武汉白沙洲片区启动城市更新

老工业厂房、老旧社区将焕然一新，打造成智慧城市样板区

武汉白沙洲片区即将焕发新生。近日，市城市更新工作领导小组正式批复《白沙滨江产城融合片城市更新单元实施方案》（以下简称《更新方案》），标志着白沙洲片区将启动城市更新行动。

此次更新片区，位于洪山区张家湾街道辖区，西至新武金堤路，东至白沙洲大道，南至白沙二路，北至江盛路，涉及三桥社区等8个社区、用地面积约260.99公顷（3915亩）。更新行动将推动老工业厂房、老旧社区焕然一新，重塑气派庄严的南大门。

武汉城投城市更新发展有限公司总经理叶军介绍，整个更新行动预计分四期完成，今年将启动首期产城融合建设，配套提升完成省农资工业遗址区和杨泗港南部居住和体育用地改造。未来，白沙洲片区将成为一座产城融合、职住平衡、生态宜居的智慧数字产业社区。

武汉白沙洲片区改造后效果图。

改变发展不均衡现状，增强地方记忆

今年70多岁的刘保中在张家湾街道白沙二路湖北林业机械厂家属院12栋住了40多年。他得知家属院纳入这次城市更新范围，十分激动。

刘保中说，省林业机械厂家属院始建于20世纪60年代，没有物业管理，周边设施陈旧，也没有天然气接入，生活有些不便。

洪山区张家湾街道三桥社区党委书记戚艳华介绍，省林业机械厂家属院是典型的自主小区，有144户居民，和周围开发的新小区基础设施差别很大，“这样的家属院在我们社区还有2个，这次都将纳入城市更新范畴”。

记者驱车沿着白沙二路来到夹套河路，再经北江盛路来到白沙洲大道，一路看到老旧建筑和新兴高楼犬牙交错，有传统的老旧市场烽火集团配件大市场、钢材市场、湖北生资公司的物流仓库，还有一些老旧小区，如长利小区、青青花园等。

张家湾街道城建办主任周波介绍，这个片区是个新旧建筑交织的区域，目前张家湾街道已完成城中村改造，原来的村民相继住进新的小区，遗留的主要是一些传统的老市场、省属企业等厂房、家属院以及老旧小区等，大约还有40%用地可供开发利用。

他说，由于年代久远，不少社区的老旧住宅、工业厂房都存在外墙脱落、屋顶漏水等问题。一些老旧小区停车配套较为缺乏，路侧占道较严重。片区内医疗、教育、绿地公园、燃气管道等配套建设改造都比较滞后。

在前期摸底调查中，武汉城投城市更新发展有限公司已将片区问题锁定，包括部分市政设施不完善，雨、污次支管网有待完善，停车设施分布不均，海绵与管廊系统覆盖不全，体育设施数量不足，缺乏公共绿地，植被基础较弱等。

按照《更新方案》，这一片的更新将保留一部分城市记忆的建筑，拆除一部分落后建筑，新建一些配套设施。

让青年感受友好，打造韧性智慧城市样板区

白沙洲片区是武汉两江四岸仅存的集中成片的开发潜力地之一。为实现片区均衡发展，满足辖区居民对美好幸福生活的向往，洪山区人民政府于2023年6月联手市城投集团公司，合资成立武汉白沙滨江新城投资开发有限公司，旨在通过合作实施白沙滨江产城片城市更新项目，切实改善片区人居生活。

随着杨泗港快速通道青菱段建成通车，沌口、四新、洪山、武昌、南湖、光谷等区域串联起来，白沙滨江产城融合片城市更新单元位于武昌、洪山、国博片区中心位置，承担综合交通枢纽作用。完善片区交通网络后，将实现三地城市功能、产业功能互相促进，有效带动片区经济发展。

叶军介绍，白沙洲片区周边区域资源和技术丰富，毗邻黄家湖大学城、环野芷湖大学集聚区，以及国博会展产业集群、青菱工业园等，更新方案主要承担周边区域的技术、资源和服务枢纽职能，承接科创成果转化，助推区域产业升级。以“青年友好城市”作为片区综合发展目标，可激活中枢型片区的产业动力。

《更新方案》提出，未来的白沙滨江新城将全力推进洪山白沙数字经济应用示范片，构建数字经济引领下一主一特产业体系。

一主，就是大力发展工业互联网产业，并纳入优势主导产业；一特，就是围绕智慧社区，发展智慧城市产业。

另外，还将推进片区的工业互联网产业集群建设，大力推进工业互联网数字平台总部、工业电商、开源社区、现代供应链、产业链金融智慧园区等建设，从而填补区域产业缺口。

特色产业，主要是围绕智慧城市的上下游关联企业产业，以及智慧城市细分应用场景、数字应急和智慧教育等，推进智慧城市产业集群建设，服务城市功能提质。在此基础上，努力构建城市服务商业集群和文旅商业集群。

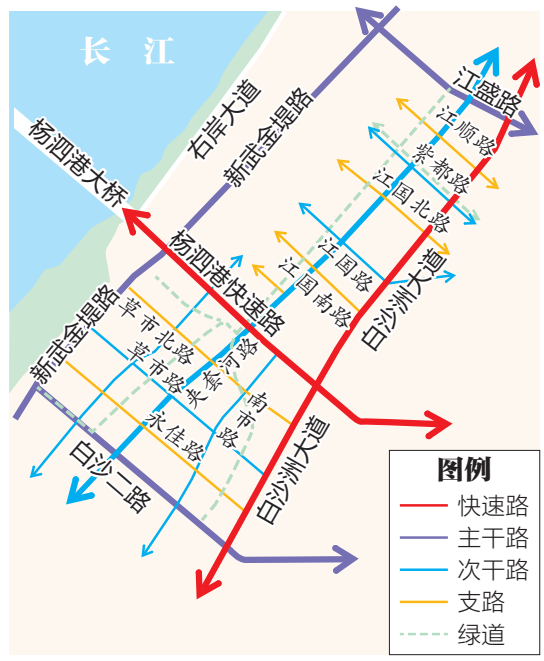
按照《更新方案》所示，未来白沙滨江新城将以全面数字化为牵引，构建规划、建设和运营全生命周期智慧化管理能力，实现集约化高效管理，引领片区向科创产业新高地迈进，打造区域产业生态链、数智赋能城市更新先行地、宜居韧性智慧城市样板区。

布局公共停车场、城市绿道，提升片区居住环境

据《更新方案》，综合现状情况、上位规划引导、交通与市政承载能力，考虑片区未来产业导入新增人口规模，未来常住人口规模控制在6.68万人以内。

武汉白沙滨江新城投资开发有限公司项目负责人介绍，白沙洲片区配套基础设施比较落后，受历史遗留原因影响，不少小区都是由工厂家属院变迁而来，产权关系复杂。小区停车配套缺乏，片区内医疗、教育、绿地公园、燃气管道等配套建设改造滞后，这次《更新方案》专门提出，以完善市政基础设施为抓手，彻底改变片区的居住环境。

在实施方案中，明确了道路基础设施改造方向，未来将形成以“三横三纵”（三横：江盛路、杨泗港快速路、白沙二路。三纵：新武金堤路、夹套河路、白沙洲大道）为骨架的片区路网，随路建设信号灯、电子监控、交通诱导等智能交通系统，改善片区内部微循环路网贯通性差、断头路多且不成体系的现状。



白沙洲片区改造区域区位示意图。 制图 马超

加快慢行道建设，改造现有道路，对现状江盛路及江国路进行改造，增设非机动车道。结合生态廊道、绿地、铁路布局，新建城市绿道。

布置多处公共停车场，与交通、体育等设施复合开发，满足服务片区内公共停车需求。加强公共交通对片区内部的服务能力，增设公交站点及首末站，服务周边商业及小区的公交出行需求。加快推进管网建设，补齐市政短板。完善供水管道、污水管道、雨水管道、燃气管道、通信管道等管道建设。

按照规划，白沙滨江产城融合片将延续大白沙片城市设计整体功能及景观结构，通过构建白沙二路15分钟生活圈服务中心，优化片区公共服务水平。通过科学分析，因地制宜，打造“一环一廊”城市公共空间亮点，彰显片区生态人文底蕴。

该负责人介绍，他们将以公共空间体系串联激活工业遗产，公共空间体系串联激活工业遗产保留工业遗产，改造形成街区门户，与滨江公园呼应，成为景观节点。依托保留铁路新建一条结构性的城市人行道，构建两个慢行环路。各种功能的建筑与疏松透气的小尺度建筑相映成趣，使铁路漫步道更加生动活泼。

记者汪文汉 通讯员雷乐昊