

182个片区开工180个,前三季度城市更新攻坚态势持续向好—— 从“试点破冰”迈向“全域成势”



广埠屯·锦鲤。 长江日报记者胡冬冬 摄

■长江日报记者宋磊

危旧楼房就地建“好房子”；长江大桥武昌桥头堡、龟山电视塔重新开放；汉正街新安九如片开街迎客，老商贸市场有了时尚活力……前三季度，全市城市更新攻坚态势持续向好。一批重点片区加快落地，一批改革试点取得突破，一批可复制实践样板加速形成。

今年以来，武汉以改革破冰“钱、地、人、手续”难题，努力盘活城市存量资源，在城市更新带动科技创新、产业焕新、治理革新、文化出新的路上，乘势而上、扬鞭奋蹄。

多点突破，180个重点项目落地展现特色

10月15日，全市城市更新工作推进会上通报：前三季度，全市182个市级重点更新片区已开工180个、完工24个，城市更新年度完成投资1128.16亿元，占目标任务的83.69%。一批重点片区加快落地，一批改革试点取得突破，一批可复制实践样板加速形成。

24个实践案例，入选武汉市城市更新实践案例汇编，武汉已累计发布四批共计112个典型案例；180个已开工项目各具特色，展现了各区、各部门的因地制宜、大胆探索。

8月28日，位于汉正街核心区域的新安九如片正式开街，逛老街、品美食、赏非遗、看演出，人气拉满。通过植入多元消费场景，老街被注入了新的活力，传统商贸服装市场，正在迈向原创时尚品牌高地。

位于武汉经开区的大军山科技创新园，咖啡色建筑群被成片绿树和草皮环绕，新铺的柏油路四通八达。这片建筑群正成为集研发办公、中试孵化、生产制造、商业配套、展示中心于一体的综合性科创产业园区。

硚口区汉湾城市副中心建设紧锣密鼓，这里正在让老工业基地变身科创与高品质生活片区，培育AI生态，布局外国语学校、全民健身中心、宜居“好房子”，实现产城融合。

一个个项目拔节生长、一张张蓝图如期兑现，在武汉，全域联动、多点突破的城市更新攻坚格局基本形成。

改革破冰，50项政策梯次落地破解更新难题

新时代的城市更新就是一项重大改革。“钱从哪里来、地从哪里出、人往哪里去、手续怎么办”？闯关，唯有改革破冰。

随着最后一方混凝土浇筑完成，8月10日，万松园路251号危房重建项目主体结构顺利封顶。武汉首例，按照“原址、原貌、原状”实施的多产权住宅原拆原建城市更新项目，正在让104户居民“原址换新居”美好愿景加速落地。

9月17日，湖北大学沙湖学府项目交付现场欢声笑语，继青山区21街项目之后，武汉第二例“原拆原建”成功案例——湖北大学危旧房合作化改造项目完成集中交付。

自主更新、原拆原建，一条让危房原地“重生”的新路正在破局。

系统推进危旧住房自主更新原拆原建改革试点，武汉建立健全“三看”遴选标准、“三原”改造准则，从规划供给、土地政策、金融信贷、公积金支持、财政激励等为一创新给足支撑。

资金是更新的“血液”。武汉今年累计争取各类政策性资金110.56亿元，全市金融机构累计授信1792亿元、实际放贷388.62亿元。

用活资金、用好政策，武汉各区突破探索：东湖风景区创新“村企+社会资本”合作模式，实现项目建设与招商运营同步推进；长江新区拓宽多元授信

渠道，临江建投新增城市更新银行授信5.46亿元；东湖高新区出台城市更新领域拆违治理、储备土地临时利用专项制度，打通存量土地盘活“瓶颈”；新洲区推行并联审批、“五证同发”改革，高效推进项目开工。

在前期出台三批39条支持政策的基础上，10月15日，武汉又发布第四批11条支持政策，同步出台配套绿地率管理指导意见、“三师”联创机制指导意见、城市更新“四好”评价标准等一批政策文件，持续迭代原拆原建、历史建筑活化、国有存量资产盘活等实操细则，构建起“1+N+X”城市更新制度体系。

五新融合，闲置厂房升级科创空间

在武汉，城市更新不是简单的“旧貌换新颜”，而是以更新为总牵引，推动“五新（新空间、新产业、新治理、新文化、新运营）融合”。

一边是科创空间，另一边是红砖老厂房。作为武汉“锦鲤计划”首发项目，广埠屯·锦鲤9月28日开园。项目不改变中国船舶722所原有土地产权，通过租赁方式取得土地及既有建筑使用权，为周边高校创新人才就地提供孵化空间，助力科技成果“出门即转化”。

“上下楼即上下游”，武昌滨江数创走廊盘活利用率不高的楼宇，集聚超万家数字经济企业；东湖高新区推动烽火集团厂房搬迁，规划建设光谷科技成果转化中心；在江夏区，一处老米厂工业遗存，正在改造为稻香文化创意社区“纸来里”……一批闲置楼宇资产，正在焕发新活力。

走进汉口历史风貌区，市民游客惊喜发现，曾经碍眼的线杆、飞线不见了，老街区更美观整洁了。

武汉将汉口历史风貌区作为城市更新和“六张网”（水网、新型电网、算力网、新一代通信网、城市地下管网和物流网）建设的先行先试，推进架空管线入地、燃气管网升级改造、给排水管网更新改造、道路全要素提质等，实现空间重塑、功能升级。

把多件事，集合成一件事来抓，武汉正在以系统思维推进城市更新，实现城市功能品质、产业能级、治理效能、文化魅力全方位跃升。

全国出圈，老房子老街区成网红打卡地

城市更新，改的是空间，留的是文脉。今年国庆假期，江岸区“洞庭81”项目火爆出圈。原法国领事馆旧址与周苍柏公馆旧址被修旧如旧、重新利用，武昌古城、昙华林、巴公房子、咸安坊、延庆里等陆续完成更新改造，吸引全国目光。

近年来，武汉推进历史文脉活化利用，武昌古城、昙华林、巴公房子、咸安坊、延庆里等陆续完成更新改造，吸引全国目光。

今年国庆假期，武汉长江大桥武昌桥头堡正式开放，封闭多年的桥头堡向市民敞开怀抱。龟山电视塔沉寂18年后，也归来了，旋转餐厅45分钟一圈，市民带着记忆登高望远，直呼“了却了多年心愿”。

江夏里凭借精彩纷呈的文旅盛宴登上央视《新闻联播》；新华社报道展现“一桥两山”核心景区的更新蝶变。城市更新的“武汉模式”持续出圈，成为今年的又一抹亮眼的色彩。

今年以来，《武昌古城昙华林历史文化街区保护更新实践》入选2026全国城市更新创新案例，青山古镇、百里长江生态廊道获评全国优秀案例；长江新区临港更新实践纳入《中国城市治理蓝皮书》推广……

从一城探索，到全国出圈，武汉城市更新的名片越擦越亮，步伐越迈越开。

案例分享

从方案设计起就参与其中 社区花园施工图采纳居民意见

社区花园怎么建，居民的意见很重要。在汉阳区江欣苑社区，一位老党员在工地监督时提出“砖缝得留3毫米”，这条意见被直接写进了施工图。在武汉全市城市更新工作推进会上，汉阳区分享“时光花园”微改造案例，介绍如何让居民从方案设计起参与社区更新。

江欣苑社区前身为渔业村，2009年“撤村建居”，建筑规模超过100万平方米，居民超过2万人。随着居民对居住环境和公共空间的需求不断增长，社区改造呼声日益强烈。汉阳区因地制宜，策划实施“时光花园”系列微改造项目，从居民身边的空间着手改善社区环境。

要凉亭还是要花廊？种枫树还是种玉兰？选择交给居民。改造前征集需求，改造中听取建议，改造后了解使用感受，居民从方案设计起就参与其中。老党员走进工地监督施工，具体意见进入施工图，让居民的参与落实到建设细节。

在总结江欣苑经验的基础上，汉阳区将“居民提、专业帮、社区议、企业建、有人管”的思路运用到更多更新项目中。

（长江日报记者马科扬）

32栋老宅微改精修 古村落变旅游景区

曾经破败闲置的老宅，被改造成民宿院落、书画文创园、青年主题旅居空间，村民通过房屋流转、就近务工、农产品代销等方式增收。在全市城市更新工作推进会上，黄陂区分享裕和夫子山的更新案例：对片区32栋老旧农房实施微改精修，目前常态稳定提供就业岗位80余个，旅游高峰期岗位可达120个以上。

城市更新如何延伸到乡村？黄陂区将北部乡村“景中村”作为微更新的探索对象，盘活闲置资源，引入农文旅业态，打造出裕和夫子山等一批更新样板。裕和夫子山背靠夫子山麓，被玉带河、夫子潭、圣师湖环抱，因“孔子师项橐”的故事而闻名。然而，这里曾是人烟稀少的古村：老宅破败、人口外流，山水与文化资源未能充分利用。

改造从老房子入手。黄陂区在更新中划定“五不变”底线：村址格局、宅基地属性、古树名木、老宅院风貌、一户一宅不变，对片区32栋老旧农房实施微改精修，尽可能保留农耕遗存、传统民居和古村格局。

黄陂区表示，下一步将持续推进“景中村”微更新，盘活乡村闲置资源，推进乡村产业升级。

（长江日报记者马科扬）

盘活7处闲置资产 桃山村博创园实现满租

在全市城市更新工作推进会上，长江产业集团介绍，水果湖街道桃山村博创园自今年3月启动运营以来，已吸引20家高端人才创业企业入驻，实现满租。

桃山村博创园的建设，源于长江产业集团对存量资产的盘活利用。针对集团在汉历史遗留资产多、利用率低的实际，长江产业集团把资产盘活与城市更新结合起来，坚持“国有产权不变、市场化运营放活”，引入社会资本和专业运营力量，推动存量物业功能重塑。

聚焦武汉区域科技创新中心建设目标，长江产业集团发挥科创、人才、资金、产业等资源集成优势，推动科技创新与城市更新相结合。集团组织实施长江博士创业计划，将武汉核心商业区7处闲置资产打造为长江博士创业园，以“长江博创园”汇聚高端人才。

除了提供入驻空间，长江产业集团还定期举办博创大赛，设立首期规模5亿元的博创基金，并为获奖项目提供“零租金”拎包入住服务。

（长江日报记者马科扬）

经验交流

光谷科技成果转化中心预计年底投用

总面积约11万平方米的烽火老厂区，正改造为光谷科技成果转化中心，预计年底前建成投用。在全市城市更新工作推进会上，东湖高新区介绍环华科大创新发展带建设进展，通过老厂区、老园区和老街区更新，为科技成果就地转化拓展空间。

烽火老厂区建成于2004年，周边分布着中信科、长飞光纤等企业。厂房屋高高、承重强、跨度大，适合改造为展示和服务空间。区属国企整体收购后，以运营需求确定改造方案，以服务功能确定空间布局，同时保留原有厂房结构与工业肌理，建设光谷科技成果转化中心。

据了解，光谷科技成果转化中心用“前店+后坊”模式，围绕展示、收储、撮合、交易、转化五大功能，分层布局展示体验、科创服务、金融赋能、孵化加速等空间，并联动省市国有投资平台、高校和企业组建股份制公司，实行市场化运营，促成技术交易。

（长江日报记者何海燕）

老厂房承接新业态

市科技创新局在全市城市更新工作推进会上介绍，武汉利用老旧园区、闲置楼宇等拓展创新创业空间，全市孵化载体累计盘活低效空间147.12万平方米。

老厂房、旧楼宇正在承接新业态。硚口原武汉床单厂改造为百度智能云千帆大模型创新中心，中国科学院武汉分院旧附属用房改造为洪山数据产业园人工智能OPC创新社区。目前，武汉22家孵化器获评首批工业和信息化孵化园，数量居全国第四、副省级城市第二。

今年以来，武汉建成10个市级人工智能OPC生态社区，其中7个源自存量园区和闲置土地改造。围绕科技成果转化，武汉利用老旧厂房、闲置楼宇，布局建设18个市级概念验证中心和中试平台。

空间更新也在打通校园与街区的通道。武汉理工大学硅巷创业门让师生从教室到创业场所仅需约5分钟。洪山区依托“星创空间”，为高校院所科创团队提供首年免租、梯度减租支持；东湖高新区为华中科技大学师生打造10万平方米“零租加速营”。

（长江日报记者何海燕）

通信存量管线分批入廊

武汉电信在全市城市更新工作推进会上介绍，围绕落实“六张网”建设部署，开展通信架空管线清零、废弃杆线拆除规整，执行新建管线必入地、存量管线分批入廊，同步升级通信算力底座。

目前，武汉电信通信管孔长度达9000余公里，近年来累计新增地下管道100多公里。针对存量管道和架空线路，武汉电信逐段摸排、逐条建档，记录管道走向、管孔占用和光缆敷设情况，通过信息化手段动态更新，为管线整治提供依据。

结合城市更新片区改造，武汉电信与区政府、建设部门、街道社区建立协同整治机制，主动对接各区更新计划，将通信管线整治纳入片区施工整体方案，统一规划路由、统一施工标准，整治完成后及时验收销号。

管线整治的同时，通信网络同步升级。目前，武汉电信千兆光网全域覆盖率超过99%，10G PON端口达21万个，覆盖城乡住宅、商务楼宇、产业园区、校园及企事业单位；已部署50G PON端口256个，有序推进万兆光网试点。

（长江日报记者何海燕）

武汉：闲置楼宇变“安居港湾”

央媒看武汉

秋日午后，湖北武汉汉阳区马谕路地铁站旁的安家乐寓公寓里，阳光透过落地窗洒进一楼公共区域，几名租客正埋头自习。这栋昔日闲置的写字楼，是武汉首批利用保障性住房再贷款改造的保租房项目，如今已成为不少留汉青年落脚城市的第一个家。

走进安家乐寓马谕路店的一楼大厅，现代简约风格的装修清爽通透，健身房、共享自习室、青创驿站沿过道排布，公告栏上张贴着近期青年社群、夜校分享等活动预告。

武汉安家保障性住房有限公司运营部相关负责人表示，项目分两期建设，共推出825套房源，户型覆盖28平方米的单间到69平方米的“一室一厅”，所有房间配齐家具家电，租客拎包即可入住。

30岁的室内设计师湛智勇今年3月搬进了

一套挑高复式户型。“我平时居家办公，需要安静环境，养宠物也不方便合租，这里刚好符合需求。”他说，楼下共享空间常组织活动，一来二去认识了不少同龄朋友。

选择收购商办地产进行改造，当地有着务实考量。武汉高校众多，每年有大量毕业生留汉创业就业，很多都有阶段性租房需求，中心城区、开发区租赁需求尤为旺盛。此外，经多年发展，武汉中心城区商办地产库存多，去化压力大，且多集中在地铁沿线、配套成熟区域，改造后能更好匹配新市民、青年人的租住需求。

在武汉东湖高新区光谷广场，同样由闲置楼宇改造而来的安家乐寓光谷广场店，藏身于烟火气浓厚的居民小区之中，整体环境“闹中取静”，成为周边不少高校学生和上班族的租房优选。

记者在公寓大厅看到，往来租户几乎都是年轻面孔，几台智能送餐机器人在电梯口往返穿梭，点对点将餐食送达房间门口。项目侧重租客细分需求，特意做了动静分区设计。

武汉市住房和城市更新局介绍，截至目前，武汉全市已累计收购商办类项目21个，总建筑面积约48.44万平方米，改造后可提供保租房10034套，其中14个项目、5300余套房源已投入运营，整体出租率超90%，多个项目实现满租。

“改造不是简单翻新。”武汉市住房和城市更新局住房保障管理处相关负责人说，针对存量商办户型偏大、生活成本偏高等问题，当地从户型优化、功能配套等方面系统推进，将原先大开间的办公空间拆分为25至45平方米为主的刚需户型，升级消防系统，水电气切换为民用收费标准，切实降低租户居住成本。

为保障项目可持续运营，当地建立收购价格“双向管控”机制，一边参照同地段保障房重置价格，一边通过未来租金收益反向推演可承受底价。此外，还实行“收购、设计、改造、运营”同步推进模式，项目签约后最快半年即可完成装修、上市配租。

新华社武汉10月15日电（记者龚联康）