

西马片

闲置空间变全龄生活场 一片老城区的服务再造

治理之象·服务营城



口袋公园效果图。

受访方供图

项目名片

项目名称

武汉西马片
房地产发展新模
式试点项目

项目位置

东至高
雄路、西
马路，西
至江汉北
路，南至
解放大道
，北至台
北一路

功能定位

围绕武汉
市青少年
宫及周边
老旧小区
“造服务
、卖服务”
，并以服
务所得收
益反哺片
区的长久
发展

最新进度

西马片城
市更新项
目已启动
部分建设
，武汉市
青少年宫
改造工作
加速推进
中

总体愿景

打造老中
青三代融
合的城市
公共空间
典范，探
索形成可
复制、可
持久的城
市更新“
西马模
式”

记者探访

造服务卖服务，让老中青三代宜居又宜业

从江汉北路的中间拐一个小弯，踏过写着“光荣坊”的铁门便来到了渣家左路。这是一段生活气息浓厚的巷子，我们在这里看见了城市记忆里的老巷模样——

街角的象棋桌边上围着几位老爷爷，手里的保温杯里泡着浓茶。买菜的老奶奶们捏着绿油油的菜叶，笑着交流独家挑菜“秘诀”。熟食小推车总要等到下午才出摊，独一份的卤香一散开，未等夜幕降临，刚出锅的卤菜就被抢购一空。似乎每一个在城市生活过的人，记忆里都有这样一条巷子。

热闹归热闹，老巷子的“老毛病”也格外显眼。江岸区西马街道党工委书记罗维说，去年通过现场调研，居民们提出了一长串问题清单和需求清单：小区硬件老旧、空间不足；业态低端、结构单一；服务缺失、覆盖不全。

也不只是光荣坊有这样的问题。一墙之隔的武汉市青少年宫，不少建筑物老化破损、缺乏多样化体验场景、土地利用效率不高，无法满足当前青少年的多元需求。

去年以来，西马街道积极对接市青少年宫，依托解放大道沿线城市更新，将助力市青少年宫改造升级为核心理念，辐射带动周边区域环境改善、功能再造及服务升级的更新工作，成功纳入省级房地产发展新模式试点。

江岸区住更局副局长晏熙说，这次试点是要试什么？就是要以“五改四好”为主攻方向，试出一条不搞大拆大建让老街区适配新生活、让老建

筑增加新功能的新路子，为西马片区导入新业态，核心思路就是“造服务、卖服务”。

我们看到变化正在发生。

在光荣坊社区，一处闲置许久、约300平方米的社区用房，目前已由中建三局接手。未来这里将改造成全新的社区客厅，内部将配备智能适老化样板间、咖啡轻餐吧等，也有综合社区服务站、便民工坊。

顺着巷子往里走，青少年宫小学腾退后的空间将打造成全能型综合邻里中心，一站式配齐社区食堂、生鲜超市、日间照料、老年康养理疗等功能。

通过盘活低效闲置资产培育新产业，产生的长效收益将持续反哺片区的更新改造。

不远处，武汉市青少年宫的改造工程正在积极谋划中，预计项目实施后将激活公共空间，打造青少年交友、学习、娱乐打卡地，成为集城市精神文脉传承新地标、城市青年创新创业示范区、青少年德育美育主阵地、青少年体教融合新载体、青少年跨界社交新场景五大功能于一体的“青少年宫+”。这里还将以“青创指导、服务、展演”三位一体的孵化体系和特色青创载体，建设集创意孵化、品牌展示与社群社交的汉口青年创新创业新阵地。

烟火记忆与新生美好彼此交融，西马片也必将成为老中青三代人共同扎根、彼此陪伴的情感栖息地。

对话「操盘手」

高远：「制造+服务」深度融合，探索城市更新可持续路径

人物档案：高远，中建三局城市投资有限公司西马片项目负责人

记者：能否结合西马片市青少年宫外的改造部分解读一下“造服务、卖服务”新型模式的内涵？

高远：“造服务、卖服务”就是立足片区居民需求，精准打造适配的服务场景，再通过市场化运营培育新的产业，实现效益后反哺片区更新发展，本质是城市更新中“制造+服务”的深度融合。

记者：项目未来将如何通过培育产业“造血”功能，进而反哺片区更新工作？

高远：核心是通过布局多元化经营业态。通过集聚服务产业，产生收益。同时这些服务也是市场所需、居民所需的好服务，形成“服务创收—反哺更新—优化服务”的良性循环，这是持续反哺片区更新的关键。

记者：未来在“造服务、卖服务”模式上，还有哪些探索方向？

高远：一是完善服务体系，推进剩余点位建设，补齐全龄服务短板；二是探索更成熟的运营模式，平衡公益服务与市场效益，借鉴“租金+增值服务”的共赢模式；三是深化科技赋能，升级智慧康养、研学等服务，贴合居民对新型服务的需求；四是总结经验，推动“西马示范”向其他片区延伸，让“造服务、卖服务”成为城市更新的可持续路径。

记者张晟 秦璟