

政策创新激活存量空间 数字智治赋能内涵转型

市自然资源和城乡建设局探索城市更新新路径



市资建局开门纳智推进“一桥两山”规划。



延庆里变身城市文化新地标。

涂为 摄



环汤逊湖片区正打造“生态+科创”品牌(图中为阳光创客)。



昙华林探索一体化供地模式。

吴娟 摄



江欣苑社区的共享花园。

文/黄琦 胡佩茹 王亚欣 涂为
图/武汉市自然资源和城乡建设局提供(署名除外)
策划:武汉市自然资源和城乡建设局

初夏时节,延庆里游人如织。这座有着93年历史的老里份,经过精心修缮活化后焕然一新,各种特色小店有序排布,穿插着游客鲜活的笑意;古老的爬山虎见证了延庆里从衰老走向鲜活,重新攀上了红墙。回首往昔,这片历史街区曾经是管线老化、墙体破损D级危房,如今的蝶变令人瞩目。

同一时间,江汉万松园251号多产权危房完成原拆原建探索;江欣苑社区通过引导规划师驻场陪伴,将空闲地变身邻里共享花园……这批创新型更新项目,为全市城市更新工作发挥了突破性的引领示范作用。

从外延扩张转向内涵提质,是当前城市发展的核心命题。市自然资源和城乡建设局(以下简称市资建局)通过规划引领、政策创新、科技赋能多重发力,走出一条存量空间系统性重塑的城市更新道路,为武汉“五个中心”建设筑牢空间要素底座。

规划引领 以空间谋全局绘就更新蓝图

站在龟山上远眺,两江交汇风光尽收眼底,曾经零散分布的各类资源,正在顶层规划的引导下重塑格局。围绕“一桥两山”文旅核心区,市资建局开门纳智,邀请吴志强院士团队深度参与,规划策划“一轴双核、五区联动”的功能格局。坚持“小切口、大纵深”更新思路,拟通过优化关键节点空间,实现“一处规划、全域联动”。

以湖为单元推进滨湖空间精细化更新,打破城湖割裂旧格局。如东湖片区通过敞开景区边界、补齐便

民绿道、落地社区配套三大举措,把封闭景区转化为市民随时可达的城市起居室;汤逊湖、黄家湖片区采用生态修复和科创集聚路线,搭建“两环七湾”绿道串联10大产业组团;后湖片区同步推进水岸治理、产业升级、路网疏通、配套完善行动,让滨湖空间兼具生态价值与发展动能。

依托武汉雄厚高校资源,市资建局编制环大学创新发展带规划,打造环南湖“七星跨越”科创圈,搭建

“创新策源极核—产业转化园区—宜居创新社区”空间体系,谋划27处创新园区、44栋科创楼宇,真正推动高校人才、实验室资源就地转化,以片区更新承载创新产业落地。

规划笔触持续覆盖城市发展各类板块,优化光谷科创、车谷制造两大产业走廊空间布局,为工业片区更新提供规划支撑;提速天河空铁枢纽、汉阳高铁站规划建设。同时严守“一城、三线、九片、多点”历史文化保护格局,管控城市天际线与景观视廊,坚持小规模渐进式有机更新,将人本需求贯穿规划编制全过程,为城市从外延扩张转向内涵提升筑牢空间根基。

文脉传承 老里份蝶变城市文化新地标

在各大社交平台上,越来越多年轻人热衷到武汉里份打卡。小红书上,汉口历史风貌区里的各类潮牌店被博主搭配出百种风格滤镜;武昌古城1800年的建城史,也在昙华林、斗级营的更新推进中,渐渐重现昔日繁华原貌。历经百年风雨,这些老城区没有在城市更新中消逝,在文脉保护与有机更新中焕发新生。

为进一步彰显武汉历史文化名城的魅力,市资建局开展靶向攻坚,打出了一套“法定规划、专项政策、一址一策”的组合拳。

2026年6月,由市资建局组织编制的《武汉历史文化名城保护规划(2026—2035年)》正式获批,以法定规划划定遗产保护刚性底线,统筹历史建筑、山水空间、城市肌理协同保护,为历史片区更新提供制度遵循。

针对历史街区中“建筑密度高、产权碎片化、确权无明确依据”的难题,市资建局出台了《关于做好城市更新中保留建筑不动产登记的意见(试行)》专项政策,彻底打通确权登记全链条。咸安坊项目通过应用该专项政策,仅用2个工作日便完成全流程不动产

登记,多年堵点一次性打通。

项目实施层面,历史街区实行“一址一策”,灵活定制各项政策,鼓励传统民居、低效老办公楼转型为非遗展厅、精品民宿、特色商业。2026年6月,《武汉市城市更新条例》实施,支持“不低于现状”的更新标准,在安全达标、风貌统一前提下灵活调整建设指标。昙华林探索“储备土地、保留建筑、配套设施”一体化供地模式,实现土地供应、规划审批、产权登记无缝衔接;延庆里采用“保护性修缮、运营前置、长效资产管理”复合模式,危旧里份转型为网红文化打卡地。一套完整政策体系,破解历史街区改造各类难题,让沉淀百年的城市文脉,在更新中持续释放经济、社会、文化多元价值。

资源盘活 沉睡资源跃升发展增量

近期,市资建局接连发布《关于支持城市更新项目建设用地混合开发利用的实施意见》《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法》《武汉市控制性详细规划局部地块深化细化实施细则》等重要文件,进一步攻

坚难点、提速审批,唤醒沉睡资源,将其转化为城市发展增量空间。

此外,市资建局针对业态落后、收益偏低的低效商务写字楼,明确既有建筑功能转换负面清单,放宽存

量楼宇功能变更限制。江汉区越秀国际金融汇T4大楼、庭瑞大厦等10余栋商务楼宇实施改造,预计招商引资3亿元,老旧写字楼顺利转型酒店、康养、医疗等民生服务业态。原黄陂区人民医院老院区17栋建筑曾长期空置,通过全面梳理权属边界、完成产权过户与划拨转出手续,重构空间功能、植入多元业态,打造一站式全龄城市综合体。

民生保障 把改造的话语权交到居民手中

“这里是我们的花园,也是我们的家。”走进江欣苑社区,处处笑语不断,其乐融融,曾经杂草丛生的空地变成共享花园,狭窄楼栋通道拓宽平整,便民休憩设施、生态绿植随处可见,居民在家门口就能邂逅“诗和远方”。作为全市首批社区公共空间更新试点,这里推行“规划师常驻社区”共建模式,专业规划团队常态化下沉,上门收集居民诉求,从方案设计到落地调整全程听取居民意见,每一处空间改造都由居民共同决策。江欣苑社区改造项目通过针对性改造管网、微循环道

路、休闲空间,打造“小而美”微型更新样板,改造方案获ISOCARP国际规划实践奖特别提名,成为武汉基层人本更新走向国际的亮眼名片。

城市更新最终落脚民生,市资建局坚持微观切入、群众主导,从老旧危房自主改造、社区微更新、景区交通疏解等民生场景发力,解决群众急难愁盼。该局还将进一步联合规划协会,探索责任规划师工作机制,鼓励规划师们走进乡村和街道,与市民面对面交流,“让规划走进市民、让市民参与规划”,真正把改不改、改什么、怎么

改的话语权完全交到居民手中,让城市更新的每一处细节都贴合居民实际需求,改到群众的心坎上。

面对老旧危房重建难题,江汉万松园251号落地了武汉首个多产权住宅原拆原建项目。该项目灵活应用公共设施免计容积率等政策工具,为全市遍布的老旧危房自主更新探索出可复制的操作路径。

景区便民微更新方面,市资建局聚焦东湖北入口交通堵点,规划统筹生态与交通空间,整合华侨城东方里、原溪商业街共计近千个地下车位,统一纳入景区疏散体系,盘活空闲停车资源,减少新增土地占用;通过慢行绿道打通景区与社区空间隔阂,均衡东湖各大片区客流,实现景区引流、社区便民双向赋能。

科技赋能 一张图撑起更新全周期管理

在武汉市“一张图”数字平台,地理底图、土地权属、规划管控、审批管理等200余项空间数据在屏幕上清晰呈现,从项目规划、用地审批到竣工登记全流程线上贯通,每一个项目拥有专属唯一编码,实现“一码通办”。这套覆盖武汉全城8569平方公里的三维数字底座,正是市资建局落实自然资源部“一套数、一平台、一张网”要求

打造的智慧治理体系,持续为城市更新提质增效。

目前,“一张图”数字平台已面向公安、城管、水务、农业等16个市直部门开放共享,已累计在线调用1.96亿次。依托这个数据底板,大量纸质材料实现线上免提交,推动大量项目从“合并办”变为“不用办”,实现新项目全生命周期线上闭环办理。

2025年起,市资建局逐步搭建起智慧立体监测网络,依托“武汉一号”卫星遥感、146台无人值守无人机场、599路铁塔视频探头,联动全市2000余名基层网格员,形成“卫星天上看、无人机空中巡、摄像头定点盯、网格员实地查”立体监测网。有了天空地网的监测,平台下一步将打通应急、公安、城市更新、水利等部门数据壁垒,让统一数字地图成为各部门开展城市更新、空间治理离不开的核心工具,以数字科技持续赋能内涵式城市更新。

制度破壁 创新模式获自然资源部全国推广

城市更新正重塑驱动城市发展转型。2026上半年,市资建局一系列城市更新实践,已证明规划引领、政策松绑、科技智治是武汉城市更新的可行路径。

在机制创新上,武汉推行片区策划与详细规划同步编报并联机制,创新容积率奖励、混合用地管理、弹性年期供地等举措,全方位适配各类改造场景。为打通政策落地壁垒,市资建局推出“案例+政策+操作路

径”图文解读模式,发布城市更新政策应用指引,让晦涩条文转化为一线可落地、可操作的实操指南,有效激发市场主体参与热情。

审批改革持续纵深推进,38类小微、低风险更新项目纳入许可豁免清单,依托跨部门数据共享实现全流程“一码通办”,全市城市更新项目审批效能显著提升。5月25日,在住房和城乡建设部、自然资源部联合举办的全国

城市更新工作培训班上,自然资源部将武汉市支持城市更新的规划土地建设政策创新模式作为典型经验予以推介,为全国超大城市存量提质更新输出成熟武汉方案。

立足新起点,市资建局负责人表示,该局将持续深化城市更新全链条制度创新,迭代多元供地模式、优化政策细则,强化基层赋能培训,持续打通政策落地“最后一公里”,以规划统筹空间格局、以政策激活存量资源、以科技赋能精细治理,以更新赋能民生提质,持续推动城市发展方式内涵式转型,为武汉高质量发展筑牢坚实空间与制度支撑。