣凯指出，光谷和其他城区的根本区别是：以创新生态为基底，吸引了海量的中小型科创企业以及源源不断的创业者。“下一阶段的关键，在于以人的发展和生活为核心，为光谷注入更多烟火气，让硬科技与暖生活融合。”

“新的发展阶段，需要光谷从‘产业园区’到‘科产城人’全方位融合的逻辑升级。”谭刚毅在发言中表示，作为高速发展的创新区，光谷的城市更新路径是没有经验可直接复制的，它不是简单的空间改造，而是通过产业、创新、生态三大引擎的协同驱动，实现从工业园区向世界级科技创新中心的质变。

“黄金一公里”：栖居光谷的生活美地

研讨会上，高新大道“黄金一公里”被多次提及，这片高新大道与高科路路交会的约1—3公里半径区域，集聚了华为、小米等世界500强总部，行业龙头企业，国家级研究院，重点实验室，还有光谷大悦城、湖北省科技馆、光谷第十七小学、中央生态大走廊等商业、文化、教育、生态综合配套，产业和城市资源高度集聚。

作为管理运营着超1000万平方米产业载体的光谷城市综合运营商，湖北省科技投资集团有限公司相关负责人表示，目前正在推进的高新大道“黄金一公里”项目，正是光谷回答“从有到优”新课题的实践。

在这片区域，湖北科技正在通过统筹优化周边的街区风貌、慢行系统、商业布局、公共绿地等，将企业、人才生活与城市功能进行一体化设计。“湖北科技要做的是，把科创园区周边那一圈圈的‘散点’，织成有温度、有活力的城市生活圈。”

接下来，湖北科技将继续担当光谷城市更新“主力军”：将部分老旧的产业园区升级为适应数字经济、生命科技等未来产业的特色园区；将孤立的写字楼，连接成充满交流机会与时尚气息的“创新街区”；将配套不足的产业区，升级为步行可达、功能混合的“美好社区”，共创值得期待的光谷范式。



高新大道俯瞰图。



高新大道“黄金一公里”，产业和城市资源高度集聚。



研讨会高端对话现场，各领域专家探讨光谷城市更新破局路径。

撰文：杨斌 肖清清 杨晓雨 栾嘉雯 张衡

华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅：大厂、大学、大湖协同驱动光谷城市更新



谭刚毅

“光谷城市更新在武汉乃至国内都是独树一帜的，它不再是简单的空间改造，而是通过产业、创新、生态协同驱动，构建高密度城市的‘生态跃迁’路径，缺少可直接复制的经验。”华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅教授表示，光谷的城市更新是实现从工业园区向世界级科技创新中心的质变。

持续的城市更新是国际各大城市的常态，是新陈代谢规律的必然选择。新型工业化阶段，光谷如何做到存量提质和更新？谭刚毅说，今年武汉市政府工作报告中特别强调五谷丰登，光谷是重中之重。

谭刚毅说，光谷大厂密集，这片土地城市更新离不开大厂驱动。可释放存量空间价值，推动高新大道沿线工业用地向总部办公和研发中心转型。以链主带动，推动华为、小米、华星光电等龙头企业周边空间提升，让工作与

生活无缝衔接，产业导入与空间更新同步推进。

华中科技大学、中国地质大学(武汉)等42所高校、56家科研院所环绕光谷，30万名专业技术人员、80万名在校大学生构成“人才蓄水池”。国家实验室、国家重点实验室、湖北实验室等国家战略科技力量矩阵在光谷集中布局。

“高校、科研院所是光谷科技创新主力军，城市更新中消融校城边界，让知识型空间从校园外溢。”谭刚毅说，校城边界有围墙等物理边界，也有无形的制度边界。可利用更新改造，营造低成本、高互动的初创空间，构建孵化器、加速器网络，让学生创业就近落地，天使投资早期介入。

光谷，半城山水半城湖，九峰山、龙泉山等多座山体错落有致，汤逊湖、南湖等湖泊镶嵌其中。谭刚毅认为，大湖驱动，将生态禀赋转化为宜居价值。

“以光谷中央生态大走廊串联花山新城、光谷中心城、综合保税区和光谷华中科技大学，实现各区纵向、生态与科创纵横联动的绿色生态办公区。稳固并内联东湖高新区内部的九湖、四山、多廊格局，外联梁子湖、长江等大湖网络，构建连续蓝绿公共绿道。”

谭刚毅认为，光谷在城市更新“五改四好”的基础上，还需增加“三创新”，建设创新园区、创新街区、创新社区，让左手创新创业、右手美好生活成为可能。“走向万亿世界光谷，还要夯实科技创新的基础和提升产业创新的能力，兼具武鄂黄黄都市圈的核心和引领作用。”

光谷创新发展研究院院长赵荣凯：为光谷创业者营造充满人气的城市生态空间



赵荣凯

“光谷最大的特质，在于它拥有生生不息的科技企业群落和不断涌现的高能级创业孵化园区。”长城战略咨询副总经理、光谷创新发展研究院院长赵荣凯指出，光谷30余年的发展本质是“发展高科技，实现产业化”的持续迭代，而未来空间的塑造也需要围绕创业者不同阶段的需求，实现从科产城人到“人+科产城”的转变。

赵荣凯提到，光谷是创新与改革的双重产物，每过8—10年都会有重大的变化，这里的活力源于底层蓬勃的创新生态。“光谷的核心能力，是让不同的企业在这里自然产生、成长、壮大，这种‘从0到1’的原生能力是其最大价值。”他说，城市更新必须

紧紧围绕这类企业及其生态的切实需求来设计和构建空间。

他认为，“光谷人”对空间发展的需求，可归为创新创业空间、产业发展空间、综合服务空间、生活空间、生态休闲空间这五类。“光谷是湖北离未来最近的地方，既要构建未来技术、未来产业的发展空间，也要营造城市烟火气，让创业者的工作、生活、消费与社交场景高度融合。”

“与上一代的创业者不同，当下的年轻创新群体更追求工作与生活的即时便利。”赵荣凯说，因此，在生活本就便利的关山大道等老城区进行更新时，应当适当保留光谷发展的工业记忆，有意识地布局更多创新创业空间。例如，创业者对母校周边有着天然的情感联结，毗邻高校的低成本、便利化、专业化空间，能让创业者紧密链接母校的智力、人才资源，极大降低初始门槛。

赵荣凯说，既能在此安心工作，又能惬意生活，形成“近悦远来、纷至沓来、科产双旺、人城共兴”的良性循环，是光谷城市更新发展的关键。

在他看来，建设“世界光谷”既需要世界级东湖科学城、世界级产业集群、世界级科创企业、世界级科技新城，也需要构建一个能持续滋养创业者、精准适配产业跃迁并让各类人群都能安顿梦想与生活的、充满“人气”的城市空间生态。

湖北省科技投资集团有限公司副总经理陈世文：运营面向未来的城市，就像培育热带雨林



陈世文

城市发展进入“增存并举”的新阶段，“世界光谷”建设如何破解从“从无到有”迈向“从有到优”的新课题？湖北省科技投资集团有限公司(以下简称湖北科技)副总经理陈世文认为，未来的城市竞争，核心是功能与生态的竞争，关键在于能否为创新人才与企业提供一个集生活、工作与创造于一体的理想栖所。湖北科技也正从光谷的“建城者”转变为“养城人”与产业“赋能者”。

陈世文提到，科创引领，首先要有能承载前沿产业的优质空间。高科技园区的更新，必须坚持以产业焕新为主导，而非简单的物理改造。湖北科技管理运营超千万平方米的产业载体，并且将一批老旧研发楼、工业厂房等，更新升级为适应数字经济、生命科技等未来产业的特色园区。成功发行的全省首

单产业园公募REITs，为存量资产建立了“投资、建设、运营、盘活、再投资”的市场化循环通道。

在陈世文看来，科创的最终目的是让生活更美好，光谷的城市更新，既要宜创更要宜居。跳出单一园区的运营思维，湖北科技正以片区统筹的思路，打造“园区—街区—社区”一体化的创新生态。

“我们正在推进的高新大道‘黄金一公里’项目，具有很高的产业和城市资源浓度。现在要将孤立的写字楼，连接成充满交流机会与时尚气息的创新街区，将配套不足的产业区，升级为步行可达、功能混合的美好社区。”陈世文说，从“之寓”系列为数万青年人才提供温暖港湾，到建设光谷文化中心、网球中心丰富城市精神生活，核心就是实现“投资于物”与“投资于人”的深度融合，让光谷成为人才来了就不想走的“强磁场”。

陈世文认为，城市更新是一项复杂的系统工程，需要政府、市场、社会多元共治。作为连接政府战略与市场效率的国有企业，湖北科技依托对区域的深度理解与全链条专业能力，将更新蓝图转化为可持续项目。

“运营一座面向未来的城市，就像培育一片热带雨林。我们不仅需要参天大树般的领军企业，更需要肥沃的土壤、适宜的气候和丰富的生态。”陈世文表示，以城市的用心，换人才的安心，方能成就光谷的创新。