



新洲造“快舟”火箭成功发射。

更新点评

破局城市更新最大痛点 以新质生产力培育

“长期以来，城市更新的最大痛点是新质生产力培育难、财政不可持续。”华中科技大学城市规划学院教授黄亚平表示：新洲“中国星谷”城市更新，探索了一条市场力主导、新质生产力发展驱动的可持续城市更新路径。

新洲“中国星谷”城市更新给出的策略是：依靠市场主体培育发展新质生产力，依托市场主体打造10个经济片区，以更新承载技术创新、以更新重塑产业集群；以城中村连片改造实现空间转换，腾笼换鸟，为新质生产力发展提供空间载体；服务配套提升城市品质，打造生产集约高效、生活宜居舒适、生态山清水秀的好城区。

当“中国星谷”持续发力，新洲更新实践应当持续追求提供一种产业发展驱动、财政可持续的城市更新典型样本。



武汉国家航天产业基地行云公司行云卫星。



航天基地产业孵化器效果图。

策划：中共新洲区委宣传部 新洲区住更局
撰文：蔡爽 程书雄 王劲英 罗高峰 杨亮
摄影：沈雷平 叶东辉

仰望星空，何以闪烁武汉的星

新洲：城市更新“问津”新质生产力



中国星谷航天器公司。

3月16日，快舟十一号火箭以一箭八星划破长空。6月17日，它再次点火，将微厘空间卫星送入轨道。一枚枚火箭从“中国星谷”腾空而起，背后的逻辑正是一场方兴未艾的从土地到产业的重塑。新洲区以城中村连片改造为抓手，盘活零散低效用地，腾出的空间“长”出商业航天产业链、科创孵化平台和人才安居配套。68.8平方公里的土地上，22个城市更新片区统筹推进。这片土地上，曾经遥不可及的火箭与卫星，“门对门”落户；曾经经纬交织的乡村，先进制造与科技应用隔路相望。城市更新带来的不只拆与建，而是以更新承载创新、以更新重塑空间、以更新优化服务，城市更新成为培育新质生产力的重要路径。

问津故地，“星箭并举”带你仰望星空—— 以城市更新承载创新

走进位于新洲双柳的“中国星谷”，卫星产业园里全国首条小卫星智能生产线正以节拍化节奏高速运转。

据介绍，这条产线突破视觉定位、力学感知等11项关键技术，入选中国智能制造年度十大科技进展。2025年11月发射的两颗试验星已在轨运行超过150天，“极目”星座已有3颗试验星稳定运行。

一街之隔的火箭产业园内，快舟火箭已完成39次飞行，入轨卫星规模居世界同类型固体火箭前列。火箭公司正加速推进可重复使用液体火箭的研发攻关，计划明年开展百公里试飞回收试验。

在这里，行云公司建成我国首个通导遥一体化“武汉市卫星数据应用公共服务平台”。航天科工武汉磁电公司建成华中地区规模最大的紧缩场暗室。今年2月，航天科工空间工程总部联合华中科技大学、高德红外等9家单位成立产业创新联合实验室，正合力实现关键性技术突破。

该区最新出炉的《航天片区城市更新片区规划方案》（以下简称《规划方案》）提出，产业园区更新要坚持“保留提升”与“新建集聚”并举——强化核心产业园的研发与中试功能，夯实硬核科技产业底座，同时加快重点龙头项目

建设与达产，发挥“链主”效应。正是这样的产业布局与空间规划，为科技创新提供了生长的土壤。

产业带动效能同步开始显现。

今年4月，星谷智能制造基地投产，短短一个月承接和储备订单超2亿元。走进基地车间，工人们通过控制台调度智能机器人，对桥梁U肋精准定位后，焊接机器人钻入仅26厘米高的钢梁内部，对焊缝进行全自动加固。“我们还有一种户外设备，只有一个手提箱大小，可以满足世界桥梁。”锂鑫科技副总经理兼总工程师鄢云祥说。

钢桥面板的U肋是主要承重结构，但内部空间狭小，人员无法进入、常规设备无法作业。“车辆反复碾压后，焊缝根部极易产生疲劳裂纹。全球大量钢桥通车不到10年就开裂，被称为‘桥梁癌症’。”鄢云祥说。团队历经上千次仿真和试验，攻克了微型机器人在极限空间的运动控制、焊缝实时追踪等技术难题。经深中通道、青山长江大桥等验证，双面焊接相比传统单面焊接抗疲劳强度提升1.5至4倍，维修周期从5至10年延长到40年左右。

公司创始人高兴说，选择星谷是因为这里集聚了高端装备、智能制造等上下游企业，政策体系完善，“让我们可以安心投入长期技术攻坚”。

生产空间、生活空间、生态空间助力“航天新城”—— 以城市更新重塑空间

6月12日，航天星驿保障性租赁住房项目完成主体结构封顶，比原计划提前10天。航天建投工程管理部周咏波介绍：“这里将矗立起4栋建筑，今后便利店、餐饮店、旅馆等商业设施齐全，预计将提供297套保障性租赁住房。”

航天星驿项目由武汉航天新城产业投资有限公司投资建设，坐落于新洲区一中航天城校区路网节点。据介绍，航天星驿项目是落实国家“租购并举”住房制度的重要举措，建成后将有效缓解区域内教师、企业人才、陪读家长等多类群体的住房压力，填补校区周边住宿、餐饮、零售等配套服务空白，辐射服务周边产业园区与居民社区。

《规划方案》中提出“加快建设产业孵化器、星谷科创中心等重点项目，完善配建商业与邻里中心，打造宜居的‘好房子、好小区、好社区、好城区’”。

在产业孵化器项目现场，一期已全面进入外立面、室

内装修阶段。中铁十一局航天基地开发项目部党支部书记祝燕介绍：“项目涵盖多栋工业厂房及综合楼，园区将重点引进商业航天、绿色船舶、人工智能等领域上下游企业。”

与孵化器相距2分钟车程的星谷科创中心正在全面施工。该项目集展示、研发、孵化于一体。目前，星谷已建成楼宇和厂房面积达100万平方米。

“这些不是简单堆叠，而是生产空间、生活空间、生态空间的立体布局。”武汉航天建设投资集团有限公司相关负责人说。产业空间的系统重构在更大范围展开，《规划方案》提出统筹推进“生产空间·产业集聚、生活空间·宜居社区、生态空间·绿色网络”的“三生”空间布局。高新技术产业聚集区，生活配套设施与“通江达湖”生态廊道正从图纸变成实景。一座集航天研发、中试制造、产业孵化、产城融合于一体的国家级商业航天创新示范片区正加速成型。

从“企业跑腿”到“数据跑路”—— 以城市更新优化服务

在中国星谷的企业招商服务中流传着“通威模式”。武汉通威生物科技有限公司总经理施新雷回忆：“2024年8月21日，我们在新洲区行政审批局同时领取了建设用地规划许可证、不动产权证书、建设工程规划许可证、施工图审查合格书和建筑工程施工许可证。”这种“五证齐发”的高效模式被称为“通威模式”。

中国星谷政务服务的空间布局正随城市更新而变革。此前，入驻企业办理政务流程需前往郗城街道，单程40至50分钟。建设中的企业服务中心将解决这一问题。据祝燕介绍，中心主体已完成施工，计划年内完成竣工移交。“企业服务中心落成后，将构建起10分钟政务服务圈，基地内所有企业都能在10分钟内抵达。”

《规划方案》提出要坚持“市级统筹、以区为主”原则，建立高效协同的更新机制。新洲区将“高效办成一件事”改革落地。

此外“以‘好房子、好小区、好社区、好城区’建设为核

心，切实增强居民的获得感与幸福感”正在成为现实。同济航天城医院已投用，结束了新洲东南部无大型综合医院的历史。新洲一中航天城校区已投入使用，可同时容纳1500多名师生就餐、提供近千人住宿。双柳航天公园全面建成，占地6.3万平方米。航天一路智慧停车场、航天社区体育中心等配套设施加速推进。市政道路方面，航天三路、航天一路、学林北路等多条道路已完成竣工移交。中铁十一局航天基地开发项目部承建的6条市政道路中，已有5条完成竣工移交。片区正加速形成教育、医疗、文体、商业全覆盖的“15分钟生活圈”。

“片区更新要以人民需求为导向，把群众满意作为衡量工作成效的根本标准。”新洲区住更局相关负责人表示。从“40分钟”到“10分钟”，从“企业跑腿”到“数据跑路”，一场以高效服务企业和区域民生保障为核心的治理革新，正在“中国星谷”加速推进。

更新进度

第一批城市更新项目名单

问津新城片区
航天新城片区

第二批城市更新项目名单

新生活片区
涨渡湖片区
站城一体化片区
问津科教产业园片区
航天东部片区
航天西部片区

项目介绍

问津新城

问津新城围绕不同功能定位，现阶段划分六大片区，各片区以特色导向为引领，布局差异化项目，全面推进站城融合、科教兴城、康养宜居、产业集聚等建设任务，打造多功能、复合型现代化新城。

航天新城

68.8平方公里划分为22个城市更新片区。市场主体打造10个经济片区，政府、市场共建5个服务片区，政府建设5个配套片区，政府、市场在保护中开发2个水域绿地片区，打造产业集聚、配套完善、宜居宜业的产城融合样板。

新生活片区

规划面积约0.31平方公里，聚焦康养宜居核心目标，推进新洲区人民医院整体迁建、刘三屋骨科医院新建投用，构建“综合+专科”康养医疗体系；同步建设白鹤洲大街等配套道路，破解出行难；落地城东片区棚户区改造、“文昌一品”安居项目、高品质酒店、12年一贯制学校等项目，完善居住、商业、教育全配套，打造全龄友好、康养无忧的品质生活区。

涨渡湖片区

规划面积约183.53公顷，立足湿地生态本底，盘活闲置资源，植入文旅休闲、生态体验等多元功能，推动低效空间向优质文旅资源蝶变；同步推进全域环境提质，勾勒水清岸绿的湖城风景线，打造生态秀美、文旅相融的特色片区。