



湖北升级城市更新加快转向“投资于人”

打造万里荆楚绿道 塑造城市特色风貌



宜昌市滨江公园灯塔广场,由老旧码头改造而成,是该市滨江岸线绿廊的重要节点和新地标。(湖北日报全媒记者 刘曙松 摄)

湖北日报全媒记者 肖丽琼 实习生 赵尹 彭馨仪

城市更新,是建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市的重要抓手。

8月28日,在湖北省政府新闻办举行的“决胜收官‘十四五’ 谋篇布局‘十五五’”系列新闻发布会上,省住建厅党组书记、厅长刘丰雷介绍,全省已累计实施城市更新项目7800余个,完成投资额近3500亿元。在一系列举措的推动下,宜昌获评中国人居环境奖,武汉、宜昌入选全国城市更新示范城市,襄阳、宜昌、孝感入选系统化全域推进海绵城市建设示范城市……荆楚大地上,一批具备宜居、美丽、韧性特质的城市正焕发出勃勃生机。

城市更新打开荆楚四幅新图景

用“居民出资、企业兜底、政府奖补”的思路,服务老旧小区原拆原建。8月19日,央视《焦点访谈》将镜头对准宜昌望洲岗片区危旧房改造。

经过原拆原建改造,宜昌望洲岗10号居民楼有了一个新名字:望洲幸福里。这一饱含美好寓意的名字,既生动体现当地居民生活品质的提升,也是湖北在城市更新领域积极探索、蹚出发展新路的典型缩影。

城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间。城市更新并非简单的旧城改造,而是一场全方位、系统性的城市变革,对城市发展模式转型、助力经济高质量发展、满足人民群众需要都具有重要意义。

在湖北,城市更新已然成为一把“金钥匙”,为老百姓打开了环境改善、空间革新、颜值擦亮、韧性提升的新天地。

蕴含温度的城市更新,将一幅幅民生愿景变成幸福实景。

10个省级试点项目,通过重组地上地下空间、整合各类支持政策、链接外部服务资源,打造“住、吃、游、购、娱、医、养”全生态服务,让房地产从“建房子、卖房子”向“既建房子卖房子、又造服务卖服务”转变;48个项目采取“原拆原建”方式推进老房更新,6500余户居民住上新房,危旧房改造“产权人自主更新”模式,消除旧居的隐患,建起新家的温暖;加装更新电梯让十几年没下楼的“悬空老人”方便出行,社区盒子集成解决幸福食

堂、四点半课堂、老年活动中心等功能,350万个联网车位实现闲置车位全市调控、错时共享,让幸福的安居生活触手可及。

内外兼修的城市更新,为一座座城市增“绿”量、提“精”度、植“文化”。

全长105公里的东湖绿道形成闭环,宜昌卷桥河湿地公园、孝感槐荫公园等,不仅让年轻人找到了放空精神的去处,也为孩子们提供了尽情奔跑撒欢、释放天性的场景;依托城市公厕、闲置用房和小微空间精心打造的城市驿站,不仅为城管环卫工人提供爱心歇脚点,也成为集饮水、充电、售卖、休憩等服务于一体的城市共享空间;老厂房蝶变城市新地标、百年历史建筑成为城市文旅名片,全省历史建筑数量增加至4455处、实现翻番,历史文脉在城市更新中焕发生新。

以绿为底的城市更新,为一张张生态画卷增添丰富色彩。

坚持“依山就势、高低起伏、疏密有致、照纹劈柴”,将城市轻轻安放在山水之间。45个城市获评国家生态园林城市。武汉成为中部地区首座千园之城;全省地级以上城市基本建成生活垃圾分类处理系统,县城餐厨垃圾实现收运处置体系全覆盖,沿江工业锈带变身生活秀带、生态绣带,荆楚大地再现水清岸绿、江豚逐浪的生态美景。

科技赋能的城市更新,让一次次城市运行安全有序、智慧高效。

供水管道更密,供气管网更长,“优质水”“安全气”走进千家万户。17个市州CIM平台全部上线运行,初步实现城市风险防控与治理效能的“一网统管、一屏通览”。省市县三级一体推进城市生命线安全工程建设,城市风险防控正加快从“人海战术”向“智慧防范”转型。

伴随着城市更新的不断升级,发展活力的加速释放,湖北的城市变得更加宜业、宜游、宜居。

数据显示,“十四五”以来,我省常住人口城镇化率从2020年的62.89%提升至2024年的66.35%。

让城市更新加快转向“投资于人”

“城市更新”,被写入中央城市工作会议的总体要求,这也为湖北明确当前和今后一段时期城市发展的重要方向。谋篇布局“十五五”,湖北城市更新又将如何“更新”?

“认真践行人民城市理念,高质量开展城市更新,加快从‘投资于物’转向‘投资于人’,推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型,文脉赓续、治理增效,牢牢守住城市安全底线,努力建设现代化人民城市。”发布会上,刘丰雷掷地有声。

值得期待的是,高质量的城市更新将让更多百姓过上幸福的安居生活——

因地制宜推动老旧街区、厂区等功能转换、品质提升和场景营造,加快建设富有活力的创新城市;

有序推进危旧房、城中村和老旧小区改造,建设完整社区,完善城市服务功能,加快建设舒适便利的宜居城市;

健全完善城镇生活污水、城乡生活垃圾治理机制和绿色建筑管理机制,优化城市生态空间,打造万里荆楚绿道串联城市生活,加快建设绿色低碳的美丽城市;

统筹推进城市地下管线管网和综合管廊建设改造,加强城市排水防涝体系和能力建设,系统化推进海绵城市建设,强化房屋市政工程和既有房屋安全监管,加快建设安全可靠的韧性城市;

持续推动城市历史文化保护利用传承,塑造城市特色风貌,加快建设崇德向善的文明城市;

推进城管进社区、进小区,物业服务进家庭,推进新型城市基础设施建设,依托城市CIM平台,打造城市运行管理服务平台和城市生命线安全工程,加快建设便捷高效的智慧城市。

城市更新要锚定高质量,还需持续探索模式、健全体制机制。据介绍,湖北将以“重构房地产商业模式”为核心,以“重塑城市商业生态”为手段,以“安全化、适老化、适儿化”建设为重点,以“重组地上地下空间、整合各类支持政策和链接外部服务资源”为保障,用好“建设标准、资金平衡、群众工作”三把钥匙,在城市存量更新提质与增量小区开发建设中加快探索构建房地产发展新模式。

一系列保障举措,也将为城市更新提供有力的政策支撑。

湖北将加快完善适应存量更新提质的土地规划、财税、金融等政策体系,持续丰富政策工具箱。

省自然资源厅总规划师万滋仁说,湖北正在加快建立国土空间规划“一年一体检、五年一评估”的常态化实施监督机制,就像给城市做“定期健康检查”,及时发现问题、校准方向,提升规划响应速度和空间治理能力。

湖北为城市更新创新政策供给

湖北日报讯 (记者肖丽琼、实习生赵尹、彭馨仪)在城市更新实践中,用地政策和金融政策是极为关键和重要的两类政策。为保障城市更新顺利推进,省自然资源厅、湖北金融监管局创新政策供给,全力提供土地要素保障和金融“活水”支持。

城市更新面对的大多是建成区,历史遗留问题多、利益关系复杂,单纯靠老办法很难突破。省自然资源厅总规划师万滋仁介绍,省级层面针对强化土地要素保障,提出通过“弹性供地、空间复合利用、城乡资源互通、审批流程再造”,打通城市更新中“产业升级—空间重构—城乡融合—制度保障”的全链条,为存量土地高效再开发利用提供系统性政策支持。针对地下空间确权难、城乡土地流动难、工业用地转型难等痛点问题,以空间资源重组、产权制度重构、供应模式重建三大杠杆,推动城市更新从“单点改造”转向“系统重构”,让土地用途更兼容、空间活力更充沛。针对老旧小区改造中加装电梯、内部综合整治等改造提升项目,通过制定豁免清单,全力为补短板、强功能的快速实施“开绿灯”。

城市更新离不开真金白银的支持,据介绍,湖北金融监管局积极引导辖内金融机构加强与地方政府沟通,主动对接城市更新项目,积极创新金融服务,打好政策“组合拳”。引导银行机构向合格商业项目发放经营性物业贷款支持项目更新升级;对合规城中村改造项目发放城中村改造贷款,支持改善居住环境;支持将符合条件的“好房子、好小区、好社区、好城区”建设项目纳入城市房地产融资协调机制“白名单”,鼓励保险、信托等金融机构积极参与城市更新,通过债权投资、股权投资、物权投资等多种方式提供金融支持。据不完全统计,辖内主要银行机构已审批城市更新贷款项目150多个,审批金额2700多亿元,已投放项目100多个,放款金额近900亿元。

武汉将建三条历史文化风貌轴线

湖北日报讯 (记者肖丽琼、实习生赵尹、彭馨仪)“武汉将打造‘百年风华之路’‘千年黄鹤之路’‘万载知音之路’三条历史文化风貌轴线,打造赓续历史的文明城市。”发布会上,武汉市住房和城乡建设局局长蔡松的一席话让人倍感期待。

回顾“十四五”,武汉在推进片区更新、加强历史文化保护利用的成绩可圈可点。先后谋划实施解放大道沿线片区更新,推动汉正街片区有机更新,武钢北湖片等老旧厂区转型升级,武汉云谷606园等工业遗产变身文化新地标,完成江汉路及中山大道片、青岛路片、“八七”会址片等历史文化街区建设,巴公房子、斗级营、武汉关城市广场等成为市民游客“网红”打卡地,昙华林片区和优秀历史建筑不动产登记做法被住建部在全国推广。

蔡松表示,“十五五”期间,武汉将继续以文旅融合推动老城新生,打造“百年风华之路”“千年黄鹤之路”“万载知音之路”三条历史文化风貌轴线,加强青岛路等16片历史街区保护与活化利用,推进“一桥两山”整体片区更新。

在武汉城市更新的计划表上,又出现了更多熟悉的地名:以城市更新带动产业转型,推进汉正街等老旧商业街区改造和二七沿江商务区、白沙新城等重点功能区建设。以产业转型带动城市更新,推进北湖片、汉江湾片、龟北片等老旧厂区改造。以创新创业空间提升带动城市更新,推动环大学创新发展带建设。以道路建设带动城市更新,推进解放大道、武珞路、汉阳大道三条城市轴线沿线片区更新。

据介绍,“十五五”期间,武汉按照“单元更新、片区推进、滚动实施”的总体策略,重点建设产城融合的创新城市、构建全龄友好的宜居城市、打造绿色低碳的美丽城市、建设运行安全的韧性城市、打造赓续历史的文明城市、构建数字赋能的智慧城市。

宜昌危旧房改造登上新闻联播

湖北日报讯 (记者肖丽琼、实习生赵尹、彭馨仪)“十四五”以来,宜昌先后入选国家海绵城市建设示范城市、中央财政支持实施城市更新行动示范城市,获评中国人居环境奖。这一系列殊荣的背后,是宜昌在城市更新过程中不断探索、创新实践所积累的宝贵经验,为其他城市提供可借鉴的范例。

“危旧房改造,是顺应群众期盼、改善居住条件的民生工程和发展工程。我们转变过去政府大包大揽、居民被动参与的组织形式,通过组建联合社,统一居民意见、统一归集产权、统一改造流程,房子‘改不改、怎么改’都由群众说了算。”宜昌市人民政府党组成员、副市长靳宏强说。

据介绍,宜昌已经形成“政府引导、市场运作、公众参与”的危旧房改造市场化路径。政府提供规划、土地、金融、房屋收购等支持政策,引导市场主体开展全周期服务,显著提升了群众自主更新、企业参与改造的积极性。危旧房改造经验入选全省改革典型案例,央视《新闻联播》《焦点访谈》多次推介宜昌改造经验。

同时,宜昌还以需求为牵引,加快构建房地产发展新模式。例如支持市场主体提供刚需、青年公寓、适老化住房等多样化产品,满足不同层次、不同类型的居住需求,开展高品质住宅项目试点,高标准建设“好房子”,高品质配置“好服务”。近年来,宜昌商品房价格总体平稳,商品房去化周期始终位于合理区间。特别是2024年以来,宜昌市出台综合性民生保障12条措施、房地产健康发展6条措施,形成“短期刺激需求、长期优化供给”支持政策体系,房地产市场信心大幅提振。

湖北城市更新 “十四五”成绩单

常住人口城镇化率从2020年的62.89%提升至2024年的66.35%

累计实施城市更新项目7800余个
完成投资额近3500亿元

改造城镇老旧小区1.84万个
惠及270万户居民

建成口袋公园1300余个
开放共享公园绿地1200余公顷

建设改造各类供水、供气、排水管网管线2.7万公里
城中村改造3.5万户

加装更新电梯超过1万部
完整社区覆盖率达30%
4个社区入选国家级完整社区试点

17个市州全部建成市级智慧停车平台
350万个联网车位实现
闲置车位全市调控错时共享

人均公园绿地面积
较“十三五”末提高1.95平方米
基本实现“300米见绿500米见园”

更换新型窨井盖15万个
解决“跳跳盖”问题

历史建筑数量
增加至4455处、实现翻番

武汉成为中部地区首座千园之城
宜昌获评中国人居环境奖
45个城市获评国家生态园林城市