

以城市更新驱动高质量发展

用“匠心精神”走活襄阳“三区协同”一盘棋

“走，大伙们，听说襄阳市襄棉铁路专线保护提升与更新改造项目（简称‘襄棉铁路专线’）汉江路至人民路段已经建成开放了，一起去看看咱们干了30多年的老铁路、老站台、老厂房，如今变成啥模样！”

“盼了这么多年，老铁路焕发新活力，一定得去！”

“好，今天下午2点，襄棉月台集合！”

……

1月6日，67岁的襄阳棉纺厂退休职工孙大义在老同事微信群里发出邀约，瞬间点燃了大家的怀旧之情，响应声群起。

连日来，随着襄棉铁路专线公园开放的消息传出，市民从四面八方赶来一睹她的芳容。人们漫步在绿树广场间，摩挲着锈迹

斑驳的铁轨，追忆着热火朝天的工业岁月，在城市更新的脉动中，触摸着历史与现代交融的温度。

作为襄阳市首座依托废弃铁路专线打造的线性工业文化公园，该项目位于襄阳市樊城区，汉江路至人民路段全长约1.6公里，由承载工业记忆的襄棉铁路专线更新改造而成，是市十八届人大三次会议二号议案、2025年民生实事和“三区”协同发展工作重点项目。项目秉持“微改造、精提升”理念，完整保留原有铁轨肌理，同步修复生态基底，融入慢行步道与工业艺术元素，将昔日的“城市锈带”转化为开放共享、全龄友好的“生活秀带”。这一转型既保护了城市历史文脉，回应了市民对优美环境和品质生活的新期待，也成为推动城市内涵式发展、提升综合承

载力的生动实践。

2025年7月，中央城市工作会议进一步明确，要以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，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、文脉赓续、治理增效，走出一条中国特色城市现代化新路子。这深刻揭示了城市更新连接民生福祉与城市发展的双重属性。

从襄棉铁路专线的开园，到百年陈老巷的蝶变重生，从汉江水畔安居房的拔地而起，再到东津城市新中心的日新月异，一处处崭新地标，不仅刷新了襄阳的城市“颜值”，更凝聚着襄阳城市更新投资有限公司（简称“城市更新投”）攻坚克难的决心和汗水。



美丽的襄阳城区景色。

老街焕新 守护历史根脉 激活文化基因

2025年12月29日，汉江凛冽的寒风呼啸而过，襄阳陈老巷历史文化街区保护提升项目（简称“陈老巷项目”）现场热火朝天。项目建设单位城市更新投总经理徐道照正带领规划设计、项目管理、运营管理团队实地踏勘：“59栋建筑已全面开工，整体形象进度完成52%，按计划完工，我们信心十足！”

全长仅180米的陈老巷，繁盛于清末民初，曾是老樊城商贸的黄金地带，见证了“帆樯林立、商贾云集”的盛况，2020年被列为湖北省第一批“历史文化街区”。历经岁月沧桑，老街风华不再，不少古建筑年久失修、破败不堪，亟待抢救性保护。

为守护城市记忆、赓续历史文脉，项目严格遵循“修旧如旧”原则，对历史建筑进行保护性修缮，着力重现老樊城昔日的商业活力与文化风貌。为确保项目顺利推进，城市更新投积极争取各方支持，推动陈老巷项目于2024年1月入选省级重点项目清单，并纳入襄阳市城市更新首批实施计划；同年3月22日，襄阳市成立项目指挥部，由市领导担任指挥长，樊城区政府、市发改委、市住新局、市自然资源和城乡建设局、市文旅局等部门协同发力，为项目实施提供有力保障；2024年11月，项目正式开工建设。

“拆”永远是最后选项，“留”与“改”才是激活老旧空间的核心密码。“城市更新投组建项目专班，安排规划设计、项目管理相关负责人每天驻守工地，从方案优化到施工建设，团队始终坚持修旧如旧、老物尽用，每一道工序都精益求精。

在编号W15的阮祥泰旧居——一栋二进三院落的全木结构老宅里，工人们正紧张作业：虫蛀的立柱采用传统工艺加固，破损的木板替换为同等材质的老杉木，水泥地面复原成古朴的青砖……“这些木作构件无一钉一铆，全靠榫卯工艺拼接，尽显古人的匠心智慧。”专班成员刘帆帆介绍。

看着数百年历史的古建筑重焕生机，陈老巷社区党委书记李世江难掩激动。“街区既留住了历史，也实现了环境提升。”十余年来，他走遍街巷收集的700余件青砖、铭文砖、老石板等珍贵物件，将在陈老巷街区中尽可能得到妥善保护利用和展示。“这些承载记忆的‘宝贝’，终于在焕然一新的家园里绽放光彩了！”

“今天会议，我们既要深入学习近期重要政策文件和上级会议精神，更要紧扣项目实际，深入分析当前难点问题，研究应对措施，全力保障项目提速前行。”2025年12月31日，陈老巷项目临时党支部在项目现场简化的会议室里召开主题党日活动，建设、施工、监理、设计等单位十余名党员参加。临时党支部书记指出，城市更新投党委推行“支部建在项目一线”，核心在于推动党建工作与项目建设深度融合，将党的组织优势切实转化为攻坚克难的实际动能。党支部要切实发挥战斗堡垒作用，带领党员干部冲锋在前、担当作为。以“绣花功夫”推进项目精细化管理，在更新中精心守护历史文脉，在保护中有效激发发展活力，真正把党建优势转化为项目高质量建设的核心竞争力，实现党建工作与项目建设同频共振、融合互促。”



陈老巷项目施工现场。



陈老巷项目效果图。



东津城市新中心完整社区暨绿城产品发布会。

新城崛起 “三区”协同发展 激活城市动能

“4栋单体建筑主体全部封顶，正在加紧内部装修，明年9月如期投入使用，我们充满信心！”1月5日，襄阳五中实验小学施工现场，城市更新投现场负责人车翼介绍。塔吊林立、机器轰鸣，建设者们抢抓工期、全力冲刺。作为东津城市新中心重点配套项目和襄阳市“三区”协同发展重点工程，学校的按时交付，对完善新区功能、集聚发展人气意义重大。

2025年4月，襄阳市印发《“三区”（新城区、老城区、旧城区）协同发展三年计划（2025—2027年）》，明确提出扎实推进新区建设、古城保护和旧城更新，推动城市空间布局优化、功能品质跃升，为襄阳高质量发展蓄势赋能。

如何让陈老巷历史文化街区、襄棉铁路专线、庞公城中村改造、东津城市新中心等“三区”协同项目高效推进，实现新旧城区有机融合、一体发展？城市更新投从资源与资金的统筹争取、开发模式的集成创新，到实施路径的务实探索，给出了一套匠心独运的系统性解决方案。

——在资源与资金统筹方面，以精细化运作为导向，精心构建多元化投融资体系。积极争取中央预算内投资、超长期特别国债等政策性资金支持，构建“政府引导、市场运作、金融协同”的良性机制。目前，陈老巷项目已获得中央预算内资金和银行贷款支持，襄棉铁路专线改造项目成功争取到专项债资金，庞公片区一期排水能力提升工程也获得了超长期特别国债支持，为项目高质量推进注入了强劲动能。

——在开发模式创新方面，秉持精益求精的态度推进系统化建设。在东津新区，精心打磨“东津模式2.0”，以构建“15分钟优质生活圈”为目标，匠心整合教育、医疗、商业等全龄段配套设施，通过“成熟一个、推进一个、储备一个”的稳健节奏，精耕细作推动片区从“成长型新区”向“成熟型城市新中心”稳步转型。在庞公片区，以同样严谨的态度统筹推进棚户区改造与区域综合开发，通过安置房、配套道路、完整社区等项目建设系统提升区域价值与人居品质。

——在实施路径探索方面，因地制宜、分类推进。在陈老巷历史文化街区保护中，坚持“修旧如旧”的匠心理念，精工细作实现历史建筑的保护性修缮与文化价值的创造性转化。在襄棉铁路项目中，积极探索POD与SOD双模式，精心规划公园业态布局，匠心改造工业遗存空间，打造出各具特色的城市功能节点，全面提升区域活力。

——在项目推进过程方面，始终坚持以人民为中心的匠心理念，搭建共建共享平台，让城市更新成为政府与市民的“双向奔赴”。在陈老巷项目建设中邀请主管部门、行业专家、老住户、社区工作者召开座谈会，广泛征求意见，将群众的“金点子”转化为项目的“施工图”；在襄棉铁路专线公园规划设计之初，深入开展实地走访、入户调查、发放问卷、征集方案，让居民从“旁观者”变为“参与者”，让城市更新成为凝聚民智、汇聚民力的匠心工程。“这种‘共建共享’的治理理念，让城市更新不再是政府的‘独角戏’，而是全社会共同参与的大合唱。”城市更新投党委书记、董事姜玲表示。

城市更新投这支“城市筑梦师”，始终秉持“让城市留住记忆、让生活拥抱未来”理念，以匠心筑城、以恒心践诺。他们将项目视为作品、把工地当作考场，用脚步丈量城市温度，用蓝图擘画发展高度。以国企担当守护民生幸福，以青春汗水浇灌城市新颜，成为推动襄阳城市现代化进程中一股坚实而温暖的力量。

汉水汤汤，奔流不息；古城襄阳，正展新颜。襄阳市坚持以城市更新为重要抓手，遵循城市发展规律，紧扣高质量发展主题，着力推动内涵式发展，加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。深入实施“三区”协同发展战略，以更新实践推动“好房子”建设，推进老旧小区、老旧街区、城中村改造，建设完整社区，构建一刻钟便民生活圈。让百年老街重焕生机，让工业遗存再现活力，让安居梦想成为现实，让新兴片区蓬勃崛起——襄阳正以更新的笔触，绘就一幅历史底蕴与现代活力交融的高质量发展新画卷。

广厦安居 筑就幸福家园 夯实民生之本



汉江水畔芳华里优美的小区环境。

“水电施工已经收尾，泥工马上进场，春节前后就能完成主体装修。”1月4日，襄阳市襄城区汉江水畔福泽里小区8号楼内，业主刘斌看着初具雏形的新家，满心欢喜。1个多月前，他选中了这套120平方米的三居室，“户型设计合理，装修起来省心省力。照这个进度，今年秋天女儿就能直接入读小区配套的幼儿园了！”

“芳华里、福泽里小区的1110套安置房已全部完成选房，目前700多套正在装修，我们成立了专项服务团队，全天候提供保障服务。”城市更新投现场负责人陈侃介绍。他特别提到2025年6月的一个细节：在芳华里小区7号楼施工期间，陈侃在巡查中发现部分墙体混凝土表面存在细微收缩裂缝。他立即组织技术团队连夜开展原因分析，最终确认是由于夏季气温骤升，混凝土表层水分蒸发过快所致。

对症下药，整改措施迅速落地：对裂缝区域凿毛处理后铺设钢丝网片，用收缩砂浆修补，再进行双层覆盖持续喷雾养护；后续混凝土浇筑添加抗裂纤维，浇筑后12小时内覆盖保湿水，36小时内定时洒水监控。项目团队还编制《高温期混凝土施工操作指引》，形成标准化施工流程。如今，7号楼在全市安置房质量巡检中获评“墙体实体质量示范段”。“项目实现分户验收合格率100%、业主零投诉零结构性投诉，真正建成了让群众安心的‘好房子’。”陈侃说。

作为襄阳入围全国第二批城中村改造试点的标志性成果，芳华里、福泽里小区是庞公城中村改造项目的重要组成部分。

部分。项目的顺利交付，不仅是安置房建设的成功实践，更是襄阳城市更新迈向高质量发展的重要里程碑。

“就这套169平方米的洋房，这辈子就扎根东津了！”在10公里外的东津城市新中心核心区，国投绿城·江畔明庐用户营销中心内，80后市民陈先生语气坚定。

作为城市更新投在东津新区的首个四代住宅项目，国投绿城·江畔明庐于2025年9月底开盘即热销，首月认购110套，成交套数与去化率位居同期襄阳同类项目榜首。项目的火爆“秘诀”，藏在处处以用户为中心的细节里：户型设计兼顾面积、布局与采光，最大限度提升居住舒适度；步行至“四馆一中心”仅需6至15分钟，让居民近距离触摸城市人文脉搏；即将建成投用的和美生活中心，涵盖商业、医疗、文化、养老等多元业态，便利生活触手可及；毗邻的襄阳五中初级中学书声琅琅，襄阳五中实验小学正加速建设……“我们秉持匠心精神，打造集‘吃、住、游、购、娱、医、养’于一体的房地产发展新模式，目前一期房源已销售过半，二、三期正在加快设计，今年将从蓝图逐步落地成为现实。”城市更新投相关负责人信心满满地表示。



改造后的襄棉铁路专线焕然一新。