



从“有没有”到“好不好” 推土机让位于“绣花工” 城市更新的荆楚解法

湖北日报全媒体记者 杨文漪
王际凯 余宽宏 黄洁如

1月的武汉，湖北省两会会场内外，关于城市发展的讨论热气腾腾。政府工作报告明确：以“城市更新改造”为主体，让更多群众住上好房子、享受好服务。

推土机的轰鸣渐远，“绣花工”的功夫渐深。城市更新，被视为推动城市从外延扩张转向内涵式发展的关键一跃，更是当前扩内需、惠民生、促转型的重要抓手。过去，荆楚大地关心的是“有没有”——高楼拔地起；如今，代表委员们追问的是“好不好”——老街如何焕新？老厂如何转型？危旧房如何改造？

锚定“十五五”，全省将系统推进55个扩面试点项目、30个城市更新重点片区建设。这场深刻转型的核心动力何在？代表委员共识坚定：必须向改革要动力、向创新要活力。武汉、宜昌等地先行先试的实践，正在为全省破题探路。

重组资源： 系统改革破解“钱、地”困局

“城市更新是投资于物与投资于人的重要结合点。”列席会议的省住建厅厅长刘丰雷表示，焕新空间，“钱”是关键。过去依赖土地财政的单一模式已难以为继，必须构建可持续发展的动力循环机制。

改革，需要系统思维，将“钱”与“地”两大基础要素统筹破解。在武汉长江新区，一片荒滩正化身为规划面积6000亩的麓洲生态城。新区未走传统“卖地招商”老路，而是成立规划联合工作坊，以“公园城市”理念吸引社会资本长线投资。“高水平的规划是吸引优质社会资本的关键。”省人大代表、长江新区管委会主任赵利洪介绍，企业近三年连续投资超50亿元，形成良性循环。

另一边，存量土地盘活需要资金模式创新。武汉市江夏区“金镶玉”模式以汤逊湖为“玉”，沿湖布局22个“小而美”更新片区为“金边”。片区争取各类政策资金134亿元，探索市场化融资120亿元，带动周边闲置土地盘活，实现溢价收益，让“生地”变“熟地”，“闲地”变“宝地”。

“这不仅是景观美化，更是生态价值与产业效益的直接转化。”省政协委员、湖北美龙新能源有限责任公司董事长黄荣军评价，这种城湖共生的发展范式，为企业提供了更有韧性的区位选择。

在危旧房改造中，“钱”与“地”的联动改革更为精微。武汉市青山区21街全省首个“住宅合作社”项目成功交付。“我们积极探索用改革的办法构建全链条保障体系。”省人大代表、青山区委书记余志成介绍，在“钱”上，创新“居民出一点、政府补一点、企业让一点”模式；在“地”

上，通过优化规划科学调整用地结构、提升建筑规模，实现资金平衡与品质提升双赢。

改革探索同样在宜昌深化。“过去习惯了大包大揽，但面对老城区危旧房体量大、群众期盼高的现实，必须转变思维，探索可持续的新路。”省人大代表、宜昌市西陵区委书记梅卫民介绍。面对葛洲坝片区304栋危旧房改造难题，西陵区在全省首创“居民联合社”模式，遵循“居民主体、政府支持、市场运作”原则，共同商议改造方案、归集产权、分摊成本，真正实现了“改不改、居民定，怎么改、居民议”。

更为复杂的，是伍家岗区汉宜村——宜昌最大的城中村改造。这里房屋密集、地形复杂，紧贴铁路，被开发商看了十年却无人敢动。

变“不敢动”为“必须动”。市、区两级统一到“以市场化方式推进”的认识上，坚持民生与经济统筹。面对17亿元总投资与资金缺口，打出“组合拳”：争取低息贷款、黄金地段建安置房、资产证券化、分区域滚动开发。目前894户村民签约率达99%，11栋安置房已封顶。

以人为本： 以生态与创新聚合“人才”引力

城市更新的终极目标是服务于人。当物理空间焕新后，如何让它成为汇聚人、留住人、激发创新的“强磁场”？

在武汉市洪山区，1954年建成的武汉冶金设备制造厂老厂房，已转型为武钢云谷·606产业园。红砖墙、龙门吊与现代艺术交织。这里成为青年文化、新锐思想和灵活工作方式的引力场。高达86%的园区去化率背后，是改造速度赶上企业入驻需求的旺盛人气。

老旧厂区的活化不止于形态更新，更在于功能再生。园区利用存量空间优势，积极导入人工智能、大数据等新兴产业。一条连通武汉站的绿道，让园区实现5分钟步行直达，配套设施持续完善，持续吸引着追求价值实现的年轻人。

在坐拥百万大学生的武汉，答案还藏于高校周边的“沉睡空间”之中。在洪山区的广埠屯，这里高校云集，留存着百万校员的青春记忆，雷军等知名企业当年都从这里起步。如今，洪山区采用“租建运还”模式，将中船722所的老旧厂房改造为“广埠屯·锦里”科创街区。

“硅巷代表融合前沿思想与创新生态的发展理念。”省政协委员、武汉市校友经济促进会会长刘萌认为，它在校友“精神原乡”打造复合空间，对人才和资本具有独特吸引力，正成为“校友经济”新形态。

他期待更新项目能进一步从“功能分区”转向“生态融合”，构建全周期支持体系，打造具有本土特色的“江畔创新雨林”，从根本上服务“百万大学生留汉”工程。

吸引人才“走进来”靠硬件，留住人才“扎下根”则靠软性生态与事业平台。黄荣军委员认为，江夏汤逊湖“科创湖区”周边精准契合了前沿产业对研发环境、应用场景和人才生态的综合需求，催生近千家高新技术企业。湖区通过城市更新，把周边的“金角银边”空间深度整合，有效降低引才和留人的硬性溢价，实现生态价值与产业效益的直接转化。

城市更新，更新的不仅是砖瓦，更是人与城的关系，是发展的底层逻辑。从“物理空间再造”到“人才生态营造”，湖北的城市更新正用实践回答一个根本问题：什么样的城市，才能让今天的人才向往，让明天的产业扎根。

流程再造： 为改革探索扫清“手续”障碍

高效政务服务是项目顺利推进的保障。深化“放管服”改革，优化流程成为降低制度成本、激发市场活力的关键。

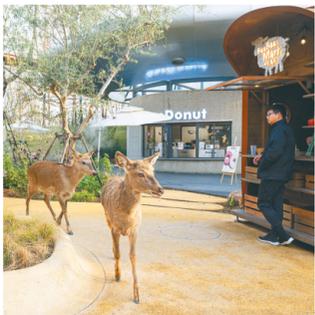
武汉近期发布的“改革20条”等政策，体现了提升治理效能、优化制度供给的坚定决心。省政协委员、武汉大学经济与管理学院二级教授邹薇认为：“改革的深层逻辑是推动政府角色转型，从投资主导转向规划服务。”政府的核心职责在于做好整体空间的谋篇布局，制定长期稳定的城市规划，明确功能定位，坚守规划底线，从而保障城市更新始终沿着正确轨道推进，而非大包大揽。

在这一转型中，市场主体的能力与政府的放权赋能需要同频共振。“城市更新需要让项目在可经济上可行、可持续。”省人大代表、汉阳市政总工程师荆武提出，作为区属平台公司，他们正从传统的施工建设者，转型为前期测算、资源整合乃至长期风险共担的关键一方。

基层的创新实践正在多点开花。青山区21街项目通过部门协同、流程再造，将串联审批变为并联推进，实现“六证齐发”仅用三个工作日。洪山区“广埠屯·锦里”项目则开通绿色通道，豁免部分规划许可，压缩审批时限。宜昌西陵区望洲岗10号院改造中，政府角色从“大包大揽”转向“政策赋能”，建立跨部门专班服务机制，创新实施危旧房“两增三降”政策——适当增加建筑规模、高度，降低日照标准、建筑间距、退让边界。

丰富的基层探索，正在呼唤省级层面进行系统性提升与制度性赋能。余志成建议省级层面加快出台《湖北省城市更新条例》，明确住宅合作社等自主更新模式的法律地位，推行重点项目绿色通道机制，为项目审批“减负”。

刘丰雷表示，省住建厅将探索构建可持续的城运运营投融资体系，持续探索创新投融资模式，吸引更多社会资本特别是民间资本参与进来，构建可持续的城市更新动力循环机制。



武汉麓客岛，数十只梅花鹿从游客身旁悠闲走过。
(湖北日报全媒体记者 任勇 通讯员 王谦 摄)



武汉市青山区21街危旧房改造项目，134户原居民的新家。
(受访者供图)



宜昌市西陵区常湾幸福里小区交房时，居民幸福回家。
(湖北日报通讯员 严晓冬 摄)



航拍武钢云谷·606产业园，承载着武钢人记忆的水塔巍然屹立，如今多家科技企业已签约入驻。
(湖北日报全媒体记者 任勇 摄)



在武汉市青山区武汉火车文化主题乐园，一列复兴号高铁从武汉站飞驰而出，背景是矗立着冷却塔和炼钢炉的武钢厂区，前景则是一片充满童趣与科技感的游戏天地。
(湖北日报全媒体记者 何宇欣 摄)

武汉青山区城市更新蹚新路 老厂房里进驻诺奖人才

湖北日报讯（记者余瑾毅、通讯员魏涵玉）危旧房合作化改造提前半年让原居民搬进新家，老厂房里集聚全球科创人才，“厂中村”332户居民80天实现全部签约腾退……记者1月26日在省两会上获悉，武汉市青山区以多元筹钱、优化供地、简化手续等多样化举措，探索出一条城市更新新路径。

面对房地产下行、市场信心不足的普遍困境，青山区在全省第一个“吃螃蟹”。在21街危旧房改造项目中，创新成立“住宅合作社”，坚持“社会资本能投尽投、国有企业精准补位、政府投资兜底保障”，采取“居民主导、政府支持、市场运作”模式。通过“原址重建、就地安置”，将原有房屋建筑规模从0.88万平

方米优化提升至2.37万平方米，成功走出了一条既得到居民认同又实现资金平衡的新路。134户原居民全部住进7种户型均南北通透的新家，更有20余户长期外迁的居民因环境改善而选择回迁。该项目通过流程再造，实现“带规划方案委托出让”和“六证齐发”，审批时间压缩至三个工作日，交付时间比计划提前近半年。

在原有武钢配套的楠姆锦鲤片区，老旧厂房利用率曾不足三成。青山区通过优化调整统筹规划，推动项目建设指标由1.79万平方米提升至2.99万平方米。经轻量化改造，华中科技大学等知名院校和企业共建的“五大研究院”落子于此，成功招引了诺奖获得者

等领军人才团队。目前，楠姆科创带已引育企业26家，累计带动产业上下游实现销售收入超100亿元。预计到2028年，将盘活老旧厂房2.99万平方米，引育科技型企业60家以上，带动相关产业规模突破200亿元。

张家湾、胡家寨，是位于武钢工业港地带的“厂中村”，是长期困扰企业发展的历史遗留难题。青山区“新官理旧账”，将其纳入武汉市政府与宝武集团的北湖片区整体开发战略中，精算长远发展的“平衡账”，果断启动“定向改造”。仅用80天完成332户居民全部签约、100天实现房屋全部倒地，不仅彻底拔除了影响企业发展的“硬钉子”，还将昔日的“邻避”痛点转化为未来发展的“增量空间”。



1月22日，武汉东湖高新区西苑公园，空轨下梅花盛开。伴随着城市更新建设，武汉每年新建改建公园百余座，强化城市四季花卉特色。
(湖北日报全媒体记者 魏铤 摄)



南湖硅巷·理工大创新街区。
(湖北日报全媒体记者 朱照勇 摄)