

武汉推进科创载体与城市更新深度融合

鼓励将闲置空间改造成科创载体

■记者冷靖华

近日,全市城市更新工作推进会上发布了《关于支持城市更新的若干政策措施(第三批)》,其中,第一条为“优化科创载体布局”。

明确鼓励各区利用老旧街区、老旧园区、闲置厂房、闲置商业楼宇等存量资源改造建设科技型企业孵化器、中试基地、概念验证中心等科创载体。鼓励各区在改造项目推行告知承诺制,在项目及周边区域落实容积率奖励、土地混合利用、建筑功能转换等支持措施。



南湖硅巷。

记者何晓刚 摄

青山区楠姆科创片区。

青山融媒体中心供图

案例一 闲置老旧厂房聚集成科创人才青睐的“硅巷”

专家 解读

空间、产业、文化、生态与治理的系统重构

长江日报城市更新研究院智库专家、华中师范大学教授陈立中认为,城市更新不是单一工程行为,而是空间、产业、文化、生态与治理的系统重构。政策落地的关键更是在于城市多方面协同并进,空间载体、产业导入、历史保护、生态修复、社区参与与制度创新缺一不可。

《政策措施(第三批)》第一条,精准击中了超大城市科创空间供给的核心痛点,是武汉“产业长效造血”更新逻辑的具象化落地。把老旧街区、闲置厂房等存量资源转化为孵化、中试、概念验证的全链条科创载体的做法,跳出了传统“拆旧建新”模式,转向“以用促保、产业先行”的更新逻辑,推动空间供给精准匹配创新需求。

而告知承诺制、容积率奖励、土地混合利用等配套工具,更是系统性打通了存量改造的审批堵点与空间瓶颈,既降低了科创载体的建设成本,又延续了武汉“IOD产业导向更新”的核心思路,最终实现城市空间提质与科创产业培育的双向赋能。

米”。武汉理工大学南湖校区与硅巷之间,一扇“硅巷创业门”悄然开启。师生从实验室步行5分钟即可抵达企业办公区。这种空间物理阻隔的变化,正是优化科创载体布局后的真实写照。

租金减免,让企业“轻装上阵”。在洪山科创大厦的星创空间,武汉冠英未来科技有限公司的年轻工程师正在研究AI+应用。“从校内孵化器到专业科创楼宇,我们不仅没有远离高校科研资源,还享受到3年场地租金减免政策,更通过武汉先进技术研究院对接到多家潜在客户。”公司联合创始人朱剑威说。

密集分布,环绕武汉理工大学南湖校区,已形成一张覆盖创新策源、产业承载、生态休闲、城市服务等全链条要素的科创生态网络。

除了开放创新空间外,这里还新建了口袋公园、健身步道;园区内建设了商业盒子,引入文创市集、咖啡轻食等多元业态,全方位满足科技工作者创业、就业与生活需求。

洪山区住更局相关负责人介绍,该片区以北港工业园为核心引擎,沿书城路布局了12个科创载体,形成“楼上创新、楼下创业”的垂直生态链。

“创业门”打通校企“最后一

一条路上集聚多家科创企业,创新创业热潮涌动。在武汉,已建成开街的洪山区南湖硅巷·环理工大创新街区城市更新项目探索出了一条“存量焕新”与“科创赋能”的新路子。

“硅巷”源于“硅谷”概念,指在中心城区通过存量空间更新形成的科创产业集聚区。“这里原先多是低矮老旧厂房,通过工业上楼、存量改造等方式,现已建成星创空间、星光概念验证中心、武汉先进技术研究院等创新平台。”洪山区相关负责人介绍。

如今的南湖硅巷,沿书城路一条的人行道被拓宽,自行车道以不同颜色划分,沿线十余个科创楼宇与园区

案例二 23栋工业老厂房更新中完成建筑功能转换

青山区楠姆科创片项目作为全市首批“五改四好”重点示范项目,能快速推动实施,直接受益于政校企深度合作机制,助推产学研深度融合。

这里保留了23栋老厂房,没有大拆大建,而是通过政策允许的容积率奖励机制,在不突破片区整体控规的前提下,适度提升改造后科创载体的空间利用率,不用新增大

规模土地指标,就为各类研究院预留了充足的办公、中试空间,让沉睡的老旧工业资产直接释放产业价值。

楠姆科创片区依托楠姆河、武丰河的生态资源,打破传统单一用地的限制,混合布局科创研发、生态休闲、配套服务多元功能,既承接光化学、新材料等硬核科创产业,又保留老工业片区的原有生态环境,完全契合了

城市更新政策鼓励的土地混合利用导向。

如今,原本闲置的老旧工业厂房,通过建筑功能转换,直接从低效工业空间转型为科创研究院、产业孵化载体,不用推倒重建就完成了功能升级,既留住了青山老工业记忆,又精准匹配了科创产业的空间需求,是武汉城市更新“留改创生”思路的具象落地。