

补足短板、优化方案

武汉推进工业园区体检诊断

■记者冷靖华 实习生杨雨瑶

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,第二条为“推进工业园区体检诊断”。

构建工业园区体检指标体系,针对老旧园区(厂区)、重点园区,组织专业力量对全市工业园区实施体检诊断,全面检测园区规划建设、运营管理、企业培育等各环节问题短板,指导园区制订更新改造与优化提升实施方案,并提供全过程支撑服务。



右图:恒星科创园项目施工现场。 记者冷靖华摄



上图:江汉区微立方近零碳创新产业园。
记者冷靖华 摄

专家解读

先体检再行动,先诊断后施工

长江日报城市更新研究院智库专家、中信建筑设计研究总院有限公司副总规划师丁援认为,城市更新的核心价值,不是要留下一座新建筑,而是留下一套能自我修复的机制。从“拆楼盖楼”到“查病开方”,从“政府主导”到“政企协同”,从“单一空间改造”到“产业、生态、治理三维联动”,武汉对城市体检的探索正在更迭城市更新的底层逻辑:先体检,再行动;先诊断,后施工。它不追求“一夜焕新”,而是通过数据驱动、专业支撑、持续跟进,让老厂房长出新筋骨,让边角地生出新翅膀,让每一个入驻的企业,都能在体检后的肥沃土壤中,安心生长。

这一政策是武汉城市更新从“空间改造”向“产业提质”进阶的关键制度创新。过去,老旧园区的更新往往依赖传统经验模式。如今,它跳出了过去老旧园区改造“重硬件翻新、轻运营诊断”的惯性误区,通过构建标准化体检指标体系,对全市老旧厂区、重点园区开展全流程“产业体检”,精准识别规划建设、运营管理、企业培育等环节的隐性短板。不同于零散的改造项目,这套机制能为每个园区定制全周期更新方案,从源头避免“为更新而更新”的无效投入,让武汉的工业园区更新真正锚定产业需求,实现存量工业空间的效能跃升。

案例一

体检结果让企业成“共建伙伴”

“改造前先体检诊断问题短板,让我们园区少走了不少弯路。”江汉区微立方近零碳创新产业园负责人——武汉思维同创董事长黄蓓申介绍。

“20年前,这一片都是服装厂。”江汉经济开发区管委会副主任周宇介绍,改造前这片老厂房总电容量不足、无消防环形通道、无雨污分流系统,存在诸多安全隐患和环境问题,“这些问题都是通过城市体检找到的。”

体检不是终点,而是更新的起

点。江汉区住更局相关负责人介绍,针对体检诊断出的问题,区里为微立方近零碳创新产业园量身定制了改造方案。

为了破解传统产业园能耗高、吸引力差的问题,园区还主动联系武汉市科技创新局“武汉市工业节能与绿色发展专项资金项目”,协助企业申报节能改造补贴及申报“初创科技企业育苗计划”且取得资格;同时协调国网武汉供电公司,完成园区变压器扩容与智能电表全覆盖。

更关键的是,为了增强产业园的吸引力和活力,政府不再“等企业上门”,而是前置服务:为湖北智慧能源公司提供“高企申报材料预审”服务;为奥邦表面技术公司对接武汉理工大学材料实验室,促成联合研发;协助园区引入第三方碳管理平台,实现年节电1.8万度、减碳5.4吨。

“过去我们靠眼看、脚走,现在靠系统出结论。”周宇表示,“体检不是找茬,而是给园区开‘数字处方’。”

案例二

老工业园通过体检破解土地碎片化难题

恒星科创园项目由武汉市江汉区三恒集团投资建设,项目所在的老旧厂区正是政策明确要求覆盖的体检诊断对象。近年来,江汉区通过专业力量完成对该园区的全维度体检,精准定位了这块6.88亩中心城区边角地“空间低效、产业空白、配套缺失”的核心短板。

他们没有走大拆大建的老路,直接锚定“垂直科创空间”的更新方向,契合了政策“先找问题、再定方案”的核心逻辑。

之后,依托体检梳理出的空间、产业、资金三类短板,江汉区为该项目针对性制定“向上要空间”的改造方案,在极小地块里打造2万余平方米复合型科创载体,配套空中花园、智能办公等特色场景,以体检指导园区更新提升,避免了盲目改造的资源浪费。

江汉区住更局相关负责人介绍,针对体检中发现的老旧园区改造融资难问题,政策配套的全过程支撑服务直接落地:项目创新推出

20年期长周期贷款、容缺申报机制,匹配科创产业“重运营、慢回报”的特性,还延伸出“入园即授信”的企业服务,把体检后发现的运营堵点直接打通,是政策中提到的“体检诊断+全过程支撑”的鲜活实践。

该项目建成后既补齐了江汉区数字经济科创载体的缺口,又带动区域就业和人才引进,实现产业发展与民生改善协同,完美达成政策“以体检促园区高质量升级”的最终目标。