

长江日报专访中国工程院院士吴志强：

城市更新扣住人心是第一位的

“如果把城市比作一个人，它会成长、会自愈、会思考，更有属于自己的性格与风骨。”

在大众固有印象里，城市建设是冰冷的工程、刻板的规划，但在知名城市规划专家、中国工程院院士、同济大学教授吴志强眼中，每一座城市都是有呼吸、有智商、有情商、有生命周期的鲜活生命体。

6月25日，“全力打造‘五个中心’全面建设现代化大武汉”系列形势政策宣传教育活动“城市更新 武汉更新”专场报告会举行，吴志强院士受邀登台，以《武汉创新 智慧复兴》为题倾情开讲，并接受长江日报记者专访，解读武汉城市生长、更新、蝶变的深层密码。

用人工智能为城市测智商：武汉高于世界城市平均值

近年来，吴志强和团队以全球500多座城市作为跟踪对象，从居民智能素养、智能硬件设施、智能经济与产业、智能管理与服务等多个维度、不同时段、不同板块收集数据，通过人工智能的深度学习功能，了解和学习城市发展的规律，测试它们的“智商”。依托这些原始资料，吴志强和团队用AI算法提前6个月捕捉到某三线城市暴雨内涝风险，并给出“错峰上班+临时水泵”的低成本应对方案。

“既然要把城市作为智能的、智慧的，我们应该有一个共同的、全世界认同的标准，测试其智能化程度，知道什么板块缺少了。”吴志强说，团队的数据显示，如果说全世界城市的平均值是100的话，武汉的“城市智商”已经到了116.7，全国排名第7，远远高于世界平均值。

在吴志强看来，城市的发展和人的成长高度契合。一座城市的基建落地、空间完善，就像人的身体长成、骨架成形；而智能化升级，就是城市“长脑子”的过程。一座优秀的城市，不仅要有过硬的“智商”，更要有温暖的“情商”。

何为城市情商？吴志强说，是包容开放、不排外的城市气质，能持续吸引人才、资源汇聚于此；更是强大的城市韧性。面对污染、灾害、突发风险等“成长挫折”，城市



吴志强院士接受专访。

记者许魏巍 摄

能否快速修复、自愈重生，正是衡量城市情商的核心标准。

从生长发育到自愈迭代，城市的一生是完整的全生命周期。吴志强认为，城市规划的核心，就是做好全周期养护，持续激活城市活力，让每一寸空间、每一处载体都能持续生长。

城市更新扣住人心是第一位的：明确为谁而设计，改建后希望哪些人来

城市如何永葆活力？在吴志强团队的规划理念中，高质量的城市更新从来不是简单的拆旧建新，而是既要赋能产业创新，更要贴合百姓本心。他以多个落地实践案例，诠释新时代城市更新的核心逻辑。

在宁波，吴志强团队瞄准一座废弃17年的老旧学校，用一年时间完成改造升级，未采取大拆大建，而是对1960年代的红砖建筑群、预制肋拱混凝土楼板等具有强烈时代特征的元素进行保护性改造，延续了历史的秩序韵律；同时，通过重构空间序列，新建约600米长的架空景观连廊，串联学术综合楼、设计研发楼、陶公讲堂及访客中心，既解决了老旧建筑分散的问题，又形成了全天候的步行系统。

如今，这片沉寂多年的老旧学校摇身变为宁波院士中心，累计吸引146位院士入驻签约，落地前沿产业创新项目，成为区域科创发展的核心引擎，还因独特的设计成为网红“打卡地”。

基于这些年的实践探索，吴志强和团队提出城市更新的“十二诀”，其中摆在第一位的，就是人本为核心。吴志强认为，城市更新一定要先定人群，明确为谁而设计，改建后希望哪些人来。如果不

能确定人，就没有办法确定更新的内容，最终结果只会一次次落败。“只有扣住人心，知道人民需要什么样的城市更新，才是人民所喜欢的、可盈利的、可持续发展的、成功的城市更新案例。”

老旧街区改造，从来不是一件简单的事，最难的从来不是技术，而是凝聚民意共识。吴志强坦言，小区改造、民生升级的矛盾无处不在：加装电梯有人支持、有人反对，楼栋采光、生活习惯、家庭结构、收入水平的差异，让居民的需求天差地别。他曾调研发现，同一户型的两套住房，用电量差距高达25倍——一户是节俭独居老人，随手关灯节约用电；一户是外企青年夫妇，生活用电需求更高。

而城市每一次形态跃迁，本质都是“功能升级”在背后推手，但核心使命要始终坚守：为人民谋幸福。在北京副中心规划建设中，吴志强团队调研走访500位居民，深度梳理民意需求，总结出民生改造的核心法则：不追求满足所有人的个性化欲望，而是寻找民生需求的最大公约数，优先落地低投入、高普惠、高产出的公共项目，将公共道路、公共设施、公共景观的提质升级放在首位。

老旧小区 到 老旧街区：一字之差体现的是理念革新

去年起，党中央、国务院明确发文支持老旧住房自主更新、原拆原建，住建部将其列为城市更新重点方向，而武汉率先落地，目前已打造万松园251号、青山21街坊、黄陂六中、湖北大学四大原拆原建标杆试点。

在吴志强院士眼中，武汉的原拆原建，是一场革命性的城市

更新探索。区别于传统房地产增量开发模式，这种新模式跳出了“拆建循环”的固化思维，聚焦住房提质、民生增效、城市增值，真正实现城市内涵式高质量发展。

“旧城改造有很多难题，但所有难题都不在于技术。”吴志强强调，资金、共识、制度等软性问题，才是城市更新的核心卡点。

“在这个过程中，政府大有可为。”吴志强认为，政府部门要充分解放思想，突破老旧政策的时代局限，创新制度规则，盘活废厂房、闲置空地等低效空间。

“我原来总是提‘老旧小区’，现在这个概念变成了‘老旧街区’。”吴志强表示，从“老旧小区”到“老旧街区”，一字之差，理念革新。城市更新不再是单点式的楼栋翻新，而是整片街区的生态重塑。“政府要通过空间重组、功能复合，为老城复兴注入内生动力。”

“单一功能的空间必然僵化，多功能复合的空间才能永葆活力。”这是吴志强坚持的城市更新准则，所有改造最终只为一个目标：让老百姓真正受益。

曾担任汉正街更新专家顾问：南岸嘴是当之无愧的中国角

吴志强是武汉汉正街市场区域有机更新专家顾问团总顾问。他说，汉正街小商品市场就像“益生菌群”，城市更新要保护好和传承好汉正街努力拼搏、创新创业的精神。

谈及武汉，吴志强格外偏爱一个地方——南岸嘴。在他的心中，这里是长江的中心，更是当之无愧的“中国角”，藏着中华文明的根与魂。

吴志强说，南岸嘴坐拥长江、汉江两江交汇的绝版区位，万里长江的灵气、汉江的底蕴在此汇聚，“茫茫九派流中国”的壮阔意境，在南岸嘴得到完美诠释。

“大家都应该坐在这里吹着长江的风、唱着长江的歌，安静地感受祖国的美好。”吴志强说，在城市更新过程中，未来的南岸嘴，将是中国人安放初心、感受山河美好的精神港湾，是彰显长江文明、传承华夏风骨的核心地标。

文/记者梁爽
图/记者许魏巍