

既有建筑改造,按不低于原建造标准实施

《关于支持城市更新的若干政策措施(第一批)》(下文简称政策措施)中第十八条提到:探索既有建筑改造技术适用标准。

【政策原文】

列入“五改四好”城市更新行动计划的既有建筑改造试点项目,确因客观条件限制无法满足现行规范标准的,在保障建筑安全前提下,探索按照不低于原建造时的标准水平实施改造。开展特殊消防设计的,应当按照有关规定开展专家评审。



专家解读

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媛认为,这一政策是武汉“保留利用提升为主、鼓励微更新”城市更新核心思路的标志性制度创新。它打破了过去既有建筑改造必须硬套现行高标准规范的路径依赖,以“保障公共安全”为刚性底线,对纳入“五改四好”试点的项目,允许在客观条件受限的情况下,按不低于原建造标准实施改造。

今年6月1日起施行的《武汉市城市更新条例》,进一步以地方立法的形式确立了“改造后不低于现状条件”的弹性审批规则,并授权各部门研究制定适用于消防、日照、间距、绿化、停车等领域的专用标准,为这一政策落地提供了法治保障。

从福新面粉厂的历史厂房活化,到武商商圈、江岸老大院的空间挖潜,这套规则既守住了城市文脉不被大拆大建破坏,又通过专家评审、专项技术补强的闭环机制,让大量卡在规范瓶颈里的存量项目顺利落地,真正为武汉超大城市精细化更新蹚出了包容审慎的新路径。

【案例一：历史厂房活化】

名称： 硚口区铁桥北村2号·福新面粉厂
年代： 1910年砖木历史厂房
现状： 四周被住宅小区包围，无拓地空间

核心矛盾

原有疏散、防火分区、消防登高面、消防车道四项指标均不满足现行商业建筑防火规范，常规整改路径无法落地。

破局之道

安全底线：

对标建厂时期工业消防标准，不强制套用现行商业新规

多重补强：

- 增设防火卷帘划分防火分区
- 配套微型消防站
- 全覆盖自动喷淋与烟感报警系统
- 借外围市政道路解决消防作业场地
- 加装室内消防卷盘

合规闭环：

编制专项消防设计方案 → 市级专家评审 → 消防审查、竣工验收 → 顺利办理经营许可证

改造成果

整体保留梁柱、墙体、楼梯等历史本体，打造文创商业综合体



【案例二：商圈空间挖潜】

名称： 江汉区解放大道·新育村33号改建项目
定位： 武商商圈“五改四好”首批更新片区项目

核心矛盾

场地空间局促，按现行建筑配建停车指标核算，车位缺口较大，用地条件不足以达标建设标准车位数量。

破局之道

政策依据：

《武汉市城市更新条例》第三十八条

弹性标准：

在保障公共安全前提下，对车位等难以达标的指标可按不低于现状水平审批

管控红线：

改造后车位总量不少于改造前

改造成果

保持原用地性质、用地规模不变
拆除9栋老旧房屋，按证载面积原址新建3层楼宇



【案例三：危旧房原拆原建】

名称： 江岸区解放大道1427号·原汽车工业总公司大院
性质： 2025年纳入全市危旧房合作化改造（原拆原建）试点

核心矛盾

原址改造空间受限，建筑退距、楼栋间距、停车配建、日照条件等均难以完全契合现行规划建设标准。

破局之道

弹性标准：

建筑退距、楼栋间距、停车配套、日照标准均按不低于现状水平实施建设

创新模式：

“增容不增户”——不新增住户，45户居民原地住新楼

资金平衡：

以商业运营平衡改造资金

改造成果

实施整体拆除新建，规划新建5栋建筑，合规推进危旧房更新改造落地



位于硚口区汉江北岸的硚口区铁桥北村2号福新面粉厂,是一个老旧厂区更新项目。厂区为1910年砖木历史厂房,四周被住宅小区包围,无拓地空间;原有疏散、防火分区、消防登高面、消防车道四项指标,都不能满足现行商业建筑防火规范,走常规整改路径,也无法落地。

2025年,该项目被列入全市“五改四好”老旧厂区更新试点项目,按照规划:改造中,将整体保留梁柱、墙体、楼梯等历史本体,打造文创商业综合体。

该试点项目因客观条件限制,无法满足现行规范标准,为此在项目改造中,创新适配了历史建筑包容管控规则,安全底线对标建厂时期工业消防标准,不强制套用现行商业严苛新规;同步落实多重补强手段,增设防火卷帘划分防火分区,全覆盖自动喷淋与烟感报警系统,加装室内消防卷盘,配套微型消防站,借外围市政道路解决消防作业场地需求。

此外,该项目还在改造过程中编制专项消防设计方案,并通过市级专家评审,由硚口区安全管理中心办结消防审查、竣工验收全流程手续,顺利完成经营许可证办理。

位于江汉区解放大道的新育村33号改建项目,是武商商圈“五改四好”首批更新片区项目。

该项目因场地空间局促,按现行建筑配建停车指标核算,车位缺口较大,用地条件不足以达标建设标准车位数量。

该项目被纳入全市“五改四好”首批武商商圈更新清单,在保持原用地性质、用地规模不变的前提下,拆除9栋老旧房屋,按证载面积原址新建3层楼宇,并修缮改造两栋既有建筑,整体改造升级用于园区配套。

依据《武汉市城市更新条例》第三十八条,在保障公共安全前提下,对车位等难以达标的指标可按不低于现状水平审批;辖区主管部门计划以“改造后车位总量不少于改造前”作为管控标准,推进审批落地。

位于江岸区解放大道1427号的原汽车工业总公司大院,2025年纳入全市危旧房合作化改造(原拆原建)试点。

该项目原址改造空间受限,建筑退距、楼栋间距、停车配建、日照条件等,都难以完全契合现行规划建设标准,常规标准化改造存在制约。

记者采访了解到,该项目计划实施整体拆除新建,规划新建5栋建筑,依托城市更新包容审慎管控政策,在保障公共安全的前提下,建筑退距、楼栋间距、停车配套、日照标准等均按不低于现状水平实施建设,项目创新“增容不增户”模式,不新增住户,45户居民原地住新楼,以商业运营平衡改造资金,合规推进危旧房更新改造落地。

记者冷清华 图片制作 王语哲