山姆、奥特莱斯相继落地，洪山区和平街道地从哪里来？

盘活产业用地 “闲地块”变“金土地”

11月13日，洪山区和平街道金诺奥特莱斯项目现场，工程机械来回穿梭，施工人员加紧推进基础作业，施工如火如荼。不久前，山姆会员店（洪山店）也启动建设。

两大十亿级商业项目“开工即动工”，和平街道何以接连吸引行业头部项目落户？

“企业愿意来并非偶然。”答案，藏在一场持续两年的城市更新实践里。

和平街道以仁和路为轴，整治盘活产业用地，沿链精准招引好项目，让昔日“闲地块”变身“金土地”，走出了一条以城市更新推动产业焕新之路。



北洋桥口袋公园。

从“项目等地”转向“好地等项目”

和平街道的区位优势得天独厚：紧邻武汉高铁站，5条地铁线穿境而过，一、二、三环线贯通全域，辖区常住人口近22万，拥有约1500亩产业用地。

但此前，这份禀赋并未充分转化为发展优势。由于历史原因，村集体产业用地上违章搭建铁棚、圈地种菜、渣土废料堆积等现象常见，零星地块多租给废品回收站、修车铺和简易餐饮店。

“企业来考察，一看环境先皱眉头。要投资还得对接村集体、出钱平整土地，项目还没开工，先被磨掉半分热情。”2024年，和平街道组织干部将辖区48个产业地块逐一走遍，摆在面前的是一道现实难题。

传统粗放的用地模式早已跟不上发展节奏，城市更新的窗口不等人，“等靠要”换不来好企业。“颜值就是战斗力，环境就是吸引力。”和平街道党工委很快形成共识：要从“项目等地”转向“好地等项目”。

区街联动组建攻坚专班，以主干道仁和路为轴线，围绕“拆棚子、清垃圾、铲菜地、去土堆、正秩序”，打响沿线产业用地整治攻坚战。

工作推进并非一帆风顺。部分村民受传统观念影响，觉得“地闲着也是闲着，租给小商户还能收点租金”。“一亩地零星出租年收益不过万余元，盘活后引进优质项目，年收益能达数百万元，短期小利换不来长远发展。”街道班子带队，一个点位一个点位研判问题，一趟趟上门给村集体和村民算“明白账”。

48块“闲土地”变成可承接项目的“净地”

宣讲政策、厘清权属、依法拆除，每一步都要做大量工作。

去年，洪山区委每周两次赴现场调度，及时协调解决难点问题。恰逢2026武汉马拉松赛道调整至仁和路，街道借势发力，3.5公里城市干道在半年间实现翻天覆地的变化。航拍镜头下，曾经杂乱的地块已是一片平整。崭新黝黑的柏油路面平坦宽阔，沿线口袋公园点缀其间，曾经的街头边角地变成了停车场和休闲绿地。

街道还朝前走一步，城管、城建、招商同步联动，对接土储、资建等十余个职能部门，提前办完产业用地前期手续。48块“闲土地”由此变成可随时承接项目的“净地”“熟地”。和平27号地块，50亩土地上的铁棚拆除、场地平整刚完成一个月，就被武汉城发更新集团看中。如今项目已开工，拟建设5栋高档住宅及配套绿地。

9个村集体全部设立“招商大使”

地整好了，招什么项目？“不能捡到篮子就是菜。”和平街道党工委书记李应清说，辖区常住人口近22万，消费基数庞大，居民对家门口的高端消费场景期盼已久。有这份资源禀赋，就要精准谋划，对得起这份期待。

按照洪山区“一村一项目”要求，和平街道确立“人流变经济流”的发展思路，聚焦现代服务业成链集群发展，打造有影响力的消费综合体和若干条特色消费街区。

为此，街道组建两支专业招商小分队，9个村集体全部设立“招商大使”。

今年上半年，招商团队奔赴6座城市考察对接，把目标锁定在山姆、奥特莱斯等行业头部品牌上。

认准街道发展潜力，项目最终落地

“奥莱业态有20公里布局半径的行业规则，武汉现有奥莱多布局在新城区，主城核心区仍是空白。和平街道的区位与人流恰好契合布局需求。”金诺奥特莱斯项目负责人饶志刚坦言，项目最终落地和平，看中的不仅是区位、人口优势，更是街道的干事劲头。

这份招商诚意，企业在两年的辗转中体会得格外深刻。由于村集体产业用地涉及股民意见、规划调整等多重因素，奥莱项目先后在3块地块推进都未能落地。临门一脚接连碰壁，企业难免有些动摇。

“不用着急，街道有9个村集团，一定能找到合适的地块。”街道招商团队始终没有松劲，一边安抚企业，一边在辖区内摸排比对。和平村C3、C4地块紧邻团结公园、临近二环线，交通条件优越。了解到地块具备落地条件后，街道第一时间牵线对接，带着项目方实地踏勘。为打消企业对设计方案的顾虑，街道又专程陪同项目方赴重庆、成都考察同类商业项目，请来知名设计师优化方案。

“认准和平街道的发展潜力，我们就愿意等下去。”饶志刚说。

最终，金诺奥特莱斯采用“以租代建”模式，土地产权归和平村集体所有，企业投资10亿元建设运营，享有20年经营收益权。合作期满后，商业资产全部归村集体所有。

“这种模式既让村集体获得了长期稳定的租金收益，实现了集体资产保值增值，也降低了企业的前期投入成本。”饶志刚介绍，项目建成后可入驻260余个品牌，带动村民及周边2000余人就业。

今年，该项目在武汉市农村产权交易中心完成交易：百余亩集体经营性建设用地，20年租期总租金3.08亿元，创下华中地区规模最大的农村集体产业用地租赁交易纪录。

山姆会员店对选址配套、手续办理要求极高，项目落地涉及多项审批流程。街道工作专班全程跟进，主动对接区直职能部门，逐项破解流程堵点。

“山姆会员店与金诺奥特莱斯形成互补，叠加特色餐饮、亲子体验、社交休闲等多元业态，将带动武汉东部商业发展。”和平街道经济发展办相关负责人说，商业项目的集聚效应也持续提升片区吸引力，形成“环境提升—项目落地—人气集聚—产业升级”的良性循环。

开发商看中片区城市功能系统性升级

“伴随着空间整治与项目引进，片区城市功能正在系统性升级，我们对这里的发展很有信心。”恺德集团相关负责人说。

今年8月，园林路以东、丰福路以南一宗住宅用地公开出让。经过3家企业32轮网上竞价，恺德集团最终以3.806亿元竞得，溢价率20.98%。

恺德集团看中的是和平街道城市功能不断升级：七一华源中学、洪山高中、武汉小学等优质名校先后布局；武汉市中心医院杨春湖院区投用，社区卫生服务中心覆盖全域；两港公园、北洋桥生态公园陆续建成，街角口袋公园星罗棋布。

在北洋桥西路与仁和路交会处，曾经废品回收点混杂，如今变身精致的街角口袋公园，绿植错落、步道平整。附近居民不再出租房屋，选择自己搬回居住：“现在公园建在家门口，生活配套越来越完善，住起来更为舒心。”

眼下，和平街道的更新步伐仍在加快。北洋桥星级酒店即将开工，永旺等商业项目正在紧密对接，“一廊一园一带三圈”的产业空间布局逐步落地。

目前，全街9个村集团实现“村村有项目、项项有进展”，形成11个产业用地项目、4条特色街区齐头并进的建设态势。

记者王东方 通讯员赵浩宇 黄璇（参与采写：栾嘉雯）