

探索用地功能兼容与建筑复合利用,汉阳龟北片区正在启动一轮全面更新——

“功能混合”升级“产业融合”

长江日报记者宋磊 通讯员杨笑天

6月30日下午,汉阳龟北启动片,细雨霏霏,浓荫如盖,原汉阳特种汽车制造厂区的红砖房内,切割声阵阵,施工人员正在为老房子加固修缮,这里正在开启一次全面彻底的更新。

这里是龟北启动片项目现场,将于明年以全新面貌迎接市民游客。“沉睡”了这么多年,这次,这片地块终于迎来新生,真正“活”过来了!施工现场,项目建设方、武汉城建集团龟北项目规划负责人李松欣然感慨。

保留地块文化深厚却难引优质产业

龟北启动片项目地处鹦鹉大道与知音大道交会处东南侧,北枕汉江、南倚龟山,毗邻琴台中央文化艺术区、晴川阁等文旅地标,这里有武汉鹦鹉磁带厂和汉阳特种汽车制造厂旧址,人文历史底蕴深厚,是近代工业发祥地之一,工业遗产与自然景观交相辉映。地块总面积约13.98公顷,其中,武汉鹦鹉磁带厂旧址已改造成汉阳造文化创意产业园。

“这么好的一块地,的确历史定位、产业转型等原因,价值没有充分发挥。”汉阳区自然资源和城乡建设局(以下简称汉阳区资建局)规划科科长王艺告诉记者,2010年起,该片区由武汉城建集团分批次开展土地储备工作,依托原鹦鹉磁带厂老厂区改造建成汉阳造文化创意产业园,持续发展文化产业,与之一墙之隔的汉阳特种汽车制造厂旧址,工业遗产与自然景观交相辉映。但从总体上看,地块的资源价值尚未完全发挥。

李松道出其中原因:地块属性(功能)单一,无法满足多种业态进驻需求。

原来,龟北片区内分布大量不可移动文物、工业遗产保留建筑,按照传统管理模式,以前,片区只能赋予单一的文化功能,这便会影响土地经济价值充分体现,也会造成整体供地时,开发企业投资缺乏信心。此外,仅依靠单一文化业态,难以搭建多层次、复合型的文旅消费场景,多重客观条件叠加,一定程度延缓了片区空间资源的全面盘活进程。

先行先试变单一为混合

“要破局,就必须发挥规划引领,解决产业导入难点。”汉阳区资建局二级调研员吴远胜介绍,近年来,武汉城建集团多次向该局反映,地块整体开发招商引资金、土地价值不高等问题。为了落实市政府关于加快推进龟北地区开发建设的总体要求,盘活存量土地资源,提升城市风貌形象,让地块的文旅价值充分凸显,该局成立专班,积极研究解决方案。

彼时,国家已明确支持各地积极探索土地混合利用,北京、上海、广州等城市已有成熟的经验做法,武汉市已出台了《低效用地再开发试点工作办法》。

2024年,在武汉市自然资源和城乡建设局的大力支持和指导下,汉阳区资建局组织编制了以保留建筑为主的龟北启动片片区局部控制性详细规划导则,提出了龟北启动片内主要以不可移动文物和工业遗产等保留改造的方案:在延续汉阳造以文创

公、商业为主导的现状功能,在两厂保留核心区布局文化型用地(艺术传媒用地、娱乐用地、文化设施用地)和商业设施用地的混合用地,文化型用地和商业设施用地的比例为5:5。

此举为娱乐、餐饮等多种业态混合进驻提供了政策支撑。

王艺介绍,方案立足汉阳特种汽车制造厂等工业遗存厂房现状,保留大量承载“汉阳造”百年工业记忆的历史建筑,统筹工业遗存活化、文旅休闲、商业服务、文创办公等多元功能,既守住了历史风貌底线,又通过业态混合布局激活土地价值,实现“风貌保留+产业升级+土地高效利用”的双赢目标,破解单一土地利用模式的局限。

一招“混合”,打通堵点。之前建设单位面临的困扰一扫而清。当年12月,武汉城建集团以公开出让方式,竞得龟北启动片土地使用权,并迅速制定了项目定位——集自然、文化、潮流、艺术、娱乐于一体的世界级文旅目的地。

老厂区修旧如旧将变身城市文化会客厅

6月30日,记者在龟北启动片项目看到,部分房屋围着施工挡板,正在进行外立面修缮。向北直行,院墙大门内,尘封多年的汉阳特种汽车制造厂旧址上,人机穿梭、建设繁忙。自2025年7月启动片项目改造开工以来,这里正在经历着一场美好的蝶变。

“全力打造武汉商旅融合发展新名片、国际文化交流中心及国际级文旅目的地。”李松介绍,启动片项目地处武汉“一桥两山”文旅核心区关键板块,将统筹生态保护、文脉传承与城市更新,打造集生态休闲、沉浸式文化体验、创新潮流商业于一体的标杆型文旅综合体。

项目将整体改造项目西侧的东月湖,通过建设水栈桥、亲水步道等全龄友好设施,提升环境品质和公共空间便利度,未来将改造知音大道、龟山北路,建设东月湖、高炉街等道路,实现启动片项目“通龟山、达汉江”的动线衔接。项目还将以创新运营模式重塑消费场景,将通过跨业态融合、重点导入新锐潮流品牌、城市特色首店及品牌新概念门店。

城建集团下属建筑设计院副院长吴巍打开设计图,向记者介绍着这里的建筑设计:那些陈旧冰冷的老房子,即将叠加丰富的功能,让片区变得生活气息十足。既有建筑改造将通过修旧如旧、构架延伸、轻质包覆等轻量化的改造手法,通过保留斑驳的砖墙、具有特色的屋顶、柱廊等原始结构特征,将废弃厂房转化为融合文化交流中心、创意零售、公共活动区于一体的多功能空间。

业内专家指出,龟北片区混合利用创新瞄准现状厂区利用功能单一、建筑和土地低效等问题,精准破解由此带来的盘活利用难题,通过同一地块功能属性的混合融入,推动工业遗产保护与现代业态深度融合,实现文化传承、经济效益、区域活力提升与土地高效利用的多重共赢,为老厂区通过土地混合利用模式开展更新工作提供可复制、可推广的实践参考。



龟北启动片改造后效果图和改造前。

通车前验收手续全部办结

12号线为其他地铁工程提供可复制新方案

一线工作法

长江日报讯(记者王亚欣 涂为 通讯员梅兴美)近日,长江日报记者从武汉市自然资源和城建局获悉,武汉轨道交通12号线首开段23座车站、板桥停车场及区间规划验收手续已于通车前全部办结。

这条横跨4个行政区、全长35.32公里的12号线首开段,共涉及23座车站、1座停车场,用地情况复杂,规划审批和验收难度不小。市自然资源和城建局将其列为重点攻坚项目,率先成立工作专班,联动武汉地铁集团及沿线各区建立常态化沟通协作机制,逐项破解难题。

制度创新是此次办结的关键突破口。2025年底,武汉在全国副省级城市中率先出台《交通市政工程规划条件核办办理规程(试行)》,首创“技术验收+限期换证”机制,符合建设工程规划许可的交通市政项目,可通过技术验收投入使用,再限期完成换证。同时,明确交通市政工程规划条件核办标准。针对地铁出入口、风亭、疏散口等配套功能性设施,只要不超出用地红线、满足

相关退距要求,对其平面布局与前期规划存在的细微偏差予以认可。

为加快土地手续办理,市自然资源和城建局要求在规划方案编制阶段就提前开展土地权属调查,把问题发现在前、解决在前。在保障地铁通行核心功能的基础上,通过科学优化建设方案,最大程度降低工程对周边居民生活的影响。针对站点出入口占用公共用地这一长期难题,依据《不动产登记暂行条例实施细则》,采取“政府嘱托”方式办理不动产登记,大幅提升了办理效率。

针对轨道交通地下、地上权属分离的特点,实行差异化供地,地下部分土地已于2025年10月前全部完成供应审批;地上部分土地则按照“成熟一块、供应一块”的原则稳步推进。对于市政基础设施用地、复合利用城市公共绿地等情形,在征得相关权益方同意、符合规划方案的前提下,已直接开展规划技术验收。

据了解,交通运输部初期运营前安全评估专家组在评估中对武汉的创新做法予以肯定,认为“武汉市在地铁规划验收中的创新做法具有示范推广价值,为全国其他地铁工程提供了可复制的新方案”。

长江日报讯(记者陶常宁 通讯员冯夏雪 王越)城市要整洁,商户要经营,市民要便利。两边都合理,可一旦“一刀切”,极易陷入“一管就死、一放就乱”的怪圈。摆摊,是摆在城市管理面前的一道共性难题。怎么破题?

近日,武汉江岸区搭建起全市首个规范外摆数字化管理平台,出台《江岸区商业外摆位设置与管理实施意见》,在黎黄陂路、解放公园路等重点路段先行先试。一把“数字尺”量出了活力与秩序的平衡。

近日,长江日报记者来到黎黄陂路,这里遮阳伞整齐,咖啡香四溢;餐饮外摆不越界,路面洁净无油污;艺术市集,文创手作、非遗好物等摊位琳琅满目。“刚开集,我就来摆摊了。”做银饰的蔡蔡很高兴。她的品牌叫“晚风时”,工作室就在摊位对面楼上。以前只接熟客预订,现在直面新客。“周一到周四在楼上做产品,周末下楼摆摊。”蔡蔡算了一笔账,“收入增加五成呢!”

旁边“七七手作”的主理人李好,专攻蜡线绳编。“这是个小众手艺,我全做原创。”李好说,外摆让她结识了更多人。“常有外国游客来买,还有大连游客专程来武汉找我学。”跑过全国很多市集,李好最满意黎黄陂路:“艺术氛围好,运营方管理也最贴心。”

市集运营方江岸国资公司工作人员杨培迪笑着说:“100个摊位,每周五到周日开。线上招募,名额10分钟抢光!”热闹归热闹,要求不含糊。“不能乱扔垃圾,不能噪声扰民。支持原创品牌。”杨培迪说,每周向街道和城管报备,三方互动良好。

市集受欢迎,黎黄陂路“咖啡一条街”的名头更响。麦兜咖啡老板毕科峰开了5年店。“游客冲着安静和慢生活来。”他说,“现在外摆管理规范了,评价更好了。我们自己也守规矩,桌椅绝不超线。”来自山东的一对年轻情侣正在打卡拍照,他们说很喜欢黎黄陂路的文化氛围,“在这里,我们感觉‘烟火气’与‘高颜值’不是单选题”。

一元街道综合执法中心队员王天鉴深有感触。“我们对症下药,分类管理。”周末市集定时定点,文创与非违为主;旁边的路珈山街餐饮定点定界,严禁占道;咖啡街守住风貌,设施不过排水沟。遇到违规怎么办?“推行白、黄、红三色柔性管理。”王天鉴解释,“首次劝导,二次约谈,屡教不改就取消资格。先服务,后管理,给大家改正的机会。”

管理要长效,数字化是关键。“以前靠人工巡查,各自为政,底数不清。”江岸区城管综合执法大队督查室负责人潘晓波坦言。如今,打开“江岸区外摆点位登记管理平台”,点点屏幕,编号、面积、范围、分类全清楚。“符合标准就线上登记,一点一档。”潘晓波说,信息壁垒打通了,监管效率大幅提升。目前首批已有12家人库,后续还在增加。

江岸区城管执法局相关负责人表示,按照全市标准,首先明确了“主干道严禁,次干道严控,背街小巷规范有序”的要求。分类管控,全流程管理。此外,构建多元共治格局。“城管、街道、公安、市场监管等部门每周联合巡查。还引导商户成立自治联盟,签署承诺书,大家一起管。”

精细化管理没有扼杀活力,反而成就了青年创业的沃土。如今的黎黄陂路每天游人如织,商户们在迎来送往间,把生意做得红红火火。



黎黄陂路人潮如织,经营规范。长江日报记者陶常宁 摄

全市首个商业外摆管理智慧平台上线

黎黄陂路摆摊规范生意更红火



武汉轨道交通12号线“最美艺术墙”成为新晋城市地标。长江日报记者彭年 摄