

亮相即吸引20家成长型企业入驻,吴家山老城核心地段—— “产业社区”兴起

长江日报记者肖清清 秦璟 通讯员李鸽 李方进 滕巧



理想科学城带动了吴家山片区的城市面貌和产业功能升级。

装满最新激光设备的货车驶出,载着装修材料的货车驶入。6月3日,位于东西湖区吴家山片区的理想科学城园区一派繁忙景象。今年初,理想科学城园区交付了首期8万平方米楼宇,12家光电信息、人工智能、生命健康企业入驻,眼下正是入驻投产的高峰期。

从空中俯瞰,16栋现代化楼宇已全部落成,工人正在进行最后的景观收尾。占地百余亩的产业空间里,企业独栋独栋,生产、研发、办公垂直整合,楼下厂房,楼上研发,园区还配套健身房、书吧、食堂和超级充电站。

当住宅小区从只有住房进化到配备会所、花园、邻里中心的“完整社区”,这里的企业也不再是“孤岛”——共享空间、公共服务,让园区像“产业社区”一样充满生机与便利。

目前,这里已签约企业20家,其中上市公司2家、IPO企业1家、专精特新企业8家、国家高新技术企业10余家。

独栋独栋靠近中心城区 园区尚未规划就有企业签约

5月,新三板挂牌企业武汉奥森迪科智能科技股份有限公司正式入驻园区。其购买的五层独栋总面积3000多平方米——一楼生产、二楼研发、三楼四楼办公、五楼预留新品孵化。“这就是我们理想中的企业总部。”总经理助理张浩文说。

这是一家从事激光切割机和数控系统研发的企业,在工业级产品深耕多年后,去年开始转向消费级市场,推出面向海外DIY用户的桌面级激光设备,一上市就“排队等着买”。

然而,奥森迪科的营收也在3000万元以上“卡”了好几年。原来1700平方米的租赁厂房不够用,企业急需新的发展空间。当理想科学城招商团队找来时,双方一拍即合,连楼栋位置都定,意向书就落了笔。

“独栋独栋,既能生产又能研发。靠近中心城区,员工上下班交通方便,客户来了也方便接待。”张浩文说,“今年营收向5000万元冲刺,这个卡了好几年的坎

一定迈过去。”

这样的硬件条件,吸引了不少类似的企业来此“二次创业”。中路海威(湖北)科技发展有限公司从一个十几人的团队做起,企业手握非接触式吊索检测装置、步履式斜拉索监测机器人等多项“独门绝技”。4月搬入“新家”后,中路海威宣布开启“二次创业”,从传统项目服务转向以数据与人工智能为核心驱动,致力成为路桥隧全生命周期智慧管理提供者。

理想科学城一期建成的16万平方米产业空间,已吸引20家“成长型”“爆发型”企业签约落户,12家正式入驻,500多名员工在此办公。

一楼空间全部留给共享空间 好配套让企业安家落户

在“产业社区”里,一楼空间全部留给健身房、书吧、报告厅等共享空间,园区中心的独栋食堂配备屋顶花园,这里还配备了超级充电站。企业员工上班时在共享书吧洽谈合作,午餐在园区食堂一张桌子就餐,下班后相约健身房锻炼。

不仅配套齐全,服务也更“懂”企业。天元航材是一家从事航空材料的辽宁企业,原本只打算在武汉设研发中心,园区根据企业需求定制了门窗体系。在企业厂房建设期间,新想集团还免费提供办公空间过渡。最终,企业决定把总部整体迁过来。

“武汉有一批中小企业进入成长期,企业对‘新一代产业社区’存在实实在在的落地需求。”新想集团副总裁许治波说,“这是让我们下定决心走出杭州来武汉投资的原因。”

这种判断已在江夏园区得到验证。新想集团在江夏的项目比东西湖早两年启动,如今已基本满园。许治波举例,一家做光模块的企业,入驻时并不起眼,如今订单爆满,产能翻倍。“第一批进去的企业,一年后几乎都在扩产。很多企业成了‘复购者’,在园区内再租一栋、再买一栋的企业比比皆是。”

而在理想科学城,武汉创齿缘医疗器械有限公司的“新房”还在装修,总经理温



新想集团整体规划开发建设100万平方米建筑面积的科创园区。

才勇就有意再继续扩张。企业成立13年来搬了三次家,去年在理想科学城买下4800平方米自有厂房,告别“漂泊”。

“我们需要的不仅是厂房,还有这里的好配套、服务和能够安心发展的生态。”温才勇说。创齿缘新厂房投用后,企业今年产值预计达5000万元向1亿元冲刺,还计划再扩6000至8000平方米,把沿海的两个厂也集中到武汉来,同时开展海外业务,对标行业龙头。

老城区升级为“产业社区” 培育下一代前沿企业

站在理想科学城的高层露台上远眺,现代化楼宇与远处的吴家山商圈连成一片。而就在两年前,这块地还是另一番景象——物流园和小作坊交织,路面坑坑洼洼,大货车进进出出,场地内废料堆积,杂草丛生,整体环境秩序混乱,严重影响城市形象和周边居民生活。

东西湖区高新产业办工作人员介绍,这里临近地铁站和吴家山成熟商圈、民生服务配套,而且距离中心城区近。随着时

代变化,如今老厂房的产能不够,无法形成产业上下游,也没有相关产业链的链接。旧园区硬件和服务跟不上,企业长大搬走,这里变成了吴家山片区典型的低效工业用地。

2023年,东西湖区启动了片区“再升级”,把吴家山核心地段拿出来,腾退盘活存量用地建设产业园区,由新想集团整体规划开发建设一百万方建筑面积的科创园区。通过产业功能的升级,引入科创企业形成集聚效应。东西湖区成立工作专班,项目实现当年签约、当年征收、当年拿地、当年开工。

“今年的第一批入园企业,已经给城区注入新鲜血液,随着更多产业人才的进驻,周边道路、交通、商业等配套服务也在提档升级中。”东西湖区城市更新专班负责人说。

该负责人表示,该项目是东西湖区老旧小区产业迭代升级与价值重塑的代表作之一,以“五改四好”为主攻方向,“六带五创”为重要路径,通过空间重构与产业升级同频共振,推动城市更新与科技创新、产业焕新、治理革新相互促进。

绿色方法论

桥下空间变全龄乐园

以前路过不停留 现在每周带娃来

长江日报记者陶常宁
通讯员金婵 潘婷 罗乐 熊思羽

桥上车流奔涌,桥下活力绽放。近日,位于光谷大道高架与雄楚大道高架交汇处的“五角塘生活运动汇”试运行。作为东湖高新区首个桥下空间综合利用试点,这片2.7万平方米的闲置“边角地”,华丽转身为集生态休闲、运动健身、便民服务于一体的全龄友好公园。而这场蝶变的背后,城市更新新政策的强力推动成为点石成金的关键。

长江日报记者近日实地探访,步入桥下,满眼绿意。“低干预,重生态。”武汉光谷生态园林建设投资有限公司项目负责人李辉介绍,项目完整保留了原有海绵公园基底与原生林草,精心搭配数十种耐阴植物,打造出独具特色的“玉簪花境”。“玉簪花耐阴,适合桥下。我们种了30多个品种,叶色浓绿,有金边、银边,7到9月盛花期,花开浓香。”李辉笑言,诚邀市民来赏。

“以前桥下灰蒙蒙,路过不停留。现在篮球场、羽毛球馆全都有,每周都带娃来!”家住陆景苑的胥小伟正带着小孙女散步。他说,以前这里没人进来,如今成了遛娃宝地。

记者注意到,园区特设独立围合式萌宠专区,防护围栏周全稳妥,低矮攀爬趣味十足,能让爱犬自在撒欢游玩。运营方负责人刘军介绍,园区规划了阳光草坪、萌宠区、健身区三大板块,既满足日常休闲,又兼顾周边居民遛狗需求。

动静相宜,各得其乐。桥下新建3座专业运动场馆,其中荆楚健康中心是区域首座全民公益性健身场所。它填补了周边公益健身空白,让居民“下楼就能锻炼”。更贴心的是,中心配备全套“体质测试一体机”,居民网上预约,即可免费体测。篮球场、网球场、滑板场一字排开,年轻人驰骋滑板,运动员挥汗球场,孩童在草坪嬉戏,全龄运动氛围拉满。

多元功能的植入与长效运营,离不开政策撑腰。今年,武汉市出台《关于支持城市更新项目建设用地混合开发利用的实施细则(试行)》。新政明确:支持盘活高架桥下方闲置空间,可混合植入文化体育、便民服务、交通场站、口袋公园等多元功能。

“刚出台的城市更新政策,为我们经营桥下空间提供了强有力的政策支持!”刘军直言,政策破冰,让桥下空间的商业化探索有据可依。目前,园区已洽谈知名快餐连锁,还计划引入咖啡、烘焙、轻食、花艺、宠物友好商店等业态,玻璃花房、户外工作者驿站、生态停车场等便民设施也已就位。政策的赋能,让桥下空间从单一的闲置地走向了复合的消费与生活场景。

有了政策,更需长效机制。为让活力持久续航,项目创新采用“公益普惠+适度商业”模式。以商业收益反哺日常维护,赋予公园自我“造血”能力,确保长期良性运转,真正实现“绿氧运动,身心共养”。

从“边角料”到“健身乐园”,多方协同功不可没。东湖高新区城管执法局主动作为,联合区文旅局反复优化方案,主动对接市城管执法委落实规范,上下联动,齐抓共管,筑牢落地基础。

“五角塘立交是高新区实施的首座桥下空间利用项目。”东湖高新区城管执法局市政科郭文博介绍,后续将持续推进9座桥下空间利用。未来,该区将持续探索活化利用新模式,让更多“被遗忘的角落”变身服务市民的“幸福支点”,为城市发展注入更多包容性、韧性与人情味。



五角塘生活运动汇成了遛娃宝地。长江日报记者陶常宁 摄

微改造巧解堵点

梨园广场日均客流22万仍畅行

一线工作法

长江日报讯(记者王亚欣 涂为 通讯员武祯 杨明)近日,家住武昌的王女士发现,自己途经梨园广场的时候,路上比以前通畅多了。长江日报记者发现,东湖梨园广场因“城市更新微改造”,路口高峰平均车速从5公里/小时提升至15公里/小时,拥堵指数大幅下降。

这场改造是由市自然资源和城乡建设

局会同市交管局、东湖风景区、武昌区政府等一起联动实施,按“小切口、小工程”实现“大提升”的思路,对梨园转盘和路口做了一次系统优化。

微改造第一步是“算数据”,将我市市行三期智慧交通模型应用于拥堵治理,再依托市规划研究院自研的仿真模型开展全场景推演。改造前,环岛内有4处交织段,车辆变道空间不够,车速上不去,梨园广场内公交、网约车落客压力大,乘客要横穿机动车道,

造成人车混行,安全隐患突出。通过交通仿真模型推演后,多部门联手一起将梨园广场顺时针改逆时针,同步新增环岛信号灯。车流路径重新梳理,环岛路口秩序规范了,车流交叉冲突大幅减少,车辆变道、转弯的缓冲距离拉长了;地面硬隔离实现机非各行其道;公交、出租车落客区迁移至广场北路和沿湖大道,乘客下车直通景区,不再横穿机动车道。

微改造效果立竿见影。据监测显示:

2026年高峰期东湖单日客流达56万人次,梨园片区超22万人次,均为历史最高,但交通运行稳中向好,人车冲突显著减少。执勤陈警官感慨往年疏导压力大,今年车流冲突减少,指挥从容不少。

市自然资源和城乡建设局相关负责人表示,武汉正迈入超大城市治理新阶段,城市交通从“大建设”转向“建管并重”,通过“规划编制—方案实施—运行评估—优化完善”形成闭环,再通过多部门共享数据、定期会商,形成可复制经验。目前,市城管、市交警部门也在同步推动慢行道品质提升、非机动车通行改善等工作,不断通过小切口、小工程提升既有城市设施品质,让更多“梨园故事”在全市落地开花,助力武汉建设宜居、韧性、智慧城市。



桥下空间被充分利用。长江日报记者陶常宁 摄

版面统筹:宋磊