

东湖高新区光谷高线智创绿廊片城市更新项目

城市绿廊的产业叠合

废弃铁轨上跑着观光小火车,铁路桥下、桥边绿地空间植入露营经济、科创研创、文旅消费、智造智创……

三十余年间,武汉东湖新技术开发区(光谷)从郊野崛起为全国知名科创之城。如今,一条长约11.76公里,辐射总面积约550公顷的绿色廊道将串联起8个主题公园与3个绿色产业园区,通过生态修复、产业植入、民生提质,将“城市锈带”转化为产城融合示范带。

废弃铁路变绿廊,串联8个主题公园

项目位于东湖高新区,北至武九铁路,东至光谷三路,南至富士康三路,西至光谷一路,全长约11.76公里,辐射总面积约550公顷。

项目以“一图、三卷、九景”为总体结构,串联8个主题公园与3个绿色产业园区,盘活桥下桥边绿地空间近48公顷,打造4公里光谷小火车特色体验线路,建设集生态休闲、人文体验、科



东湖高新区光谷高线智创绿廊片效果图。

创智造于一体的复合型城市更新示范区。

今年,东湖高新区将对废弃铁路及桥下空间北段4公里、荷叶山公园项目进行更新改造,以“生态筑底、产业赋能、生活提质”三轮驱动,推动废弃铁路专线从“城市锈带”向“三生融合”示范区跃升。

生态价值向经济价值转化,“全周期”运营

项目相关负责人介绍,项目

将生态场景与产业载体相融合,实现生态价值向经济价值的高效转化,为光谷南部构建起以户外文旅、智造智创、科创研创为特色的产业增长极。

北段户外文旅、中段文商体旅、南段智造智创的产业布局,让项目能集聚青年创客、产业人才与文旅消费人群。

项目通过“多元共建”投融资模式、“运营前置”规划设计、“全周期”运营管理等一系列创新实践,破解了传统城市更新中

重建轻运营、产业导入滞后的共性难题。

设计运营前置协同,一次建设、长效运营

据介绍,项目坚持“设计运营前置协同”理念,在规划设计阶段即对接优质产业合伙人,共同编制设计方案与运营方案。

北段以露营+户外文旅产业为主导,建设城市生态露营公园;中段以目的地文商体旅产业为主导,融合生态之“绿”与人文之“光”;南段以智造智创产业文旅为主导,打造城市生态智创公园。通过分段的产业精准定位,形成差异化业态矩阵,实现“一次建设、长效运营”。

项目同时还规划开发运营、公共配套、市政设施、城更改造、综合运营5类23项建设内容,涵盖公园运营、文体中心、科创研创园区、智造转化产业社区等。通过便民服务、AI智慧化、公共空间活力运营等综合运营手段,建立从建设到运营的全周期管理闭环。

记者张衡

武昌区融通珞珈创新港产业园项目

校区园区的“门对门”

武昌区珞珈山街八一路115号,融通珞珈创新港产业园紧邻武汉大学、中国科学院武汉分院,是“中科·武大智谷”核心转化载体。不少年轻的创业者径直穿过通道,往来于园区与武汉大学之间。

招商前置、改造同步,破解“有空间无产业”难题

园区前身是武汉大学原三环学生公寓等老旧建筑群,去年启动翻新改造。

项目打造集科创办公、配套商业、人才安居于一体的复合型科创综合体,践行校区、园区、街区“三区融合”发展理念,构建生产、生活、生态“三生融合”,创新、创业、创投“三创”协同的创新空间。

据介绍,项目在规划设计阶段即完成产业方向锁定与招商前置布局,采取“产业定位先行、空间改造同步、招商运营前置”的全周期模式,主动对接武汉大



融通珞珈创新港产业园。

学、武汉理工大学等高校需求,提前锁定空天信息、北斗等硬科技产业赛道,实现了“改造与招商同步、建成即投用”。

拆墙贯通校区、园区,产学研“推门即入”

项目立足环武汉大学片区更新与科创赋能发展目标,拆除原三环学生公寓与武汉大学珞珈山之间的实体隔离围墙,实现

园区与校区全域贯通。

结合高校人才就学、科研、创新需求,园区还科学布设了专属通勤停靠点位,完善了片区慢行路网,实现青年科创人才居住空间与校园科创平台、科研载体、创新资源零距离对接。

项目新建学生公寓总建筑面积约2万平方米,宿舍配套独立卫浴、淋浴间、洗衣房、自习室等功能空间,可保障2000余名

学生在校安居,有效纾解了武汉大学本部住宿紧张难题。

通过园校空间破壁互通、专属通勤配套落地,打通了高校人才资源、教学科创资源与片区空间资源的联动通道,有效推动高校科研成果与产业需求精准对接,构建校地共生、学城联动的发展格局。

两大省级平台落地,项目一期完工部分实现满租

目前,园区已落地两大省级科创平台,打通科技成果转化、技术协同攻关、创新资源共享通道,形成“高校策源、资本赋能、人才支撑、产业转化”创新闭环。

“通过对老旧建筑群进行功能再造与业态重构,区域整体风貌、人居环境、公共服务水平得到质的提升。”项目负责人介绍,改造前项目出租率不足30%,目前已完工一期部分约3.64万平方米实现满租,二期意向签约面积已超过2万平方米。

栾嘉雯