

危旧房改造、老厂房升级参考这些案例

武汉城市更新18种方案来了

4月23日,全市城市更新工作推进会召开。武汉城市更新可推广、可复制做法清单发布,18条具体做法为城市更新提供案例参考。

1. 创新“住宅合作社”危旧房自主更新模式

青山区21街危旧房合作化改造项目,采取“居民主导、政府支持、市场运作”模式,134户居民自发成立危旧房合作化改造联合社,选举理事会,全票通过原址拆除重建方案。

2. 构建“联合社主导”的试点项目推广机制

黄陂区六中小区危旧房合作化改造项目,52户住户自发成立危旧房合作化改造联合社,多部门组建联合指挥部,搭建“联合社主导、国企代建、部门协同”运作机制。规划新建一栋18层住宅楼,居民1:1原地还建。

3. 探索“政企合作+自主更新”工业区联合改造模式

硚口区古四社区及扩大片(轻机公客厂片)城市更新项目,“预签约”征收模式实现当年启动、当年完成、当年供地。原轻机厂3栋主体老厂房改造为集展览、休闲、文创于一体的城市会客厅,新建古四公园。

4. 推行“共同缔造+全龄友好配套”模式优化社区治理

武昌区小刘家湾社区、江汉区八古墩社区建设项目,实行“一楼幢一代表”机制,让居民全程参与方案设计与决策。结合全龄友好理念对适老化设施、停车空间及公共活动场地进行定制化更新。

5. 创新并联审批提速机制

江岸区潮流盒子·武汉X118项目,定位为华中首个二次元主题购物中心。江岸区政府围绕“首店经济”“潮流消费”出台专项政策,并联审批实现“九证齐发”,从拿地到取得关键证照仅用时40天。项目成功引入93%的华中首店。

6. 推行“多部门联合审+一站式审批”服务模式

江汉区武汉理想之地项目,涵盖商业、住宅、中小学、公园绿地等多功能复合开发。江汉区城市更新主管部门牵头,会同发改、规划、建设、消防等部门开展联合审查,一次性出具联审意见,大幅压缩审批时限。



市民游客在咸安坊月亮门前拍照打卡。



楚宝片城市更新效果图(前半部分是楚宝天地)。

通讯员供图

7. 探索“腾笼换鸟”与土地复合利用新模式

武汉经开区南太子湖创新谷项目,聚焦新能源与智能网联汽车、智能制造、数字经济等产业实施“腾笼换鸟”,老旧厂房升级为科创园区。目前,已集聚科大讯飞华中总部等龙头企业及300余家小微科创企业。

8. 推动工业遗存活化与文旅融合的存量改造模式

武昌区四美塘铁路遗址文化公园项目,前身为武九铁路北环线武昌北站旧址。片区坚持“保护为主、合理利用”,保留老铁轨、蒸汽机车、内燃机车、龙门吊等铁路元素,改造为铁路文化步道与主题公园。

9. 创新低效用地“功能置换+产业升级”再开发模式

武昌区华中小龟山金融文化公园项目,保留21栋红砖老厂房和100多棵法国梧桐,将金融产业需求、厂房更新、城市公园相融合。上交所中部基地等80余家金融机构入驻,获第十六届金盘奖最佳城市更新奖。

10. 建立历史建筑“专家会诊+联合审查”消防审验机制

江汉区民众乐园改造提升项目,通过邀请全国各地的文保、建筑、暖通、消防等领域专家,对结构安全、消防设施、文保方案进行深入审查与交流,最大限度保留了历史建筑的原真风貌。

11. 健全“修旧如旧+文商旅融合”的历史建筑保护利用标准体系

江岸区巴公房子修缮及活化利用项目,80余名工匠耗时近一年,手工剥离、清缝、做旧近56万块砖。“巴公坨酒店”保留45间客房历史格局,植入万里茶道展览功能,获2023年柏林设计奖建筑类银奖。

12. 探索“保护为主、修旧如旧”的历史街区整体更新模式

武昌区昙华林历史文化街区,对1.02平方公里内52处中西合璧历史建筑(含9栋优秀历史建筑)进行了精细化修缮与活化。创新组建16个主题“街头博物馆”,街区年均客流量突破千万人次。

13. 推行历史风貌区“留改拆”并举有机更新模式

硚口区汉正街新安九如片历史风貌区,留存有新安书院(1668年始建)、乾隆年间药帮巷青石板路等珍贵遗存。采用“种蘑菇”式微改造手法,保留百年商脉肌理,植入时尚设计与文创商业功能。

14. 构建“五改四好”分类精细化管理体系

武汉市以“五改四好”为主攻方向,通过“六带”联动与“五创”协同,推动城市发展方式转变。目前,洪山区南湖硅巷等首批80个“小而美”片区初见成效,第二批102个片区稳步推进。

15. 优化城中村改造审批流程 推行“微改造+环境整治”提升路径

东西湖区马池二村,街道抽调21人成立专班驻村,通过“敲门行动”凝聚共识。一年间清退废品回收点30余处,新建柏油路、新增绿化及改造管网等。项目以“高效审批+精准改造”,从“废品村”蝶变为宜居村湾。

16. 优化临湖区域更新审批 构建“微改造+村企合作”渔村转型模式

洪山区环汤逊湖“微改造”片汤逊湖村试点扩大项目。该村与洪山国投合作,修建亲水步道2000米,改造闲置老厂房植入文旅休闲新业态。并联审批、靠前服务压缩手续时限,传统渔村转型为滨湖文旅新节点。

17. 构建“BIM+CIM+AI”全生命周期数字化审批新模式

武汉市依托城市数字公共基础设施平台,构建全市统一的“城市更新数字化平台”。通过推行“BIM(建筑信息模型)+CIM(城市信息模型)+AI”治理模式,实现更新项目“一网通办”与“一网统管”。

18. 打造城市生命线安全风险综合监测预警“一件事”

武汉市以“高效处置一件事”为目标,整合城市数字公共基础设施与物联感知数据,构建城市生命线安全风险综合监测预警平台。推动城市更新从“事后应急”向“事前预防”转变,全面提升城市安全韧性与线上线下服务响应能力。

记者秦璟 参与采写栾嘉雯