

老旧社区蝶变创新策源核 闲置地块变身高颜值公园 老厂区迭代休闲度假综合体 老厂房长出“新经济”，光谷城市更新“新”意盎然

9月光谷，环华科大创新发展带项目现场，汽发社区城市更新项目有序推进，高科大厦产业孵化空间焕然一新……这片4平方公里的土地上，一场从“基础研究”到“技术熟化”再到“产业应用”的创新变革，正悄然进行。

从荷叶山片区闲置地块蝶变而来的荷光润璟公园，鲜花满径、咖啡飘香；从老旧厂区启动更新的环黄龙山片区，33个改造项目全面铺开；向“城市秀带”转型的高线智创绿廊，观光小火车即将鸣笛启程……

“站在光里”的光谷，上半年GDP增速领跑全市。而GDP数字之外，一场以城市更新为重要抓手的空间重塑、功能再造、活力再生与产业焕新，正在让这座科技新城变得更加“新”意盎然。

→环黄龙山城市更新片区一景。

环华科大

从校园到街区，打通创新“最后一公里”

9月7日，华中科技大学南大门对面的汽发社区，老旧楼栋的拆除进入尾声。未来，这里将矗立起高达130米的华科大校友企业总部、高99.7米的国际交流中心，配套创新孵化中心、企业服务中心等科创载体，以及国际青年公寓等功能设施。

这里，正是环华科大创新发展带的“创新策源核”。

2025年，东湖高新区提出，在珞喻路、关东园路、雄楚大道和民族大道的围合区域，建设面积4平方公里的“环华科大创新发展带”，打造世界级科创街区。武汉高科集团旗下武汉光谷城市更新投资有限公司董事长潘睿介绍，该项目总投资约129亿元，规划“一核两点一线”空间布局——以汽发社区为“创新策源核”，以关东工业园为“产业验证节点”，以光谷步行街为“场景验证节点”，以光谷创业街为“高密度创新创业轴线”。

沿珞喻路一路往东，来到关东工业园，这里正在向高能级科技成果转化集聚区蝶变。作为光谷最早建设的科技园区之一，该园区建于1991年，35年来走出了长江通信、长飞光纤、华工科技等知名企业。但随着时间推移，部分厂房物业老旧、设施滞后，传统生产空间布局已难以承载中试转化等功能。

如今，改变正在发生。园区内709所印制板厂已进场施工，正在重点对外立面、园区环境及内部功能进行系统性改造，将设置中试、孵化、科研办公、共享实验室等空间，打造集研发创新、小试中试、创业孵化、示范展示于一体的“未来工坊”，力争年内完成改造并对外开放。

不远处的高科大厦，室内装修和室外改造已完工。大厦更新后，可新增提供约4100平方米创业孵化办公及配套服务空间，从传统办公空间向新型科创孵化载体转型，拟承接华科大AI、集成电路、光电子三大方向科技成果转化项目，打造“华科大创业大本营”。

这个地标项目定位为华科大师生创业的“第一站”。从华科大校园出发，穿过珞喻路，20分钟内即可抵达从“基础研究”到“技术熟化”再到“产

业应用”的完整创新链条。

在政策层面，武汉市同样为科创载体建设与城市更新深度融合提供了有力支撑。7月15日，全市城市更新工作推进会召开，《关于支持城市更新的若干政策措施（第三批）》正式印发，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。

东湖高新区相关负责人介绍，目前东湖高新区已联合华中科技大学成立城市更新理事会，吸引校友参与片区更新。计划到2028年，该街区主体框架基本形成，孵化培育高成长科技企业500家，集聚高水平研发型企业1000家，汇聚科创人才超10万人。

以产业更新为核心驱动，以“四区协同”为更新路径，“活力园区、创新街区、美好社区、成熟片区”四类空间协同推进，一场复合式焕新正在重塑这座科技新城的肌理。

位于科技一路的化合物半导体产业创新街区启动区，是东湖高新区半导体产业的核心承载地。启动区城市更新项目由武汉高科集团旗下湖北九峰山创新街区投资有限公司具体实施。片区内九峰山实验室已建成，化合物半导体孵化加速及制造基地即将建成，半导体产业链已初步形成，但街区内民生短板明显，亟须补充加强。

该城市更新项目包含先进封装产业化基地、人才社区等四个项目。其中，先进封装产业化基地作为光谷半导体产业链核心环节的有效补充，项目总建筑面积约37.6万平方米，总投资约100亿元。一期项目已于3月底开工，现正在进行桩基施工，预计明年12月30日前建成投用。

化合物半导体产业创新街区人才社区项目，定位为高品质产城融合居住配套，规划总建筑面积约23万平方米，于今年7月底开工，主要建设低密高档住宅及人才公寓，同步配建集商业服务、文化活动、卫生服务、社区服务于一体的邻里中心，着力补齐街区居住配套短板，提升区域综合服务能级。

城市合伙人

从政府“独唱”到四方“合唱”

如果说环华科大创新发展带是光谷城市更新的“科创引擎”，那么荷叶山片区的蝶变，则为城市更新贡献了一套可复制、可推广的“光谷实践”。

在东湖高新区荷叶山片区的荷光润璟公园，繁忙的城市立交与郁郁葱葱的公园及儿童乐园毫无违和感地融合在一起。就在几个月前，这里还是社区之外一片杂草丛生、蚊虫乱飞的荒林闲地。

开阔而又精美雅致的公园绿地中，KFC、Manner咖啡、Mountain健身房、儿童乐园等生活设施点缀其中。荷光润璟公园打造了漫巷里、森氧呼吸馆、毛孩子乐园、童趣收集屋、放空营地、元气空间站、植愈研究所等七个主题功能空间。

“4月下旬开放以来，这个绿地游园每天都很有热闹。”家住附近的居民冯女士说，特别是周末、节假日，有很多家庭游客组团来这里露营，老人在公园里拍照散步，家长来遛娃，年轻人聚会喝咖啡。

荷叶山社区曾经是一个典型的老社区。建筑老化、设施陈旧，用居民的话说，“住着不舒服”，部分楼栋甚至成为危房；出行道路不够，人车混行严重，停车位严重不足；娱乐设施老旧、学位紧张。

问题摆在面前：钱从哪里来？谁来干？怎么干？荷叶山片区涉及还建社区、商品房开发、大面积绿化景观带提升、新建道路，至少四个项目同步推进，新建项目多、经济回报低、周期长，单一主体很难包揽下来。

东湖高新区城市更新专班相关负责人介绍，

经反复研究后，决定换个思路——引入“城市合伙人”，找一群人一起干，核心是把政府目标、国企责任和专业企业的运营优势拧在一起。“开发与提升类建设分工解决了‘谁来干’的问题，多元融资解决了‘钱从哪里来’的问题，POD加全龄场景解决了‘怎么干好’的问题。这套新模式，可复制、可推广，这就是‘城市合伙人’的意义。”

“城市合伙人”的新模式由此诞生。按照这一设计，政府出政策、出土地，企业出资本、出运营，金融机构出资金，居民出意见、出监督。2026年初，华润置地签约加入，成为荷叶山片区的“城市合伙人”。

项目构建了一套“财政资金引导、政策性金融支持、商业金融补充”的融资格局。目前，项目已成功获得中央财政补贴，中央预算内投资城市更新专项资金也在审核中。

如今，荷叶山社区、文豪广场等5个雨污分流改造项目已完工；森林绿廊公园及绿道建成开放；旧楼拆除、桥下运动空间改造、明渠提升工程进入收尾阶段；住宅项目光谷润璟已首开；片区教育配套小学正加快建设，今年9月投用。从旧房到新房，从荒地到公园，荷叶山的变化翻天覆地。

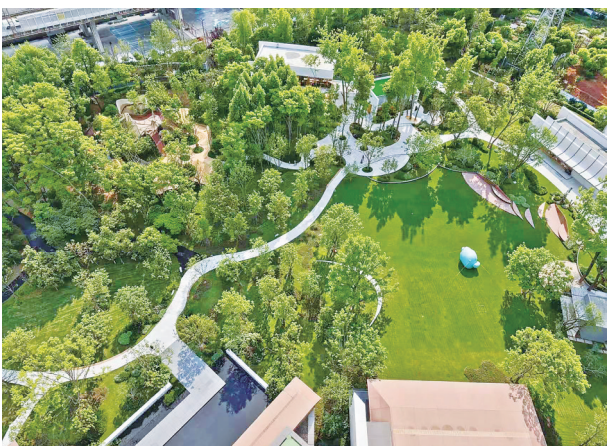
荷叶山片区更新项目创新采用的“城市合伙人”机制，从过去政府“独唱”变为四方“合唱”，是推进“五改四好”的创新探索实践，将为全市城市更新提供可复制、可推广的“光谷经验”。



高科大厦。



先进封装产业化基地项目。



荷光润璟公园。



桥下运动空间。



光谷小火车特色体验线路。

撰文：陈卫东 熊翼 康鹏 张驰

三生融合

从老旧厂区到“城市近郊休闲度假综合体”

如果说荷叶山的经验在于“机制创新”，那么环黄龙山片区的更新，则展示了“三生融合”的另一种可能。

日前，光谷首批城市更新示范项目——环黄龙山片区城市更新正式启动。该片区规划总面积约355公顷，将以黄龙山及周边老旧厂区为核心，滚动实施33个改造项目。目前启动区黄龙山文旅场景融合、黄龙山厂房改造等5个项目已全面开工，全部项目预计3年内陆续建成投用。

环黄龙山片区是光谷南部核心门户，衔接光谷主城与南部产业功能带，是区域产城融合关键节点，也是光谷早期产业发展重要腹地，如今片区短板逐步凸显，整体呈现产业能级偏传统、公共配套薄弱、空间品质不足的特征。此次更新围绕生产、生活、生态三个层面一体推进。生产层面，将重点盘活老旧厂区存量空间，布局研发创新、精密中试、产业孵化、供应链协同等功能载体，联动高德红外、华测科技、马应龙等重点龙头企业，聚焦智能传感器、机器人零部件等前沿科创赛道，推动该片区向高附加值“研发+总部”形态转型。目前，马应龙研发创新制造基地、科诺生物产业园等已由企业自主更新建成。

生活层面，将打造黄龙山公园文旅场景融合等4个项目，建设森活儿童乐园、邻里运动场等设施，逐步落地日咖夜酒、云端茶社、星空露营、文创市集等场景，打造红蝶谷、莫奈花园、九曲花街等特色生态场景，构建全龄段“城市近郊休闲度假综合体”。目前，九曲花街与莫奈水景土建已完成。

其中，黄龙山厂房改造项目尤为引人注目。项目将依托原滨湖药厂工业遗存，以明代诗人管时敏诗集《蚓窍集》为文化核心，导入书院、剧场、餐饮、文创等功能，推动工业遗存向沉浸公园及文旅IP跨越。目前，黄龙山厂房正实施屋面与主体加固，树屋搭建完工。

片区还规划了黄龙山厂房更新、湖社区邻里中心、黄龙山社区卫生服务中心等10个项目，将建设桥下球场、生态停车场、非机动车停车棚、菜市场等公共设施。

生态层面，黄龙山山体绿道体系也将进一步完善，将打造4.5公里特色骑行线路，沿线构建N个小流量场景。三环线光谷大道桥下空间、新武黄立交桥下空间将布局生态休闲、儿童游乐、体育运动、配套服务等功能，形成城市活力节点。

绣花功夫

“城市秀带”绣出来

城市更新，既要大刀阔斧，也要“绣花功夫”。

在光谷，还有一条特殊的更新带——光谷高线智创绿廊。这条沿原富士康铁路线延伸的绿廊，北至珞喻东路一森林大道、南至富三路、西至光谷一路、东至光谷三路，铁路载体长11.7公里。项目总投资4.87亿元。

作为光谷城市更新的重点工程，高线智创绿廊将变身“城市秀带”。项目以“一图、三卷、九景”为总体结构，串联8个主题公园与3个绿色产业园区，盘活桥下绿地空间48公顷，打造4公里光谷小火车特色体验线路。

目前，项目北段已办理湖北省固定资产投资项目备案证，招标计划已挂网，拟于下半年全面启动。铁路盘活项目设计方案编制、现场地形图测绘、铁路现状勘察、工作面清表及施工便道铺设等均已完成，下半年将实现小火车运行。

二妃山公园运营项目拟打造“花海+网球”主题文旅项目；荷叶山公园运营项目拟按机车工业园运营方向实施。一处处“城市边角料”正被打磨成兼具

颜值与实用性的“金角银边”。

武汉市将“五改四好”作为未来五年高质量城市更新的主攻方向，以更新带改造、开发、建设、整治、保护、管理，从单一项目向整体功能提升转变，带动城市发展方式转变。东湖高新区城市更新，转向以产业更新为核心驱动、服务于世界级科创中心建设的系统性工程，通过存量空间的提质增效，提升城市功能、优化营商环境、吸引留住人才。

从环华科大创新发展带的世界级科创街区，到荷叶山“城市合伙人”的创新样本；从环黄龙山片区的“三生融合”探索，到之寓、青年城、高线智创绿廊等项目的“绣花功夫”——光谷的城市更新，不是简单的“推倒重来”，而是一场以人民为中心、以创新为驱动的系统性变革。

城市更新，连接着城市的过去、现在与未来，承载着人民对美好生活的向往。在光谷，这场变革正在让老社区焕发新生，让旧厂房重获活力，“城市秀带”绣出来——让这座科技新城，不仅有“光”的速度，更有“城”的温度。