

武昌区武泰闸全民健身中心项目 老牌运动场的逆龄生长



武泰闸全民健身中心效果图。

承载几代武昌人记忆的武泰闸体育场,将于今年下半年全新亮相。

“白沙片区一直缺大型运动空间,以后在家门口就能玩各种潮流运动,不用再跑远路了。”家住巡司河街的市民周蓉充满期待。

老体育场变身复合型文体综合体

这座位于白沙洲街道三角塘14号的体育场,1990年建成投用,周边居民密集。30多年过去,场馆陈旧老化、设施滞后,已无法满足现代健身需求。

如今,这片占地约70亩的场地迎来了转机。项目负责人介绍,南区部分保留原有公益运动属性,将翻新400米跑道和标准足球场;同时新增室外篮球、网球、匹克球场,并打造武汉首片对外开放经营的红土网球场,配套三层特色看台商业。新建的室内综合馆设有标准篮球、羽毛球、网球场,可

常态化开展培训、赛事和群众文体活动。

“产权不变、运营授权”, 破解公益项目融资难

公共文体场馆、公园等存量公益资产改造,常卡在“政府有资产、企业无抵押、银行没法贷”的困局。

去年,在武昌区委、区政府的支持协调下,武汉城投城市更新发展有限公司与武昌区文

旅局签订合作协议,以武泰闸全民健身中心改造项目为切口,正式启动武昌白沙科创片城市更新项目。

项目创新构建了“政府产权保留、企业专属运营”的融资模式。

“政府持有场馆完整产权,守住公共资产公益属性底线;企业通过与权属单位签订长期运营协议,获得独家市场化运营权,再把未来收益权作为质

押凭证,向银行申请专项改造贷款,不需要固定资产抵押。”项目负责人解释,这样既避免了国有资产流失风险,又让原本融不到资的市场主体合规拿到信贷,为盘活闲置的存量公共服务资产探出了一条新路。

运营提前介入,让场馆“以馆养馆”

改造后的武泰闸全民健身中心,将从单一体育场馆升级为集健身、赛事、培训、停车、商业于一体的文体综合体,形成场馆租赁、赛事承办、健身培训等多维收入,做到“公益属性不变、市场收益可观”。

针对白沙洲健身设施短板,项目团队还通过座谈、问卷将居民诉求纳入方案。建成后,这里将保留公益时段,形成“政府主导公益、企业专业运营、社区监督评价”三方共治格局,惠及周边数十万居民。

记者杨蔚 通讯员况昕昀 钟文 参与采写:栾嘉雯

东西湖区将军里社区综合体建设项目 边角地上的“双层生活”



东西湖区将军里社区综合体。

清晨,商贩的吆喝声从便民菜场飘出,拾级而上,共享自习室的灯光已亮起,老人生活馆里传来棋牌落子的脆响……这是将军路以南一块11.3亩边角地上即将呈现的日常。

这片紧邻常青花园的零星地块,因不具备单独供地条件,长久以来陷入“有地无法用、想用无路径”的困局。如今,项目借制度破冰,发挥“折叠”智慧,把闲置空间改造为三代人共享的社区综合体。

“双首层”装下三代人需求

建筑像梯田一样向上收,每一层都留出开敞的户外空间。这块11.3亩的土地上,用“双首层”破解了小地块“塞不下”的难题。

底层便民菜场约2100平方米,摊位规整、通道敞亮;沿扶梯而上,老人生活馆、共享自习室、邻里市集依次铺开;露天平台绿植错落,座椅散落其间,老人歇脚聊天,妈妈推着婴儿

车在树荫下驻足。

原本封闭杂乱的边角地,被折叠进这座向上生长的“社区客厅”,从“菜篮子”到“书桌”,一块地装下了三代人的日常。

11.3亩“夹心地”靠制度破冰

这块地上演的生活图景,来得并不容易。地块属于老旧小区周边不具备单独供地条件的零星用地,体量小、性质特

殊,常规招拍挂出让方式难以适用,土地获取路径缺乏现成模式,“有地无法用”的尴尬持续多年。

《关于支持城市更新若干政策措施(第一批)》的出台让项目迎来转机。《措施》第五条规定,“既有居住区周边不具备单独供地条件的边角地、夹心地等零星用地,用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施的,经批准可按照划拨或协

议有偿使用土地的有关规定办理土地供应手续,补齐民生配套设施、完善住区基本功能”。

政策创新、制度破冰。市政府支持下,这一边角地活化探出了一条可复制的供地路径。“困局靠的不是等靠要,而是把政策用好用足、把制度障碍逐个击破。”项目负责人说。

200余条居民建议定制一座综合体

这块地上该建什么、怎么建,不是设计师说了算,而是居民“点菜”定出来的。

项目依托“将军里·新村民”协商平台,先后收集居民建议200余条——买菜不便、老人无处活动、孩子缺自习空间、停车位严重不足……一条条诉求被逐一梳理,精准转化为功能配置方案。

建成后,社区与居民共同参与运营管理,形成“建设前商量着定、建成后一起来管”的共治闭环。 记者秦璟