



武汉航空新材料产业园研发楼已封顶。

更新点评

『内涵提升』的关键抓手 城市更新是

新城区的城市更新路径与中心城区有所不同，需要兼顾城乡融合、重视产业导入，实现功能片区的“内涵提升”。

武汉理工大学建筑与城市研究中心主任、湖北省村镇建设协会副会长、武汉市规划协会副会长陈铭教授表示，蔡甸区的4个案例精准回应了新城区城市更新的核心命题。中法半岛小镇通过全域统筹，将城中村改造与生态新城建设一体推进，通过村民就地城镇化，扎实迈出城乡融合第一步；武汉航空新材料产业园以产业导入倒逼空间更新，从低效城乡用地到百亿级产业集群，产业能级的跃升成效显著；沉湖国际小镇将生态资源转化为发展资本，以会展经济激活偏远湖区，探索了生态价值转化的创新路径；九坤金街·烟火湖集以微更新激活城市边角地，用低成本、快迭代的方式重塑片区活力，为存量空间的活化利用提供了实践样本。

“新城区的城市更新不应是简单地拆旧建新，而应通过功能品质的整体提升，吸引人才、集聚产业，最终实现‘产城人’深度融合。”陈铭说，蔡甸区的实践表明，城市更新是新城区从“规模扩张”转向“内涵提升”的关键抓手，只有因地制宜、分类施策，才能在有限空间中释放最大发展潜能。



沉湖国际小镇会展经济片区。

策划：中共蔡甸区委宣传部

重构发展空间、焕新城乡融合、澎湃产业动能—— 蔡甸：城市更新重塑区域生长逻辑



武汉市首批城市更新城中村改造典型案例之一——中法半岛小镇项目。

中法半岛小镇，撂荒地上崛起五星级酒店与度假乐园，村民告别城中村，住进电梯房，出行乘地铁；

天鹅湖大道两侧，低矮仓库与旧厂房悄然退场，取而代之的是一座座产业楼宇，百亿级新材料产业集群加速起势；

沉湖国际小镇，湿地科普馆、野奢民宿、观鸟研学吸引大批年轻游客涌入这个偏远湖区放松打卡；

九坤金街·烟火湖集特色街区，废弃老碾米厂变身艺术商业街区，累计引客超45万人次。

今年以来，蔡甸区紧扣“五改四好”“六带五创”路径，创新实施“五个一”更新模式——打造一批特色街区、改造一批老旧厂区、建设一批和美片区、新建一批产业园区、创建一批标杆社区，高质量推进城市更新三年行动。在这片热土上，空间腾挪与产业重塑的动能澎湃涌动——首批纳入武汉市“五改四好”清单的4个片区全面成势，第二批6个片区提速推进，10个片区45个子项目总投资165亿元。

城市更新，更新的是空间形态，重塑的是发展逻辑——蔡甸区坚持以城市更新促进科技创新、产业焕新、治理革新、文化复兴，通过功能品质的整体提升，吸引人才、集聚产业，为加快打造城乡融合发展样板区提供坚实支撑。

更新案例

中法半岛小镇

城中村长出“生态新城”
高端度假乐园、法式酒店纷纷落户

“下楼就是幼儿园，出门就是商业街。才买的电动自行车插上小区智能充电桩就能充电，生活跟以前大不一样。”新天还建社区居民樊茜谈及入住半年的感受，连连称赞。

新天还建社区所在的中法半岛小镇项目位于中法生态城东部，总面积约275公顷，是武汉市首批城市更新城中村改造典型案例之一。项目包括新天村、唐河村、铁铺村、易家岭村等4个区域，通过整体改造、连片开发，打破原有土地闲置率高、布局散乱的局面，实现土地资源集约利用和城市功能品质提升。

今年1月，新天还建社区33栋住宅楼集中交付，樊茜等2844户村民顺利搬入新居。中法生态城管委会相关负责人介绍，新天还建社区作为全省最大规模装配式还建社区，比传统施工方式节水约80%、节能70%。项目全域按照绿色建筑一星级以上标准建设，融入海绵城市理念，诠释“推动绿色低碳转型”的城市发展导向。

住有宜居，学有优教、行有畅路。如今，中法生态城区域超5000户村民迁入现代化社区，中法城一高1800名学生有序入学，17条道路畅通片区交通网，同步布局邻里中心、社区商业等设施，构建起“15分钟便民生活圈”。

城市功能完善，产业发展如火如荼。同济医院国家医学中心大楼冲刺10月竣工，中法铂尔曼酒店开业在即，梧桐中心与多家知名品牌酒店签约，武汉开元森泊度假乐园开业一年入围亚洲亲子乐园酒店百强。

蔡甸区住更局相关负责人表示，项目创新构建“政府引导、市场参与、多元融资”的投融资格局，突破了过去依赖单一财政拨款或开发商垫资的传统思路，实现了“政府搭台、企业唱戏”。

武汉航空新材料产业园

不做“房东”做“合伙人”
百亿新材料产业集群加速成形

一架国产C919大飞机模型静立于武汉航空新材料产业园项目部，蓄势待飞的姿态恰如这片土地正在经历的产业突围。大集街道天鹅湖大道两侧，塔吊林立，一座座产业楼宇拔地而起。几年前，这里还是一片低效的货物堆场和停车场。自2024年7月武汉航空新材料产业发展研究院落户以来，这片“低效地块”便以“每天不一样”的速度焕发新生。

总投资15亿元、占地约120亩的武汉航空新材料产业园，是蔡甸依托城镇开发边界内土地资源，通过搬迁安置、盘活存量土地精心打造的新兴产业载体。作为武汉先进制造业的重要承载区，蔡甸聚力探索“空间换产业”的逻辑——城市更新不只是拆旧建新，更是为科技创新和产业焕新腾挪空间。“我们不满足于只做‘收租的房东’，而是选择做‘一起成长的合伙人’。”蔡甸产业投资公司总经理张鹏介绍，产业园以股权投资优质项目，与企业共担风险。这种“空间随项目走”的深度绑定，精准匹配了科技成果从“实验室”走向“生产线”的载体需求，实现从“空间更新”到“产业焕新”的升维。

航空热塑性复合材料中试基地项目，注册资本8000万元，蔡甸产业投资公司直接投资持股17.75%。省级“尖刀”技术攻关项目大丝束碳纤维中试基地项目主体武汉星图复合材料公司，产业投资公司依据其设备采购清单提前垫资，解决了这家科创公司的燃眉之急。

武汉航空新材料产业园对面，朗志先进合金、瑞聚祥新能源、汽车及航空零部件智能化生产基地等项目同步推进，串联

起从材料研发到终端应用的完整链条，百亿级新材料产业集群加速成形。某省属重点高校知音湖校区即将落户。

按照规划，园区14栋建筑建成后，可容纳约50个航空新材料项目，吸纳上千名科技工作者，优化区域的人口结构、消费层级和功能定位。“这里将不仅是一个产业园区，更是一个以航空新材料为特色、产城融合、充满活力的科创社区。”张鹏说。

沉湖国际小镇

从偏远湖区到时尚文旅地标
一年吸引10万游客打卡

由国际著名设计大师隈研吾操刀的武汉设计之都永久会址——形似折纸飞鸟的建筑矗立水畔，5个船形展创艺术空间构成“水上美术馆”，登高16.9米的玲珑塔可俯瞰万鸟翩跹。

在沉湖国际重要湿地“东大门”，昔日的偏远湖区因沉湖国际小镇的亮相而焕然一新。项目以“最小干预、最成自然”的规划手法，完成58户民房搬迁，2万平方米闲置旧厂房改造及同心湖生态修复，同步推进道路管网、燃气电力等配套建设，让沉寂的乡村蝶变为武汉时尚文旅地标。

如今，飞莺集、匠庐等国内头部民宿品牌已入驻，展创空间、特色餐饮等多元业态接二连三地。小镇作为第八届武汉设计双年展分会场首次亮相，并相继举办2025武汉时装周等重要活动，年接待游客量突破10万人次。

“作为省市重点打造的生态文旅新地标，沉湖国际小镇将承载‘会议会展+创意活动+文旅休闲’的多维功能。”沉湖投资开发有限公司董事长蔡笑飞介绍，小镇围绕“东镇西苑、南得北岛”布局加速建设——一期南岛以“会展”为重点已基本建成，北岛聚焦“康养”银发经济，西苑打造“创意”设计创业基地，东镇营造“安居”品质生活，真正实现“办好一次展、搞活一片区”的可持续发展。

人气带来了商机，也唤回了游子。36岁的方练在外漂泊多年后回乡开启“顺意小馆”，主打本地湖鲜，日均接待上百人。“以前游客看完湿地飞鸟就走，现在看完展览住民宿，能待上一整天。”

香炉山大队居民李纯见证了小镇的蝶变，更让她欣喜的是就业机会大幅增加——小镇优先安排本地居民从事保洁、安保、管理、绿化等工作，集镇餐饮、住宿、房屋租赁随之红火，大家的腰包实实在在地鼓了起来。

如今，沉湖国际小镇会展经济片区已形成“小镇兴、人才归、产业旺”的良性循环，直接带动200余名本地村民在家门口端稳“旅游饭碗”，投身餐饮、民宿、研学等新业态。一条会展链的延伸，正让这片曾经的偏远湖区蝶变为绿色生态旅游核心产业承载地，焕发出持久的活力与价值。

九坤金街·烟火湖集

废弃碾米厂、“沉睡”街角变潮集
“微更新”激活老城消费夜活力

暮色四合，蔡甸九坤金街·烟火湖集特色街区人声鼎沸。110多家美食档口热气腾腾，亲子乐园欢笑不断，国潮文创、非遗美食与潮玩零售琳琅满目。

烟火湖集是九坤金街新消费融合发展片区的核心引擎。该片区占地约20公顷，位于蔡甸的老城关——蔡甸街道。老旧小区、老旧厂区与老旧街区在此交织，一度面临设施老旧、活力不足的困扰。

为此，蔡甸区探索“政府引导、市场运作、商户参与、居民共治”机制，以“烟火味、人情味、文化味”融入城市“微更新”破题。改造没有大拆大建——老碾米厂结构被悉心保留，转身成为特色餐饮店；集装箱搭出街区骨架，涂鸦与艺术装置铺陈其间；城市边角地转型为聚合文创、商业、休闲、娱乐的功能空间，迅速崛起为全时段消费目的地。

“我们追加了投资建二期游乐场，这个月完成基建，后续还要升级业态、优化服务，把这里打造成武汉最具人气的烟火消费地标。”街区负责人余雷干劲十足。随着智慧停车位、街区景观提升等一应俱全，这里正逐步成为蔡甸商业更新与夜间经济示范街区。

“白天到花博汇、武汉野生动物王国游玩，晚上来这个街区吃美食、看表演，体验感非常棒。”来自孝感游客王鑫说。

烟火湖集的焕新也带动了周边环境的整体提升。建于2003年的安居工程小区外墙修缮、管网改造、安防提升，居民居住环境大幅改善。三远大爱城商业楼引入“一鸣生鲜”总部及旗舰店，打造6000平方米生鲜采购与游客休闲综合超市。

“以浓郁烟火气留住城市记忆，以新业态点燃城市夜消费。”蔡甸街道相关负责人表示，九坤金街·烟火湖集特色街区的实践表明，城市更新不必大拆大建，“微更新”同样能激活存量空间、重塑片区活力。

更新进度

第一批“五改四好”片区(4个)

中法生态城新农社区片区
常福产业城常福之心片区
蔡甸现代城朝阳河北片区
文岭生活城科创片区

第二批“五改四好”片区(6个)

中法生态城同济大健康产业片区
中德星天地双创孵化片区
武汉航空新材料产业更新片区
沉湖国际小镇会展经济片区
武汉船舶学院产学研融合发展片区
九坤金街新消费融合发展片区

项目介绍

中法生态城新农集特色街区

以汉味美食新农牛肉非遗老字号为核心IP，融合潮流茶饮、精酿酒吧、文创零售等多元业态，同步配套商业综合体、精品超市、酒店办公，构建一站式邻里服务中心，服务覆盖周边近20万户居民，树立品质生活消费新标杆。

武汉半导体装备产业园

占地208亩，聚焦半导体装备、电子材料、光通信芯片组件三大核心领域，依托诺博半导体、华彩光电、宇轩飞速等20余家上下游企业，规划12栋标准化厂房及配套研发楼宇，满足无尘生产、中试研发全场景需求，打造华中地区重要的半导体及集成电路产业智造基地。同步谋划建设380亩半导体装备产业园(二期)，为产业扩能升级预留战略空间。

武汉航空新材料产业更新片区

占地300亩，聚焦航空新材料、先进金属材料、新能源材料核心领域，联动汽车、光纤通信、光电传感、航空零部件智能化制造业态，依托武航院创新源头与产业园转化载体，集聚沃尔核材、百思通、朗志镍钛等40余家上下游企业，构建“研发—中试—生产—应用”全产业链生态，打造百亿级新材料产业高地。

沉湖国际小镇会展经济片区

占地580亩，锚定“生态为底、设计为核、文旅为本”理念，通过对老旧闲置厂房改造升级，打造会展空间、永久会址及特色商业板块，构建绿色生态旅游核心产业，为武汉建设国际交往中心开辟新窗口。

九坤金街新消费融合发展片区

占地334亩，通过对老旧小区、老旧厂区、老旧街区改造提升，引入国潮品牌、文创产品、老字号、地标品牌及非遗美食等特色业态，打造蔡甸商业更新与夜间经济示范街区。