



红色部分为原拆原建区域。

更新点评

探索城市更新的『三个平衡』

“江岸区先行探索的‘增容不增户’的‘自主更新、原拆原建’模式，探索了城市更新中难平衡的关节——政府引导与群众主导、增容提质与市场稳定、物理更新与社会延续，是一种兼顾效率与稳定的治理创新。”浙江省城市治理研究中心副主任杜红心说。

杜红心认为，江岸区“自主更新、原拆原建”模式，一是践行了人民城市的理念。始终坚持人民利益至上，把保障群众生命安全、提高群众生活品质放在突出地位。二是落实了城市更新的要求。积极用好“拆”的手段，大胆提高容积率，破解“老破小”尤其是“小”的问题，提高群众的获得感幸福感。三是采用了基层治理的方法。整个过程中，问情于民，问需于民，问计于民，积极引入社会力量，创新社会化改造方法，取得各方共赢的效果。

他说，这种模式，首先不增加财政负担。主要利用社会资金和居民出资完成老旧小区更新，利用物业运营和金融工具创新实现可持续发展，有利于轻装上阵。其次不冲击房地产市场。增容不增户，有利于稳定房地产社会预期。再次是不打破基层秩序。原拆原建后，还是原来的街坊邻居和熟人社会，有利于健全社会治理体系。因此，具有可复制可推广的重要价值。



丹东片效果图。

策划：中共江岸区委宣传部
撰文：张晟 秦璟 向倾

依靠多业态运营保平衡 推动环境品质整体提升

江岸：扎实推进全市首个“增容不增户”更新项目



时代汽车项目效果图。

解放大道1427号，地处汉口循礼门东北，与江汉路步行街北端起点的直线距离仅有约450米，寸土寸金。

此地为原汽车工业总公司大院，是一个建成于1973年的老旧院落，局部楼栋现已成C级危房，部分“团结户”居民常年共用厕所和厨房。面对居民们强烈的改造意愿，去年12月，江岸区以原拆原建模式启动“时代汽车项目”，通过凝聚居民的心、算清更新的账、升级改造的房，仅用半年时间，以“增容不增户”的方式，获得97.8%的居民支持认可，推动全市首个此类城市更新项目落地在即。

不缺位不越位
以“宣导、引导、督导、主导”凝聚民心

“这个项目落地在即，居民群众支持度高，原拆原建意愿强烈，与我们通过‘宣导、引导、督导、主导’凝聚民心密不可分，也得益于西马街道和区住更局等部门不缺位不越位。”江岸区有关负责人介绍。

去年9月，江岸区通过“城市体检”将该小区纳入原拆原建试点项目，成立筹备组和专班，并在群众中广泛开展宣导，把城市更新对改善居住条件和促进房屋保值增值的利好讲清讲透，让“自主更新、原拆原建”逐渐深入人心。

当年11月，西马街道指导光荣坊社区协助全体居民成立危旧房合作化改造联合社，在全体居民中推选产生5名理事和1名监事。

同时，在街道引导支持下，解放大道1427号的产权单位——省联投城市更新集团与联合社签订委托改造协议，围绕新房朝向、高度、楼层、装修、户型布局等问题与居民反复沟通协商，先后调整方案40余次，真正实现“改什么、怎么改，居民说了算”。

去年12月，经市住更局批复，时代汽车项目成功纳入危旧房合作化改造项目试点。今年3月12日，街道、

社区、联合社理事会及省城市更新集团联合成立签约小组，经过3个多月的引导和督导，44户完成签约，刷新了全市同类项目推进速度。

西马街道有关负责人说，目前已进入了项目工作专班主导推动落地阶段，将联合项目临时党支部，加强沟通协调共识，依法依规尽快实现100%的签约率。

不花财政钱 不冲击市场
依靠居民付费与空间运营实现自我“造血”

江岸区有关负责人介绍，该合作化改造项目最大的特点是在“增容不增户”基础上的原拆原建。

“增容就是增加容积率，一方面用于补足卫生间、厨房、电梯等配套功能，另一方面，新增可产生收益的公益空间，通过运营产生收益，以弥补建设成本。同时，我们坚持不增加对外销售的户数，不冲击片区的房地产市场。”西马街道有关负责人说。

为此，在不使用财政资金的前提下，江岸区创新“危旧房合作化改造+养老服务用房+保障性租赁住房”的资金平衡模式，其中新增保障性租赁住房1150平方米、养老服务用房1270平方米。

其中，居民需要承担部分危旧房合作化改造费用，主要是改造的建安成本。江岸区住更局为此算了一笔账：按照最终改造方案，由于项目空间较小，还建后的超面积均未跨档，综合计算，每户居民出资约1000元/平方米。

合作化改造费用不足的部分，由社会资本方省联投城市更新集团补齐。这部分资金，计划以20年为周期，通过对养老服务用房和保障性租赁住房等运营予以回收。

这条依靠长期运营的道路是否走得通？江岸区住更局有关负责人说，目前在我市部分核心地段推出的保障性租赁住房项目，已有成功经验，并且通过借助使用不动

产投资信托基金（REITs）等金融工具，还能有效提升运营效益。“我们认为，由专业机构主导，长期运营的道路一定可以成功。”

配套设施从无到有
“城市体验感”大大提升

近日，住房和城乡建设部原副部长仇保兴在汉提出，超大城市竞争力的体现，已转向“城市体验感”的比拼——即市民可感知的居住品质、更舒适的城市生活、更优化的科技生态。

当下的解放大道1427号大院，路面几乎没有公共绿化空间，楼里有的两三口居民共用一间厨房、厕所。楼体晃动、房屋漏水、墙皮剥落……各类问题比比皆是。

今年3月，新楼设计方案让居民们眼前一亮：一是为每户居民增加了独立厨房、独立卫生间，二是新增了地面停车位等公共设施。

西马街道有关负责人介绍，项目把提升居住品质作为核心目标，从规划设计阶段就注重补齐老小区功能短板。

按照规划，项目一楼将全部作为停车场，彻底实现人车分流，解决过去停车难、人车混杂的安全隐患；二楼整体建设空中花园，补足绿化空间，并配备休闲步道和健身设施。

在户型设计上，充分考虑居民实际需求，确定“套内面积原样置换、增设独立厨卫”的方案，每户使用面积不缩水，同时功能分区更加合理。

针对低层住户普遍担心的采光问题，设计方根据居民意见反复调整优化楼栋间距，确保每户都能达到充足日照，做到“家家都是阳光房”。

项目相关负责人介绍，从楼栋朝向、总层高到装修标准、户型布局，方案前前后后累计采纳居民合理化建议30多条，最终也获得了居民群众的拥护。

江岸区76个项目纳入原拆原建储备库

江岸区住更局有关负责人介绍，截至目前，全区各街道共上报自主更新、原拆原建项目调查摸底底数76个，已由时代汽车项目“单点突破”向“多点开花”转变。

长航大酒店作为江岸区第一个原拆原建的商业型项

目，拟通过结构加固与设施升级，引入国际高端酒店品牌，建设约150间客房，借景解放公园，打造旅游精品酒店，目前已经初步完成规划设计方案论证工作。

劳动街道79号院项目、丹水池街道迁出线项目已启动前期方案策划工作，居民宣传工作同步开展。其中，劳

动街道79号院项目拟按照“增容不增户、提升居住环境，消除安全隐患”的原则，创新“危旧房合作化改造+保租房运营+产权归集置换办公”的资金平衡模式。该项目现已成立筹备组，与区更新专班、区更新公司等加紧推进相关工作。

“一张图”摸清城市更新“家底”

近日，一个名为“‘城市更新’你问我答”的AI智能体上线，居民可登录“大江金岸”微信公众号搜索使用，能得到有关原拆原建和电梯更新相关问题的答案。未来，随着智能体功能的持续丰富，还将完善电梯加装和老旧小区改造等方面的咨询内容，使城市更新指尖触达。

如今在“云端”，江岸区还在绘制“城市更新一张图”（1.0版），探索以数字化手段重塑城市更新全流程，重点回答三个核心问题：更新资源在哪里？产业空间匹配谁？更新效果好不好？让城市更新工作从单点突破变为批量论证。

城市更新，底数先行。哪些老旧小区适合自主更新？哪些商务楼宇亟待腾换升级？空间载体如何适配产业发展？精准找到这些动态“家底”是决策的关键。

“我们做的是让基层干部一看就懂、一用就灵的‘动态沙盘’。”走进江岸区城市更新专班，技术人员演示着正在内测的“城市更新数智平台”。屏幕之上，全区上千个地块清晰可见，每一个小区、每一栋楼宇都有了独一无二的“数字身份”。

这张图的核心，是江岸区在实践中形成的“人、产、城”数据体系。“人口图层”明确居住空间的实际范

围，颗粒度下探至单元楼栋，关联着人口结构与改造意愿；“产业图层”标注着市场主体、研发机构和公服单位；“空间图层”描绘着居住、产业与生态空间分布情况。

截至目前，江岸区建筑边界及基础信息标注已基本完成，1600多个住宅小区、70余栋危旧房、500多处文保优保建筑和620万平方米产业空间载体显现，7万余条数据信息汇聚。更新项目清单、闲置资源清单和公服缺口清单正加快完善，一个可视化的“城市更新资源库”初具雏形。

平台探索构建“城市体检+更新策划+效果评估”的AI全链条闭环，精准服务智能筛选更新项目、精准对接企业需求和科学开展效果评估三大核心业务场景，通过设定房龄、危旧房等级、老旧小区改造范围和加装电梯等信息，即可定位出需要更新改造的项目点位，同时持续追踪更新区域项目建设进度、人口变化、企业注册、产业发展、税收增长、环境改善等核心指标。

“人一产一城”全景图谱和更新资源数据资源为科技创新提供了真实的落地场景。以Token经济、水经济等为代表的“2+3+N”产业链，经由数据精准匹配，在城市更新中生根发芽。

更新进度

江岸区“五改四好”第一批片区

黑泥湖片、合作路片、西马片、一元片、澳门金角启动片、新兴街片、大智门火车站片

江岸区“五改四好”第二批片区

丹西片、丹东片、山海关片、西马片（二期）、洞庭街活力复兴片、岱山科创城、三眼桥片

主要项目介绍

丹东片：将深入实施以轨道交通停车场与产业公园复合开发利用为核心的空间重塑战略。充分依托地铁车辆段上盖产业公园的生态与空间基底，统筹谋划原中储661仓库区及周边老旧社区的整体更新，全力打造“AI+四水经济”特色产业群的数智长江创新基地。片区规划新建开发及配套项目约15个，新增产业项目建筑面积37万平方米，不仅涵盖研发办公、服务孵化、算力中心及中试平台等硬核产业载体，还将高标准建设科学家社区、企业孵化器、技术交易中心、招商展示中心、多功能路演中心及人才培养中心等多元配套。

岱山科创城：分为岱山村数智传感产业园一期（东区）和二期（西区）建设项目。一期项目重点布局检测检验、科创中心等产业，6月底已完工，新建总建筑面积约0.89万平方米。二期项目重点布局数智传感、数字环保等产业，预计于明年6月底完工，新建总建筑面积约4.99万平方米。