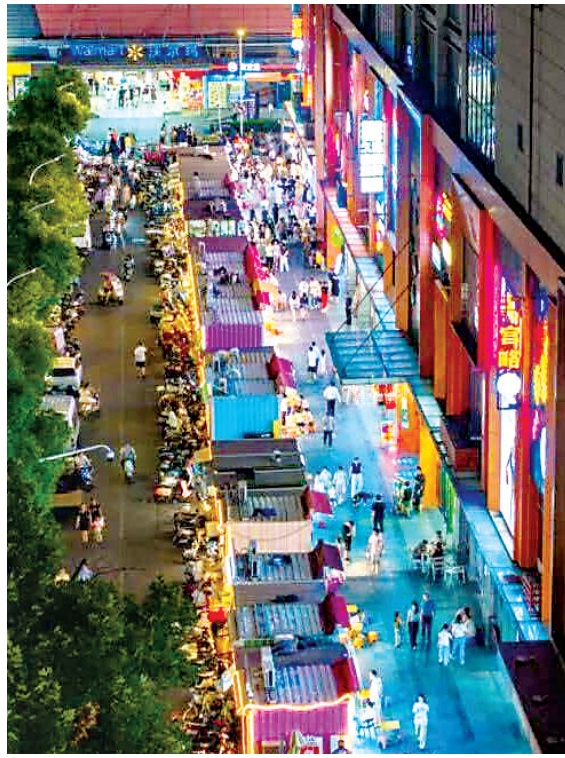




吴家山夜市烟火气十足。

更新点评

国家级开发区的迭代新范式 东西湖城市更新： 产城共生、烟火相融、全民共建

“东西湖的城市更新，摸索出一套‘产城共生、烟火相融、全民共建’的新区发展路径。”武汉大学景园规划设计研究院副院长、教授韩晗表示，从理想科学城、三创科技城，到吴家山老城夜市、两山生态绿廊，从老旧小区加装电梯、原拆原建到全民参与道路改造、小区自治，东西湖更新绝非简单造园区、修旧城，而是一场“产业新区如何平衡发展速度与民生温度”的系统性革新。

韩晗剖析，东西湖的更新路径形成三大维度闭环：以空间重构做强科创产业底盘，重塑产城空间格局；以生态与市井更新补齐城市生活功能，丰富城区人文肌理；以全过程群众参与创新基层治理模式，锚定更新为民核心。“迭代产业空间，夯实中国网谷发展核心；修复生态市井，补足新城宜居短板；畅通民意渠道，守住城市更新民生根本。”

昔日杂乱低效工业园变身集聚高新企业的产业社区，荒坡山体改造为市民家门口生态公园，老旧楼栋、拥堵街巷依靠群众议事完成提质改造，东西湖以实践构建起城郊国家级开发区专属更新样板。韩晗提出，东西湖模式为国内产业型新区提供重要借鉴：新城更新不能只重产业扩张，要坚持产业为核、城市为载体、群众为主体，在产城一体化统筹中实现产业、生态、民生协同进阶，打造宜居宜业宜游现代化新城。



理想科学城“产业社区”兴起，刷新吴家山老城区面貌。

策划：中共东西湖区委宣传部
撰文：戴东辉 李鸽 欧阳怡勤

专家认为，东西湖探索模式为国内产业型新区提供重要借鉴—— 中国网谷：以更新之笔书写产城融合新篇



通过城市更新，东西湖“两山”片区变成城市绿心。

更新进度

以“网谷速度” 推进更新进度“双过半”

理想科学城兴起“产业社区”，焕新吴家山老城产业空间；“两山”片区变成城市绿芯，生产、生活、生态相融相生；将军里社区综合体、网谷能源总部产业园主体封顶；常青藤市集盘活“金角银边”闲置地块成为热门打卡点。

今年以来，东西湖区聚焦“五改”领域，首批5个“小而美”片区、11个项目全部纳入市级清单；第二批6个片区、22个项目入选市级库。截至6月底，全区首批5个片区已完工项目4个，剩余7个正按进度加快推进，确保年底前全面完成；累计完成投资12.56亿元，投资完成率达53%。

“首批片区建设提速增效、第二批片区谋划全面落地，各项指标实现时间过半、进度过半。”东西湖区住更局相关负责人表示，第二批6个片区已编制倒排工期计划，预计年底全面开工。

城市更新机会热力图

环网安大学一期片区

构建环大学活力发展圈层，辐射带动京东方、蒙牛等重点企业片区提质增效，实现配套完善、业态升级、产城共生，打造科教产城融合示范区。

北创谷片（一期）

聚焦高端装备智造、3D打印科创赛道，融合研发办公、品质居住、商业配套多元功能，打造产城湖深度融合的科创活力片区。

常青花园中心公园片区

依托绿城云墅优质住宅资源，实施中心公园提档、中央商业街风貌更新，持续优化人居环境、提升消费能级。

金银湖岛链文旅片区

片区汇聚万科翠湖隐秀品质住宅、鼎行高中优质教育资源，依托湖岛水系资源，串联生态、文旅、居住空间，打造临空港特色滨水文旅宜居标杆。

激光产业片区

深耕激光智造、海工装备高端制造，通过存量更新、新建提质双向发力，补齐生态休闲配套短板，实现产业高端迭代、厂区环境焕新，构建产绿共生的高端制造更新示范区。

府河湾商务新区片区

依托黄塘湖滨水优势，释放高品质居住与商务空间，补齐片区公共服务配套，构建集居住、商业、公服于一体的现代化城市新区，塑造滨湖宜居更新精品样板。

产业底盘率先夯实，城市功能次第生长。全市最年轻的国家级开发区临空港经开区（东西湖区），正演绎着一条不同于中心城区的城市进化之路。

从围垦建区到吴家山台商投资区，再到国家级开发区，及至迎来国家网安基地和武汉陆港枢纽两大国家战略落地，东西湖走过“农业建区”“工业兴区”到“国家级开发区”的跨越，确立“中国网谷”战略定位。

武汉持续推进以“五改四好”为主攻方向的城市更新，作为工业强区和科创新区，东西湖区以产为核、以城为表、以人为本，以城市更新为牵引，推动科技创新、产业焕新、治理革新。

产业空间迭代升级，城市功能逐步补齐，更新机制倾听民意，“中国网谷”正在用城市更新这把钥匙，探索解开产城融合的难题，打造宜居宜业宜游的现代化城区。

城市空间重塑： 新型园区抢滩与新兴产业突围

两年多前，在临空港大道南段上拐一个弯，就会看到一片城中村景象：饲料厂、物流园和小作坊交织在一起，大货车进进出出、路面上坑坑洼洼。在吴家山人眼里，这是不得不接受的日常。在全区低效工业园区升级改造规划里，片区名字排在了前列。

城市更新，将乱象变成了风景——

今年7月，再俯瞰这片全面刷新的街景：占地650亩的理想科学城园区，16栋现代化楼宇已全部落成。企业独楼独栋，生产、研发、办公垂直整合，楼下厂房、楼上研发。园内配建了健身房、书咖、食堂和超级充电站。

“往北是国家网安基地、往西是武汉陆港枢纽。”理想科学城投资运营方新想控股集团有限公司副总裁许治波透露，65亿元重仓打造新型“产业社区”，旨在承接国家级开发区新一轮科技创新布局。

“十五五”开局，东西湖区以“北创南港、东擎西振”空间围合，拼出传统产业改造升级、新兴产业培育壮大、未来产业前瞻布局“三线并进”图景。

以“五改四好”为主攻方向、“六带五创”为重要路径，全区空间重构与产业升级同频共振，城市更新为产业焕新提供强大空间承载。

理想科学城由此成为科创流量新接口。首期交付8万平方米楼宇，已有12家光电子信息、人工智能、生命健康企业入驻。已签约20家企业中，有上市公司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。

沿临空港大道北上，国家网安基地核心区所在的径河街，武汉三创科技城，一批次6栋建筑在6月底全部提前封顶。

契合“工业上楼”需求的招商远超预期，首批签约的10余家高成长性科技型企业，立足北创重地，瞄准人工智能、电子信息、智能制造等细分赛道。

城市更新推进，新兴园区萌生，全区产业进阶势若星火燎原。

府河之畔，东西湖区东极，瑞晶激光智造科创湾建设正酣。这个被视为全区装备制造产业“十五五”转型升级标志性起点的项目，承载起中国网谷构建激光产业全产业链高地雄心。

汉江大湾，西部走马岭—新沟组团片城市更新悄然启动，全区食品大健康、智能制造和新材料产业舒展筋骨，有了更深腹地。

城市肌理再造： 生态绿心修复与遍地烟火升腾

时值盛夏，吴家山、雷达山多出丝丝凉意。环山步道上，散步纳凉的居民悠然享受闹中取静的美好。

山脚下，武商江豚会员店人流如梭，轻轨列车从码头潭边驶向远方。眼前人与自然和谐美景，很难与之前野草丛生、滑坡隐患关联起来。

依托城市更新，东西湖区系统推进总面积近14万平方米的“两山”生态修复工程——

1400米环山步道连接两座山头，1550平方米护坡彻底消除滑坡隐患，200余株原生乡土树种保留下来，200平方米

废弃抽水泵站变身便民驿站。

不大拆大建，荒坡野岭变身城市绿心，旧城片区拉开脱胎换骨帷幕。

生产、生活、生态相融相生，两山学府、未来科创城等配套项目同步跟进。片区宜居宜业品质，向老城延伸。

吴祁街，是武汉松滋鸡乃至东西湖口碑夜市发源地，吴家山老城烟火集市项目正在紧张推进。

这是全市“五改四好”首批城市更新项目，8处共1万平方米闲置用房盘活了，基础设施升级、多元业态植入，10月开街成了东西湖市民共同的期待。

车位短缺、交通拥堵，“飞线”纵横……老居民宋德祥憧憬的不只是家门口的美食，生活的烦恼也有望“一笔勾销”。

“老街既要烟火气，又要解决‘成长的烦恼’。”项目建设及运营方东西湖区服投集团相关负责人钱雄涛说，改造坚持系统思维，彻底补齐了城市旧核的民生短板。

更新，把便利变成日常。在慈惠街道智创小镇，夜市升级之后，智能制造集聚区近7万名年轻人下班直奔集装箱夜市。为“3秒钟组装一台电脑整机、7秒钟下线一台新风空调、24秒生产一台电视机”的赛博神话，注入烟火气息。

在黄塘湖畔，投资150亿元的将军路街道府河湾商务新区，即将在城市更新中变身东西湖区现代服务业集聚区。将军里邻里中心下半年即将投用。整合武汉客厅、武汉极地海洋度假区等生态文旅商务资源，府河湾商务新区将重点发展高端商务、文化会展、生态旅游，把宜居宜业写进现实。

幸福体感升温： 群众广泛参与与治理能级提升

智创小镇夜市升级，相关方面挨个走访企业，甚至蹲守观察员工作息，听取海量心声。上门沟通、意见征集，吴家山老城市民对烟火集市开街的期待，从项目筹备之日就被引燃。

让群众受益，请群众参与，东西湖区城市更新不是单向操作，而是关于幸福体验的双向奔赴。

今年元旦，吴家山街道祁家山新村56号36户原居民，领到“原拆原建”新钥匙。面对50年老楼评为危房，老住户说：“住了一辈子，实在不想走……”一场民意征集，让城市更新融入“留驻乡愁”温情。全区首个“原拆原建”项目顺利推进，新居室托起老居民们沉甸甸的幸福。

今年春节，吴家山街道明珠小区，住了20余年的郭德火收到了特别“年礼”——崭新的入户电梯。更早收到这份“年礼”的，是常青花园的老业主们。

为推进老旧小区电梯加装，常青花园率先成立由社区党委、居委会、业委会、物业、“社区规划师”“加梯智囊团”等多方力量共同参与的“装梯小组”。群众议事，形成涵盖政策支持、协商机制、资金筹措、管理维护等环节的“加梯工具包”。到今年6月，东西湖区2025年度147台电梯更新计划全部完成。今年351台电梯的更新计划，也在顺利推进。

群众参与，城市更新成色更足、底色更暖。今年3月，东西湖区通过公开投票，选出10条最急需改造的城市道路。面对6623张有效选票，相关部门“一路一策”定制方案，成熟一条实施一条。

群众关心什么，城市更新就聚焦什么。改什么、如何改？把决定权交给群众。广泛的群众参与，持续推动基层治理大革新。

走进金银湖街道富力西溪悦居小区一期，居民们在休闲石凳上聊天，孩子们在健身器材旁玩耍。而3年前，这个小区的物业投诉量居高不下，物业费不收缴不足三成，物业公司无奈撤场。

“事情共商、资源共享、实事共办。”社区党委书记陈诚表示，充分发动党员、居民，优选物业公司，68项问题逐一解决，小区物业费收缴率升至90%。之前的“投诉带头人”，变成了“小区共治者”。

在长青街道，九坤东台尚领小区也曾长期陷入治理恶性循环，社区党委依靠广大业主，选举产生首届业委会，首创酬金制物业服务模式，居民投票同意率达98.11%。

半年来，小区自治体系不断完善，居民真切感受到一切向好的幸福，物业费收缴率从23%大幅提升至92.3%。

问需于民、问计于民、过程参与，东西湖区城市更新专班相关负责人表示，城市更新工作最终由群众验证，全程也在不断验证群众工作法。