

武汉182个城市更新片区开工率超九成,试点经验走向全面推开阶段——干出经验,城“势”而上



龟北片区鸟瞰。 长江日报记者史伟 摄

■长江日报记者秦瑞

7月15日,全市城市更新工作推进会上,上半年全市“五改四好”城市更新工作推进情况发布。首批、第二批共182个更新片区开工率超九成,全域攻坚格局基本成型。

一批可学、可鉴、可推广的典型涌现,其中许多经验来自基层创新。各项目不等不靠、主动破题,在实操中闯出了路子、摸索出了打法。

城市更新“改房子”的背后,落脚点是“改生活”;“拆旧建新”的表象下,是深层次的系统治理升级。

武汉城市更新工作已处在从局部试点到全面推开、从单一改造到系统治理的关键阶段。

环华科大创新成带,环理工大破开围墙 “一点一特色”点亮区域更新版图

深耕科创赋能更新,东湖高新区和洪山区走出了两条各具特色的道路——

前者针对环华科大周边科创空间碎片化的难题,统筹8个更新项目,连片整合科创载体;后者立足城区配套成熟等优势打造“南湖硅谷”,把武汉理工大学周边6个产业园区围墙打开,师生出校即步入创新街区、生活街区。

放眼全市,武汉各区纷纷立足资源禀赋,差异化攻坚、特色化发展,亮点纷呈。

破除局限,挖出“金角银边”价值。

江夏区创新“大湖+”模式,突破寻找湖边新空间,把四环线的闲置桥下空间变成了发展消费的场景,“江夏印巷”开业即火热;朱家河区域承载防洪功能,开发空间有限,长江新区创新“防汛河道—生态廊道—产业空间”复合治理,成功释放了产业发展空间。

挖掘特色,蹚出多元发展路径。

汉阳龟北片区依托滨江工业遗址资源,牵手爱奇艺打造爱奇艺乐园,沉浸式体验空间为武汉滨江生活增添新的潮流地标;黄陂区深挖夫子山“山水林田湖草河”完整生态要素,活化改造80栋原始民房,建成特色汤池民宿、青年酒店、田间观景房等。

下一步,武汉将有力有序推进第一批、第二批片区更新项目,推广一批成熟示范模式。

摸排入库76个老旧住房项目 精品化微更新让“忧居”变“优居”

记者在会上了解到,武汉全面摸排老旧住房资源,建立“一楼一档、一区一册”动态项目库,入库76个项目,细化实操规范,常态化赋能基层。

微改造,聚焦一栋楼、几十户或百余户人家的新生活,以精品化操作让“忧居”变“优居”。

江岸区解放大道1427号项目是全市首例“增容不增户”模式原拆原建项目,增加容积率用于补足45户居民的配套功能和公益空间。

江汉区万松园路251号,“原址、原貌、原状”完整保留104户居民原有的居住区位和邻里格局,破旧老楼变身安全舒适的宜居新居。在操作过程中,市属平台多业态发力引入创新模式。

市城投集团在四美塘铁路遗址公园探索“工业遗存+文旅科技”融合模式,打造集Livehouse、电竞酒店、沉浸式数字空间等业态于一体的青年潮流文娱新地标;市城建集团在国棉一厂旧址创新“零开发、轻改造”,183亩闲置片区变身为INTIME音乐公园,举办多场大型音乐潮流活动,吸引游客超50万人次。

小规模、精品化微更新已成为武汉城市更新的重要补充,基层更新模式日趋成熟。

制度保障与资金活水同步发力 城市更新项目实现多元融资

城市更新工作推进以来,武汉制度保障与资金活水同步发力。

随着《武汉市城市更新条例》正式施行,“1+N+X”政策体系持续完善。迭代出台第三批10条专项支持政策,补齐原拆原建、城市体验、控规优化等实操短板。编制全市城市更新“十五五”规划,系统谋划未来五年更新蓝图。

政策“工具箱”越来越丰富的同时,各项目在融资模式、金融支持上不断破题出新。

硚口区在汉江湾竖店影视项目中,构建“产权方改造+国企入股+头部团队运营”模式,实现多元融资闭环;洪山区设立珞桂锦鲤基金,专项支撑科创片区建设,让“珞巷”生长更有底气。

下一步,武汉将继续健全完善政策制度体系,及时总结推广各区好经验好做法,动态推出政策清单与实操细则。同时加强政银企常态化对接,持续优化项目合作模式。

校园科研资源无缝联动园区产业空间 因地制宜盘活更新项目

一批聚焦“四新”融合的更新项目成效显现,城市更新空间持续转化为科技创新载体,产业新地标和民生新场景。

科创赋能成为盘活空间的引擎。长江新区武大科教园片改变传统“先建空间、后招产业”的路径,项目以学科定方向、以产业定功能,将国家重点实验室、成果转化平台、孵化器等功能模块嵌入园区规划。

产业焕新加速闲置资产转型。融通地产利用国有闲置资产打造珞珈创新港产业园,一期3万余平方米空间实现100%满租,效益显著;青山区在楠姆片区引入5家研究院,推动老工业基地向新材料产业迭代升级。

群众工作贯穿更新全过程。武昌区精准对接群众需求,将市七医院老旧医疗用房改造为集社区医院、康养中心、社区客厅于一体的复合空间;东西湖区将军里社区综合体发挥“折叠”智慧,建筑像梯田一样向上收,在狭小空间上满足老中青三代人生活需求。

案例分享

龟北片示范区年内对外开放

龟北片示范区计划在2026年底首次开放。7月15日,在全市城市更新工作推进会上,市城建集团负责人分享了龟北片区城市更新项目经验。

据介绍,龟北片是两江交汇的“中国角”、国际交往的“长江心”、“一桥两山”文旅核心区的重要节点。该项目将以“文脉为魂、生态为底、产业为翼”为主抓手,以“绣花功夫”推进“微改造”,项目整体预计于2027年全面开放。

在文化方面,龟北片将深挖知音文化、三国文化、军工文化、红色文化,围绕“汉阳造”中国近现代工业发源地遗存,联合武汉大学、湖北美术学院等专家团队,实地勘察48栋建筑和汉汽工业遗址,“一楼一策”精细化修缮。

对风貌完好的文保建筑保留肌理、修复立面、更新功能;对改动较多的建筑恢复原始风貌、适度新增设施;对确需新建的建筑,巧用清水混凝土、水刷石等材质,保持与周边风貌和谐统一。

同时,依托“国家广告产业园区”“国家文化产业示范基地”,建设工业历史展厅,还原“汉阳造”百年工业图景,策划四大文化主题场景,让历史文化可感可及。

市城建集团以“织补山水城市肌理”的思路,构建“一湖一廊一道多节点”生态格局。

实施东月湖综合提升工程,修建亲水平台,建设北部城市公园和中央梧桐大道,打造“春花烂漫、夏荫浓郁、秋色斑斓、冬景苍劲”四季可赏的生态景观。

同时,退还滨湖岸线恢复植被,让工业遗存与自然山水交织,打造“厂在林中、园在湖畔、景在城中”的独特风貌。

市城建集团利用国棉一厂闲置用地创新打造INTIME音乐公园,举办多场大型音乐、潮流活动,吸引游客超50万人次。

龟北片区坚持“策划—建设—招商—运营”一体化推进,重点引进文创、沉浸式体验和潮流消费等品牌首店,加快爱奇艺乐园等重点项目落地。同时,还植入文化展演、艺术展陈、创意工坊等,打造可消费、可体验、可社交的产业街区。

(长江日报记者冷靖华 通讯员李一丹)

“增容不增户”实现三方共赢

解放大道1427号的45户居民即将入住花园式新小区。7月15日,在全市城市更新工作推进会上,江岸区分享全市首例“增容不增户”模式原拆原建项目探索经验。

项目房龄近50年,有1栋C级危房,共用厕所的“团结户”过半,老龄人口超八成。据介绍,项目着力破解“钱、地、人、手续”难题。资金上算“长远账”,运营企业“投建一体”,降本增效,通过多业态运营产业空间,实现20年收益平衡。

工作上坚持“群众工作群众做”,成立居民联合社,群众全程参与户型设计,联合社骨干带头签约,3个月签约率98%。项目严格实施“增容不增户”创新模式,新增空间用于建设健康养老、人才公寓,同步打造OPC(一人公司)社区等,满足居民回迁、老人养老、青年安居、产业转型四重需求。

这一模式让居民未增加负担、企业未增加风险、政府未增加债务,反而三方都增加了有效资产。建成后居民住上现代化住宅,服务设施完善,人情味延续。

(长江日报记者秦瑞)

四美塘文化公园打造 音乐剧场和电竞主题酒店集群

策划实施城市更新项目40个,其中18个项目被纳入全市项目清单,覆盖历史风貌区保护、工业遗存活化、公共空间提升等多个领域。7月15日,全市城市更新工作推进会上,市城投集团分享正加快推进“城投+产投”战略转型,四美塘文化公园项目正是代表项目之一。

据介绍,四美塘文化公园原为中铁重工厂房和武九铁路北环线武昌北站。在此次城市更新中,该项目保留了20栋老旧厂房,以及铁轨、龙门吊等,工业记忆特征明显。

市城投集团负责人介绍,城投集团以铁路文化IP为特色,锚定数字文旅、青年社交、夜间经济、展会活动四大方向,引进科技展示交流、音乐展演、电子竞技、数字艺术等企业和商户近20家。

人民网AI展演中心落户于此;设计双年展、“锦绣长江”非遗展、“汉马”新闻通气会等一系列大型活动在此举办;掀起文艺新热潮的“铁轨很忙”主题市集,“铁轨岁月”纳凉盛会等亲民活动也深受群众欢迎。

据了解,目前,四美塘文化公园正在重点打造武汉最大规模科技融合音乐剧场LIVEHOUSE酒吧,和武汉首家集住宿、竞技、社交于一体的艺术与电竞主题酒店集群,构建城市文娱消费新地标。

(长江日报记者冷靖华)

经验交流

4000余家企业落户智能汽车软件园

7月15日,全市城市更新工作推进会上,武汉经开区披露,通过对南太子湖边20世纪90年代超100万平方米老旧厂房实施整体改造,建成武汉智能汽车软件园,目前已集聚汽车软件上下游企业4000余家。

近年来,武汉经开区以产业需求为导向,系统实施“退二进三、旧厂兴业”,推动传统制造载体向科创、消费等复合空间转型。在南太子湖片区,原有老旧厂房和街区经过整体改造,已变身全市首批创投载体,形成智能汽车软件产业生态圈。

针对东二厂搬迁后留下的146公顷闲置厂区,武汉经开区采取复合开发模式,将其中7万平方米生产车间改造为汽车综合体验中心,目前奥迪、智己等品牌已签约入驻,剩余地块配套建设滨湖住宅与学校,实现老厂区功能升级。

此外,综保区内1.2万平方米闲置车间经

节能和光伏改造后,定向引入动力电池配套企业,以小微存量载体串联完整汽车产业生态。

在盘活存量资源方面,原省未管所搬迁后遗留的20余栋老旧建筑正改造为大军山科技创新园,规划面积约350亩,聚焦新材料研发、中试检测和低空经济等领域,已落地中关村中试实验室、华科未来院等科创项目。

原东风电动车厂闲置6年多的109亩地块,通过“收调供”引入招商蛇口建设高品质住宅,同步配置便民服务设施,将昔日“大水塘”变为功能完备的社区。

在片区系统更新层面,郭徐岭片区城中村改造创新“实物+房票”双轨安置模式,惠及3020户、1.5万余人;征拆释放的千余亩连片土地正集中打造9平方公里后官湖总部经济区,科大讯飞等20余家企业区域总部已落户。

(长江日报记者徐丹 通讯员蒋秋雨 韦伟)

环后襄河片长成科创文化“生态雨林”

当城市更新进入“存量提质”的深水区,江汉区以文化赋能主线,全方位提升更新品质。

以后襄河片区为例,改造前的后襄河公园长期存在功能单一、设施老旧、生态退化等问题。2023年12月,片区启动系统性升级改造,2025年3月全新开园。改造中将公园原本的硬质驳岸重塑为生态岸线,生态岸线占比提升至84%,同时新增1000平方米的海浪主题儿童乐园、2360平方米运动场地、176米跨湖栈桥与1.7公里的慢行环线,空间舒适度、生态质感全面提升。2025年,该项目获亚洲城市更新设计银奖。

比奖项更值得关注的是公园之外的连锁反应。后襄河公园位于江汉区核心地带,被武汉中央商务区、江宸天街商业区、武汉广电视

媒中心、武汉图书馆新馆等商业文化地标环抱。武汉博物馆静立公园一侧,是市民游客触摸武汉城市文脉的第一站。武汉图书馆新馆和武汉广电全媒体中心建设正如火如荼。一路之隔的武汉云数字经济总部内,技术团队正持续研发新项目。常青路与发展大道交会处,形似“空中花园”的恒星科创园预计明年竣工。

如今,环后襄河片区已串联起生态公园、文博场馆、科创楼宇、商业配套,形成科创与文化交织的生态雨林,目前已有54家重点企业、4栋亿元楼宇扎根于此,环湖休闲、文化体验、科创办公无缝衔接。

江汉区正推动武汉中央商务区向“中央商务区+中央科创区+中央商务区+中央文化区”融合转型,持续擦亮城市文化新地标。

(长江日报记者林敏)

936基废弃杆塔计划拆除

“我们积极探索电力发展与城市更新有机融合之路。”7月15日,在全市城市更新工作推进会上,国网武汉供电公司相关负责人表示,与城管、园林、消防等部门联合推进废弃电杆及冗余线路拆除、架空管线容貌整治,计划拆除936基废弃杆塔,今年已拆除94基,年底前还将拆除123基。

在汉口历史风貌区一元路整片改造中,公司联合江岸区拆除158基电杆、入地3.5公里高低压杆线,消灭空中“蜘蛛网”;将闲置房屋改造为专用开闭所,推动街面布置电力设施“就近入室”,实现“电力设施隐身、供电能力提升、街区风貌焕新”。实施合作路君安公寓“转改直”,彻底解决187户居民转供电问题,点亮安居“幸福灯”。江汉区华安里片区架空线杂乱、单电源供电,多部门联合攻坚跨

铁路电力通道,推动架空线入地双环网改造,系统解决片区供电发展和安全问题。

依托百步亭社区规模优势打造城市能源革命示范样板,通过布局屋顶光伏、加装储能实现台区自平衡。出资将普通充电桩改造为可对电网反向放电的V2G充电桩,满足低碳生活和绿色出行需求。

推动老站焕“新颜”,利用汉口火车站北广场拆迁打通先锋变电站电力进站通道,推动周边4.46公里110千伏架空线入地,同时通过户外站改户内站释放土地9000平方米,实现供电可靠性提升与空间资源盘活双赢。城区新建变电站外立面统一采用融入周边景观设计,武昌区110千伏月亮湾变电站已通过规划审批并将于近期实施。

(长江日报见习记者张雨欣)

城市更新一线建立852个党组织

“坚持党建引领聚民心,在城市更新一线建立852个党组织。”全市城市更新工作推进会上,围绕做好“五改四好”城市更新中的群众工作,推进基层治理革新,武汉市委社会工作部负责人做交流发言。

坚持党建引领,推动“要我改”变“我要改”。市、区、街、社区四级联动,已在182个更新片区、668个项目一线,建立852个党组织。华安里、皮子街等项目51个党组织发挥战斗堡垒作用,保障项目顺利推进。选育党员骨干、楼栋长等“关键少数”,帮居民算好经济账、生活账、长远账,推动群众从“迟疑等待”转向“主动参与”。时代汽车大院“三先”攻坚小队、郭徐岭264名党员干部带头签约,

带动整体签约率突破95%。

坚持共商共建,推动“政府干、群众看”变“一起想、一起干”。青山镇街片区全覆盖建立居民信息需求档案,问需于民,促进633户居民提前完成签约。搭建725个协商议事平台,问计于民,马池二村改造中采纳居民创业就业建议,变“废品村”为“网红打卡村”。组织有专业知识的热心居民组建改造监督委员会,问效于民,做好全过程监督。

坚持精准施策,推动“好房子”变“好治理”。针对老旧小区共性问题,增加养老托幼等社区服务,引进专业物业,建强业委会,完善“三方联动”机制。

(长江日报记者杨荣峰)