

破解“持续更新”难题，双智博览会各方共寻“参考答案”

# 以智慧力量为城市焕新注入新动能

4月24日至26日，在汉举办的第七届智慧城市与智能建造产业博览会（下称双智博览会），首次设置“智能建造与城市更新主题馆”，举办城市更新分论坛，与会各方聚焦空间焕新再生、产城融合共生、未来价值新生，为城市更新“如何更新”“如何持续更新”的深层命题寻找参考答案。

## 从政策 松绑 到金融活水 存量空间被 唤醒

“沉睡”的存量空间，如何转化为“创新载体”与“产业引擎”？通过政策创新与金融赋能的双轮驱动，武汉为这一转化提供了清晰的“导航图”与“助推器”。

市城市更新工作专班政策保障组高级工程师李丹介绍相关政策：对符合条件的危旧房改造项目，可按照相关规定享受各类减免、补助。完成更新任务并达到预期效果的，还有相应的资金奖励。

针对存量资源，武汉也允许打通“非居改租”通道，将符合条件的闲置低效商业办公用房、旅馆等存量房屋改建为租赁住房；对于公园、公交场站、青少年体育设施等公共空间的配套服务设施，鼓励公开竞争引入专业市场主体，实施一体化更新改造与长期运营，符合条件的可采用特许经营模式，运营期最长可达40年，以此激发社会资本参与活力，提升公共空间品质。

城市更新从“改换旧貌”到“长效焕新”，离不开金融“活水”的关键支撑。

工商银行武汉分行公司金融业务部副总经理喻青青介绍，该行已在武汉落地首单城市更新旧城改造贷款项目，并在资产归属、收入来源认定上实现突破，为项目授信30亿元。

针对不同场景，金融支持模式也趋于灵活。例如，对于历史街区、老旧小区改造，可凭未来物业费、车位费、租金等运营收入作为还款来源申请贷款；对于增量小区开发、存量房地产盘活与更新提质，则可将房产出售或经营、出租收入作为主要还款来源。这种以未来收益权为核心的融资模式，为更新项目提供了可持续的现金流解决方案。

## 从 盲人摸象 到 全域体检 更新决策更精准

那么，城市更新如何在市场波动中找到可持续路径，以长效运营实现价值稳增？

愿景集团（北京）控股集团有



观众参观双智博览会。

受访供图



城市公共空间改造。

受访供图

限公司副总裁、城市更新研究院院长关心提出，社会资本参与城市更新老旧小区改造，关键在于建立“投、改、管、运”一体化机制。

他结合北京劲松北社区与武汉红光小区的实践，建议运营方更早介入，参与片区体检、项目包装、融资方案、资产谈判、规划设计、立项审批和招商运营方案制定，形成覆盖15年至25年的长期收益安排，实现“微利可持续”。

城市更新的可持续性，需要

多维工具的支撑。中建海龙设计研发部总监叶光伟，介绍了模块化集成建筑技术的标准化、快速装配优势，为更新项目提质增效、低碳建设提供了产业化解决方案。

悉地国际方案总监苏锐，以庐山牯岭镇的更新改造为例，展示了细腻设计在平衡历史文脉守护与空间活力焕新之间关系时的价值，为文旅更新项目提供了借鉴。

城市更新不只是“改面貌”，更要“算价值”。永业行城市更新

事业群总监王琳推介了一种“城市更新数智运营平台”，为城市更新持续运营提供了一种“看得见”“用得好”的数智化管理工具。

中交一公局第七工程有限公司党委书记、执行董事崔达表示，中交一公局集团与武汉城投携手推动洪山白沙滨江产城融合片区城市更新项目，在近500亩的合作范围内，按照成熟一个地块、开发一个地块的滚动开发逻辑，助推城市更新迈上新台阶。

中国技术交易所（湖北）医疗技术转化中心总经理陈卫东建议，城市更新应为医疗前沿技术转化提供空间载体，通过新兴产业空间置换传统落后产能，优化土地资源配，推动武汉向“生物医疗高端智造中心”转型，实现产业与空间升级的深度融合。

## 从经验治城到 AI 智城 城市会思考、有温度、能生长

“过去规划靠经验，如今靠算法。”北京凯宸东方数字科技有限公司董事长梅建刚指出，AI技术正从根源破解城市更新痛点，推动城市从“物理翻新”迈向“系统重生”。

比如，通过AI进行“全域体检”，自动筛查老旧楼栋、闲置空间、设施隐患，为更新提供精准“诊断报告”。基于数字孪生技术，AI能提前模拟不同改造方案的效果与成本，帮助决策者“预览”未来，选择最优路径，实现“一区一策”的个性化更新，避免“千城一面”。

为老旧空间注入新产业，是更新的难点。AI为此提供了钥匙：它能分析区域潜力，助力老旧园区转型升级，吸引创新企业；也能对闲置空间进行商业化运营策划，引入新业态。

论坛上，“武汉城投城市更新研究院”揭牌。武汉市民用建筑设计研究院总经理丁淞介绍，这一智库平台旨在聚合政、企、学、研资源，打造城市更新“智力引擎”与资源整合平台。他期待，以智慧力量为城市焕新注入新动能。

记者金文兵 通讯员张弛骁龙