

城市更新

行动派
2025典型案例调研行

城中村蝶变景中村 构建“湖城人”融合空间新格局
老旧街区功能织补 重塑便民惠民生活新空间
以107国道为轴腾笼换鸟 盘活低效用地



金山大道夜景。

以107国道为轴联动更新,以环金银湖、黄塘湖为单元治理式更新—— 东西湖:“一轴两湖”书写“质效并举”新样本

从国营农场到台商投资区,从国家级经济技术开发区到产城融合的“中国网谷”——东西湖区在奋进的浪潮里,始终以创业姿态,不断推进产业迭代,重构城市功能。

近年来,东西湖区锚定“五改四好”主攻方向,大力推进以107国道为轴线联动更新,以环金银湖、黄塘湖为单元进行治理式更新,一批批城市更新的生动实践,让沉睡的资源焕发新生,为城市发展注入了持久动能,让人民在微改造中,收获触手可及的幸福感。

以“一轴两湖”为核心空间结构,东西湖区创新构建“以路为轴”的联动式更新、“以湖为单元”的治理式更新、“成片推进”的单元式更新等多元化模式,形成全域统筹、分类施策的更新格局。中东部片区锚定“两湖”生态底本,聚焦老旧小区、街区及既有建筑联动改造,让生态红利精准惠民,打造宜居宜业样板区,推动“生态+生活”融合。中西部片区依托107国道主轴,重点攻坚老旧小区、低效园区提质焕新,盘活工业、农业等存量资源,实现“生产+生态”融合。通过产业植入与业态革新,培育现代产业集群,

激活发展新动能。

东西湖区相关负责人表示,该区以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标,大力推进既有建筑、老旧小区、老旧街区、老旧小区、城中村改造,着力打造网谷人才向往的“好房子”,数字赋能的“好小区”、烟火与智慧并存的“好社区”,建成产城人融合的样板“好城区”,持续激发经济、产业、科创、消费等多元活力,构建空间重塑、资源盘活、产业升级、人民幸福的“质效并举”发展新模式,全力书写高质量城市更新实践的“东西湖样本”。

“以路为轴”联动更新 低效用地“腾笼换鸟”激活产业新动能

贯通中国南北的交通大动脉107国道,在东西湖自东向西北穿城而过,形成30公里的产业走廊。

作为东西湖区制造业核心区域,这条产业走廊上工业园、物流园林立,集中布局了智能制造、临空经济等主导产业。

位于产业走廊上的理想科学城,项目一期建设如火如荼,其中15栋共7万平方米厂房将于本月交付。

这是一座标准的工业4.0园区,格栅式的外墙,现代化的园区,吸引了一批智能制造企业入驻。“每层荷载可达800公斤,基本满足智型企业生产需求。”项目总经理马静介绍,目前已与深圳东阳光、天元航材、杭州瑞时医疗等15家科技型企业签订了意向入驻协议,其中包括一家上市公司、一家准上市公司。

城市更新的持续推进,新兴产业相继落子,理想科学城正成为区域产业转型升级的助推器。

“一期将引进约60家智能制造和总部企业,年税收达4000万元。”马静颇为感慨,两年前,理想科学城所在区域,还是一家闲置的食品厂以及老旧的城中村。

在东西湖区区委、区政府的支持下,杭州新想集团决心“重仓”武汉,建设理想科学城数字经济产业园。据介绍,理想科学城总规划650亩,建筑面积约100万平方米,总投资65亿元。园区以数字经济为主导,将引育一批人工智能、高端医疗等领域头部企业和专精特新“小巨人”企业入驻,打造东西湖数字技术研发策源地、数字科技成果转化基地和总部型数字经济高地。

“以湖为核”一体推进 环湖治理更新构建“湖城共生”示范区

当下的马池二村,环村道路旁花开正盛,红瓦白墙掩映在碧水绿树间,宛若一幅水墨画卷。

很难想象,这里曾是武汉市最大的再生资源市场。“当时,村里全是搞废旧物资回收的,垃圾遍地,污染严重。”常住居民李华,受不了脏乱差的环境一度搬离。

在府河生态治理的背景下,东西湖将马池二村划为永久保留村湾,启动人居环境综合整治。

“通过‘改建一批、搬迁一批、新建一批’,清退再生资源市场,新建道路、管网与绿化,村庄面貌焕然一新。”马池墩社区党委书记、居委会主任李捷介绍。

目前,马池二村改造初见成效,蓝色水塔成为网红打卡点,吸引大量游客前来打卡。28岁的沈宏佳,是第一个到马池二村创业的,她在此打造的武汉版“云边小卖部”迅速走红。随后,“鲜香阁”“花甜喜柿”等特色商铺陆续入驻。

基于此,将军路街和马池墩社区瞄准年轻群体推出创业扶持政策,“95后”新村民数量较两年前增加300%。与此同时,李华等50余户外迁居民,陆续又搬回来了。

“成片推进”单元更新 老旧街区功能织补托起“人民幸福感”

走近雷达山,柏油路蜿蜒向上,道旁的三角枫叶子渐红。目前,雷达山生态修复工程基本完工,曾经的荒山、老旧小区,现在成为市民休闲新去处。

“‘两山片区’的城市更新,不仅仅是山体修复,以及老旧小区的维修和改造。”吴家山街两山生态修复治理项目现场负责人田侠客说,城市更新着重强化城市功能,补齐教育、医疗卫生短板,提升城市商业品质。

在这条生态廊道上,改造后的吴家山中学单设初中,36个班级的新校已投用。至此,“两山片区”覆盖了完整的小学、初中、高中教育;东西湖区妇幼医院和区中医院进行了整体提档升级,维修改造了近20000平方米,200张床位让居民享受更为便捷的医疗服务。此外,“两山片区”还规划了“两山酒店”,20200平方米武商江豚会员店已开业,吴中街等6条道路提档升级全部完工并投用,拟新建的高端住宅两山学府已取得用地许可。

今年9月,位于雷达山以东,总建筑面积40000平方米的网谷能源总部产业园已完成封顶,园区将涵盖总部办公、技术研发、成果转化、能源服务示范和商务配套等功能。田侠客说:“统筹山体生态修复、教育医疗升级、住宅与产业园区建设,‘两山片区’打造成了集生态、教育、产业、居住、商业于一体的高质量发展综合示范区。”

住在田街的赖先生感叹,“两山片区”的老旧街区,在城市更新中,迎来了蝶变。中小学配套完善、医院、商超提档升级,连现代产业园、商务酒店也落在了家门口。“这代表了城市服务品质。”

东西湖区住房和城市更新局相关负责人表示,“两山片

仅500米外,联东U谷·武汉临空港科创中心一期2.6万平方米厂房已全部建成,招引企业20余家,涵盖智能装备、生物医药等高精尖领域。

“我们引进的武汉微明机械公司,是一家专注于液体导电滑环的企业,其首席技术工程师孔利振,是液体导电滑环国产化的开创者、该领域全球顶级技术人才之一。”联东U谷武汉区域项目总经理王川介绍,项目占地52亩,原是一家经济效益低、管理混乱的老旧仓储、物流园区。“政府支持、鼓励我们‘腾笼换鸟’,成为盘活低效工业用地的‘工业上楼’的典型样本。”王川说。

位于革新大道的联东武汉物流园,周边密集分布着海天、蒙牛、达能等知名食品企业。这座建筑面积1.15万平方米的工厂,曾是一座闲置多时的物流仓库。

中粮集团下属企业维港包装(武汉)有限公司(下称维港包装),因业务发展决定在武汉新建工厂。2023年10月,维港包装在考察中,东西湖区积极推荐联东武汉物流园,提出租赁闲置物流仓库进行改造的方案。

2024年3月,维港包装与园区业主签订10年租约,对物流仓库进行改造,同年11月工厂开始生产供货,预计2025年实现营收近亿元。相比拿地建厂,这种“租赁+改造”的方式,不仅盘活了闲置厂房,也为企业节省了大量时间成本和资金压力,迅速产生收益。

近年来,面对“捉襟见肘”的发展空间,东西湖区巧做土地“算术题”,巧换“发展空间”,通过产权交易、收储出



低效物流园区变身武汉临空港科创中心。

让、有机更新、零地技改等多措并举,加快低效厂房用地资源盘活,鼓励成片调整和开发模式创新,实施存量土地精准盘活、精准供给,加快推进高新高端产业再集聚。

据统计,今年1—11月,东西湖区积极谋划园区改造升级项目,累计组织召开工业园区优化升级专题会议7次,审议通过并实施各类优化提升项目16个,挖掘并带动新增投资额达17.6亿元,当年成功实现9个投资项目入库,入库投资额达到7.39亿元。

东西湖区相关负责人表示,该区以107国道为轴,结合传统产业数字化、绿色化转型升级和工业遗产保护利用,更新一批低效的老旧工业园区和厂区,实现空间重构和价值重塑,重点打造海峡科技园、智创小镇、枢纽物流产业等三大特色更新单元,联动周边形成高端智能制造和现代物流产业集群,盘活低效工业用地,为高附加值新兴产业腾出空间,以城市更新促进产业园焕新提效。



“微改造”后的马池二村成了文旅网红村。

东西湖区融媒体中心供图

合空间格局。重点推进环黄塘湖、金银湖等湖域单元的治理更新,强化自然资源配置,完善基础设施建设,围绕极地海洋世界导人文旅休闲功能,塑造以湖为单元的美好人居,全面建设湖城共生、人水相依的生态示范区。

近年来,东西湖区聚焦民生保障与区域活力,高质高效推进城中村改造与基础设施建设、公共服务配套,改善群众居住环境。



东西湖“两山片区”(吴家山、雷达山)城市更新下城市功能日渐完善。



儿童在常青花园口袋公园玩耍。

日前,东西湖区推出“五改四好”高质量城市更新行动方案(2025年—2028年),认真践行人民城市理念,以城市更新推动城市发展方式转变,以城市发展方式转变推动经济发展方式转型。

方案聚焦“五改四好”,系统推进既有建筑改造利用,老旧小区改造提质,老旧厂区改造提效,城中村改造升级。以城市更新促进产业园焕新提效,促进生态资源开发利用,促进房地产转型升级,促进城市建设、促进城市形象提升、促进智慧城市建设。

方案强调,以“单元精准化、路径多元化、观念系统化”,构建城市更新整体格局。以产业升级为导向,结合城市功能区定位,围绕民生诉求、基本条件、示范价值建立项目储备库,重点推动一批区域价值高、资金平衡佳、可实施性强的项目落地。

从经济指标、产业指标、空间指标、效能指标等方面建立低效园区评价体系,绘制“园区画像”,坚持“一园一策”系统推进产业升级。深入推进107沿线用地平整,有序进行空间重塑与设施增补,为创新产业预留空间;依托金银潭新城交通与生态优势,盘活老旧工业园,促进智能制造等新兴产业集聚。立足文旅、体育、康养等优势资源,以点带面打造“小而美”精品示范区,推动社会效益与经济效益协同并进。

将“五改四好”与产业、基建、生态、文化等要素紧密结合。以“共建共治共享”理念引领城市更新,增加社区归属感,增强居民满意度,促进形成“投资—改善—增值—再投资”的有机更新良性循环。

高质量城市更新“四年行动”引领城市发展

聚焦“五改四好”,推动“双效并进”

方案强调,以“单元精准化、路径多元化、观念系统化”,构建城市更新整体格局。以产业升级为导向,结合城市功能区定位,围绕民生诉求、基本条件、示范价值建立项目储备库,重点推动一批区域价值高、资金平衡佳、可实施性强的项目落地。

从经济指标、产业指标、空间指标、效能指标等方面建立低效园区评价体系,绘制“园区画像”,坚持“一园一策”系统推进产业升级。深入推进107沿线用地平整,有序进行空间重塑与设施增补,为创新产业预留空间;依托金银潭新城交通与生态优势,盘活老旧工业园,促进智能制造等新兴产业集聚。立足文旅、体育、康养等优势资源,以点带面打造“小而美”精品示范区,推动社会效益与经济效益协同并进。

将“五改四好”与产业、基建、生态、文化等要素紧密结合。以“共建共治共享”理念引领城市更新,增加社区归属感,增强居民满意度,促进形成“投资—改善—增值—再投资”的有机更新良性循环。