

“问道”城市更新行进图

“五创协同”“四新融合”独家解读

“五创协同” 打通超大城市更新瓶颈

超大城市更新，始终绕不开“钱、地、人、手续”四大堵点。《武汉市城市更新条例》于今年6月1日起正式施行，20条改革清单，三批共41条支持城市更新若干政策措施，“政策工具箱1.0版”让基层“一图读懂政策、一图通晓流程”。制度铺路，为一线破难注入底气。

在咸安坊，百年老建筑一度因产权不明面临招商困难。武汉市住房和城乡建设局及相关部门逐一攻克权属认定、审批流程等难题，让老建筑“持证上岗”，商家纷至沓来。这张“身份证”的背后，正是“五创协同”发挥作用，以改革创新为城市更新清障开路。

创新实施模式，是换一种“改”法。武汉不搞“毕其功于一役”的宏大叙事，而是推行“小片区、精算账、微改造、渐进式”的节奏。黄陂区木兰广场原区人民医院老院区由国企一体化操盘，在同一地块叠加养老、托育、商业、文化功能，形成一个功能复合的“垂直街区”——让每个项目算得清账、看得见效果。

创新资金保障，是换一种“投”法。城市更新最大的难题是钱从哪里来。武汉构建“政府引导、国企主导、社会资本参与”的多元投入格局，关注项目自身的造血探索——江汉区汉正街老旧街区通过闲置公房盘活、广告停车等衍生收益拓宽资金池，思路从“伸手要钱”转向“经营生钱”。

创新资源配置，是换一种“用”法。存量时代土地资源寸土寸金。武汉推行土地混合开发、组合供应，用容积率奖励、指标转移等政策释放空间价值。汉阳龟北片区统筹工业遗存活化、文旅商业、文创办公等多元功能，实现“风貌保留+产业升级+土地高效利用”多赢。土地的“混合”，激活的是城市的“复合”价值。

创新方案策划，是换一种“想”法。空间改造只是第一步，如何让空间“活”起来取决于运营。江岸区保元里引入沉



昙华林历史文化街区成为假期最火爆的武汉文旅目的地之一。

记者苗剑 摄

浸式演出，把历史变成可体验的文化产品；青山区武钢一号高炉以数字化手段还原历史场景，构建“红色IP+数字科技”叙事。当策划触及城市记忆与情感共鸣，更新的就不只是建筑，而是人与城的关系。

创新审批服务，是换一种“办”法。咸安坊的办证故事，深意更加清晰——它不只解决了一个产权问题，更是一次审批服务理念的创新。压缩时限、优化流程、主动破冰，经验正在被复制到更多历史街区。一纸证书的突破，沉淀为一套可推广的长效机制。

从“改”法到“投”法，从“用”法到“想”法，再到“办”法——五种创新指向同一个答案：城市更新的能力，不在蓝图有多宏大，而在面对具体堵点时，选择破壁的改革创新能力。

“四新融合” 激活高质量发展动能引擎

更新的目的是什么？跳出“改造”看“更新”，武汉市住房和城乡建设局锚定以城市更新为战略抓手培育新质生产力，推动城市更新与科技创新、产业焕新、治理革新深度融合，实现存量提质、动能升级、治理增效多重突破。

以城市更新促科技创新，培育发展新动能。广埠屯，过去是华中最大的电子数码产品集散地，如今有了新标签——“珞喻硅巷·广埠屯锦鲤”。原商超改为复合创客工场，大车间转为共享中试平台，长期制约区域创新的中试短板被精准补齐。

存量空间活化，科创引擎赋能。洪山区以珞喻、南湖、狮山、青菱四大“山水硅巷”为核心，系统构筑“一带四巷多街区”的环大学创新发展带。709印制板厂转型为科创孵化器，高科大厦升级为OPC生态社区——老旧厂区与社区的蝶变，串联起一条“源头创新—中试孵化—产业转化”的完整链条。

以城市更新促产业焕新，构建产业新体系。青山楠姆科创带一期盘活闲置厂房，改造为符合科研需求的专业化空间。武汉光化学技术研究院等五所高校院所的新型研发机构已在此布局，研究覆盖光化学、化工新材料等前沿方向——老厂房里生长出面向未来的产业新力量。

业态迭代升级，产城深度融合。昙华林转型为文化消费地标，节假日客流屡创新高；武汉航空新材料产业园聚焦高端制造，推动区域产业迈向价值链中

高端——空间重构与产业迭代互促共进，城市更新正成为构建现代化产业体系的重要支点。

以城市更新促治理革新，提升治理新效能。万松园路251号尝试原拆原建、自主更新。从改造方案制定到施工队伍选择，从资金筹措到工程监督，居民全程主导、全程参与。“居民出一点、政府补一点、社会投一点”的共担机制，重塑了社区治理的底层逻辑——居民不再是更新的“看客”，而是真正的主人翁。

多方共建共享，共筑美好家园。东湖高新区荷叶山社区引入“城市合伙人”模式，政府、企业、金融机构、居民四方共商共建，解决“谁来干、钱从哪来、怎么干好”的核心问题。江岸区西马片项目探索“造服务、卖服务”的可持续运营模式，通过整合社区商业、家政服务、健康管理等增值服务，构建自我造血机制。

当百年老里份重拾烟火，当工业锈带焕发新生，当老街区的咖啡馆里坐着讨论芯片的青年——武汉的城市更新，便在这些具体而微的变化中完成了代际接力。让每一寸空间更好地服务于人，这既是超大城市的治理智慧，更是“人民城市”的温暖注脚。

记者商佩