

城市更新政策怎么用？为破解城市更新实施主体对既有政策“不了解、不会用”的难题，武汉出了本“答案之书”，武汉市城市更新工作专班正式发布——

城市更新政策工具箱

长江日报记者商佩



南湖畔的绿城桂湖云翠通过机制创新复活项目，成为洪山区热销楼盘之一。

“以前找政策要翻十几个文件，现在一本搞定。”为破解城市更新实施主体对既有政策“不了解、不会用”的难题，4月3日，武汉市城市更新工作专班正式发布《武汉市“五改四好”城市更新政策工具箱（1.0版）》，并同步启动专题培训。

据悉，此次发布的工具箱对武汉市2023年以来公开发布的14项城市更新相关政策文件进行系统梳理与集纳，围绕“五改四好类”和“保障措施类”，集成11小类、67项政策原文。针对资金支持力度不足、拿地用地难、审批门槛高、保障机制不健全等难点，工具箱给出了清晰的政策指引。

资金从哪里来？城市更新项目投资大、周期长，资金是最大痛点。工具箱集中收录了金融支持、政策性资金支持、社会资本参与、拓宽资金渠道等政策。

《金融支持“五改四好”城市更新新行动若干措施（试行）》明确，支持实施主体申请使用中央预算内投资、中央财政专项资金、超长期特别国债、地方政府专项债、新型政策性金融工具等资金。同时，鼓励通过政府和社会资本合作（新PPP）、“投资人+EPC+O”等方式筹集资金，积极引入保险资金，鼓励设立城市更新基金，吸引社会资本参与，拓宽项目资金来源。

《武汉市“五改四好”城市更新市级专项资金管理办法（试行）》明确，在完成更新任务并达到预期效果的片区，按100万元/个补助所在区；对新建改造且综合评估前20的“好社区”，按300万元/个补助。

同时，针对老旧小区改造资金压力大、居民参与度低的问题，引导居民以直接出资、使用公积金等方式参与改造，建立“居民出资、政府补助、金融支持”的共建共享机制。

地该怎么用？老旧小区和既有建筑改造常面临规划指标受限、收益难平衡的问题。工具箱集纳了容积率奖励和低效用地盘活政策。

《关于印发支持城市更新的若干政策措施（第一批）的通知》提出，为补齐城市短板而增设的市政、公共服务、公共安全设施，以及老旧小区成套化改造项目，其新增建筑规模可免计容积率。

同时，既有居住区周边不具备单独供地条件的边角地、夹心地等零星用地，用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施的，经批准可按照划拨或协议有偿使用土地的有关规定办理土地供应手续。

针对过去“单一用地”不适应发展需求的问题，《武汉市推进高质量城市更新行动改革清单》提出，探索土地混合利用和建筑功能复合使用，提升城市空间集约利用效率和综合开发价值。

手续怎么办？改造项目可能因审批环节多、标准不明确而进展缓慢。工具箱梳理了审批流程优化的现有政策。《市人民政府办公厅关于进一步推进城镇老旧小区改造工作的通知》明确，改造方案经联合审查后直接办理相关监管手续，不涉及土地权属变化或规划条件调整的，无需新办用地或规划手续。

此外，《关于印发支持城市更新的若干政策措施（第一批）的通知》提出，列入“五改四好”城市更新行动计划的既有建筑改造试点项目，确因客观条件限制无法满足现行规范标准的，在保障建筑安全前提下，探索按照不低于原建造时的标准水平实施改造。

解读 像查字典一样把政策组合拳用足

问：《武汉市“五改四好”城市更新政策工具箱（1.0版）》出台的背景是什么？

答：2023年以来，国家层面持续强调要加大力度推进城市更新行动。我市也陆续出台了多项规划、土地、财税、金融政策，初步构建了政策体系。但在实际工作中，我们发现很多实施主体，包括一些区级部门和市场企业，对既有政策“不了解、不会用”，导致政策效能未能完全释放。

因此，市城市更新工作专班牵头，将2023年以来发布的14项核心政策文件进行系统梳理、原文集成，形成了这本“工具箱”，旨在解决政策落地的“最后一公里”问题，让好政策真正变为推动项目的“真金白银”。

问：这个“工具箱”的主要内容有哪些？有什么特点？

答：“工具箱”1.0版涵盖了11小类、共67项政策原文。它的结构主要分为两大部分：

第一部分是“五改四好类”，聚焦具体改造类型，包括既有建筑改造利用、老旧小区改造提质、老旧厂区改造焕新、城中村改造提质、好房子住宅品质提升和好城区产城人深度融合发展，共31项政策。

第二部分是“保障措施类”，聚焦关键支撑环节，包括资金支持、容积率奖励、盘活低效用地、优化审批流程和完善保障机制，共36项政策。

最大的特点是“集成”和“实用”。它不是发布新政策，而是把散落在各文件中的“干货”提取出来，并

配套制定工作（审查）流程图和政策文件思维导图，让使用者可以像查字典一样，快速找到对应问题的解决方案。

问：对于项目实施主体来说，如何使用这个“工具箱”最有效？

答：我们建议分三步走：一看类、二对条、三用足。首先，根据你的项目类型（如老旧小区、城中村）在“五改四好类”中找到对应章节，看有哪些专项支持。

然后，在项目推进的关键环节（如资金筹措、土地获取、报规报建），在“保障措施类”中寻找具体政策依据。

最后，要特别关注“政策出处”一栏，找到原始文件，把政策的组合拳用足。例如，一个项目可以同时申请中央预算内投资、市级专项资金，并享受容积率奖励和简化审批的多重利好。

问：这个“工具箱”未来会如何更新？

答：目前的1.0版是动态更新的起点。市城市更新工作专班已经建立了“政策评估+优化调整”机制。我们会结合项目推进情况，持续开展全市城市更新政策实施评估，及时将相关建议反馈至有关单位，争取对政策进行优化调整，形成良性可持续更新政策保障。

同时，也鼓励各区在实施模式、融资方式等方面积极创新，及时总结形成可复制、可推广的经验做法，支持在全市范围内推广应用。

（整理：长江日报记者商佩）



汉阳百年建筑修旧如旧，成为武汉热门打卡地。

原创服饰在这里设计、打样、出海

汉派服装从汉正街直播间销往全球

一线工作法

■长江日报记者王东方

4月8日，在硚口区汉正街云尚·武汉国际时尚中心（以下简称云尚）旁的公园里，服装商们身着新款服饰，架起补光灯。“以老房子为背景做直播，很有底蕴，也很洋气！”一位商户笑着说。

由云尚投建，以汉口义勇消防联合会旧址为蓝本的湖北首座消防主题公园樱花灿烂。这里不仅成了附近居民的休闲场所，也变成了商户们的“天然直播间”。

“近两年，长江商业文明陈列馆、口袋公园项目接续亮相，新安九如片正式纳入武汉首批80个城市更新片区重点区域之

一，500年汉正街正呈现出时尚与烟火气并存的新面貌，云尚周边的产业生态也更具活力。”汉正街街道相关负责人说。

2019年前，在中山大道与多福路交会处，仍以传统批发市场为主。复地产发集团投建的云尚项目规划建设现代化产业孵化楼宇，改变了这一格局。

“开业之初引进了数百个韩国原创品牌，随着行业发展，国内研发能力逐步升级，消费者审美更加多元，更多国内原创品牌落户云尚。”复地产发集团高级副总裁、武汉公司董事长李洵介绍，为帮助传统商贸链接原创设计、数字化等能力，云尚也一同开启了转型。

“集团在汉正街的核心优势，不只是打造服装交易市场，更是构建‘研、展、销、服’一体化生态。”李洵介绍，一方面，通过优化云尚低区业态，面向年轻消费群体突

出高性价比与快时尚，实现批发与零售融合发展；另一方面，联合湖北优势产业在高新区打造汉派男装，锚定全国乃至全球市场；同时基于服装上下游引入中国服装设计师协会、长江云裳链等平台，规划原创服装采购中心、天幕T台、直播基地等产业配套，在楼内就能实现汉派服装的设计、打样与出海。

在云尚的产业孵化下，一批本土服装品牌快速成长。

在“MIMO女装”，两层千余平方米的空间里，款式每日更新，选购心仪衣服的年轻职业女性络绎不绝。该品牌董事长王巍介绍，目前品牌拓展了女装、童装品类、布局线上业务，已从传统批发商户成长为连锁化品牌企业。

在“茉莉新中式”门店，主理人刘英说，作为新品牌企业成长迅速，目前已走出汉

正街，在黎黄陂路、武汉滨江天街等地开设了多家门店。

圣非尚负责人马宝莉依托云尚的跨境电商支持，从国内市场转向海外，针对中东市场开发男士长袍系列产品。其设计的高端长袍产品甚至进入了中东王室的采购清单。

云尚各家服装店里，电商平台的消息提示音不绝于耳。直播基地内，主播们的“带货声”此起彼伏。如今，“买全球卖全球”正成为汉正街的新常态。

“目前，云尚写字楼里95%以上的企业都围绕服装产业，包括面料商、贸易商、设计工作室、打版工坊和品牌总部。”李洵介绍，云尚内还有数十家服装商户实现跨境销售，产品远销20多个国家和地区，带动汉派服装在全球市场逐步站稳脚跟。

（参与采写：栾嘉雯）

城市

城市更新

周刊

8 长江日报

2026年4月10日 星期五

责编：欧阳思隽 美编：陈昌
版式：涂翌 责校：蔡扬



绿色方法论

精准操作能力如同熟练技工

人工智能“掌舵” 固废变绿电

长江日报讯（记者潘璐 通讯员明慧青 涂慧琴）“看我们的智能控制中心，管理着每天2250吨固体废物的资源化过程，让他们变成绿色能源。随着与AI系统的进一步磨合，未来5台锅炉的管控，只需要一个人操作即可。”近日，长江日报记者走进武汉绿色动力再生能源有限公司（以下简称绿色动力）时看到，由AI“掌舵”的绿色再生能源发电厂，处理固体废物更高效、更绿色。

走进厂区，只见绿草如茵、喷泉潺潺，百米烟囱形似长长的鹤颈，这个年处理固体废物超80万吨、年发电量超3亿度的绿色再生能源发电厂，全然没有异味与烟尘。半年前，工厂与阿里云联合开发的AI系统投入使用，让绿色可再生能源产生的科技感从表面走向实质。

走到固体废物存储坑上方，只见两名工人操作两台巨型塔吊，它如同“铁爪娃娃机”，一次可抓取6吨固体废物，精准投入锅炉中。

固体废物入炉后，全流程便由AI系统接管。它如同智慧大脑，先精细铺排，分析其类型与干湿程度，精准计算最优燃烧温度与风量。“以前燃烧参数调控全靠师傅经验，培养成熟技工需5—8年，现在AI学习20天，能力就相当于5年的老师傅。”设备部经理张迎群介绍，AI系统上线，彻底告别“凭经验、盯屏幕”的粗放模式。正在控制室值班的工作人员张强对此深有体会：“以前我们值班盯着屏幕眼睛都不敢眨一下。有时恨不得变身‘八爪鱼’来控制一排按钮。现在我们工作轻松多了，值班室的人也减少了。”

AI系统减轻了工作强度，降低了损耗，上网电量却在提高。绿色动力总经理郝江华拿出半年来实打实的数据：上网电量提高了约14%。郝江华表示，工厂目前正在使用的“AI+灵匠智能体”2.0版本，属国内领先，下一步将在吊运环节搭载AI系统，实现全流程智能化控制，“现在我们的绿电可满足30余万户居民一年的用电量，相信未来，厂里的绿电可以点亮更多的家庭”。

武汉市生态环境局青山区分局相关负责人表示，绿色动力的探索是固体废物资源化利用的生动实践，随着武汉“人工智能+”行动深入推进，越来越多传统产业将借AI之力实现绿色低碳转型。



固体废物入炉后，全流程便由AI系统接管。
长江日报记者范凡 摄

本版统筹：宋磊