

武汉城市更新五年任务书来了

长江日报记者商佩

7月15日,长江日报记者从全市城市更新工作推进会上获悉,《武汉市城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》)已由市政府常务会议审议通过,并正式印发实施。该规划是全国超大城市中率先出台的城市更新“十五五”专项规划。

《规划》紧扣国家战略部署和城市工作会议要求,将顶层设计转化为可量化、可考核的行动任务,积极适应从“增量扩张”转向“存量提质”的发展阶段之变,把“为谁更新、谁来更新、如何可持续”的治理命题具象为五年时间表与路线图。《规划》系统明确了武汉“十五五”时期城市更新工作的发展指标、重点任务和保障措施。

加装2000部电梯、完整社区覆盖率达60%
“五改”提质营造高品质生活空间

《规划》将人居环境摆在突出位置,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,持续增进民生福祉。

既有建筑改造方面,《规划》提出推进不安全住房改造250万平方米,房龄老不成套住房改造100万平方米,自主更新原拆原建规模达到20万平方米。武汉加快推进老旧住房自主更新、原拆原建,让居民在原址上实现居住品质跃升。湖北大学危旧改项目、江汉区万松园路251号等项目年内即可让老居民原地搬进新家。

要建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市,改造城市老旧小区是重要一环。《规划》明确到2030年,力争完成既有住宅加装电梯2000部、既有住宅电梯更新10000部,新开工改造城镇老旧小区数量不少于600个。推进完整社区建设,完整社区覆盖率达到60%,人均体育场地面积达到4.12平方米,公园绿化活动场地服务半径覆盖率达到91%。

实施老旧街区改造提升,《规划》明确深化沿路更新、环大学创新片区、历史文化风貌街区等特色模式。实施老旧厂区改造焕新,《规划》提出结合传统产业数字化、绿色化转型升级,改造不少于25个老旧厂区。《规划》还提出分类实施拆除新建、整治提升与拆整结合,强化景中村、绿中村生态化改造,累计城中村改造面积不少于1000万平方米。

打造环大学创新带,改造“锦鲤”特色科创园
“四新”融合壮大城市发展新动能

《规划》聚焦“钱、地、人、手续”等核心堵点,在制度创新、模式创新、路径创新上积极探索,以城市更新带动科技创新、产业焕新、治理革新、文化振兴,使城市更新成为城市发展方式和经济发展方式转型的综合引擎。

以城市更新带动科技创新,《规划》提出依托环大学创新发展带,打造“高校研发—园区孵化—产业落地”空间载体。其中包括:打造环理工—华师、环武大—中科院、环华科—地大等环大学创新发展带,改造“海洋·锦鲤”“广埠屯·锦鲤”等特色科创园区。

以城市更新带动产业焕新,《规划》提出推动老旧街区厂区、低效产业园区、低效楼宇等转型升级,将产业导入、业态培育、长效运营贯穿城市更新全流程,落实“一片一主题、一楼一产业”,发展首发经济、银发经济、冰雪经济等。

以城市更新带动治理革新,《规划》提出发挥好“一委一办一平台”作用,加强城市精细化治理,推动群众参与城市更新工作全过程,加快物业管理治理提升,搭建智慧管理平台。

以城市更新带动文化振兴,聚焦风貌塑城,彰显生态文化特色魅力。《规划》提出打造世界级滨水城市,推进两江四岸品质升级、高水平建设国际湿地城市、以湖为单元的片区更新。擦亮国家历史文化名城名片,打造“一桥两山”文旅核心区,以三条文化游览轴线串联三大古城,通过微更新活化里份建筑与工业遗产,留住城市记忆。

更新管网1500公里、新建住房6000万平方米
多措并举夯实安全底座与转型路径

聚焦安全韧性,补齐设施短板,夯实超大城市安全底座。《规划》提出完善城市综合交通体系,建成区平均路网密度达到7.5公里/平方公里,改造建设慢行网络不少于200公里。系统推进燃气、供水、排水管网更新1500公里,提升供水、防涝安全保障能力。

聚焦发展转型,创新策划机制,构建城市更新发展新模式。《规划》提出健全“体检发现问题—更新解决问题—评估巩固提升”的闭环工作范式,遵循“小规模、微改造、渐进式”原则统筹推进片区更新,健全闲置低效存量资产盘活机制。

构建房地产发展新模式方面,《规划》提出优化住房发展空间布局,强化“人房地钱”要素联动,推动房地产转型发展。以人定地,摸清住房足够需求,到2030年新建住房供应面积不少于6000万平方米。在城市存量更新提质和增量小区开发中构建房地产发展新模式。

资金保障是城市更新落地见效的关键支撑。《规划》提出构建可持续的城市更新投融资体系。构建多元投融资格局,积极申报政策性资金,探索设立城市更新基金,深化国有“三资三化”改革,推动符合条件的城市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品等。

武汉城市更新五年任务书

适应从“增量扩张”转向“存量提质”的发展阶段之变

把“为谁更新、谁来更新、如何可持续”的治理命题具象为五年时间表与路线图

五改 提质

营造高品质生活空间

《规划》将人居环境摆在突出位置,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

不安全住房改造250万平方米,房龄老不成套住房改造100万平方米,自主更新原拆原建规模20万平方米

老旧小区改造

既有住宅加装电梯2000部、既有住宅电梯更新10000部,新开工改造城镇老旧小区600个

完整社区覆盖率达60%,人均体育场地面积4.12平方米,公园绿化活动场地服务半径覆盖率达91%

老旧街区改造提升

深化沿路更新、环大学创新片区、历史文化风貌街区等特色模式,老旧街区更新15个

老旧厂区改造焕新

结合传统产业数字化、绿色化转型升级,老旧厂区改造25个

城中村改造

分类实施拆除新建、整治提升与拆整结合,强化景中村、绿中村生态化改造,累计城中村改造面积1000万平方米

四新 融合

壮大城市发展新动能

聚焦“钱、地、人、手续”等核心堵点,在制度创新、模式创新、路径创新上积极探索,以城市更新带动科技创新、产业焕新、治理革新、文化振兴

以城市更新带动科技创新

依托环大学创新发展带,打造“高校研发—园区孵化—产业落地”空间载体。其中包括:打造环理工—华师、环武大—中科院、环华科—地大等环大学创新发展带,改造“海洋·锦鲤”“广埠屯·锦鲤”等特色科创园区

以城市更新带动产业焕新

推动老旧街区厂区、低效产业园区、低效楼宇等转型升级,将产业导入、业态培育、长效运营贯穿城市更新全流程,落实“一片一主题、一楼一产业”,发展首发经济、银发经济、冰雪经济等

以城市更新带动治理革新

发挥好“一委一办一平台”作用,加强城市精细化治理,推动群众参与城市更新工作全过程,加快物业管理治理提升,搭建智慧管理平台

以城市更新带动文化振兴

打造世界级滨水城市,推进两江四岸品质升级、高水平建设国际湿地城市、以湖为单元的片区更新

擦亮国家历史文化名城名片,打造“一桥两山”文旅核心区,以三条文化游览轴线串联三大古城,通过微更新活化里份建筑与工业遗产

制图:陈昌



环后襄河片区形成科创与文化交织的生态雨林。

武汉出台第三批支持城市更新政策措施
危旧房原拆原建可增容
商业街区可临时外摆经营

■长江日报记者商佩

7月15日,长江日报记者从全市城市更新工作推进会上获悉,为进一步加大改革创新力度,以城市更新促进科技创新、产业焕新、治理革新、文化振兴,武汉出台《关于支持城市更新的若干政策措施(第三批)》(以下简称政策措施),在推进“四新”融合、加大服务保障、强化土地政策支持等方面推出新举措。

危旧住房原拆原建可增容
鼓励老旧街区改造建科创空间

让老房子“活”起来、让老百姓“动”起来。政策措施提出,支持危旧住房居民实施自主更新原拆原建。业主可依法成立联合社组织,负责试点项目的申报与推进。项目可探索增加地上建筑规模,增加面积应主要用于厨房、卫生间成套化改造,以及增设必要的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施。

为推动科创载体建设与城市更新深度融合,政策措施鼓励各区利用老旧街区、老旧园区、闲置厂房、闲置商业楼宇等存量资源改造建设科技型企业孵化器、中试基地、概念验证中心等科创载体。政策还鼓励各区在改造项目推行告知承诺制,在项目及周边区域落实容积率奖励、土地混合利用、建筑功能转换等支持措施。

针对老旧园区(厂区)、重点园区,政策措施明确构建工业园区体检指标体系,组织专业力量对全市工业园区实施体检诊断,全面检测规划建设、运营管理、企业培育等各环节问题短板,指导园区制订更新改造与优化提升实施方案,并提供全过程支撑服务。

产业人才享“一站式”服务
商业街区可临时外摆经营

城市更新,关键在人。在城市更新服务保障方面,政策措施明确,支持城市更新人才申报“武汉英才计划”等各级人才计划,鼓励各区结合辖区产业业态,将城市更新片区引进的产业人才、项目运营人才等纳入本区人才支持范围,制定相应的支持政策,提供政策咨询、安居保障等“一站式”服务,并支持符合条件的城市更新产业人才申报相应系列职称评审。

政策措施还提出,鼓励发展临时性消费场景。支持符合条件的商业载体利用城市更新片区内的开放式商业街区、特色消费街区自有空间等自有用地范围,合理规划经营区域,临时占用公共空间开展外摆经营活动。

地下非营利停车场可不收地价
城市更新土地使用年限可延长

为让土地“物尽其用”,政策措施提出,在符合国土空间规划、不改变用途、确保安全的前提下,单个工业项目经批准在原用地范围内通过技术改造、建设多层厂房、加层或利用地下空间而提高容积率的,经批准不再增收土地价款。

同时,对于利用公共管理与公共服务用地、公园与绿地的地下空间,建设面向社会提供公共服务的非营利性地下停车设施,可不收取土地价款。城市更新的经营性项目,因统一规划、统一建设需要并宗实施的,对于其中剩余年限较短的地块,可申请延长土地使用年限。

市住房和城市更新局相关负责人表示,第三批政策措施聚焦“钱、地、人、手续”堵点持续发力。至此,武汉已研究制定三批支持政策,形成“政策工具箱1.0版”,让基层“一图读懂政策、一图通晓流程”。下一步,将持续完善政策体系,不断增强市民群众的获得感与幸福感,持续激发市场主体活力。