

更新一座城，激活一座城

武汉市住房和城乡建设局攻坚超大城市更新纪实



城市更新赋能武昌滨江，焕新长江右岸活力画卷。肖森炜 摄



融通珞珈创新港效果图。



时代汽车项目效果图。



合作路1号项目效果图。



广埠屯·锦鲤项目施工现场。胡冬冬 摄



马池二村航拍。

策划：武汉市住房和城乡建设局
图/武汉市住房和城乡建设局提供（署名除外）

浩荡长江，不舍昼夜；大城崛起，起于更新。在中国城市发展从“大规模增量建设”迈入“存量提质改造与增量结构调整并重”的关键转型期，武汉作为超大城市，直面城市更新的时代“必答题”。

如何回应群众对美好生活向往的人民之问？如何破解老城存量提质的城市之问？如何打通精细长效运维的治理之问？考验历史耐心，更呼唤系统思维。

武汉市住房和城乡建设局紧扣时代脉搏，聚焦“五改四好”，践行“六带五创”，推动“四新融合”，奋力探索系统性、可复制、可持续的超大城市更新之路，推动城市发展方式转变，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

2025年11月，《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案（2025—2027年）》正式印发。2026年7月10日，市政府常务会通过《武汉市城市更新“十五五”规划》（以下简称《规划》），系统明确了发展基础、发展目标、重点任务和保障措施。

从三年攻坚方案到五年专项规划，武汉城市更新的顶层设计完成了关键拼图。截至目前，首批80个市级重点更新片区全部开工，第二批102个片区开工率达93%。各类创新模式落地见效，形成一批可复制、可推广的经验做法。

“五改四好”重塑城市更新价值逻辑

城市更新，要用心做好“民生工程”。直面设施老化、业态单一、厂区闲置等“城市病”，武汉市住房和城乡建设局不搞“推土机式”的简单外延扩张，而是以“绣花功夫”推进微改造，聚焦既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村五大领域，构建从“好房子”到“好城区”的四级品质闭环。

既有建筑改造，守的是安全底线。武汉正大力推行自主更新，重点推进一批原拆原建项目，让居民在原址上实现居住品质跃升。湖北大学危旧改造项目、江北区万松园路251号、黄陂六中小区等项目年内即可让老居民原地搬进新家，江岸区时代汽车项目作为首个“增容不增户”的项目，改造工作也正在有序推进中。到2027年，武汉将累计完成不安全住房改造75万平方米、不成套住房改造30万平方米、建筑节能改造225万平方米，让“忧居”彻底变“优居”。

“六带联动”赋能“五个中心”战略全局

城市更新的价值，远不止于物理空间的焕新，更在于为城市发展战略提供系统性支撑。武汉市住房和城乡建设局依托“带改造、带开发、带建设、带整治、带管理、带保护”的“六带联动”，将城市更新深度嵌入“五个中心”建设全局，实现同频共振，协同发力。

支撑全国经济中心，重构空间载体是关键。以“带改造”腾退低效产业空间，以“带开发”统筹存量更新与增量开发，拓展“五谷”产业空间。到2027年，将打造20个特色产业名园，落地25个存量更新、50个增量开发项目，为经济中心建设提供高品质空间载体。

支撑国家科技创新中心，高品质环境凝聚创新要素。以“带管理”赋能数字治理，以“带改造”承载科创

老旧小区改造，补的是功能短板。中南一路66号小区的闲置房改造成咖啡店、夕阳茶社和手作面包店，知音东苑建起三层社区服务中心，养老托育、便民商超、文化休闲加速构建“15分钟生活圈”。到2027年，将完成300个老旧小区改造，建成173个完整社区，让居民的幸福“近在咫尺”。

老旧街区改造，做的是活化文章。延庆里修缮一新，九成以上为华中首店，老里份重拾烟火气。蔡甸“九坤金街·烟火市集”将闲置旧碾米厂“腾笼换鸟”，引入110多家品牌，日均接待约3000人次。《规划》明确，强化解放大道、武胜路、汉阳大道等城市轴线引领片区联动更新，加强一元片、经心书院片等历史街区保护利用。

老旧厂区改造，转的是发展动能。武昌小龟山金融文化公园由老工业厂房蝶变为华中首个金融主题产业园，累计税收收16亿元。武钢云谷·606产业园正加

产业，以“带整治”营造宜居生态。武汉搭建城市更新数字平台，深化BIM/CIM技术应用；推动更新资源投向“一城三圈多带”，促进科技创新中心“四链”融合；将建成100个社区公园、口袋公园，新增绿道200公里。

支撑国家商贸物流中心，基础设施升级是根基。以“带建设”优化综合交通体系，推进三大高铁枢纽功能升级，完成地下管网系统化改造。武汉是全国第二个获批建设“五型”国家物流枢纽的城市，汉阳站、天河站高铁枢纽功能区正以站城一体化思路加速推进，硬件底座不断夯实，商贸物流辐射能级持续跃升。

支撑国际交往中心，文脉保护铸就独特名片。以“带保护”活化历史街区，留住城市记忆、推动文化复

“五创协同”打通超大城市更新瓶颈

超大城市更新始终绕不开“钱、地、人、手续”四大堵点。《武汉市城市更新条例》于今年6月1日正式施行，20条改革清单，三批共41条支持城市更新若干政策措施，“政策工具箱1.0版”让基层“一图读懂政策、一图通晓流程”。制度铺路，为一线破难注入底气。

在咸安坊，百年老建筑一度因产权不明面临招商困难。武汉市住房和城乡建设局更新局及相关部门逐一攻克权属认定、审批流程等难题，让老建筑“持证上岗”，商家纷至沓来。这张“身份证”的背后，正是“五创协同”发挥作用，以改革创新为城市更新清障开路。

创新实施模式，是换一种“改”法。武汉不搞“毕其功于一役”的宏大叙事，而是推行“小片区、精算账、微改造、渐进式”的节奏。黄陂区木兰广场原区人民医院老院区由国企一体化操盘，在同一地块叠加养老、托

育、商业、文化功能，形成一个功能复合的“垂直街区”——让每个项目算得清账、看得见效果。

创新资金保障，是换一种“投”法。城市更新最大的难题是钱从哪里来。武汉构建“政府引导、国企主导、社会资本参与”的多元投入格局，关注项目自身的造血探索——江汉区汉正街老街区通过闲置公房盘活、广告停车等衍生收益拓宽资金池，思路从“伸手要钱”转向“经营生钱”。

创新资源配置，是换一种“用”法。存量时代土地资源寸土寸金。武汉推行土地混合开发、组合供应，用容积率奖励、指标转移等政策释放空间价值。汉阳龟北片区统筹工业遗存活化、文旅商业、文创办公等多元功能，实现“风貌保留+产业升级+土地高效利用”多赢。土地的“混合”，激活的是城市的“复合”价值。

创新方案策划，是换一种“想”法。空间改造只是

“四新融合”激活高质量发展动能引擎

更新的目的是什么？跳出“改造”看“更新”，武汉市住房和城乡建设局锚定以城市更新为战略抓手培育新质生产力，推动城市更新与科技创新、产业焕新、治理革新深度融合，实现存量提质、动能升级、治理增效多重突破。

以城市更新促科技创新，培育发展新动能。广埠屯，过去是华中最大的电子数码产品集散地，如今有了新标签——“珞喻硅谷·广埠屯锦鲤”。原商超改为复合创客工场，大车间转为共享中试平台，长期制约区域创新的中试短板被精准补齐。

存量空间活化，科创引擎赋能。洪山区以珞喻、南湖、狮山、青菱四大“山水硅巷”为核心，系统构筑“一带四巷多街区”的环大学创新发展带。709印制板厂转型为科创孵化器，高科大厦升级为OPC生态社区——老旧厂区与社区的蝶变，串联起一条“源头创新—中试

孵化—产业转化”的完整链条。

以城市更新促产业焕新，构建产业新体系。青山楠姆科创带一期盘活闲置厂房，改造为符合科研需求的专业化空间。武汉光化学技术研究院等五所高校院所的新型研发机构已在此布局，研究覆盖光化学、化工新材料等前沿方向——老厂房里生长出面向未来的产业新力量。

业态迭代升级，产城深度融合。昙华林转型为文化消费地标，节假日客流屡创新高；武汉航空新材料产业园聚焦高端制造，推动区域产业迈向价值链中高端——空间重构与产业迭代互促共进，城市更新正成为构建现代化产业体系的重要支点。

以城市更新促治理革新，提升治理新效能。万松园路251号尝试原拆原建、自主更新。从改造方案制定到施工队伍选择，从资金筹措到工程监理，居民全程

速改造老厂房，多家创新型中小企业已表达入驻意向。《规划》提出，重点推进青山北湖片、武汉卷烟厂片、四美塘片、汉钢片等老旧厂区和园区提质增效，加快低效工业用地改造。

城中村改造，改的是人居未来。岱家山科技创业城从曾经的城中村转型为数智传感产业高地。马池二村从“废品回收村”变为“治愈系打卡地”，吸引青年前来创业扎根，实现“安居”与“乐业”并重。《规划》要求，加强景中村、绿中村生态化改造，重点推进华安里城中村改造及东湖风景区湖光村落架重建、鼓架文旅景区等片区建设。

从一套房的安全性提升，到整个小区的功能完善，再到完整社区的服务配套，直至整个城区的品质升级——“五改”各有侧重，“四好”层层递进，串联起武汉城市更新“以人民为中心”的完整逻辑。

兴。延庆里、昙华林、咸安坊等历史街区成为城市文化新地标。合作路1号项目正通过保护修缮，导入多元资源业态。武汉将实现历史建筑挂牌建档率100%、活化利用率70%以上，彰显城市文化底气。

支撑区域金融中心，载体品质与治理智慧并重。以“带开发”建设高端商务载体，以“带改造”盘活存量楼宇，以“带管理”提升楼宇智慧化水平。武汉以金融创新激活更新动能，探索设立城市更新基金，让资本与空间在双向奔赴中释放乘数效应。

六带联动，不是“各管一段”的简单拼盘，而是系统施策、整体赋能——让每一处更新的空间都能在“五个中心”的棋盘上找到自己的落点，加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

第一步，如何让空间“活”起来取决于运营。江岸区保元里引入沉浸式演出，把历史变成可体验的文化产品；青山区武钢一号高炉以数字化手段还原历史场景，构建“红色IP+数字科技”叙事。当策划触及城市记忆与情感共鸣，更新的就不只是建筑，而是人与城的关系。

创新审批服务，是换一种“办”法。咸安坊的办证故事，深意更加清晰——它不只解决了一个产权问题，更是一次审批服务理念革新。压缩时限、优化流程、主动破冰，经验正在被复制到更多历史街区。一纸证书的突破，沉淀为一套可推广的长效机制。

从“改”法到“投”法，从“用”法到“想”法，再到“办”法——五种创新指向同一个答案：城市更新的能力，不在蓝图有多宏大，而在面对具体堵点时，选择破壁的改革新动力。

主导、全程参与。“居民出一点、政府补一点、社会投一点”的共担机制，重塑了社区治理的底层逻辑——居民不再是更新的“看客”，而是真正的主人翁。

多方共建共享，共筑美好家园。东湖高新区荷叶山社区引入“城市合伙人”模式，政府、企业、金融机构、居民四方共商共建，解决“谁来干、钱从哪来、怎么干好”的核心问题。江岸区西马片项目探索“造服务、卖服务”的可持续运营模式，通过整合社区商业、家政服务、健康管理等增值服务，构建自我造血机制。

当百年老里份重拾烟火，当工业锈带焕发新生，当老街区的咖啡馆里坐着讨论芯片的青年——武汉的城市更新，便在这些具体而微的变化中完成了代际接力。让每一寸空间更好地服务于人，这既是超大城市的治理智慧，更是“人民城市”的温暖注脚。