

长江日报城市更新研究院智库专家接受专访——

把“人民城市”理念化为一张张笑脸

各区各展所长竞相发力
让城市焕发持久活力

“城市更新绝非简单的空间翻新，而是落实现代化人民城市建设要求，牵一发动全身的系统工程，须统筹空间重塑、科创培育、产业焕新、基层治理、文化传承、生态安全协同发展，以多维度精准落子推动城市发展方式根本转变。”近日，中国城市科学学会城市更新专业委员会副主任委员、武汉大学城市设计学院教授程世丹在接受长江日报记者采访时说。

程世丹认为，空间重塑是基础载体，依托更新盘活存量空间，为科技创新提供应用场景，为产业焕新拓展承载载体，为治理革新夯实基层底盘，为文化振兴留住城市根脉，同步配套生态安全基础设施建设，六大板块共同构成托举城市内涵式、高质量发展的总抓手。“它不是某一领域的单向突破，而是多线并进的系统工程。空间、科创、产业、治理、文化、生态六大板块有机融合、互为支撑。”程世丹说。

程世丹说，武汉把城市更新放在更加突出的位置，各区各展所长、竞相发力。江汉区以存量楼宇转型新盘盘活越秀T4栋，出台“五年过渡、并联审批”机制，为制度创新探路；江岸区延庆里“修旧如旧”引入首店率达85%的新业态，让百年里份重焕生机，诠释文化传承与产业焕新的共生；硚口区汉水桥街道以“留改拆”并举推进皮子街片更新，南洋烟厂、康成酒厂老厂区加速蝶变为文旅创意园，探索多主体参与的城市更

新模式；汉阳区依托老城文脉打造“汉阳古城文化轴”，归元寺旁远洋里串联古今，让千年古城与现代生活交融共生；武昌区昙华林以“小片区、渐进式”更新入选全国历史文化街区保护利用清单，年接待游客超1200万人次，文商旅融合成为破局关键；青山区楠姆科创带“修旧如旧”保留23栋工业厂房肌理，引入5所高校新型研发机构，以空间更新撬动科技创新与产业焕新“三新融合”；洪山区广埠屯·锦鲤鱼盘722所老厂区，打造“创客空间—中试平台—加速器”全链条孵化载体，让高校科技成果“出门即转化”；江夏区汤逊湖环湖绿道将碎片化岸线串珠成链，打造“生态客厅”。

武汉各区虽禀赋各异、路径不同，却共同指向一个方向——以城市更新带动城市发展方式根本转变，让城市在有机生长中焕发持久活力。

“城市更新的终点从来不是改造完成，而是长效运营与人的归属。”程世丹强调，当政府强化制度供给、市场发挥专业运营、居民参与更新决策，每寸空间便在有机更新中重新焕发生机，这正是让城市自己生长的艺术。以政府有为带动市场有效，以一流空间吸引一流人才，以一流环境支撑一流城市，武汉正在重新建构城市与人的共生关系，让城市真正得以在历史的根系上，朝着未来有机生长。

(长江日报记者商佩)

以政策创新以制度托底
续文脉 活业态 留人气

今年6月，《武汉市城市更新条例》正式施行，武汉首次以立法形式明确“城市更新”界定。7月，10条城市更新专项支持政策集中上新，补齐原拆原建、城市体检、控规优化等领域实操短板。紧随其后，《武汉市城市更新“十五五”规划》印发实施，成为全国超大城市中率先出台的城市更新专项规划。

武汉在城市更新方面一系列改革举措密集落地，让华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅非常关注。他表示，武汉持续出台改革措施，再次体现了“敢为人先”的城市精神——以政策创新破局、以制度供给托底，系统处理好“人—产—城”的关系，成为“关键一招”，实现城市提质发展的“关键一跃”。

“城市发展，人是根本，是起点与终点；产是基础，是人口集聚与城市运转的‘发动机’；城是载体，是‘人’与‘产’的空间依托。”谭刚毅认为，一系列政策的出台，标志着武汉城市更新是系统性的，立足长远发展的。

谭刚毅说，城市更新是“绣花功夫”，是长周期、慢回报的精细活，追求的是长期综合效益，而非短期土地财政。现有的很多规划、土地、建设管理制度基于增量时代制定，已不适应存量

更新的复杂需求。武汉在“全域土地综合整治”的框架下，通过改革为城市更新实践“松绑”“减负”。

面对上千个待更新单元，先更新哪里、用什么模式，是一个复杂系统问题。谭刚毅说，武汉通过运用“城市科学”的方法，出台了危旧住房自主更新原拆原建、鼓励发展临时性消费场景、工业用地提容不增收土地价款等一批突破性措施，确保更新行动精准有效、资源投入效益最大化。

老汉口的里份、武昌的古城墙、汉阳的工业遗产，这些老城区、旧厂房正成为新消费、新文化的策源地，不仅实现经济的迭代升级，更成为城市独一无二的魅力标识。谭刚毅表示，武汉城市更新政策体系持续完善，融资模式持续创新，以改革的办法破解“钱、地、人、手续”四大难题，让武汉不断实现“续文脉、活业态、留人气”的有机统一。

“人民城市为人民，一切城市更新都是为了人。”谭刚毅说，武汉正通过城市更新吸引并留住居民、创业者、游客，让城市不仅“好看”，更“好住”“好玩”“有活力”。

(长江日报记者张衡)

坚守“参与各方都受益”原则
“小诉求”拼成发展“大合力”

武汉勘察设计公司城市更新分会会长、中信建筑设计研究总院有限公司副总规划师丁援接受长江日报记者采访时表示，城市更新不是单方面的“改造任务”，而是涉及居民、产权方、金融机构、建设主体等多元主体的系统工程，只有守住“推得动、干得成、参与各方都受益”的核心原则，才能真正拧成推进合力，走出一条可持续的武汉特色更新路径。

丁援分析，江岸区时代汽车项目正是武汉探索多方共赢更新模式的典型样本。这个涉及44户居民和1家单位的老旧片区没有走传统大拆大建的老路，创新采用“增容不增户”思路，搭起“危旧房合作化改造+保租房运营+公益养老运营”的资金平衡框架。“该项目改造后，不仅小区居住环境、城市面貌彻底升级，更关键的是没有让任何一方‘买单’，所有人都有了实实在在的收益。”丁援说。

丁援认为，这种共赢模式正形成正向循环。武汉各区越来越清晰认识到城市更新的综合价值——它不只是刷立面、装电梯的民生工程，更能同步实现拉

动有效投资、培育特色产业、完善城市功能、升级基层治理的多重效应，各区推进更新的主动性和行动力持续提升。

他谈到，最直观的变化发生在居民的态度转变。他在多个更新项目现场调研时发现，过去是工作人员上门劝居民改造，现在不少老旧小区居民主动跑到社区申请，要求把自家小区纳入更新计划。“旧房子变新房子、小房子变大房子、楼梯房变电梯房，甚至公租房变可传承的产权房，这些摸得着的好处，让居民从‘旁观者’彻底变成了‘参与者’。”

丁援还提到，在汉央企、省市国企正成为更新主力军，不少企业也在行业调整期找到了城市更新这块稳定的新业务赛道；金融机构在这片新蓝海中拓展出了服务实体经济的新场景；大量过去长期闲置的存量资产被激活，产权方从“不想动”变成了“主动改”。

丁援总结，武汉城市更新的核心密码，在于跳出“单一主体投入、少数人受益”的旧逻辑，用可复制的共赢项目，把各方的“小诉求”拼成城市高质量发展的“大合力”，最终形成自我造血、持续运转的更新闭环。

(长江日报记者冷靖华)

7月15日，武汉召开全市城市更新工作推进会。这是自去年11月以来，我市召开的第四次城市更新工作推进会。近一年来，武汉的城市更新工作步伐不断加快，步子走深走实。

对此，长江日报城市更新研究院智库专家接受本报专访时认为，武汉迅速将国家战略转化为城市行动，全市上下把城市更新作为城市工作的重要抓手，探索超大城市内涵式发展路径，满足人民群众对美好生活的向往。



程世丹

中国城市科学
研究会城市更新专
业委员会副主任委
员、武汉大学城市
设计学院教授



杜红心

浙江省城市治理
研究中心副主任



谭刚毅

华中科技大学
建筑与城市规划
学院院长



陈铭

中国城市更新
专业委员会委员、
武汉理工大学建筑与
城市研究中心主任



丁援

中信建筑设
计研究总院有
限公司副总规划师



章明

中南建筑设
计院股份有限公
司总经理

制图:陈昌

改掉了破旧的“壳”
守住了有情的“魂”

浙江省城市治理研究中心副主任杜红心在观察武汉城市更新实践时指出，武汉城市更新工作践行“人民城市人民建，人民城市为人民”理念，坚持走群众路线，改掉了破旧的“壳”，守住了有情的“魂”。

“走群众路线，更新的是房子，牵动的是人心。”杜红心说，城市更新本质涉及千家万户的根本利益，每个决定都牵动人心。群众对居住痛点的感知也最直接，管线老化、老人下楼难、公共空间被侵占，这些需求图纸画不出，群众最清楚。

杜红心认为，武汉坚持问需于民、问计于民、问效于民，保障群众知情权、参与权、选择权、监督权，让群众从“要我改”变成“我要改”，从源头赢得了支持。

“走群众路线是必答题，也是难题。”杜红心表示，城市更新难在利益多元难平衡，在一个小区内，有人想大改、有人只想小补；有人能出资、有人有困难。

“把分散诉求凝聚为最大公约数，把几十年形成的观念习惯转变过来，知易行难。”杜

红心表示，武汉的办法是以民主促民生，像江岸区原拆原建项目中，居民骨干自发做少数人工作；青山区推行“菜单式”征询，都是直面难点、用群众智慧破解群众难题的写照。

杜红心说：“走群众路线虽艰辛，但收获是多重。”

改出“好房子”。方案一起商定、材料参与把关、质量共同监督，群众满意才是真标准。

改出“好生活”。汉阳玫瑰里将老旧空地改为“停车+邻里中心”，居民活动空间从600平方米拓展至1680平方米；武昌第七医院新院区与三甲医院结对共建，居民在家门口享受优质诊疗。

改出“好治理”。群众在议事中学会协商，在监督中培植责任感。项目完成后，治理能力转化为长效自治。熟人社会不仅没散，反而因共同创造新家园而更加坚韧。

“城市属于人民，城市更新让人民做主。”杜红心说，当“人民城市”的理念化为一张张搬回新家后的笑脸，它就真正有了生命和温度。

(长江日报记者秦璟)

敢于创新善于示范
总结提炼“共性密码”

“城市更新没有现成模板可循，既要有敢于突破的创新锐气，也要有由点及面的示范章法，最终让零散实践沉淀为规范制度。”中国城市更新专业委员会委员、武汉理工大学建筑与城市研究中心主任、武汉市规划协会副会长陈铭教授表示，武汉正以先行先试探路，以示范效应扩面，为全国城市更新提供可落地、能借鉴的武汉方案。

“先行先试的核心，就是敢于在瓶颈领域创新破局，每一个落地项目都是一次机制破冰。”陈铭说，危旧住房改造产权关系复杂、资金平衡难度大，传统改造路径已难以适配群众多元诉求。面对这类共性难题，武汉敢于大胆探索，以改革思路不断调整优化。

从青山区21街危旧房合作化改造项目先行试水，到江汉万松园路251号、武昌湖北大学危旧改造项目、黄陂六中小区等各个类型，武汉围绕“钱、地、人、手续”难题持续攻坚，让自主更新、原拆原建从理论设想变为可操作的现实路径。

“示范带动的成效，在于把验证有效的创新模式向多场景复制，形成‘一点突破、多点开花’。”陈铭说，武汉原拆原建试点推广，回应

民生需求，也激发了更多居民参与和创新的积极性，结合完整社区建设、公共服务升级等方面，探索从单点试点到分类覆盖的稳步拓展之路。

陈铭认为，武汉科教资源丰富，目前正在通过多个示范项目，形成城市更新推动环大学创新发展带建设的双向赋能路径。

珞喻硅巷“广埠屯·锦鲤”项目依托“共建运还”央地合作机制破解权属壁垒与利益痛点，通过校区、园区、社区“三区融合”打通创新研发与成果转化通道。如今，“海洋·锦鲤”“三角湖·锦鲤”等一批特色科创园区相继谋划落地，推动环大学区域更多老旧厂房、闲置楼宇转化为低成本、高品质科创载体，实现城市更新与产业升级的同频共振。

在消防、供地、融资、审批等关键环节，武汉持续突破，将单点的制度创新转化为普遍的政策保障，也为全域城市更新持续松绑赋能。“城市更新也要重视经验总结，提炼出解决问题的‘共性密码’，并不断扩大成果。”陈铭表示，经验推广并非简单的“复制粘贴”，要因地制宜、因时制宜。

(栾嘉雯)

因地制宜多元施策
各区实践各美其美

“城市更新面对的具体情况千差万别，没有哪两个项目是完全相同的。”中南建筑设计院股份有限公司副总经理章明深有感触地说，当前各个城市面临的城市更新问题挑战不少，武汉在城市更新中之所以能不断破解“钱、地、人、手续”等难题，很重要的做法是立足各区资源禀赋、项目基底差异，走出了一条因地制宜、多元施策的特色之路。

章明经常到各区实地调研城市更新经验，他发现各区区的实践并不相同，呈现的亮点也不一样。比如青山区21街危旧房合作化改造项目，创新采用“居民主导、政府支持、市场运作”的新模式，让老房子实现“原拆原建”；东湖高新区、洪山区深耕科创更新，分别打造环华科大创新发展带、南湖硅巷，实现空间更新与产业升级同频共振。“各地自主探索，一方面激发了基层的创造积极性，另一方面探索出多元的投融资模式、存量空间活化路径、共建共治等诸多工作方法，为武汉破解城市

更新提供了多种解决方案，也推动城市更新工作行稳致远。”

“各区差异化实践亮点纷呈，构建起武汉城市更新模式的立体矩阵。”章明说，武汉因地制宜推进城市更新的成效非常明显，创新“XOD+新PPP+EPC”复合型开发体系，衍生出交通导向(TOD)、生态导向(EOD)、融合导向(IOD)、医疗导向(HOD)、体育导向(SOD)等多种更新模式，形成了丰富的案例，覆盖老旧小区、生态片区、产业园区、历史街区等全场景。

立足全市城市更新稳步推进，章明建议：持续强化基层创新赋能，保留各区差异化探索空间，尊重首创精神，鼓励大胆试点创新；发挥设计企业优势，推广微改造、原拆原建、片区综合开发等成熟模式，破解更新痛点；坚持原则与灵活并重，细化不同业态更新标准，统筹风貌保护、生态修复、产业提质、民生改善，让武汉城市更新既有品质颜值，更有产业实力和民生温度。

(长江日报记者宋磊)