

武汉发布第四批政策措施支持城市更新

闲置国有资产最长租期20年

■长江日报记者冷靖华

10月15日,长江日报记者从全市城市更新工作推进会上获悉,为深化改革创新,破解发展难题,武汉出台《关于支持城市更新的若干政策措施》(第四批)》,围绕国有资产盘活、金融信贷、土地利用及城市更新支持保障等方面推出11条措施。

低效楼宇有望盘活

过去不少城区里的老旧国有楼宇、行政事业单位闲置场地,因为产权属性限制,想改造盘活却找不到政策依据,长期处于低效闲置状态。

第四批政策措施瞄准这一痛点,明确支持各区建立国有低效楼宇动态管理机制,组织开展楼宇体检评估,从建筑年代、使用状况、产权、安全等多个维度,认定国有低效楼宇。

对建筑功能、产业结构不适应发展需求,物业权利人意愿更新且条件成熟的项目,优先纳入城市更新年度计划,享受容积率奖励、土地混合利用、建筑功能转换和资金等优惠政策。

政策措施还鼓励行政事业单位对低效、闲置资产,采取统一管理、市场化运营的盘活方式,可委托专业机构管理或授权专业机构有偿使用。对外出租或委托经营的国有存量资产,租期超过5年的由主管部门提出申请,经同级财政部门审核后报本级人民政府审批,最长不得超过20年。

该项政策打消过去很多运营方因租期太短不敢投入资金做长期改造的顾虑,让闲置国有资产变成能产生公共价值的城市活力空间。

对符合条件项目

匹配更长贷款期限、利率优惠

城市更新项目普遍投资大、回报周期长,第四批政策引导各类主体以股权投资等方式参与城市更新,支持符合条件的项目以政策性资金作为资本金,同步向银行申请配套中长期贷款,构建信贷联动、债贷联动、信用增进等一体化融资体系,推动符合条件的项目发行资产证券化产品。

针对信贷支持的具体落地,第四批政策明确引导金融机构在全面测算项目收益、审慎把控风险的基础上,对符合条件的城市更新项目匹配更长贷款期限,给予优惠贷款利率。同时,加快授信审批进度,提升信贷服务质效。

工业用地出让起始价

可按不低于基准地价70%确定

第四批政策措施在土地集约高效利用方面推出了多项细则。

盘活乡村闲置资源,鼓励农村集体经济组织依托武汉农交所平台,通过出租、自营、合作等方式,盘活闲置宅基地、闲置住宅、废弃厂房及仓储建筑等存量资源,合法更新改造为乡村民宿、文创空间、研学基地等城乡融合载体。

建立过渡期支持政策实施细则,符合过渡期适用范围及使用情形正面清单的,经实施主体提出申请且区政府审查认定后,可使用过渡期政策。过渡期政策原则上为5年。过渡期内可暂不调整土地用途及使用权类型,不变更不动产登记主体。过渡期内需办理建设手续,允许依程序申请。过渡期满且评估通过后,鼓励产业用地采取协议出让或长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应。

针对我市现代产业体系的工业项目,实施差别化地价支持政策。出让起始价可按不低于基准地价的70%确定,直接降低重点产业项目的土地获取成本。

支持架空线入地箱柜改造

强化市政基础设施统筹

我市将架空线入地改造项目纳入“六张网”建设整体谋划,在汉口历史风貌区、解放大道沿线、汉阳大道沿线、武珞路沿线及182个市级城市更新片区范围内,符合市级城市更新专项资金支持范围和条件的项目可给予相应补助。架空线入地项目配套进行箱柜改造,可在服务地块内采取入室设置、移入沿线设施带或绿化带等隐蔽方式布设。

第四批政策还要求强化城市更新片区市政基础设施统筹,片区建筑、道路、管线及配套设施同步布局、同时实施,提升片区综合价值。在确保片区道路密度满足规范要求、功能不降低的前提下,可适度优化片区内道路线形与宽度。确因历史原因形成受现状条件限制的,净宽分别可取1米、1.5米、3米;地下管网因空间受限,经论证可适度缩减管线间距,有条件的可采用小型综合管廊集中敷设。

三类房子可实施“原拆原建”

10月15日,全市城市更新工作推进会发布《关于推进危旧住房自主更新原拆原建试点工作的通知》,明确三类房屋可实施“原拆原建”。

试点适用于武汉市行政区域内国有土地、符合国土空间详细规划的老旧小区(含单栋住宅楼)。三类情形可纳入:部分房屋主要承重构件损坏,房屋鉴定为C级、D级危房需整体拆除;无独立厨房、卫生间的非成套住房;80%以上面积建筑建成超25年、确需改善居住条件。项目遴选落实

“三看”标准:一看社区攻坚能力,二看改造基础条件,三看居民改造意愿。

申报需组建联合社或自主更新委员会。经专有部分面积及人数双80%以上业主同意,报街道、区政府审核后纳入试点,享受支持政策。联合社委托实施主体编制改造方案,方案经业主表决、区政府批准后,组织业主签约。达到双90%以上业主签约,可启动规划、建设审批。

政策明确,重建原则上以不增加户数、不改变原建筑用途、不突破用地红

线的标准进行拆除重建,可适当增设公共活动空间和公共服务配套设施。可适当增加建筑规模,优化厨卫面积,建筑规模增量原则上不超过原登记建筑面积30%,单套户型建筑面积最大不超过90平方米。

危旧住房实施自主更新、原拆原建,可享受免计容奖励的公共设施,无需缴纳土地价款。试点可享受多项资金补贴,业主可提取公积金、申请贷款筹集改造资金,政府给予专项补贴。

(长江日报记者冷靖华)

哪些房屋可纳入

- 1 武汉市行政区域内国有土地上,符合国土空间详细规划
- 2 3类情形可纳入试点
 - 部分房屋主要承重构件损坏,被鉴定为C级或D级危房,需整体拆除;
 - 无独立厨房、卫生间等非成套住房,影响居住功能;
 - 80%以上面积的建筑建成时间超过25年,确需改造改善居住条件。
- 3 准入条件
 - 确保土地、房屋权利清晰、合法、无争议,原则上已办理不动产登记。
 - 位于历史文化街区、历史地段等重点地区的项目,按照有关规定办理。

一图看懂
危旧住房原拆原建试点

实施主体和方案如何确定

联合社依规委托项目实施主体,组织编制项目实施方案、工程建设具体工作。实施方案包含改造范围、改造内容、项目规划(建筑)设计方案、成本测算及资金筹措、房屋分配、交付期限、后续管养等内容。

区城市更新主管部门会同区自然资源和城乡建设、园林、水务、城管等部门指导实施主体编制项目实施方案。

项目实施方案经业主依法表决通过后,由实施主体将项目实施方案报区城市更新主管部门审查,经区政府或授权机构批准。

协议如何签订

由联合社组织业主与项目实施主体签订协议,协议包含权利义务、违约责任、项目实施方案、签约时间等,经专有部分面积占90%以上的业主且人数占比90%以上的业主签订协议后,联合社可启动规划、建设审批手续办理;未达到签订比例的,项目自动终止。

除法律法规规定排危抢险外的,需全体业主同意后实施拆除。

如实施主体采用市场化方式归集业主房产权益的,按照有关规定执行。

手续如何办理

联合社持相关材料,向区自然资源和城乡建设部门申请办理建设工程规划许可证,向区行政审批部门申请办理施工许可证。

项目根据实施方案中规划(建筑)设计方案依法依规完成相关建设手续办理后,依据经批准的项目设计方案实施改造。

工程完工后,按规定办理相关验收手续,验收合格方可交付使用,联合社可办理注销登记。

如何办理
不动产登记

不动产登记机构采用按户首登、变更、转移等登记类型提供服务。

对需补缴土地出让金的,应在办理不动产登记前,按相关规则缴出让金。

制图 职文胜

央媒看武汉

闲置老厂房升级科创集聚区,百年老建筑变身网红打卡地……湖北省武汉市扎实推进城市更新,持续激活发展新动能。

习近平总书记在2025年7月召开的中央城市工作会议上强调,“以推进城市更新为重要抓手,大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赡续、治理增效”。

作为超大城市,去年以来,武汉市抓紧抓实既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村改造,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设,切实以城市更新推动科技创新、产业焕新、治理革新、文化出新,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。2025年至2027年,武汉计划完成182个片区城市更新,目前开工率超九成。

老厂房装进新科技,产业焕新增活力

武汉杨涵涵文化传媒有限公司出品的人工智能影视作品《霍去病》,深受海内外观众喜爱;睿连康达(武汉)智能技术有限公司提出的智慧康养解决方案,为居家老人提供便利……很难想象,多家人工智能企业所在的一栋老楼,两年前还是一片沉寂。

这栋老楼曾是武汉床单总厂的办公楼,见证了其所在区域——硚口区古田老工业区的辉煌。随着产业迭代升级,古田的传统工业陆续迁出,很多承载着城市记忆的老厂房人去楼空、一度闲置。

空间更新与科创赋能双轮驱动,推动这片老旧空间焕发新生。“我们将原柴油机厂和床单总厂所在地改造为汉江湾人工智能产业园,布局智能制造、具身智能、数字文化等赛道,打造人工智能产业新地标。”硚口经济开发区党工委书记、管委会主任曹珊介绍,依靠头部企业的吸引力,一期项目“开园即满园”,二期项目正在加紧建设。

前不久,武汉创新特区首开区启航活动在洪山区广埠屯、锦鲤园区举办,标志着武汉“锦鲤计划”由顶层设计全面转入实质性落地阶段。项目盘活中船七二二研究所老旧厂区,创新“租建运还”开发模式,立足珞喻路黄金创新带,辐射周边18所高校,探索校区、园区、社区“三区融合”的发展新模式。

从积极导入新产业新业态盘活老旧厂房、闲置楼宇,培育新质生产力,到推动环大学片区更新,打造“三区融合”示范园区,武汉市系统推进城市更新与科技创新协同发展、科技创新和产业创新深度融合。截至目前,全市累计优化低效空间147万平方米,孵化载体总面积超290万平方米,推动武汉大学等7所高校建成一站式师生双创服务枢纽。

老小区改出新面貌,治理革新破难题

走到阳台,沙湖美景尽收眼底。“这哪是还建房,这是真正的湖景房!”原拆原建住新房,沙湖学府小区的业主罗石贵很满意。

今年9月17日至20日,在集中办理收房手续后,湖北大学近400户教职工走进校园旁沙湖学府小区的新家。罗石贵等居民圆了新居梦,这得益于当地探索的“居民主导、政府支持、企业落实”老旧小区改造模式。

作为湖北首个高校危旧房合作化改造试点项目,湖北大学沙湖学府项目鼓励教职工居民参与“原拆原建、自主更新”,发动居民共建共治共享。

居民先提需求,企业再来建设。项目启动之初,由老业主成立危旧房合作改造联合社,改不改、怎么改都商量着来。新房的规划设计、户型定制、建设监督等环节,联合社全程参与。项目推进的关键环节,均获得了八成以上业主的支持。

“变政府主导为居民主导,该原地拆旧建新项目于2024年9月动工,2025年8月就完成首批新房销售。”承建方武汉城建集团中城公司副总经理张君钰介绍。

面对城市更新中动力不足等问题,武汉市积极探索“业主自愿、市场运作、政府引导”的自主更新模式。“十五五”时期,武汉将实施一批自主更新原拆原建项目,面积达20万平方米,在原址上拆危建新,把老房子“翻新”为好房子。

“老里份”变身新“网红”,文化出新添魅力

两层联排小楼,天井、石库门、红砖青瓦,写满了年代感。这些分布在武汉市各处的中西合璧样式小楼,组成了武汉最具代表性的建筑群落,是老武汉九省通衢的历史见证,被称为“老里份”。

如今,“老里份”正在变身新“网红”。在建成于1910年的巴公房子前拍照打卡,到始建于1912年的保元里体验一场沉浸式戏剧,去始建于1933年的延庆里选购一件手工艺品……每逢节假日,很多年轻人涌进汉口历史风貌区观光、游玩。

城市更新过程中,武汉市在文脉赡续上持续用力,让历史文脉成为城市的“金名片”。

汉口历史文化风貌区汇集329处文物、153处优秀历史建筑、62处特色“里份”。“我们以‘绣花’功夫推动历史文化遗产焕发新活力,绽放新魅力,赋予新动力。”武汉市住房和城乡建设局城市更新管理处处长夏亮介绍。

走进百年“里份”延庆里,曾经蜘蛛网一般的架空电线入地了,杂乱的违章搭建不见了,破败的民居变成了充满生活美学的餐饮店、家居店、艺术展览区……截至目前,延庆里商户入驻率已达85%以上,其中全国、华中或武汉“首店”占比超过八成。“本地居民、外地游客都喜欢来这里体验手工制作的乐趣,开业以来,客流量、销售情况都很好。”木墨新造社区门店店长尹谦说。

《武汉市城市更新“十五五”规划》提出,积极探索新路径,系统推进汉口、武昌、汉阳三大历史城区整体保护与功能复兴。作为国家历史文化名城,武汉市持续探索,不断以城市更新带动文化出新。

(刊载于2026年10月15日《人民日报》4版记者:禹伟良 田豆豆)

武汉182个更新片区开工率超九成
城市更新
发展焕新