

# 城市更新市民观察团 水乡焕新：从旧厂房

5月13日，城市更新市民观察团走进位于蔡甸区沉湖办事处的沉湖国际小镇，实地探访旧改新貌，并在座谈会上倾听居民、创业者、新市民等不同群体的心声。活动中，沉湖投资公司讲解员刘莹莹一路随行，为观察团生动讲述了小镇从“旧厂房鱼塘”到“国际设计高地”的蝶变历程。



沉湖国际小镇会议中心(武汉设计之都永久会址)。

## 旧貌换新颜 水乡活力涌动

在刘莹莹引导下，观察团成员依次参观。曾经的闲置厂房已变身“折纸飞鸟”造型的永久会址，“临水船屋”造型的展创艺术空间，还有如意巷、玲珑塔等，“四大件”共同构成小镇文化名片。

2025年以来，沉湖国际小镇通过对香炉山大队58户民房、2万平方米旧厂房的改造提升，同步推进同心湖生态修复、道路管网、燃气电力等配套建设，让一度沉寂的乡村彻底焕新。如今，高端民宿、展创空间、特色餐饮等多元业态接

连落地，2025年已成功承办武汉设计双年展、国际时装周等活动，累计吸引6万余人次游客前来观光研学。

## 从“不舍”到“点赞” 获得感写在脸上

座谈会上，城市更新市民观察团成员、香炉山大队居民李纯作为“亲历者”与“参与者”代表发言。她回忆道，她以居民和工作人员双重身份，参与了整个征收拆迁过程。项目初期涉及58户民房、4家企业征拆，起初大家难免有不舍和顾虑，但随着家乡一天天变美变热闹，疑虑逐渐消散。

“现在不仅有地标建筑，还有优美的湿地环境，每年近10万游客来打卡。”更让她高兴的是就业机会的大幅增加——小镇优先安排本地居民从事保洁、安保、管理、绿化等工作，连打零工都不用出远门，集镇餐饮、住宿、房屋租赁随之红火，大家的腰包实实在在地鼓了起来。

## 司机盼路宽 商户谋发展

观察团中，不同身份的市民结合自身经历积极建言。有着50年驾龄的老司机、香妃湖社区居民刘成运，看着日益增多的车流

与人气，真诚期盼“小镇的路能再修宽一些”，以适应未来发展需要；来自江夏、嫁到蔡甸的“新居民”熊秋红，则以“媳妇”的视角感叹“看着这里越来越好”，为小镇的蝶变点赞。从“看热闹”到“提建议”：观察团助推小镇精细化提升不仅是“看变化”，观察团成员更在“想办法”。

李纯在发言中提出，依托小镇优质的湿地和草坪资源，不妨引入高端婚庆经济，打造草坪婚礼场地和高端婚纱摄影基地，配套环境优美的特色餐饮，既服务本地新人，又吸引外地游客，让沉湖国际小镇成为浪漫打卡地，为家乡发展再添新动能。

# 走进沉湖国际小镇 到国际设计高地



改造后的香炉山上新建的玲珑塔。



## 既要“面子”美 更要“里子”实

针对如何让小镇“长红”，香炉山大队李正飞提出，小镇在硬件设施“面子”美的同时，更要注重软件“里子”的实。他建议，应深挖小镇特色，打造更多沉浸式、体验式的消费场景，让游客愿意留下来过

夜、消费。

通过此次走进沉湖国际小镇，城市更新市民观察团成员深切感受到：真正的城市更新，不只是建筑与环境的焕新，更是产业与生活的重塑。如今的沉湖国际小镇，道路通畅、燃气贯通，湿地修复成效明显，产业集聚、烟火气腾腾，正以“生态+设计”的双轮驱



展创艺术空间里，众多的文创产品吸引大家的眼球。



已经建成竣工的沉湖国际小镇一期项目。



△城市更新市民观察团观看沉湖国际小镇沙盘。

△城市更新市民观察团成员在湖岸边参观。

动，书写蔡甸高质量发展的精彩答卷。

观察团成员纷纷表示，将继续发挥“观察员”“联络员”“监督员”的作用，见证并参与更多城市更新的生动实践。

文/记者程艳 通讯员陈金玲 图/记者喻志勇

## 法治赋能老旧厂房焕新 律师解读 沉湖小镇更新密码

武汉晚报讯(记者程艳 通讯员张丹)随着《武汉市城市更新条例》(以下简称《条例》)将于2026年6月1日正式施行，武汉城市更新的法治化路径引发广泛关注。5月13日，城市更新市民观察团活动中，北京盈科(武汉)律师事务所律师陈欢结合蔡甸区沉湖国际小镇的蝶变实践，对《条例》中老旧厂房更新的核心条款进行了解读。

陈欢说，沉湖国际小镇将老旧厂房、民居与湿地环境打包成更新片区，打造“折纸飞鸟”永久会址、展创艺术空间等，精准呼应了《条例》从“空间腾退”到“价值重构”的更新逻辑。这种“不搞大拆大建、保留工业记忆”的微改造模式，正是《条例》倡导的工业遗产活化与业态植入典范。

在政策红利方面，陈欢重点解读了《条例》为老旧厂房量身定制的“政策组合拳”。他提到，沉湖国际小镇“厂房变展创空间”的实践，得益于《条例》探索的建筑用途转换与土地用途兼容机制；而工业用地增容不增收土地价款、五年过渡期政策等，则为项目“轻装上阵”和渐进式更新提供了法定保障。针对既有建筑改造难题，《条例》明确的“不低于原建造时或现状条件”消防标准及专家论证制度，也让沉湖国际小镇的保留改造更具弹性。

陈欢表示，沉湖国际小镇构建了“政府+企业+专家+市民”的多元协同格局，生动诠释了《条例》“政府引导、市场运作、多元参与”的原则。他认为，《条例》并非束缚，而是通过清晰规则与灵活政策，赋能老旧厂房从“硬骨头”变为“新引擎”，为武汉城市更新提供法治硬度与民生温度。



北京盈科(武汉)律师事务所高级合伙人陈欢现场接受居民咨询。