

“问道”城市更新行进图

“五改四好”“六带联动”独家解读

“五改四好”
重塑城市更新价值逻辑

浩荡长江,不舍昼夜;大城崛起,起于更新。在中国城市发展从“大规模增量建设”迈入“存量提质改造与增量结构调整并重”的关键转型期,武汉作为超大城市,直面城市更新的时代“必答题”。

如何回应群众对美好生活的人民之问?如何破解老城存量提质的城市之问?如何打通精细长效运维的治理之问?考验历史耐心,更呼唤系统思维。

武汉市住房和城乡建设局紧扣时代脉搏,按照市委、市政府总体部署,聚焦“五改四好”、践行“六带五创”、推动“四新融合”,奋力探索系统性、可复制、可持续的超大城市更新之路,推动城市发展方式转变,建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

2025年11月,《武汉市实施“五改四好”加快推进高质量城市更新行动方案(2025—2027年)》正式印发。2026年7月10日,市政府常务会通过《武汉市城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》),系统明确了发展基础、发展指标、重点任务和保障措施。

从三年攻坚方案到五年专项规划,武汉城市更新的顶层设计完成了关键拼图。截至目前,首批80个市级重点更新片区全部开工,第二批102个片区开工率达93%。各类创新模式落地见效,形成一批可复制、可推广的经验做法。

城市更新,要用心做好“民生工程”。直面设施老化、业态单一、厂区闲置等“城市病”,武汉市住房和城乡建设局不搞“推土机式”的简单外延扩张,而是以“绣花功夫”推进微改造,聚焦既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧厂区、城中村五大领域,构建从“好房子”到“好城区”的四级品质闭环。

既有建筑改造,守的是安全底线。武汉正大力推行自主更新,重点推进一批原拆原建项目,让居民在原址上实现居住品质跃升。湖北大学危旧改造项目、江汉区万松园路251号、黄陂六中小区等项目年内即可让老居民原地搬进新家,江岸区时代汽车项目作为首个“增容不增户”的项目,改造工作也正在有序推进中。到2027年,武汉将累计完成不安全住房改造75万平方米、不成套住房改造30万平方米、建筑节能改造225万平方米,让“忧居”彻底变“优居”。

老旧小区改造,补的是功能短板。中南一路66号小区的闲置房改造成咖啡店、夕阳茶社和手作面包店,知音东苑建起三层社区服务中心,养老托育、便民商超、文化休闲加速构建“15分钟生活圈”。到2027年,将完成300个老旧小区改造,建成173个完整社区,让居民的幸福“近在咫尺”。

老旧街区改造,做的是活化文章。延庆里修缮一新,九成以上为华中首店,老里份重拾烟火气。蔡甸“九坤金街·烟火潮集”将闲置旧米厂“腾笼换鸟”,引入110多家品牌,日均接待约3000人次。《规划》明确,强化解放大道、武珞路、汉阳大道等城市轴线引领片区联动更新,加强一元片、经心书院片等历史街区保护利用。

老旧厂区改造,转的是发展动能。武昌小龟山金融文化公园由老工业厂房蝶变为华中首个金融主题产业园,累计税收超16亿元。武钢云谷·606产业园正加速改造老厂房,多家创新型中小企业已表达入驻意向。《规划》提出,重点推进青山湖北湖片、武汉卷烟厂片、四美塘片、汉钢片等老旧厂区和园区提质增效,加快低效工业用地改造。

城中村改造,改的是人居未



延庆里。

记者李永刚 摄

来。岱家山科技创业城从曾经的城中村转型为数智传感产业高地。马池二村从“废品回收村”变为“治愈系打卡地”,吸引青年前来创业扎根,实现“安居”与“乐业”并重。《规划》要求,加强景中村、绿中村生态化改造,重点推进华安里城中村改造及东湖风景区湖光村落架重建、鼓架文旅景区等片区建设。

从一套房的安全性提升,到整个小区的功能完善,再到完整社区的服务配套,直至整个城区的品质升级——“五改”各有侧重,“四好”层层递进,串联起武汉城市更新“以人民为中心”的完整逻辑。

“六带联动”
赋能“五个中心”战略全局

城市更新的价值,远不止于物理空间的焕新,更在于为城市发展战略提供系统性支撑。武汉市住房和城乡建设局依托“带改造、带开发、带建设、带整治、带管理、带保护”的“六带联动”,将城市更新深度嵌入“五个中心”建设全局,实现同频共振,协同发力。

支撑全国经济中心,重构空间载体是关键。以“带改造”腾退低效产业空间,以“带开发”统筹存量更新与增量开发,拓展“五谷”产业空间。到2027年,将打造20个特色产业名园,落地25个存量更新、50个增量开发项目,为经济中心建设提供高品质空间载体。

支撑国家商贸物流中心,基础设施升级是根基。以“带建设”优化综合交通体系,推进三大高铁枢纽功能升级,完成地下管网

系统化改造。武汉是全国第二个获批建设“五型”国家物流枢纽的城市,汉阳站、天河站高铁枢纽功能区正以站城一体化思路加速推进,硬件底座不断夯实,商贸物流辐射能级持续跃升。

支撑国家科技创新中心,高品质环境凝聚创新要素。以“带管理”赋能数字治理,以“带改造”承载科创产业,以“带整治”营造宜居生态。武汉搭建城市更新数字平台,深化BIM/CIM技术应用;推动更新资源投向“一城三廊多带”,促进科技创新中心“四链”融合;将建成100个社区公园、口袋公园,新增绿道200公里。

支撑国际交往中心,文脉保护铸就独特名片。以“带保护”活化历史街区,留住城市记忆、推动文化复兴。延庆里、昙华林、咸安坊等历史街区成为城市文化新地标。合作路1号项目正通过保护修缮、导入多元资源业态。武汉将实现历史建筑挂牌建档率100%、活化利用率70%以上,彰显城市文化底气。

支撑区域金融中心,载体品质与治理智慧并重。以“带开发”建设高端商务载体,以“带改造”盘活存量楼宇,以“带管理”提升楼宇智慧化水平。武汉以金融创新激活更新动能,探索设立城市更新基金,让资本与空间在双向奔赴中释放乘数效应。

六带联动,不是“各管一段”的简单拼盘,而是系统施策、整体赋能——让每一处更新的空间,都能在“五个中心”的棋盘上找到自己的落点,加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

记者商佩