



武汉·理想之地入选房地产发展新模式全省试点。

更新点评

滋养老城持续焕新 江汉以长效运营 让城市自己生长

“江汉区走出了一条以制度创新为引领、精细治理为支撑、存量提质为核心、持续运营为导向的高密度城区更新路径。”武汉大学城市设计学院教授、博士生导师程世丹认为，面对老旧建筑密集、人口高度聚集的现实约束，江汉区摒弃粗放式大拆大建老路，逐步形成以存量空间盘活为核心的内涵式更新模式。

程世丹分析，江汉区在四个方面形成了可复制的经验：一是制度创新上，通过出台存量楼宇转型实施方案，为社会资本参与更新创造稳定可预期的发展环境；二是精细更新上，以微更新和有机更新替代粗放开发，走出渐进式、内涵式发展路径；三是多元协同上，政府强化制度供给、市场发挥专业运营、居民参与更新决策，三方各归其位形成共建合力；四是价值运营上，推动开发主体由“建设者”向“城市服务商”转型，实现空间、产业、文化与社会的多重价值同步提升。

“城市更新的终点从来不是改造完成，而是长效运营与人的归属。”程世丹指出，当政府回归制度供给、市场发挥专业能力、居民成为真正的主人，每寸空间便在有机更新中重新焕发生机，这正是江汉实践对全国同类城区的启示：城市更新是一项让城市自己生长的艺术，而不是一项被外力推倒重来的工程。



万松园路251号居民集体表决改造方案。

策划：江汉区住房和城乡建设局
撰文：林敏 梁玮真 李宁静
供图：江汉区住房和城乡建设局

系统谋划，精管善治，让空间持续焕发勃勃生机——

江汉：深耕内涵品质 有机更新创理想生活



改造焕新的后襄河公园风景如画。

28.29平方公里的江汉，是武汉面积最小、人口密度最高的中心城区。该区较早直面建筑老化、设施陈旧等城市课题，成为城市更新实践最佳的“试验田”。随着城市建设全面转向存量提质发展阶段，早年大拆大建的更新路径在此完全走不通。江汉立足辖区实际推出一套可落地、可复制的创新举措，破解老城有机更新的现实难题。

全区锚定“五改四好”主攻方向，全域统筹布局46个更新片区439个落地项目。当前首批7大片区17个项目持续推进，第二批7大片区实现100%开工。

一組組建設數據背後，藏着江漢城市更新最核心的轉變：政府当好制度供给者、底线守护者，把改造决策权还给居民，把经营主动权交给各类市场主体，以精细化“渐进式”替代粗放式开发，充分释放城市更新内生动力。

制度破局： 新政策唤醒“沉睡”的190米高楼 诞生全市首个写字楼转型酒店样板

城市更新最怕“看得见的需求、够不着的政策”。越秀国际金融汇T4栋，50层、190米高，2021年竣工后长期空置。业主不是没想过盘活——“拿着商务办公产权证，改建手续办不了。”项目负责人戴海波说，按此规定，存量建筑改变使用性质须与原产权登记一致。

2024年4月，该事项被列为区级改革试点。江汉区成立专班，逐项梳理政策堵点。在充分调研论证的基础上，2025年6月，《江汉区存量商务楼宇临时改变建筑使用功能实施方案（试行）》正式出台。核心是“临时变更、五年过渡、并联审批”：企业向街道申请，经区政府联合审批会议同意即可合规办理施工许可，原土地用途及产权登记性质保持不变。新政策还配套了“企业申报—街道初审—部门联审—区级决策—闭环管理”五步工作法和“一项目一档案”全程跟踪机制——从“一个项目特事特办”到“一类项目有章可循”。

新政策落地次日，T4栋改造火速推进，391间客房引入万豪旗下源宿品牌，预计今年底投用。这成为武汉首个存量商务楼宇成功转型酒店的标杆。戴海波看着酒店效果图，满脸欣喜：“这栋大楼终于‘活’了，即将产生经济效益。”

此次制度破冰的效应持续外溢，国际大厦等闲置商务楼宇相继启动业态重塑，累计撬动社会投资约2亿元。业内人士评价，制度创新的价值从来不止于解决一个问题，而在于建立一套机制，为同类楼宇转型打通长效政策通道。

自治惠民： 104户居民自筹资金“原址建新家” 全市首个多产权住宅“原拆原建”项目年底交房

城市更新好不好，群众感受最直观。万松园路251号8层教师宿舍楼建成于1985年，共居住104户居民，2022年房屋安全鉴定判定为D级危房，楼体整体倾斜率达21.8%，墙体开裂、燃气罐分户使用等安全隐患长期悬而未决。前后多套改造方案均因采光、资金、扩容争议未能实施，居民安居诉求未实现。

转机出现在2025年。“支持老旧住房自主更新、原拆原建”写入中央政策文件。江汉区第一时间抢抓政策窗口，探索“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的三方共筹资金机制，确定“原址、原面积、原高度”重建方案，将万松园路251号纳入全市首批“五改四好”重点更新清单。

居民自发成立改造联合社，7名代表全程主导方案决策、资金使用，所有重大事项经全体居民签字确认。这是全市首个多产权住宅“原拆原建”项目，今年底居民就能原地回迁，在熟悉的生活圈住进带电梯、天然气入户的全新住宅。

完整社区建设同步走出群众自治路径。八古墩社区2023年入选住房城乡建设部完整社区建设试点，2025年启动的道路综合整治工程中，东一巷约200米长的巷子拥有78棵泡桐老树，经精细化改造后变身“网红巷”，淡紫色调从建筑立面延伸到街头小品。20余处闲置楼道、边角空间改造为嵌入式邻里活动室，同步推行“社区街区一体化”智慧物业模式，统一调度处置停车、漏水、环境整治等民生问题，老旧小区治理效率提升两成以上。



越秀国际金融汇里的源宿酒店预计今年底投用。



长江书店焕新开业吸引众多市民打卡。

文脉铸魂： 百年遗存“活”起来，市井烟火“潮”起来 历史街巷变身市民日常打卡地

每到周末，六渡桥的长江书店总会迎来不少市民与游客，他们或是阅读选购，或是参与各类文化活动。长江书店于1926年由瞿秋白筹建，毛泽东《湖南农民运动考察报告》单行本在此首发。因产权复杂、年久失修，长江书店沉寂近百年。2024年3月，经两年数十轮谈判，通过产权协商置换获得使用权。2025年8月，这座老书店焕新迎客，开业以来累计接待政企单位190余家，承办活动近200场。与毗邻的中共五大会址（原汉口黄陂会馆）历史陈列、民众乐园、江汉关博物馆串联成红色文化廊道——百年红色记忆不再是玻璃柜里的展品，而是可进入、可阅读的日常生活空间。

素有“中国三大娱乐场”之称的民众乐园，近年投入4.5亿元完成4.2万平方米修缮提升，完整保留水磨石地坪、旋转扶梯、圆堡塔楼等历史元素。空间运营打破传统展馆思维，打造“整座建筑即是剧场”沉浸式体系，Live house、国潮沉浸剧场、数字光影秀常态化落地，历史建筑不再仅供参观，成为青年文娱、市民休闲的城市文化新地标。

市井烟火同样能孵化城市文化IP。雪松路美食街

区实施全域微更新，原创“松仔”城市IP，提取雪松果实、热干面、小龙虾等本土元素，通过主题墙绘、互动雕塑、动态网帘灯光重塑公共空间。原本只靠餐饮出圈的街巷，如今兼具打卡、夜游、消费多重属性，“松仔”IP还成为汉超赛事江汉区官方吉祥物，老街巷完成从美食地标到城市文化符号的升级。

产业提质： 存量空间“腾笼换鸟” 寸土寸金之地长出“零碳园区”与“青春商圈”

寸土寸金的江汉，每一片老旧厂房都承载产业升级期待。在江汉经济开发区，一座有着20多年历史的服装厂经过更新改造，成了现代商务风的微立方近零碳创新产业园。改造前，这片老厂房总容量不足、无消防环形通道、无雨污分流系统。

“我们进行了物理空间更新，通过改造引入高新科创企业，实现产业的焕新升级。”武汉思维同创董事长黄甫申说，改造后园区并非简单做“房东”，而是以“产业合伙人”身份提供全生命周期服务——从工商注册到政策申报、高企认定再到融资对接，打通企业从初创到成熟的全链条需求。目前园区已引进高新技术企业4家、专精特新企业3家、瞪羚企业4家，2025年度综合产值达3.6亿元。

华中师范大学教授陈立中认为，该项目探索出独特机制：不单纯做租赁人，而是做企业的“产业合伙人”。通过全生命周期运营模式，激活产权物业、精准定位产业方向，实现空间更新与产业焕新深度融合。

商圈存量商业同步完成产业迭代。江汉路佳丽广场原传统百货业态老化、客流持续下滑，改造后锁定18至35岁青年客群，布局2万平方米潮玩仓储、8000平方米室内运动体验馆，与周边商业错位发展，大幅提升体验业态占比。改造开业后日均客流稳定在4万人次，节假日峰值突破7万人次，老牌商圈重新聚拢青年消费人气。

模式革新： 从“建房子”到“优服务” 开发商转型“城市运营综合服务商”

这个暑假，位于唐家墩的武汉·理想之地开启“遛娃”模式。尚未交付的楼盘先行推出系列青少年暑期课堂，一站式托管、趣味活动同步上线，为周边居民解决暑期“带娃难”的烦心事。

武汉·理想之地项目总规划约197亩，建筑面积52.5万平方米，涵盖住宅、写字楼、商业街区、九年一贯制学校等复合功能。由武汉金融街集团联合万科实施，推行“国企资源+市场运作”模式，打通“投、建、运、管、服”全链条。创新提出“1+235”理想生活体系，通过家庭、房产、城市配套三大全生命周期保障体系支撑，落位于安全、舒适、健康、活力、温度五大核心价值。同时将运营单元从单个小区拓展为连片全域运营——老旧小区、开放街区、公共空间、社区商业全部纳入一体化体系。

项目入选房地产发展新模式全省试点。业内评价，“理想之地”推动城市更新从“工程建设逻辑”转向“民生运营逻辑”——开发商的角色不再是“盖完就走”，而是成为持续提供生活服务的“城市运营综合服务商”。

“不是所有城市都有大块空地，但每座城市都可以找到自己的更新路径。”江汉区相关负责人表示，关键在于找准有为政府、有效市场、共治群众三方平衡点——政府做“制度供给者”和“底线守护者”，把判断权交给市场，把决定权还给居民。精细化“渐进式”改造持续推进，城市空间品质、历史文脉活力、群众生活获得感就能同步提升，稳步朝着现代化人民城市建设目标前行。