



楠姆科创新带改造前。



楠姆科创新带改造后。

更新点评

『在旧底片上显影新图景』

湖北大学城市创意与设计研究院执行副院长、博士生导师叶云教授认为，青山区城市更新的实践不单是空间更新，而是同时给出了三把钥匙，打开了老工业基地“破”与“立”的三重门。

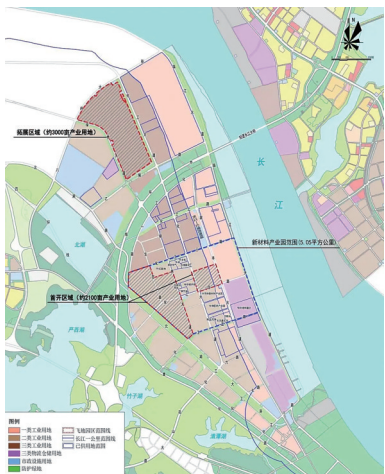
武汉光谷新材料产业园用“光谷研创引领、青山配套支撑”的跨区协作模式，把传统化工底子转化为新材料制造能力——这是产业换芯的钥匙。

楠姆科创片区让旧厂房褪去生产功能，植入研发和中试空间，工业旧厂本身成为产业链的一环——这是遗产活化的钥匙。

21街危旧房改造用合作化模式，让居民从被动安置变为共建主体，成本共担换品质共享——这是民生破局的钥匙。

这三把钥匙看似独立，实则指向同一个内核：以城市更新实现多维度深度“重构”。产业借跨区协同找到了新链主，遗产借产业导入找到了新用途，社区借机制创新找到了新共识。

叶云表示，每一处更新都在证明，老工业区最大的底牌恰恰是它曾经积累的存量——土地、设施、技能、社群。把这些存量重新编码，就是未来成本最低的发展方案。



↑ 武汉
光谷新材料
产业园改造
前。

← 武汉
光谷新材料
产业园规划
图。

“建出来、长出来、引进来”，百里钢城更新进行时 青山：从“钢铁脊梁”到“创新引擎”



21街危旧房改造后。

近日，随着湖北省首个“住宅合作社”项目——青山区21街危旧房改造项目顺利回迁交付，134户居民在原址上迎来了“旧房换新家”的崭新生活。在青山区，百里钢城正以城市更新破题转型。“共和国钢铁长子”留下的老厂区、老房子和工业岸线如何在厚重的历史地基上生长出新的城市叙事？

· 更新行动 ·

今年上半年，青山区紧扣“五改四好”任务主线，大力推动城市更新工作，取得了一定成效。

一是实施“五改四好”，全面提升城市功能品质。紧扣“五改四好”核心任务，全面统筹项目建设，第一批“小而美”片区涵盖5个片区、9个项目，其中5个项目已顺利完工，年度计划完成投资7.91亿元，已完成5.64亿元；第二批“小而美”片区涵盖7个片区、20个项目，所有片区全部开工，年度计划完成投资10.46亿元，已完成5.55亿元。青山楠姆锦鲤片（一期）已经完工，青山楠姆锦鲤片（二、三期）预计9月完工，整个片区依托“五大研究院”科创平台，打造楠姆科创带，健全科创载体运维与企业孵化培育机制，打通从基础研究、中试孵化到产业化落地全链条，以科技创新赋能产业发展。

二是强化“六带”联动，转变城市发展方式。完成5公里慢行设施改造，开工8条微循环道路，新增停车位6262个；完成31个环境整治项目，栽种苗木1300余株，新建2个口袋

公园；以武汉马拉松赛事终点落户青山江滩为契机，推动建设三路改造及青山江滩基础设施及滩岸环境综合整治工程，将建设三路从交通通道更新为集赛事服务、生态景观、公共活动、生活服务于一体的复合型城市活力廊道，将青山江滩转型为集赛事、演艺、市集、露营、旅游于一体的“城市户外客厅”；青山正街深挖片区文化底蕴，创新构建“文化+商业”融合发展模式，以文化赋能商业升级，以商业反哺文化传承，助力项目实现社会效益与经济效益的有机统一。

三是探索“五创”协同，破解更新难点。创新协同东湖高新区，共建武汉光谷新材料产业园，以“光谷研创、青山配套、全链协同”模式，聚焦光电子信息、生命健康等重点领域，推动重点产业项目落地，打造区域协同发展示范样板；强化与武钢集团的战略协同，共同推进北湖片区开发，优化“三线一路”专项规划及控规调整，盘活拓展产业用地约2200亩，为重大产业项目落地预留发展空间。

· 更新案例 ·

青山21街134户居民陆续搬进新居 老街坊有了“做梦一样”的新生活

“这是我们的空中花园，以后居民可以在这里休闲、种菜、跳广场舞。”站在青山区21街坊的新楼里，74岁的郑德顺指着17层架空楼面积655平方米的公共空间，语气里满是期待。

他是21街坊的居民代表，也是居民“自改委”成员。让他发出这般感慨的，是眼前拔地而起的新楼和那个曾经想都不敢想的“空中花园”。

青山区21街共有3栋住宅楼，两栋建于1957年，另一栋建于1974年，房屋结构普遍老化、基础配套设施陈旧，被鉴定为C级危房。

2023年，湖北省启动“住宅合作社”危旧房改造试点，青山21街成为首个落地单元。当年底，21街134户居民组建“住宅合作社”，推选出8名代表组成“自改委”，全程参与方案设计、施工监督和资金监管，开始在原地为自己建造“好房子”。

北京市建筑设计研究院总建筑师吴晨被聘为该项目总建造师。“根据居民需求设计了7种户型，连40多平方米的住房都能实现‘南北通透’，这在商品房市场上几乎不可能。”吴晨说，“住宅合作社”经过三轮入户调查、两次社员大会，最终确定户型设计方案。

科苑社区党委书记、合作社长刘英介绍，改造方案充分兼顾居民利益，居民原有套内面积一比一置换，无需掏钱；面积差在10平方米以内的，前5平方米按16500元/平方米的六折计算，后5平方米按九折计算，超出部分按市场价核算。

社区和理事会成员反复上门做工作，仅用4个半月就完成了134户居民的签约、腾退、拆除工作，不到两年就交房。

项目2024年夏天动工，当年底便实现主体结构封顶。郑德顺看在眼里，感叹道：“也就是一年时间建起了新楼，跟做梦一样。”

眼下，134户居民正忙着装修，陆续搬进新家。社区还计划做两个展厅，陈列21街危旧房改造前后的对比照片。

两区共建串起“芯”“料”产业链 从鱼塘到产业园，青山建起新材料产业园

“联丰大道与化工四路交会处，这片闲置地块将蝶变为创新要素集聚的科创产业园。”武汉光谷新材料产业园工作人员杨成手指墙上的规划图介绍。

6月11日，武汉光谷新材料产业园正式揭牌，成为光谷第九块“科创飞地”。两区共建，“光谷研创、青山配套、全链协同”的发展模式清晰落地，武汉化工园区的这片鱼塘摇身一变成为新材料产业重地。

“前两天，一天就接待了三拨人，有从事光刻胶配套试剂研发生产的，也有集成电路前驱体材料企业人员。”杨成说，最

近每天要接待一拨又一拨意向入驻企业。

“到访企业既有江苏、浙江的，也有从广东来的。”杨成介绍说，他们都是被“光”吸引。

青山区发改局有关负责人介绍，这些年青山一直在光谷上游备“料”先行：烽火锐拓为烽火通信配套生产1500万芯公里光纤光缆，恒基达鑫为长江存储提供危化品储存，广钢气体的氢气已通过管廊和槽车直达光谷半导体产线……据了解，距此仅半小时车程的光谷，聚集着1.6万家光电子信息企业，但一枚芯片的诞生离不开高纯度电子化学品、电子特气等关键材料——这正是青山化工园区的“独门优势”。

今年初，光谷、青山两区启动谋划武汉光谷新材料产业园“科创飞地”合作，两区目标一致，加强关键电子信息化学品供给保障，将光谷的“芯”和青山的“料”串成了一条线，助力武汉打造世界级光电子信息先进制造业集群。

这位负责人表示：“光谷通过‘飞地园区+离岸科创中心+海外创新中心’链接全球科创资源，光谷科创大走廊、东湖科学城科创成果辐射带动力日益强劲。”

楠姆科创带五大研究院9月底全部建成 老厂房“修旧如旧”，长出“科创森林”

青山楠姆河畔，一片低密度红砖厂房建筑群掩映在绿荫之中。其中，弗顿高化工新材料产业技术研究院大门处，工人们正在紧张施工，首批办公室刚刚修缮完成，研究院部分行政人员已到岗上班。本月底，研发设备将陆续入场。

楠姆科创带，这片形如锦鲤的地块，北临武九生态文化长廊、南临冶金大道，西至武丰河、东至建设十路，曾是武钢等老工业企业的配套区域，散落着23栋旧厂房。

“以前这一片大多是老厂房和闲置地块，现在塔吊林立、围挡内热火朝天。听说要建成科技园区，我们都很好奇，这里未来会变成什么样？”曾在楠姆片区老印刷厂工作了30多年的李师傅，道出了不少老街坊的共同心声。

变化正在发生。走进最早改造完成的武汉光化院，很难想象这里曾是老旧厂房：橙白相间的现代化建筑里，科研人员身穿白色实验服专注地做着实验；二楼的露台被改造成了一个小巧的花园——绿植环绕、阳光充足，有年轻人在这里喝着咖啡、交流学术。

青山国投项目负责人介绍：“青山区楠姆片是全市33片重点更新单元之一，针对这些20世纪七八十年代的原有武钢闲置厂房，我们在改造中采用‘修旧如旧’方式，对老旧厂房进行改造。”改造不是简单“刷漆翻新”，而是一场精细化的“微创手术”——红砖墙、高挑空、大跨度被完整保留，同步完善水电、道路、管网等基础设施。

目前，华科大、武科大、中南民大、湖大等5所高校院所的新型研发机构已完成布局，覆盖光化学、化工新材料、冶金装备等，与青山三大支柱产业高度吻合。

五大研究院预计今年9月底全部建成。

更新进度

青山区首批5个“小而美”片区：北湖绿岛南片、滨江西片、青山楠姆锦鲤片、青山正街二期片、一湾一寨。

青山区第二批7个“小而美”片区：青山船厂片、青山楠姆锦鲤片（二期和三期、东西舱）、青山正街二期北片、新材料产业园片、先进钢铁材料智造产业园片、环科园产业提升片、工人村都市工业园兴达公司片。

楠姆科创片区：青山区楠姆片是全市33片重点更新单元之一，在改造中采用“修旧如旧”方式，对老旧厂房进行改造，建成后 will 集聚高端创新资源和科创企业，推动科技成果转化和产业化。

21街危旧房改造：湖北省首批、武汉市首个危旧房合作化改造试点项目，按照“居民主体、政府支持、市场运作”的总体思路，对4栋危旧住房拆除改造，新建一栋32层住宅，134户居民原址回迁，走进了住宅合作社模式全流程，形成危旧住房自主更新的青山经验。

武汉光谷新材料产业园：武汉光谷新材料产业园由东湖高新区、青山区合作，选址青山区（化工区）约2112亩产业用地作为合作共建园区首开区项目用地，计划分三期实施供地，聚焦长江存储等龙头企业产业链配套需求。首开区一期约399亩拟于8月20日供地，首开区二期约673亩拟于11月中旬供地，首开区三期约1040亩拟于2027年供地。

策划：中共青山区委宣传部
撰文：郝天娇 陈立峰