

行业头部齐聚共算“长远账” 让城市更新直抵民心

长江日报记者商佩 秦璟

当前,城市更新正处在破局突围、提质扩面的关键阶段。一个核心问题摆在了面前:如何算好“长远账”? 5月14日,在湖北省城市更新对接活动暨城市更新联盟第一次全体会议上,200多位来自政府、企业、金融机构的代表,试图为这道题找出更清晰的解法。多家行业头部机构带来了城市更新策划前沿理念与优秀案例,从“策投建营”全生命周期角度分享了可复制、可推广的运营模式。他们的讨论指向同一个共识:告别过去零敲碎打的旧改思路,转而在更大的棋盘上落子。共识之下,三条脉络逐渐浮现——从单点项目转向片区统筹,以空间换效益;打破“卖地”依赖,靠运营“造血”跑通模式;让更多社会力量参与共建共享,把更新的根扎进社区与人心。这不仅是方法之变,更是一场围绕城市价值的深度重构。

片区统筹: 大棋盘下精准“落子”

昨日上午的对接活动上,武汉、襄阳、宜昌、十堰、黄冈等多地集中发布城市更新项目机会清单。2026—2028年全省谋划城市更新重点片区123个,旨在破解规划、运营、资金、治理难题,探索商业模式。会上发布的武汉城市更新机会清单,由一个个“带”“片”“区”组成:东湖高新区环华科大创新发展带、硚口区汉正街片区、汉阳知音古城文化区……每个名字背后,都是一盘功能复合的棋。

“从‘单点突破’转向‘片区统筹’,标志着城市更新进入2.0时代。”湖北省住建厅相关负责人说。

为什么要拥抱“2.0”?在深圳雷奥规划设计咨询股份有限公司副总经理、总规划师张建荣看来,逻辑很直接:片区统筹能让城市功能、服务、品质和形象的提升真正见效,让城市更新肩负起更大的高质量发展责任。

东湖高新区环华科大创新发展带不只有产业基地,还有科创人才社区与孵化空间;硚口区汉正街片区,瞄准的是老街及周边商业、办公、居住功能的系统性完善;汉阳区知音古城片区,爱奇艺乐园、戏园中心、显正街改造同步推进,正在塑造一个完整的文化地标与宜居片区。

当前,湖北省正在探索实施综合化城市更新组团,加快打造完整片区,统筹布局“住、吃、游、购、娱、医、养、创”等服务。

“‘统筹’应公平整合策划、设计、建设、运营、科技等七方力量,服务于整体实现融合发展。”湖北长江文旅产业有限责任公司董事长周昕说。

在全国多地落地过项目后,他感触颇深,比如筹建“湖北城市更新学院”。目标很明确:立足湖北、面向全国,培养一批能在商业、民生与运营之间找到平衡点的“城市棋手”。

模式创新: 学会“运营造血”

如果说片区统筹是骨架,那么模式创新便是血管。核心命题在于,如何让城市更新自己“长出”造血的可持续能力。

“裁一件旧衣服比新做更花工夫、更考究。”南国置业城市更新事业部总经理李亚丹,以此比喻旧厂改造的复杂性。

华中小龟山金融文化公园,便是这套逻辑的生动注脚。昔日,这里是中电建湖北电力工程公司的设备生产基地;如今,60余家金融企业入驻,出租率超过92%,形成“产业—人才—资本”的闭环生态。

转变背后,是一套“策投融资建营”一体化的精密齿轮在咬合:先定下“华中新型金融聚集地”的精准定位;再以运营能力说服金融机构,支撑融资落地;建设中严控风险边界,将原来的卸货堆场改造造成标志性的文化广场;运营上,则追求为整个生态持续“播种”。

李亚丹道出了关键:城市更新的破局点,不在空间改造本身,而在于以运营能力贯穿全周期,破解从规划到退出的系统性难题。

湖北省城市更新联盟秘书长、永业资源环境科技股份有限公司常务副总裁文云波则将目光投向了更前端。

他提出,要把投融资思维贯穿到策划全流程,从一开始就想清楚,投资如何产生效益、项目如何持续运营、还款如何获得保障,以此构建起一个良性循环的商业模式闭环。

会上,中国工商银行、邮政储蓄银行、长江证券资管精准聚焦城市更新行业痛点,推出专属金融服务方案,涵盖项目贷款、资产证券化、

城市更新基金等多种融资工具,为项目落地提供坚实的金融“活水”。

运营的想象力还在不断拓宽。当“长周期增值”成为共识,技术开始为温情赋能。

“几乎每个老旧小区都有一位‘社区通’,他知道幸福食堂的菜单换新的了,也能帮邻居卖出闲置的婴儿车。”北京愿景城市艺术咨询有限责任公司总经理石磊想做的,是为这个角色打造一个智能体。他们开发的AI社工,既能帮居民传递社区最新信息,也能链接专业法务大模型,协助处理楼道堆物、夜间噪声等琐碎纠纷,降低治理成本。

“这相当于为老旧小区运营方开辟了新的收益增长点。”石磊说,这套系统本身已迭代到2.0版本——AI社区生活服务中心,一个集成助老、托幼、政务、党建、便民等场景的新型社区空间。

从“工程思维”迈向“策、投、规、建、营”一体化,从“短期获利”转向“长周期运营增值”,市场内生动力的大门,正在被打开。

共建共享: 用“人”的逻辑激活空间

模式的重塑,最终要落到一个个具体的空间和活生生的人身上。当城市更新告别大拆大建,一种更柔软、更具在地性的力量开始生长。“以前是设计图纸,现在是设计生活。”中信建筑设计研究总院有限公司副总规划师丁媛说。

“中国城市更新已迈入‘练内功’的时代,它应是演化、分散、嵌入的,与日常生活肌理相交融。”上海德必集团文旅事业部湖北省品牌经理张可,这样描述她所观察到的趋势。

他们的实践,正是这种“嵌入式”更新的写照。在江岸区,百年砖茶厂化身老汉口文艺新地标,改造秉持修旧如旧,文脉回归;在硚口区,古田坊保留了28幢苏式红砖建筑,植入图书馆、结婚登记点、万里茶道博物馆,将工业锈带变成了幸福文化活力中心。

张可分享了三条心得:一是深勘文化地层,为更新注入灵魂;二是修旧如旧,用现代技术实现历史与功能的平衡;三是把在地文化转化为可感知、可体验的空间语言,让文化成为空间最动人的表情。

这种对“人”的关照,可以细致到什么程度?

在武昌区三道街,一场长达两年半的共创给出了答案。武汉壹禾创展文化发展有限公司的团队,与湖北大学17名师生一起,走进社区做深度访谈,挖掘出80多个邻里故事线索。最终,这些故事变成了一幅铺满山道的墙绘“漫步山道”。

“运营的本质不是管理空间,而是经营人的关系。”公司总经理廖芳说。

三个月的传播,全网产生了3000万流量。更深层的变化在于社区内部:9岁的小女孩自信地为游客介绍历史,老居民主动教来打卡的年轻人怎么摆姿势,社区里多了许多自发的志愿者。居民的参与感和获得感,被真实地激活了。

试点虽小,却蹚出了一条“居民主体、政府支持、市场运作”的新路。文云波还观察到,武汉的原拆原建项目已经走在这条路上,如青山21街坊、万松园路251号等,居民正成为自主改造的主角,多方合作,原地住上“好房子”。

“从一个试点探索怎么推向普适化,形成从政策到工具箱,再到操作指引的一整套东西,这种总结提炼非常重要。”文云波说。

无论是片区统筹的宏大格局,还是运营造血的模式创新,抑或嵌入社区肌理的共建共享,这场会议试图传递一个清晰的信号:城市更新,终归是一场细水长流的“长跑”。它所依赖的,不再是空间的快速变现,而是价值的长期共生。



2026武汉马拉松,选手们奔跑在青山江滩樱花跑道上。长江日报记者胡冬冬 摄



昙华林历史文化街区迎来众多年轻观客,昔日的武昌老街变成青年文化地标。长江日报记者苗剑 摄

一线工作法

■长江日报记者王亚欣 涂为 通讯员莫琳玉

为奋力打造具有全国影响力的科技创新高地,让武汉高校更好发挥科技创新策源功能,日前,市自然资源和城乡建设局会同市发改委、市科信局、市经信局等相关部门,开展了一系列环大学区域规划研究工作,围绕破“墙”聚力,一幅环大学创新发展的蓝图正徐徐展开。

大学周边一公里形成创新发展带

我市正形成“一核多带”环大学创新发展带总体格局:在环南湖核心区,以“用”为导向,紧密匹配学研优势和产业基础,精心谋划了空天信息、智能制造、信息技术、农业健康等产业创新方向,强化武汉大学、华中科技大学等科创圈强势集聚发展。同时,在各个区依托每家高校的特色专业、特色学院,在大学周边1公里或1—2个街坊范围内形成发展带,让创新力量在此汇聚、碰撞、升华。

为增强高校院所的科研能力和科技企业的创新力量,武汉分类利用存量空间,在科创圈内建立“策源核—转化园区—创新环境”的空间配置体系。这就好比为创新搭建了一个完整的“生态系统”,从创新源头到成果转化,再到良好的创新氛围,环环相扣,为创新发展提供坚实保障。

同时,充分利用东湖、南湖、珞珈山等得天独厚的景观资源,完善绿道网络,打造多条各具特色的游览线。想象一下,在忙碌的创新工作之余,漫步在风景如画的绿道上,既能放松心情,又能激发创作灵感。

打通高校成果转化“最后一公里”

未来的科技竞争,本质上是创新生态的竞争。从洪山“山水硅巷”到武昌“知识经济圈”,再到江夏“科创大走廊”……武汉规划正不断塑造发展新动能新优势。以破“墙”聚力的决心,打造科创强磁场,此次整体规划谋划创新园区、创新楼宇多处,提供更多创新空间,可承载数万创新企业。如此大规模的创新空间,将为众多创新企业提供广阔的发展舞台,让武汉成为创新企业的“孵化摇篮”。

据介绍,针对不同区域的特点,将按片区精准施策。如武昌区创新实力强,产业特色鲜明,但创新品牌有待进一步提升,就着力打造“中核·武大智谷”,重点建设小洪山科学城、中核—武大科教融合创新协同基地、珞珈创新港产业园等核心项目,力求打通高校科技成果转化“最后一公里”,加速创新成果从实验室走向市场。

同时,加大政策支持力度,强化创新空间落地保障,鼓励工业上楼、功能混合,并协助相关职能部门出台系列配套政策。发挥武汉品牌优势,联合武汉设计之都活动,举办创新创业大赛等品牌活动。

师生早期创业项目入驻“广埠屯·锦鲤”

一些项目正在先行先试。洪山区利用闲置厂区,打造“广埠屯·锦鲤”项目,相关政府职能部门组建专班,当好“服务员”,全程陪跑,目前区域内积极通过“拨改投”、星创空间、星光创客计划等抓手,筛选储备清华大学联合中国科学院师生团队的黑森智动—AI驱动蛋白质组学自动化技术解决方案等多家优质高校师生早期创业项目;聚焦人工智能、泛半导体、光电子信息等领域,通过创投基金和招商团队,已精准对接十风科技、中核际联等优质科技企业,确保今年10月一期“开园即满园”。

市自然资源和城乡建设局相关负责人介绍,规划将从多个方面推动环大学创新发展带建设。如在交通设施方面,谋划打造城际公交网,根据线路安排增加定制公交线路,新建改造次支路网。此外,以湖为单元,环湖新建、改造、开放更多绿道。这些举措将为创新产业项目招引和培育提供有力支撑。

绿色方法论

建筑工人住上“工地酒店” 七成以上部件可循环再利用

长江日报讯(记者宋磊 通讯员彭焕 洪雅婷)城市建设中,建筑工地往往伴随着临时建筑搭建,面临建材、能源的浪费。如今,一款可拼装、可回收、低能耗的“工地酒店”,正在被越来越多城市更新建设项目采用。

5月11日,长江日报记者在东西湖区两山学府住宅项目施工现场看到,一栋规整精致的装配式项目部格外亮眼。这栋由中建三局一公司云家科技公司建设的“工地酒店”,是华中区域首创的全装配式临时建筑项目。该公司总经理张庆解释,通过装配式建造、绿色运营、暖心服务,正让“临时凑合”一步步走向“温暖家园”。

走进项目现场,记者发现,这里虽是旧资产重复利用,外观却与新安装的项目部并无明显差异,细节处理甚至更为精致:双层箱体房以钢结构螺旋柱为基底,成品排水沟排布整齐划一,院内地面由预制板拼装,规整平整。

云家公司技术人员周鑫介绍,该项目部建造引入大量装配式部品部件,部品重复利用率达75%,现场建造如同搭积木一样拼装,数天就可建成一座项目部,建设效率提升40%。“还极大节省传统建造的人力成本,平均降本近10%。”

周鑫说,项目部建设完成后,云家公司提供全生命周期的运维服务,两山学府项目部配备了员工食堂、便民超市,配备专门人员提供保安、餐饮、保洁、房屋配件免费维修等服务。“让员工如同回家了。”

低碳节能的巧思,更是为绿色建造加码。工地上,记者看到,3排10米长的光伏板正在阳光下闪闪发光。周鑫解释,这是加装的光伏光伏一体化设备,能同时利用太阳能和空气能,发电又供热,为项目部提供生活热水和清洁电能。这套设备作为临建配套,不用项目部花钱采购,还能节省能源成本。

“房屋品质更高,服务更周到,建设投入却更少了。”李嘉龙深有感触,传统项目部建设投入不小,拆除后产生大量建筑垃圾,“工地酒店”产品所有部件均由云家公司提供,循环复用,按次摊销计费,降低了临建成本。

“当前,建设企业大量箱体房等部件存在闲置,‘工地酒店’通过订单化生产、装配式建造、资产化运营,盘活了资源,减少了浪费,也更绿色环保。”张庆透露,“工地酒店”已在全国150个项目工地上投入使用,这片市场前景越来越广阔。

版面统筹:宋磊