

## 以改革创新推进城市更新

## 18种可推广可复制方案发布

■长江日报记者商佩 秦璟

4月23日,全市城市更新工作推进会召开。这是自去年11月以来,我市召开的第三次城市更新工作推进会。

这半年间,武汉以改革创新推进城市更新,让一张蓝图干到底,让新法子从一线长出来,让所有人变成同路人。“全市一盘棋,上下一条心”,城市更新取得明显进展。18种可推广、可复制方案为城市更新提供案例参考。

## 蓝图绘到底

4月下旬的武汉,各区城市更新新成效显现。

黄鹤楼下的“新红墙”已露峥嵘,即将迎接全国各地的游客。

4公里环华科大创新发展带建设提速,首开区预计今年10月建成运营。

“一桥两山”文旅地标中,抱冰堂、张之洞与武汉博物馆正在升级,准备年内对外开放。

自去年我市启动大规模城市更新行动以来,“规划图”正在加速变成“施工图”和“实景图”。

江汉区万松园片区,青年路中央云城项目塔吊林立,260米双向道路贯通,特色商业街施工与招商同步推进。

洪山区南湖硅巷,书城路沿线老旧厂房换上玻璃幕墙,“楼上创新、楼下创业”的垂直生态链初具雏形。

这些看得见的变化,根系在看不见的理念里。

城市发展逻辑在深层转变——城市更新从单一的房屋改造转向民生改善、文化传承、生态优化、产业激活等多维协同的新阶段。

去年11月6日,全市城市更新工作推进会首次系统解读了“五改四好”三年行动方案,明确以城市更新推动科技创新、产业焕新、治理更新。两个月后,推进会再度召开,配套出台第一批支持城市更新的政策措施,定下“一年上台阶、两年大变样、三年创标杆”的节奏。专班走进工地,现场发现问题,就地协调解决。

4月23日,第三次推进会召开,一批来自一线的城市更新经验被分享,第二批政策措施出台,关于城市更新的专门立法《武汉市城市更新条例》即将于6月1日正式施行。

半年三会,一锤接着锤。首批80个片区建设已初见成效,第二批102个片区正稳步推进。方向更明确——

锚定“五个中心”“五谷”“一城三廊多带”等市级重大战略。

东湖高新区聚焦产城融合,谋划环华科大创新发展片;黄陂区围绕居住环境提升,布局汉口北金融港片;新洲区突出文化生态特色,推进涨渡湖片建设。

重点更加突出——

重点推进汉阳大道、武路路片区更新,加快南湖硅巷、广埠屯·锦里一期、青山梅园片一期改造,统筹推进环大学创新发展带建设。更多科创街区将焕发新生,更多老城空间将找到新的打开方式。

城市更新,改的是空间,革的是理念,长出来的是整座城市的精气神。

## 创新破难题

城市更新的路,是蹚出来的。

钱从哪里来?地从哪里来?人怎么安置?手续怎么跑?这些困难摆在面前。

面对“钱、地、人、手续”四大难题,武汉的办法是:不等不靠,边干边破。

钱,从模式创新中拓宽来源。

武汉经开区南太子湖创新谷城市更新示范项目,用13只科创基金精准直投200余个优质产业项目,以资本运营收益反哺片区改造与园区建设,开发、运营、收益良性循环,项目一至三期持续稳定运转。

地,从存量空间里集约利用。

东湖高新区环华科大创新发展带,深化校区、社区、园区三区联动,依托高校科创资源赋能空间转型,推动老旧厂房、低效闲置用地腾笼换鸟、功能重塑,升级为链条完整、业态集聚的科创承载空间。

手续,靠“流程破壁”提速增效。

江岸区潮流盒子·X118项目,从拿地到取得关键证照仅用时40天。江岸区围绕首店经济、潮流消费量身定制专项政策,全面推行并联审批,项目落地快审快办、高效推进。

人,靠共治共建凝聚共识。

主更新委员会,推行“一楼幢一代表”议事机制,让居民全程参与规划设计,立足全龄友好需求,定制优化适老化配套、便民停车、公共活动空间。

一个项目一个项目干出来。从干中总结经验,通过经验反哺于干,边干边完善,“螺旋式”推进城市更新。

扫清了堵点,活力就涌了出来。“五创协同”推动城市发展转型,城市更新跳出短期改造思维,锚定长远走向常态化、精细化、可持续的有机更新。

江汉区武汉理想之地开盘首日实现“日光”,开发商武汉金融街集团卖完房子却不离场,自持商业、公寓、写字楼、康养设施等精细化运营,从“开发商”变成了“城市运营服务商”。

汉阳向阳村一块110亩低效用地空闲了13年,1087名村民最终选择建起一座能提供2000个学位的教育产业园——既补了片区教育短板,又给村集体带来了长期稳定收益。

武汉正在把“点上的火花”变成“面上的燎原”。这些突破与创新,一步步汇聚成以科技创新、产业焕新、治理革新为驱动的城市迭代升级。

变化正在进行:告别大拆大建,转向渐进式“微更新”。

汉阳知音西苑社区建起立体停车楼,车辆自己“坐电梯”进车位,停车楼的另一半做成邻里中心,40年老小区有了立体生活圈。

东西湖马池二村废旧水塔变身“云边小卖部”打卡点,年轻人被吸引留下开甜品店、拍短视频,村民史银香也成了百年古榕和两千株水生植物的守护者。

“回家不用找停车位了”“出门就能逛公园”——这些朴素的话语,是“好房子、好小区、好社区、好城区”从蓝图走进日常的最好注脚。

## 聚力开新局

武汉的城市更新,人人都是参与者。

部门动起来,金融、企业、群众也参与其中。

金融机构全力支持。农业银行湖北省分行以城市更新贷款为核心,搭建十一大产品矩阵,细分成“改造+文化”“改造+住宿”“改造+科创”等九类场景。

建筑企业积极参与。中建三局以“城市合伙人”的身份,把咨询、规划、投资、建设、运营串成一条完整的链,加快从“城市建设者”向“城市综合运营服务商”转型。

市民鼎力支持。青山21街坊居民自己组建了“住宅合作社”,从改造模式、户型设计到新房定价、物业费,所有大事都由居民集体拍板,推动了湖北首例“原拆原建”项目落地。

各方力量汇聚在一起,构成了“全市一盘棋、上下一条心”的城市更新合力。

人民城市人民建,人民城市为人民。武汉的城市更新,出发点和落脚点,始终都是人民。

改不改、改什么、怎么改、改成什么样?事事敞开来、件件讲明白。

电梯更换工作中,江岸区百步亭社区联动施工单位一次次召开居民议事会,逐字逐句抠细节、释名词,把晦涩的电梯术语转化为家常话讲给居民听,顺利完成87部老旧电梯集中更换。

谋规划、提建议、督质量,每个环节都有群众参与渠道,全程接受监督。

青山区辽宁街117小区“红色物业”提质服务,老党员夏四银主动担任“服务质量监督员”,收集居民意见,督促物业定期公示收支明细。在大家的共同努力下,居民们认可物业服务,物业费单价从每平方米0.15元涨到0.7元。

共建更要共享,以长效机制锁住更新红利,持续惠民。

武昌区小刘家湾社区引入特色商业业态,老旧厂房改造为咖啡店,闲置活动中心转型为面包坊、冰淇淋店,民生服务与商业运营互促。

实实在在的更新成效,让群众看到变化,得到实惠、感到温暖,真正把城市更新做成民心工程、满意工程。

城市更新,既是民生工程,也是发展工程,更是治理工程。

聚焦科技创新,洪山区的广埠屯·锦鲤将旧厂区改造为孵化基地和中试空间。

聚焦产业焕新,蔡甸区将低矮民房和老旧仓库蝶变成航空新材料产业园。

聚焦治理革新,武汉深化“红色物业”建设,推动党建引领物业服务创新。



洪山街道汤逊湖村大港片区。

## 18种方案清单

## 创新“住宅合作社”危旧房自主更新模式

青山区21街坊危旧房合作化改造项目

采取“居民主导、政府支持、市场运作”模式,134户居民自发成立危旧房合作化改造联合体,选举理事会,全票通过原址拆除重建方案。

## 构建“联合社主导”的试点项目推广机制

黄陂区六中小区危旧房合作化改造项目

52户住户自发成立危旧房合作化改造联合体,多部门组建联合指挥部,搭建“联合社主导、国企代建、部门协同”运作机制。规划新建一栋18层住宅楼,居民1:1原地还建。

## 探索“政企合作+自主更新”工业区联合改造模式

硚口区古四社区及扩大片(轻机公客厂片)城市更新项目

“预签约”征收模式实现当年启动、当年完成、当年供地。原轻机厂3栋主体老厂房改造为集展览、休闲、文创于一体的城市会客厅,新建古四公园。

## 推行“共同缔造+全龄友好配套”模式优化社区治理

武昌区小刘家湾社区、江汉区八古墩社区建设项目

实行“一楼幢一代表”机制,让居民全程参与方案设计与决策。结合全龄友好理念对适老化设施、停车空间及公共活动场地进行定制化更新。

## 创新并联审批提速机制

江岸区潮流盒子·武汉X118项目

定位为华中首个二次元主题购物中心。江岸区政府围绕“首店经济”“潮流消费”出台专项政策,并联审批实现“九证齐发”,从拿地到取得关键证照仅用时40天。项目成功引入93%的华中首店。

## 推行“多部门联审+一站式审批”服务模式

江汉区武汉理想之地项目

涵盖商业、住宅、中小学、公园绿地等多功能复合开发。江汉区城市更新主管部门牵头,会同多部门开展联合审查,一次性出具联审意见,大幅压缩审批时限。

## 探索“腾笼换鸟”与土地复合利用新模式

武汉经开区南太子湖创新谷项目

聚焦新能源与智能网联汽车、智能制造、数字经济等产业实施“腾笼换鸟”,老旧厂房升级为科创园区。目前,已集聚科大讯飞华中总部等龙头企业及300余家小微科创企业。

## 推动工业遗存活化与文旅融合的存量改造模式

武昌区四美塘铁路遗址文化公园项目

前身为武九铁路北环线武昌北站旧址。片区坚持“保护为主、合理利用”,保留老铁轨、蒸汽机车、内燃机车、龙门吊等铁路元素,改造为铁路文化步道与主题公园。

## 创新低效用地“功能置换+产业升级”再开发模式

武昌区华中小龟山金融文化公园项目

保留21栋红砖老厂房和100多棵法国梧桐,将金融产业需求、厂房更新、城市公园相融合。上交所中部基地等80余家金融机构入驻,获第十六届金盘奖最佳城市更新奖。

## 建立历史建筑“专家会诊+联合审查”消防审验机制

江汉区民众乐园改造提升项目

通过邀请全国各地的文保、建筑、暖通、消防等领域专家,对结构安全、消防设施、文保方案进行深入审查与交流,最大限度保留了历史建筑的原真风貌。

## 健全“修旧如旧+文商旅融合”的历史建筑保护利用标准体系

江岸区巴公房子修缮及活化利用项目

80余名工匠耗时近一年,手工剥离、清缝、做旧近56万块砖。“巴公坨酒店”保留45间客房历史格局,植入万里茶道展览功能,获2023年柏林设计奖建筑类银奖。

## 探索“保护为主、修旧如旧”的历史街区整体更新模式

武昌区昙华林历史文化街区

对1.02平方公里内52处中西合璧历史建筑(含9栋优秀历史建筑)进行了精细化修缮与活化。创新组建16个主题“街头博物馆”,街区年均客流量突破千万人次。

## 推行历史风貌区“留改拆”并举有机更新模式

硚口区汉正街新安九如片历史风貌区

留存有新安书院(1668年始建)、乾隆年间药帮巷青石板路等珍贵遗存。采用“种蘑菇”式微改造手法,保留百年商脉肌理,植入时尚设计与文创商业功能。

## 构建“五改四好”分类精细化管理体系

武汉市以“五改四好”为主攻方向,通过“六带”联动与“五创”协同,推动城市发展方式转变。目前,洪山区南湖硅巷等首批80个“小而美”片区初见成效,第二批102个片区稳步推进。

## 优化城中村改造审批流程 推行“微改造+环境整治”提升路径

东西湖区马池二村

街道抽调21人成立专班驻村,通过“敲门行动”凝聚共识。一年间清退废品回收点30余处,新建柏油路、新增绿化及改造管网等。项目以“高效审批+精准改造”,从“废品村”蝶变为宜居村湾。

## 优化临湖区域更新审批构建“微改造+村企合作”渔村转型模式

洪山区环汤逊湖“微改造”片汤逊湖村试点扩大项目

该村与洪山国投合作,修建亲水步道2000米,改造闲置老厂房植入文旅休闲新业态。并联审批,靠前服务压缩手续时限,传统渔村转型为滨湖文旅新节点。

## 构建“BIM+CIM+AI”全生命周期数字化审批新模式

武汉市依托城市数字公共基础设施平台,构建全市统一的“城市更新数字化平台”。通过推行“BIM(建筑信息模型)+CIM(城市信息模型)+AI”治理模式,实现更新项目“一网通办”与“一网统管”。

## 打造城市生命线安全风险综合监测预警“一件事”

武汉市以“高效处置一件事”为目标,整合城市数字公共基础设施(CTM)与物联感知数据,构建城市生命线安全风险综合监测预警平台。推动城市更新从“事后应急”向“事前预防”转变,全面提升城市安全韧性与线上线下服务响应能力。

(文:长江日报记者秦璟 参与采访:栾嘉雯)