

焕新城脉 向新而行

武汉城建集团以实干书写城市更新答卷

当城市的生长从向外铺展的“规模扩张”转向向内扎根的“品质升级”，一场关乎千万人生活质感的城市更新行动，已成为武汉高质量发展重要抓手。

顺应国家顶层部署与城市发展战略，武汉正以“人民至上”为笔，铺开“五改四好”的三年更新长卷——改既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村，建好房子、好小区、好社区、好城区。一场用存量换质量、以功能提活力的城市蝶变，正在两江三镇的街巷里悄然发生。

作为这场变革核心“行动者”，武汉城建集团在市委、市政府坚强领导下，在市直部门和单位的关心支持下，始终秉承着“城市治理合伙人、美好生活服务商”的定位往前走，用国企的担当，写下了“城的生长”与“人的幸福”双向奔赴的生动注脚。

“十四五”以来，武汉城建集团累计完成城市更新投资超400亿元。2025年，重点推进首批80个片区中的9个项目，并同步积极推进全市第二批102个城市更新片区清单中的武船片、古四社区片、山海关片等13个项目。



武船片城市更新项目效果图。



龟北片城市更新项目鸟瞰效果图。



湖北大学危旧改造项目南区将于今年9月交付。



城建集团建设运营汉悦公寓旗舰店，可满足约1700名新市民、青年人的安居需求。



皮子街F片城市更新项目效果图。

撰文：冷靖华
策划：武汉城建集团

破解深水区难题 探索城市更新新模式

城市更新走到今天，早已不是拆几栋旧楼、刷几面外墙的简单事，资金、土地、人口、手续四大问题拧成了一团“乱麻”，每往前推进一步都要啃下硬骨头。

城建集团抱着“逢山开路、遇水架桥”的劲头，一点点摸出了可复制的破题路径，成了武汉更新行动名副其实的“主力军”。

钱从哪来，是第一道关。城建集团创新搭起了“政策性资金+金融贷款+市场化运作+多元共担”的全周期资金“蓄水池”。湖北大学危旧改造项目“居民出一点、政府补一点、企业让一点”的资金方案，更是让“地”的更新成本由三方共担，利益共享，成了全国首个高校危旧房合作改造的范本。利北片项目探索出一条“企业回赎、街道回购”的创新路径——一方面，主动联系片区内企业支持区域发展共建，积极与片区内企业进行洽谈，动员其购买项目提供的商业房源；另一方面，与辖区街道签订协议，实现原址回购。这不仅为项目提供了重要的资金支持，快速回笼部分资金的同时还能有效减少前期成本、优化资金流。

土地碎片化、利用效率低，是另一道“坎”。城建集团玩起了“空间统筹”的巧功夫：湖北大学危旧改造项目通过“合作化改造”模式，把“地”的权属和处置权交还给居民，绕开了传统征收的漫长博弈，实现了“自主更新、原拆原建”。居民以“联合社”形式成为改造主体，在原址上“原拆原建”，省去了土地收储出让环节，从根源上破解了“地”的权属难题。同时，居民主导的联合社全程参与规划设计、户型定制、建设监督。居民不再

是“被征收者”，而是“自主更新者”，对“自己的地”怎么改、建成什么样有话语权，解决了“地”的处置权问题。

“更新”中的土地问题，不应该是简单拆建，而应该像扎针灸一样精准施策，对片区深度把脉，找准问题病灶，针对性规划更新重点。”硚口区韩家墩街道办事处主任曹林发说，古四社区及扩大片总用地面积近20公顷，涵盖居住、商业、商务、公园绿地等多元用地。更新完成后，不仅公园里有居民喜欢的篮球场、网球场等运动休闲场地，地下495个公共停车位还能极大缓解片区停车难题；住宅区的商业街能补足片区小型商业的不足，周边还有好几条道路也将建设打通，形成环线。

城市更新，最终要围着“人”转。城建集团拿出了“安置+引流+运营”的整套方案，让老片区既能留得住原居民，也能装得下他们的新梦想。“我们在这片住了一辈子，临老了还是想住回来。”老居民杨力的选择，代表着这样一批老武汉人对“根”的坚守。类似情况的老人不在少数，楚宝里项目六成以上客户为地缘改善型人群。

在吸引人方面，城建集团的城市更新项目可说是“独具魅力”。作为武汉市首批城市更新试点项目，绍兴片北区完成更新改造后，不仅解决了原住地1212户居民的住房需求，更以浓郁的里份文化与商帮记忆吸引了浙江商会的关注，让浙商动了“归心”——“绍兴片的地理位置与历史文脉，契合了我们商会关于‘武汉首个商帮文化主题聚集地’的定位构想。”浙江瑞安商会副会长钟锐说。

从“单点突破”到“闭环赋能” 铸就高品质更新硬实力

城市更新是牵一发而动全身的系统工程，城建集团凭着全产业链一体化的“独门优势”，把前期策划、投融资、建设开发、招商运营、长效管护串成了一条完整的链条，告别了过去“各管一段”的零散模式。

这份优势首先体现在投融资的“精准适配”上。城建集团不仅能对接政策性银行贷款、中央预算内补助、专项债券等各类资金渠道，更能给每个项目“量身定制”资金方案：皮子街片区来了城市更新金融服务团，锁定了长期低成本资金；老旧电梯改造精准对接超长期特别国债，成熟的“15+X”筹资机制，让民生工程不用为钱发愁，能踏踏实实落地。

他们还选择了在建设开发领域下“绣花功夫”。现在的更新早就不是“一拆了之”，而是“留改拆建控”并举的精细活。

为了实现更新项目的整体统筹运营，城建集团在规划阶段就提前介入，把历史保护、功能融合、运营需求都考虑在前头：楚宝里项目和华润合作，在汉口历史风貌区打造“武汉城建·楚宝天地”商业街，采用退距10米的设计，让出中山大道的慢生活空间，路口交会处的原老万成旧址，也将在保留原风格的基础上进行焕新，“既保留百年老街的肌理，也装下现代商业”。

最核心的是跳出了“重建设、轻运营”的老路子，搭起了“建管运一体化”的长效闭环。古四公园由旗下团队全流程代建运维，现在已经成了建成开放后将成为周边居民遛弯、休闲的核心去处；武昌湾1956公园把老工业遗产从“保下来”到“活起来”，将其打造成滨江片区的新网红打卡点；万松园城建·云

街围绕文化IP做文章，打造出了全天都热闹的活力商圈。

更新最暖的底色，永远是民生的改善。城建集团探索的“投资—建设—管理—运营”全链条打通后，更新出来的就不再是冷冰冰的建筑，而是能持续生长、有人气的生活空间。

从江南岸、承宁府这些“好房子”标杆，到古四片、皮子街规划的“完整社区”，再到遍布全市的老旧电梯更新……城建集团用一个又一个落地项目为“全链条”的效果做了最完美的诠释。

此外，城建集团还承担了江岸区15个老旧小区改造工作，消防管道更新、强弱电改造、外墙防水这些工程都在抓紧收尾，剧院村等8个小区已改完，剩下预计年内全部交付，这正是全链条能力最实在的体现。

助力打造“五个中心” 以更新提升城市品质

城建集团的每一步更新实践，都踩在武汉建设国家中心城市、长江经济带核心城市、国际化大都市的战略鼓点上，通过盘活老空间、升级老功能，为武汉打造“五个中心”、建设世界知名文化旅游目的地源源不断地注入动力。

助力武汉打造全国经济中心。城建集团的城市更新项目给产业升级“腾空间”。龟北片项目将延续汉阳造以文创办公、商业为主导的现状功能，在两厂保留核心区布局文化型用地（艺术传媒用地、娱乐用地、文化设施用地）和商业设施用地的混合用地，文化型用地和商业设施用地的比例为5:5，倾力打造国际文旅会客厅与城市文化新地标。皮子街项目通过“工业遗存空间重组+商业功能补充+存量带动增量”的创新模式，在厂房改造上采用修旧如旧工艺，对闲置工业厂区实施保护性修缮，在保留工业肌理的同时植入文化展示、创意办公、特色商业业态。

助力武汉打造国家科技创新中心。城建集团依托产城融合的更新优势主动担当、搭台铺路。“我们在城市更新中，不仅要打造高品质的产业空间，还有配套的

居住和生活服务，就是要把创新人才留下来，形成完整的科技创新生态圈。”城建集团相关负责人介绍，在建的广电全媒体中心、图书馆新馆，给城市公共服务添了重要的基础设施。

助力武汉打造国家商贸物流中心。城建集团在汉口历史风貌区内打造的“武汉城建·楚宝天地”商业街，通过历史肌理与现代血脉的融合“留形、留魂、留业”，既留住了乡愁，又创造了新的就业和消费场景，不仅让传统商业业态焕新，也吸引了新商业的进驻。

助力武汉打造国际交往中心。城建集团通过城市更新项目带动关联区域融合发展。甘露山文创城项目将原有的交通路网同步迭代升级：全长约1120米的沿河路（约台道—G318）建成后，将串联立雪路、G318国道等道路，形成“三纵四横”路网格局，进一步优化区域投资与生活环境。而甘露山所在村的周边梦华北路、梦华东路、青风街等多条道路也在建设中陆续通车，不仅大幅改善村民出行条件，也为片区发展加速。

助力武汉打造区域金融中心。城建·云街项目十

分有代表性。这里不仅打造一条保留汉口老里份的历史风味、又兼具现代感的特色电影主题商街，还通过一条260米的双向两车道将青年路地铁与万松园路打通，串起“高端商旅+生态休闲+本土烟火”的黄金三角，让青年路的“客流”变成万松园的“留客”，更实现片区内联外通、活力畅行。

所有的改造，都围着“好房子、好小区、好社区、好城区”的目标走，把“平、明、绿、美、净、齐、畅、宁”的精细化标准落到每一条小巷、每一栋楼栋里，让发展的红利真正落到每个市民的日子里，这就是城市更新“以人民为中心”最实在的诠释。

面向未来，武汉城建集团将继续探索前行，从“XOD+新PPP+EPC”的多元模式，到“建管运一体化”的闭环创新，武车片、丹西片、山海关片、常鼎东片、鲁磨片这些重点项目会逐一落地，“片区更新+微更新”双轨并行，让城市更新从“做项目”到“出模式”，从“改空间”到“提活力”，给武汉的高质量发展，给市民的美好生活，源源不断地贡献“城建力量”。