

大厂产业区驱动+大学强校驱动+大湖生态驱动 三大引擎驱动光谷城市更新

■华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅



华中科技大学建筑与城市规划学院院长谭刚毅。



高新大道上,产业和城市资源高度集聚。

武汉城市更新影像库 邓红武 摄

●城市更新不是一次性工程,而是伴随城市全生命周期的持续过程。

●最新版城市总体规划已将光谷定位为“大光谷”,目标迈向万亿级世界光谷,并承担“武鄂黄黄”都市圈核心引领职能,这对其城市更新提出了更高层级的系统性要求。

●基于光谷独特的本底条件,其城市更新呈现三重驱动力:大厂产业区驱动、大学强校驱动和大湖生态驱动。

●在空间载体层面,光谷应在武汉市“五改四好”基础上,叠加创新街区、创新园区、创新社区的“三创”协同。

光谷发轫于20世纪80年代从劳动密集型向技术密集型转型时期,对照世界硅谷的发展路径,其成功不仅在于科技创新,更在于持续的功能融合、公共利益植入和多元空间营造,使之成为充满活力的科创城区,而非单一的技术聚集地。伦敦金丝雀码头从城市更新中崛起为全球科创高地,同样印证了迭代更新的常态化逻辑。这些标杆为光谷提供了重要参照:城市更新不是一次性工程,而是伴随城市全生命周期的持续过程。

当前,我国城镇化率已突破60%,城市发展进入以存量提质为主的内涵式增长阶段。国家层面密集出台城市更新多维政策,武汉市也推进“五改四好”三年行动计划。但光谷不同于江岸、江汉等传统老城区,常规的“留改拆控建”指标和拆除比例限制在此并不完全适用。城市更新的底层逻辑必须从静态蓝图转向动态过程,从单一政府主导向多元协同治理转变。回顾光谷四十年快速工业化进程,新旧混杂、功能错位并存,亟需通过城市体检与社区分析,制定专项规划,推进片区单元更新落地。最新版城市总体规划已将光谷定位为“大光谷”,目标迈向万亿级世界光谷,并承担“武鄂黄黄”都市圈核心引领职能,这对其城市更新提出了更高层级的系统性要求。

基于光谷独特的本底条件,其城市更新呈现三重驱动力:大厂产业区

驱动、大学强校驱动和大湖生态驱动。大厂密集区需要以链主企业为核心,重塑产城功能,推动工业遗产功能置换与活力街区产城融合,构建战略性新兴产业集群。大学聚集区则应消融校城边界,打造校城一体的开放式知识城区,培育众创空间,实现环大学片区无缝衔接,强化科技创新策源功能。大湖生态资源依托十余个湖泊及山体水体,应构建蓝绿交织的生态框架,以生态大走廊串联中华科学园、光谷中心城、花山生态新城等节点,打造宜居湿地城市科创样板,体现高速扩张后的生态反哺与人文回归。

三重驱动力的落地,亟需三类制度创新予以保障。应对大厂驱动的财税制度创新,可建立财税区与三级联动利益分配机制,将容积率与财税贡献挂钩,通过增量共享激发产业空间更新动力。应对大学驱动的产权制度创新,针对高校周边土地产权碎片化痛点,推行产权细分、混合利用、股权换空间等试点,以空间定义时间,构建人才与空间联动的弹性管理机制。应对生态驱动的绿色制度创新,则需建立生态低碳与空间更新协同管控平台,探索生态容积率转移、生态资源价值评估与金融产品交易机制,实现生态保护与经济发展良性互动。这三类制度突破构成了光谷城市更新的核心创新支点。

在空间载体层面,光谷应在武汉市“五改四好”基础上,叠加创新街

区、创新园区、创新社区的“三创”协同。创新街区借鉴深圳南山创新大道经验,打破围墙,打造15分钟产学研生态圈,实现街区即园区、配套完善、政策直达的无界场景,为青年科创群体创造宜居宜业环境。创新园区推动“工业上楼”,以垂直生长形态提升容积率与单位产出,构建完整产业链与专精特新企业高密度集群,以精准资源匹配实现空间绩效最大化。创新社区则推广“楼上创新、楼下创业”模式,压缩从基础研究到产业转化的时空距离,依托国家级平台及九峰山实验室等资源,实现全链条孵化与服务下沉,形成原始创新低成本、中试转化高密度、总部集聚高溢价的梯度演进格局。

最终,街区、园区、社区三大创新空间需协同进化,形成产业全生命周期耦合、成本要素动态调节、空间绩效高密度增长的闭环体系。光谷并不缺乏土地,但需要更高密度的科创群体集聚和更富活力的创新文化。创新城应从物理载体的提供者演进为产业生态的运营商,以技术为驱动、以文化为基因,强化高端要素集聚,筑牢创新策源支撑,深化科创协同,优化城市创新空间。面向未来,光谷唯有以持续的制度创新和空间创新回应时代命题,方能真正从“一束光”走向“一座城”,成为科学之城、追光之城、向往之城,在全球科创版图中确立不可替代的世界级地位。