

以“城投+产投”战略为驱动

武汉城投作答城市更新时代命题

城市更新,是城市发展方式转变的必然路径。面对“存量时代”的新命题,武汉把城市更新作为推进城市内涵式高质量发展的总抓手。积极转型“城市综合运营服务商”的武汉城投集团,以“城投+产投”双轮驱动,跳出传统“拆旧建新”路径依赖,探索出一条以产业导入驱动空间焕新的城市更新之路。

工业遗存变身“城市秀场”,闲置场馆成为潮流运动消费综合体,百年老建筑蝶变“生活美学发生地”,危旧楼房在原址上重获新生,城市更新研究院赋能全生命周期运营。武汉城投集团正以产业焕新作为城市更新核心内涵,让每一寸更新后的空间都承载产业功能、产生持续价值,为超大城市有机更新探索可复制、可推广的“武汉方案”。



汉阳四新凤凰湖畔的海联客厅。



武泰闸体育场效果图。



四美塘文化公园内的市集活动。



武汉城投城市更新研究院落户文保建筑汉口景明大楼。



汉口洞庭街81号项目效果图。



华师附属小学项目效果图。

策划:武汉城投集团
撰文:龚萍 姚德春 张弛晓龙 袁璇

空间焕新 让城市记忆“活”起来

今年2月,武汉城投集团在“新春第一会”上吹响“城投+产投”转型集结号,将产业投资作为城市更新的核心引擎,让更新后的空间承载产业功能、产生持续价值。集团所属城更公司、铁投公司、房产集团、新区集团、城运集团、临空投集团、民用设计院等全面发力,以不同路径诠释空间焕新与产业导入的“双向奔赴”。

蝉鸣盛夏,晚风赴约。武昌江边,四美塘文化公园今夏变身纳凉点,休闲项目丰富,各年龄段的人都能找到乐趣。再过几个月,公园的面貌又将全面刷新,Livehouse(室内音乐现场)、电竞酒店、沉浸式数字空间、特色餐饮文创等新业态悉数入驻,打造青年潮流文娱新地标。武汉城投集团所属铁投公司打造以铁路文化IP为特色的城市活力公园,已显现运营成效。引入湖北文旅集团、当红齐天集团等合作方,联合投资布局构建“日游夜娱”全时态“时空聚场”,为工业遗产注入当代活力。

汉口洞庭街81号,绿树成荫,原法国领事馆历史建筑改造项目正在紧张有序地进行中。区别于传统更新项目标准化商业体,武汉城投集团所属房产集团通过建立“文化+美学+生活方式”的对话场所,打造策展

存量再生 让城市空间“动”起来

武昌白沙洲街道,一座占地面积约70亩的体育场馆正在经历一场蝶变。几年前,武泰闸全民健身中心这座承载着周边居民多年记忆的体育场因年久失修按下“暂停键”。如今,它将以全新身份亮相——总建筑面积约1万平方米,足球场、羽毛球场、网球场等设施一应俱全,还有武汉首片对外经营的室外红土网球场。布局足球主题咖啡馆、球迷俱乐部、健康轻食多元业态,一座集健康运动、休闲社交、文化体验多元消费场景融合于一体的城市文体新地呼之欲出。

该项目作为武汉城投集团所属城更公司探索实施“策划—投资—建设—运营”全链条一体化运作的标杆项目,以文体产业破局存量土地资源,采取“小切口、轻投资”方式,将城市闲置场地转化为活力空间。既补齐了片区体育设施短板,也探索出“合作共赢”的城市更新新模式——政府让渡运营空间、企业注入产业动能,让闲置资产在“精准改造”中重新产生价值。

目光投向汉阳四新,凤凰湖畔,“微改造”正在改写传统公园的服务模式。武汉城投集团所属新区集团承建的凤凰湖公园管理用房改造项目——“海联客厅”,在不改变湖区生态环境的前提下,利用原有公园配套建筑,引入本土品牌云墨咖啡并负责运营,配备有文创展示区域和商务会议功能,填补公园缺乏休闲商业服务的短板。改造坚持“尊重现状、轻量增量”原则,以简约自然风格实现湖景与商业功能的融合。投入运营以来,公园北部区域人流量明显增加。

聚产赋能 让沉睡资源“醒”过来

汉口鄱阳街,全国重点文物保护单位景明大楼,这座始建于1921年的百年建筑,经过精心修缮后,变身现代城市更新智库发源地。作为集团全链条咨询服务机构,由武汉城投民用设计院牵头组建的武汉城投城市更新研究院在此挂牌。

近年来,武汉城投民用设计院已实施沉湖国际小镇永久会址、万松园251号原拆原建、江汉路步行街、中共中央机关旧址等一批城市更新典型项目,武汉城投城市更新研究院将依托武汉城投民用设计院在城市更新领域深耕多年的技术积淀与人才储备,汇聚城市更新上下游优质企业,致力于打造“投融建管运”全生命周期咨询服务阵地。如今,景明大楼这栋汉口早期影响最大建筑设计公司的办公大楼,已经吸引了包括法国Origin设计师事务所首个中国分部、武汉市测绘研究院、武汉理工大学设计研究院、上海都市再生实业有限公司、武汉国佳房地产评估有限公司等城市更新上下游优质机构加入,并将持续引入各类优质企业,为城市更新提供一体化综合解决方案。

式生活方式空间,逛非遗、看展览、品咖啡。搭建品牌、艺术与大众的交流平台,通过构建社群运营生态,塑造特色文旅消费地标。同样由该企业打造的延庆里,开街以来接待游客超100万人次,“漫步其中,有种闲适的松弛感”,游客的点赞,便是对项目成效最直接的认可。

紧邻江汉路商圈的上海邨22号是该企业打造的精品民宿,依托上海邨厚重的历史底蕴与老汉口风情,还原民国居住场景,形成“文化体验+精品住宿”复合业态,成为商圈内“小而精、专而优”的民宿标杆。而在黎黄陂路47号,原汉口新华广播电台旧址之上,“聆居酒店”即将于8月落成。以“聆听万象,居于时光”为理念,项目依托旧时广播电台IP与老建筑肌理,建成后联动黎黄陂路及周边文旅资源,系统丰富片区以文化体验为内核的旅居产品供给。

以文旅融合唤醒工业遗存,以轻商业运营激活历史街区——不同路径指向同一方向:以产业焕新为内核的城市更新,才能真正让空间“活起来”、让价值“长出来”,让城市在更新中既留住记忆,更看见未来。

美好生活需求日益增长,城市空间愈显寸土寸金。桥下空间,昔日“被遗忘的角落”,通过微改造诠释了闲置空间新价值。武汉城投集团所属城运集团秉持“一桥一策”理念,化零为整,逐一盘活城市桥下空间。2025年建成黄浦大街立交桥桥下空间,有效疏解了区域高峰时段交通压力,被央视新闻、《人民日报》等媒体报道,作为城市精细化管理、人性化服务的典型案例,评为2025年武汉市十大类38项民生实事的亮点工程。

继黄浦大街立交项目后,二七长江大桥汉口岸桥下空间即将亮相。这片曾经“沉睡”的区域被划分为便民停车、运动场馆、桥下街区和下午茶花园等四大功能区。在球场上挥汗如雨,在饮品店与三五好友品茶聊天,周边居民又多了一个运动休闲的好去处。这一改造,是通过更新释放空间资源、引入新业态,形成“更新—投资—消费—增长”的良性循环,将桥下空间转变为“金边银角”。

在白沙洲滨江,一片曾经闲置的滨江地块正在培育新兴产业。白沙滨江飞行营地依托滨江空域资源,建成标准化无人机实训基地,开展专业培训、政务巡检及科普研学,将昔日低效空地转化为低空经济“黄金角”,为新质生产力培育提供载体。

从闲置场馆到潮流运动消费综合体,从传统公园管理用房到“城市客厅”,从桥下空间到活力运动场,从滨江空地到低空经济产业载体,武汉城投集团以小切口的方式让每一寸闲置土地重新产生价值,让城市的每个角落成为承载美好生活的活力场域。

作为武汉北部城市更新的标志性工程,华中师范大学盘龙城校区自签约以来,各项配套建设全面提速,一座以大学为核心、产教融合的新城正加速成形。武汉城投集团所属临空投集团介绍,项目交通配套的云湖路、华师桥、下穿汉孝城际铁路等多项重点工程正同步推进,将畅通校区与空港新城的连接。目前,“环华中师范大学科技创新带”已落地13项校企科研合作项目,覆盖光化学、新材料、智能教育等领域,科创核效应初显。

此外,武汉城投集团还打造阳光大厦、百度飞桨等OPC(一人公司)科创社区与孵化器,建成乐活体育公园、认知症照护中心、武昌区养老中心等市民服务设施,开展金沙樾、红树林等完整社区建设,完成钓场渠湿地公园等生态修复项目,推进黄陂后湖248平方公里“以湖为单元”的片区综合开发。

武汉城投集团正以产城融合为路径,让城市更新既有“大片区”的系统谋划,也有“微单元”的精准落子,为超大城市有机更新注入持续动能。

武汉城投集团(以下简称集团)坚持把城市更新作为企业转型的使命任务、重大机遇、重要抓手,聚焦“五改四好”工作要求,全力推进城市更新,提升城市片区功能品质,推动集团主责主业融合协同,加速推进“城投+产投”战略。先后策划实施更新项目40个,其中18个项目被纳入全市项目清单,交出一份阶段性“成绩单”。围绕“五改四好”工作要求,集团创新模式,逐步形成五大典型经验,为破解城市更新痛点难题提供“城投解法”。

转变思路解难题。武汉城投集团发挥全产业链优势,推行“投建管运”一体化与XOD导向投融资模式,统筹项目策划、资源整合、产业培育与资产增值,实现“项目有收益、资产有增值、转型有路径”的良性循环。结合天河高铁站、汉阳高铁站、后湖生态治理、华中师范大学盘龙城校区、天河国际会展中心等重点项目,深化TOD(交通导向)、EOD(生态导向、教育导向)、COD(会展导向)等投融资机制应用,挖掘业态权益资产。同时,实施公有资源统一托管运营,归集分散资产反哺纯公益项目。

产业投资促转型。集团组建产业股权投资基金,坚持“投早、投小、投硬科技”导向,重点投向信息技术、智能制造、生命健康领域,优先支持城市更新项目的科技成果转化项目,首批储备优质项目20个。构建“合伙人大会+投委会”决策体系,引入外部专家把关项目质量,健全“1+N”投资管理制度,深化投后价值赋能,促进创新链、产业链、资金链、人才链深度融合。

金融赋能强保障。集团构建“政策引导、资本撬动、市场运作”支撑体系。活用资产证券化工具,激活存量资产,打通“资产运营+资本运作”通道;抢抓政策机遇,积极申报上级政策资金;引入城市合伙人,构建“财政+政策+金融”复合资金链,破解融资难题;探索多重渠道实现资产证券化,保障项目滚动开发。

链式发展筑根基。集团通过城市更新嵌入全产业链业务,带动集团水气服务、工程建设、城市服务、文化会展、健康养老等产业协同融通发展,对6大功能板块产业链发展全力补链、延链、强链,实现以产兴企、产城融合。充分发挥设计院智库作用,武汉城投市政设计院助力武汉市入选首批国家城市更新行动,协助编制政策工具箱、政策指引。武汉城投民用设计院推动万松园251号原拆原建合作化改造项目落地,形成可复制经验。

政策攻坚破瓶颈。集团积极运用市级政策创新成果,在四美塘项目中配合开展规划符合性认定和房屋安全鉴定,探索保留建筑产权办理新路径,推动13栋保留建筑完成不动产登记,成为全市首批按城市更新政策落地的产权登记案例。该做法入选住建部全国城市更新案例库,为后续市场化融资和运营提供有效借鉴。

“十五五”时期,武汉城投集团将继续发挥市属国企主力军作用,计划建成“四好”城市更新项目不少于40个,落地标杆项目5至8个,努力为武汉推进内涵式高质量发展、全力打造“五个中心”、全面建设现代化大武汉贡献城投力量。

武汉城投五大举措破解城市更新痛点难题

40个城市更新项目系统推进