

东西湖区城市更新专项规划

(2026-2035)

(征求意见稿)

武汉市东西湖区住房与城市更新局
2025 年 11 月

引言

当前，我国城市发展正从大规模增量建设阶段转向存量提质改造和增量结构调整并重阶段，实施城市更新行动是新时期城市发展的必然举措与推动城市高质量发展的重大战略部署，对于促进经济增长、进一步保障和改善民生都具有十分重要的意义。

按照党中央、国务院关于城市更新规划建设的总体部署，以及湖北省、武汉市城市更新工作的指导要求，为进一步加快推进东西湖区城市高质量发展，促进城市功能优化调整，有序推进产业结构转型升级，全面提高公共服务设施建设水平，提高人居环境品质，实现城市生态韧性修复，2025年8月，东西湖区住房与城市更新局启动编制《东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）》，对全区城市更新工作进行全局性、系统性谋划安排。

目录

引言	I
第一章 总则	1
一、规划背景	1
二、指导思想	2
三、规划依据	2
四、规划原则	3
五、规划范围	4
六、规划期限	4
第二章 更新目标战略	5
一、更新目标方式	5
二、更新总体结构和策略	6
三、更新单元划定	8
四、分层规划思路	8
第三章 片区更新规划方案	10
一、陆港枢纽新区	10
二、网安科技新城	11
三、金银湖总部新城	13
四、金银潭商务新区	15
五、走马岭食品大健康组团	17
六、新沟智能制造组团	19

七、城乡融合区	20
第四章 全区系统性更新规划方案.....	22
一、道路交通提升行动计划	22
二、生态环境提升行动计划	22
第五章 更新实施保障	23
一、组织保障	23
二、机制保障	23
三、用地保障	23
四、资金保障	24
五、公众参与	24
附图	26

第一章 总则

一、规划背景

城市更新是落实国家高质量发展和新型城镇化的重要抓手，党中央、国务院高度重视城市更新工作，对实施城市更新行动作出一系列重大部署，特别在 2025 年中央城市工作会议中指出，以推进城市更新为重要抓手，走出一条中国特色城市现代化新路子。在《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕12 号）中提出了城市更新的 8 个方面主要任务。武汉市委市政府积极响应，立足武汉特点，从“三个优势转化”“七个带动”等方面，提出城市更新工作重点方向。

作为国家级经济技术开发区，东西湖区依托“陆港枢纽”与“网络安全”双特色引擎，已形成包括总部经济、网络安全、先进制造、食品大健康等为主的产业集群。围绕“盘活存量，应改尽改、更新功能、提升品质”等要求，东西湖区着力转变城市发展方式，提升城市功能能级和人居环境品质，夯实宜居、绿色、活力的高品质新城城市底色。

在迈向2035年基本实现现代化的关键时期，为实现东西湖区“打造具有国际影响力的中国网谷，具有竞争力、影响力、影响力的国家一流经济技术开发区强区”的总体目标，亟

需制定区级城市更新规划纲领性文件，系统引导全区城市更新工作有序推进，加快推进全区城市更新高质量发展。

二、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，科学把握城市更新规律，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。

以东西湖区国土空间总体规划为统领，立足东西湖区特色，在促进城市产业功能转型升级的同时，更加强调坚持“以人民为中心”，补齐民生短板、保障生态安全，全面落实宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市建设要求，营造民生、经济协调发展的整体环境，促进城市能级和环境品质双提升。通过推进城市更新行动，进一步完善城市功能、激发城市活力、改善人居环境、推进绿色低碳、传承历史文化，促进经济社会可持续发展。

三、规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年）

4. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）
5. 《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）
6. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕12号）；
7. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）
8. 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）
9. 《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》（自然资办发〔2023〕47号）
10. 《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》（建办科〔2025〕46号）
11. 《湖北省城市更新工作指引（试行）》
12. 《武汉市区级城市更新专项规划编制技术导则》
13. 《东西湖区国土空间总体规划(2021--2035年)》
14. 其他相关法律、法规与政策文件

四、规划原则

1. 规划引领，片区统筹。以东西湖区国土空间总体规划为依据，协同相关专项规划，确定城市更新目标，系统盘整

需求和资源，强化片区统筹实施，推动城市空间品质和功能的整体提升。

2. 以人为本，民生优先。坚持以人民为中心，聚焦居住安全与生活品质提升，重点改造危旧房、老旧小区，完善适老适幼设施、优化公共空间，消除安全隐患，打造“好房子、好小区、好社区、好城区”。

3. 产城融合，提升活力。将城市更新作为推动经济高质量发展的重要手段，通过城市更新挖潜提升存量资源，优化城市空间，完善城市功能以产促城、以城兴产，提升城市机能活力。

4. 政府主导，多元参与。坚持政府主导，强化部门协作、市区联动，理顺工作机制，形成工作合力。充分发挥市场作用，鼓励引导各类市场主体参与城市更新，调动公众和社会组织的积极性，形成多元化、可持续的更新模式。

五、规划范围

本次规划研究范围即东西湖区行政辖区范围，总面积约495平方公里。规划范围即东西湖区城镇开发边界范围，总面积约178平方公里。

六、规划期限

本规划期限为2026年至2035年。近期至2030年。

第二章 更新目标战略

一、更新目标方式

以产城融合为重点，围绕7大重点发展片区，通过深入实施城市更新行动，支撑东西湖区建设成为“产城融合的现代化宜居宜业新城”。

改善和优化城市空间布局结构，促进产业集群化发展和用地高效利用，全面改善人居环境，合理化布局公共服务设施，完成一批具有示范性的城市更新项目，为东西湖区建成“国际影响力的中国网谷，具有竞争力、创新力、影响力的国家一流经济技术开发区强区”提供空间保障。

1. 完善公服设施配套。到2030年，加快15分钟生活圈建设，打造完整社区，逐步完善公共服务设施；到2035年，建设一批具有区域影响力的公服设施，形成服务高地，吸引高端人才。

2. 推进产业转型发展。到2030年，重点推进长青、慈惠、走马岭、新沟等片的工业园转型升级；到2035年，重点围绕网络安全、新材料、食品大健康等产业赋能发展。

3. 促进城市活力提升。到2030年，重点围绕口袋公园、公共服务和商业设施提升城市活力；到2035年，促进各类社区活动、消费场景涌现，形成自我循环的活力生态。

4. 改善人居环境风貌。到2030年，达到“街面净、环境

美、设施全”的基本要求；到2035年，将生态、文化融为一体，打造一批具有美学价值和生活情趣的场景。

主要采取保留更新、改造更新、拆除更新、加快建设、管控更新五种更新方式。

二、更新总体结构和策略

按照《东西湖区国土空间规划2021-2035》建设“国际影响力的中国网谷，具有竞争力、创新力、影响力的国家一流经济技术开发区强区”的总体目标，以及区委区政府关于7大片区产城融合发展工作要求，构建“1+1+2+7+N”的城市更新总体结构，即一心一谷引领、两轴七片协同、N个单元驱动。

“一心一谷”引领：以“临空港综合服务中心”和“中国网谷”引领全区更新发展。

“两轴更新”驱动：以临空港大道和东西湖大道-金山大道形成水平和垂向发展轴，带动沿线更新发展，打造核心更新品质提升带。

“七片协同”发展：围绕网安科技新城、金银湖总部新城、金银潭商务新区、陆港枢纽新区、走马岭食品大健康组团、新沟智能制造组团、城乡融合区等7大片区，推进深度产城融合和更新发展。

策略1：增量开发型——完善产城配套，优化宜居环境，打造森林中的网安科技新城

以新增建设潜力空间较大的区域为核心，加快建设各类产业服务配套设施，打造“校区、园区、社区”融合的产业新城。

持续完善临空港新城配套公服设施，推进杜公湖南岸、茅庙集等片区有机更新，完善道路等基础设施建设，满足新城人口快速增长下的产业居住和日常生活需求。

建设生态绿道，连通河湖水系，营造美好生态宜居环境。

策略2：存量更新型——推进有机更新，提振片区活力，助力总部经济和现代服务业发展

围绕老旧小区、老旧社区、老旧厂区等存量更新资源较多的片区有机更新，焕新老旧商街，提升空间效能，改善人居环境，提振片区活力。

优化市政路网，盘活低效资源，推进厂网一体化建设，更好支撑“融入主城”，实现“产业转型、城市转身、城湖共融”发展。

以湖为核，围绕金银湖、黄塘湖等进一步完善生态绿楔，建设口袋公园，打造生态文化休闲环，促进“生态、生活、生产”融合。

策略3：增存并举型——盘活低效产业用地，以轴带片引导更新，支撑“港-产-城”融合发展

盘活低效产业用地，推进产业园区更新改造，完善公铁水多式联运基础设施和服务配套建设，提升产业效能。

以107国道为轴带动走马岭、新沟组团更新，有序实施村湾集并，盘整土地资源，完善产业和功能配套服务设施，推进水环境综合治理。

持续推进吴家山老旧小区和完整社区建设，提升道路和管网设施，改造利用空置房屋，提升人居环境。

策略4：生态更新型——开展生态修复，协调保护与利用，实现生态价值更高水平转化

围绕生态水体、绿楔、山体、林地空间开展生态修复，连通绿地、农田和水域空间，形成连续的生态网络，打造山、水、林、田、城、乡融合的全域生态基底。

结合历史文化资源开展微更新，按照先保护后更新原则，将文化资源进行保护利用。

三、更新单元划定

本次更新单元划定，在遵循《武汉市国土空间总体规划（2021-2035）》总体规划格局的基础上，聚焦资源低效利用、改造需求迫切、改造动力较强的区域，基于“边界完整明确、更新对象集中、规模范围适中、动态弹性管理”的原则，初步划定18个城市更新单元。

四、分层规划思路

按照“全区-片区-单元”联动需要，从“功能片区-全区”

两个层面提出更新行动计划。

1. 功能片区层面

围绕中央提出的4个维度（好房子、好小区、好社区、好城区）、8个方面的城市更新指导意见，参照《武汉市区级城市更新专项规划编制技术导则》提出7大方面城市更新内容要求，结合东西湖区发展实际情况，聚焦功能产业、人居环境、市政交通、生态修复与文化4大专项，谋划城市更新项目。

2. 全区层面

从全区重大道路交通廊道、生态廊道和重点服务设施入手，梳理生态、交通类全局性、系统性项目安排。

第三章 片区更新规划方案

全区主要包括陆港枢纽新区、网安科技新城、金银湖总部新城、金银潭商务新区、走马岭食品大健康组团、新沟智能制造组团、城乡融合区等七大片区。

一、陆港枢纽新区

陆港枢纽新区位于东西湖区南侧，主要涉及长青、慈惠、吴家山三个街道。片区占地规模51.51km²、城镇开发边界规模45.89km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对陆港枢纽新区的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括3个方向：一是聚焦“港产城”一体化，优化调整存量低效工业用地；二是服务“多式联运”体系，完善道路及配套设施更新建设；三是提升环境风貌和服务配套水平，改善人居品质。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

以国家陆港枢纽建设为契机，聚焦“港产城”一体化，通过产业转型发展提升综合效率。

优化调整存量低效工业用地，为产业升级与功能配套完善预留空间。以107国道为纽带开展拆改留，盘活107国道周

边地块，同时推动吴家山老城更新改造，形成集中连片的产业更新单元。重点引入低空经济产业园、数字智能产业园等项目，加快推进海峡科技园片、智创小镇等存量低效用地更新改造和低端产业转型升级，助力智能制造、物流等产业链功能完善，以及产业园区升级更新改造。

（2）人居环境

稳步推进老旧小区改造，结合产业转型发展推进社区微改造及公服配套完善。

预留小学、初中、医院、社会福利设施、体育设施、文化设施等文教体卫空间，按产业转型发展配建要求，分级分类完善城乡生活圈服务功能，补足公共服务设施短板，解决外来产业工人、新市民的居住生活问题，打造15分钟生活圈。

（3）市政交通

聚焦强化市政交通韧性和畅通多式联运体系，系统推进道路系统优化与骨干通道建设、完善片区微循环路网与慢行系统、提升市政设施安全韧性。

（4）生态修复与文化

结合产业转型和社区发展要求推进生态修复，以慢行串区连园，提高生态服务水平。

二、网安科技新城

网安科技新城位于东西湖区东北侧，主要涉及径河、柏

泉两个街道。片区占地规模66.61km²、城镇开发边界规模38.63km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对网安科技新城的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括3个方向：一是围绕网安基地和径河新城打造创新主阵地；二是围绕网安经济和创新服务要求，加强道路基础设施微循环建设，完善配套设施；三是强化绿道、城市风光带等项目建设，提高生态转化价值。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

以南北向现代服务业发展轴为基，围绕网安基地和径河新城，全面推进区域产业升级与功能提升。加快推动柏泉茅庙集片、京东方小镇、径河新城片、智能网联汽车园区、网安品质街区，积极支持国家网络安全人才与创新基地建设，塑造高品质片区形象。

（2）人居环境

推进老旧小区改造，按创新产业发展需求推进社区功能完善、微改造，住宅及配套开发。

预留公共服务设施用地，重点保障中小学、医院、社会福利、体育及文化等设施建设需求，着力补齐公共服务短板。系统提升公共服务水平，打造15分钟生活圈。

（3）市政交通

围绕完善微循环系统和提升配套设施水平，积极推进配套道路建设及整治提升，支撑网安科技新城的产业发展与公共服务。

（4）生态修复与文化

构建互联互通的生态廊道体系，系统推进生态修复、景观提升与科技文化融合，推动生态修复与周边环境整体提升。

三、金银湖总部新城

金银湖总部新城位于东西湖区东侧，主要涉及金银湖街道、少量涉及径河街道。新区占地规模46.43km²、城镇开发边界规模33.31km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对金银湖总部新城的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括3个方向：一是大力支持总部经济，服务既有总部企业做大做强，吸引各类总部企业购地建楼置产；二是聚焦智能制造、研发孵化等功能，打造金银湖北部创谷小镇；三是大力发展楼宇经济和社区经济，补齐商业商务和餐饮娱乐功能，布局建设生活邻里中心。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

以“大湖+”为引领，通过沿湖造产、腾笼换鸟等方式提升产业效率，打造现代服务中心。

一是聚力发展环湖总部经济。围绕金银湖优质生态资源，重点布局和引进企业总部与功能性机构，集聚发展高端商务、科技金融等业态，着力打造高质量总部经济集群，增强区域辐射带动能力。

二是扎实推进低效园区转型升级。通过升级低效企业厂区，打造集轻生产、小试、研发、办公为一体的新型产业园区。按照智能制造、大健康等战略性新兴产业发展方向实施升级改造，加快培育新质生产力，塑造绿色发展新优势。

三是产城融合单元服务功能。重点补充生活性服务设施与基础教育设施，健全公共服务体系，优化职住平衡水平，切实增强片区功能复合性与发展活力，推动形成“以产促城、以城兴产”的良性发展格局。

（2）人居环境

围绕金银湖，稳步推进老旧小区改造、完整社区达标创建、住宅及配套开发。

预留社会福利设施、体育设施、文化设施等公共服务功能用地，补齐现有公共服务设施短板，强化城市服务功能配套，系统提升服务能级，进一步夯实宜居宜业发展基础，优化人居环境。

（3）市政交通

系统推进市政交通设施建设和路网基础设施提档升级，提升路网连通性和配套完善性，强化金银湖总部新城功能承

载能力。

（4）生态修复与文化

依托湖泊湿地资源，着力推动生态价值转化与公共服务提升，推进生态绿楔等建设活动。

四、金银潭商务新区

金银潭商务新区位于东西湖区东侧，主要涉及将军路街道和常青花园社管办。片区占地规模46.43km²、城镇开发边界规模33.31km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对金银潭商务新区的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括3个方向：一是加快围绕综合村征拆后的功能业态导入谋划；二是积极推进城市客厅产业转型与生态旅游同步发展；三是按照承接主城、融于主城”的思路，加强与主城区的联动。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

以国家陆港枢纽建设为契机，聚焦“港产城”一体化，通过产业转型发展提升综合效率。西部综合村片引入新产业赋能片区中心，东部金银潭产业园促推业态升级。

借由综合村拆除更新，腾退土地，助力打造泛金银湖片区区级中心。通过城市更新与自然资源资产配置试点盘活片区

土地与生态资源，围绕黄塘湖布局高端住宅、商务、文创、金融、新消费等现代服务业，将其打造成为东西湖区生态生产生活融合的新门户、全新的水岸目的地和未来创享的实践区，实现产业转型、城市转身、城湖共融。重点谋划科创研发园、总部办公、会展服务等项目。

金银潭产业园片引入高端产业和文化会展等功能，促推黄塘湖以东片区腾笼换鸟、业态升级。一方面，积极推动银潭路北工业园区资源盘活，引入新产业、新业态，全力打造金银潭智能制造区，推动战略性新兴产业蓬勃发展；另一方面，充分发挥武汉客厅等楼宇的集聚效应，依托“梧桐雨”、极地海洋世界、黄塘湖等优质生态旅游资源，加大总部经济、现代服务业的集聚力度，进一步推动商业商务、休闲旅游、文化会展等业态的升级，打造现代服务业聚集区。

（2）人居环境

在综合村改造的基础上，加快补齐城市功能短板，稳步老旧小区改造、完整社区达标创建、住宅及配套开发等工作，全力打造居民生活幸福的宜居片区。

预留教育医疗、社会福利、文体设施空间，特别为武汉客厅、省足球基地、常青一中等预留发展空间，完善周边配套，增加优质资源供给，吸引留住高端人才，实现“品质留人”。围绕十五分钟生活圈配建要求，进一步补齐片区公共服务设施短板。

（3）市政交通

重点增强金银潭商务新区的区域联通能力，以及片区内部路网循环效率。畅通与主城区的关键通道，提升区域整体可达性与协同发展能力。

（4）生态修复与文化

挖掘府河、黄塘湖等优质生态资源的复合价值，增强水岸蓝绿空间互动。

以“城湖共融、绿色发展”为核心理念，依托黄塘湖及“一湖三园”的生态基底，创建我区第二个国家级水利风景区，推进区域生态品质提升。

五、走马岭食品大健康组团

走马岭食品大健康组团位于东西湖区西侧，涉及走马岭街道。片区占地规模32.31km²、城镇开发边界规模21.85km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对走马岭食品大健康组团的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括3个方向：一是推动低效、闲置仓储用地“物改工”；二是引入优质科教资源，推动校企共建产教融合体，打造大健康、新材料产业孵化基地；三是优化走马岭中心生活区布局，完善消费服务功能，提档升级“零工驿站”。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

以107沿线产业提升为依托，挖潜物流、食品、健康等产业提质发展。

一是依托107国道城市功能与品质双提升，推进沿线产业配套设施更新改造。结合沿线潜力用地资源，重点完善陆港物流、绿色健康食品、保税物流等园区配套服务功能，增强产业集聚与辐射能力。

二是重点发展休闲及烘焙、啤酒饮料、乳品、粮油加工、肉禽水产及无公害蔬菜加工，构建特色鲜明、结构合理的现代食品产业体系。

三是在现有产业集聚优势基础是，引入食品原料华中总部及生产基地等项目，强化产业链核心环节，提升产业创新与综合竞争力，推动区域产业向价值链高端迈进。

（2）人居环境

围绕产业园区发展，有序途径社区功能完善、村湾集并和住房保障工作。

通过存量用地更新，整合腾退潜力土地用于体育设施、文化娱乐设施等公共服务功能建设。旨在有效补足当前公共服务供给短板，优化园区周边生活与服务环境，为产业园区的可持续发展和人才集聚提供坚实保障。

（3）市政交通

着力完善主干路网框架与园区内部循环系统，推进配套

道路建设，支撑食品大健康产业发展与月牙湖生态社区建设。

（4）生态修复与文化

围绕产城融合需求，统筹布局生态休闲空间以支撑产业和社区发展。

六、新沟智能制造组团

新沟智能制造组团位于东西湖区西南侧，以新沟镇街道为主、涉及少量走马岭街道。片区占地规模30.01km²、城镇开发边界规模18.68km²。

1. 更新方向策略

依据更新规划对金银潭商务新区的定位、部署，结合现状资源禀赋，片区发展重点包括2个方向：一是“创新赋能、延链补链”，集中力量打造智能制造产业片区和更新单元；二是“盘活资源、提升价值”，通过现有产业更新再造带动产城深度融合发展。

2. 专项行动计划

（1）功能产业

创新赋能、延链补链，提升107沿线及智能制造园区等产业发展水平。

一是结合产业能级提升，推动107国道沿线村湾集并征拆及改造升级。二是重点围绕千里马二期、东立光伏园区、金德源园区、新东棉园区等进行升级改造，引入基因港生物、

工业生物技术研究等研发机构及相关配套居住社区，形成智能制造集聚区。以科技创新引领企业发展，培育新质生产力，全力发展、布局新型工业、智能制造产业。三是挖掘存量企业潜力，围绕龙头企业生态链招商，引导区域企业积极互动，促进产业内循环，构建区域良性发展的产业生态链。

（2）人居环境

通过村湾集并、社区微改造、公服配套等方式完善社区。

围绕新镇社区、荷包湖社区完善文体服务设施，打造15分钟生活圈。

（3）市政交通

支撑智能制造产业高质量发展，突破交通瓶颈，完善内外联通体系。重点推进产业配套基础设施等项目。

（4）生态修复与文化

推进堤防整治、水生态修复与植被恢复，建设景观带和公园，提升生态服务能力与防洪标准。通过科学配置乡土树种与湿地修复技术，增强生物多样性净化功能，打造集生态防护与休闲功能于一体的绿环系统，为产业发展提供坚实的生态保障。

七、城乡融合区

城乡融合区位于东西湖区西北侧，主要涉及辛安渡街道、柏泉街道和东山街道。占地规模193.82km²、城镇开发边界规

模7.62km²。

通过村湾集并打造市级乡村振兴示范。着力推动生态修复与历史文化保护利用协同，打造特色鲜明的生态文化示范区。

第四章 全区系统性更新规划方案

一、道路交通提升行动计划

构建形成“十”字形快速路骨架，全面建成“八横十一纵”主干路网系统，增强各功能组团之间的交通联系效率和全区性交通运行效率。通过有效分流过境交通，降低物流运输成本，为全区产业升级和城市功能提升提供坚实的交通基础设施保障。预计到2035年，全区路网密度、道路等级和交通运行效率将得到根本性改善，基本建成与城市发展目标相匹配的现代化综合交通体系。

二、生态环境提升行动计划

构建“三楔、三林、三廊”等多类型生态空间格局，系统性提升区域生态连通性与景观服务功能。通过新建和改造绿道系统，优化骨干道路生态品质，加强沿线历史文化资源与生态景观的有机融合，打造集生态防护、文化展示、休闲游憩于一体的复合型生态廊道，显著提升全区生态网络的连续性和完整性，促进生态资源均衡配置，推动生态价值多元转化。

第五章 更新实施保障

一、组织保障

强化组织实施。一是健全城市更新工作机制。由住更局统筹，协同发改、资建等部门建立城市更新协调机制，明确更新任务、资金安排和政策支持等内容。二是加强部门、各街道协同联动，保障项目顺利推进。三是完善城市更新制度政策。围绕市、区两级城市更新工作主要任务和保障要求，围绕规划引领、土地供给、项目监管、资金保障、工作推进等方面的制定保障措施。

二、机制保障

建立健全城市更新实施机制。一是建立城市体检和城市更新一体化推进机制。建立“体检评估—更新行动—考核督查”全链条工作机制。开展城市体检，制定专项行动计划，并动态更新储备项目库，将推进情况纳入市委市政府年度考核。二是完善适应城市更新的工程项目建设实施管理制度。优化立项生成、方案把关、质安监管、认价结算全链条审批流程，简化特定项目审批流程。

三、用地保障

完善用地政策。一是盘活利用存量低效用地。出台相关

政策，支持土地混合使用，零星用地打包使用和有效用途转换。二是优化地价计收规则。明确保障性租赁住房建设、危旧楼房改建、公共设施建设、产业类城市更新、地下空间开发利用、用地功能混合使用和出让土地使用权延期七类土地价款核定措施，推进项目落地。

四、资金保障

健全多元化投融资方式。一是强化政府资金引导作用。设立城市更新专项资金并整合现有专项资金，优先用于支持城市更新项目，形成资金合力。二是积极引入社会资本参与。允许将项目中收益较高的地块（如商业开发）与收益较低甚至无收益的公益项目（如公共空间提升）进行捆绑实施，实现项目内部的资金平衡。三是创新金融支持工具。探索发行“工业园区更新与产业升级专项债券”、RETIS、政策性银行工具等，通过将项目未来产生的土地增值收益、厂房租金收入及潜在的税收增量等作为还款来源，可构建稳健的融资闭环。

五、公众参与

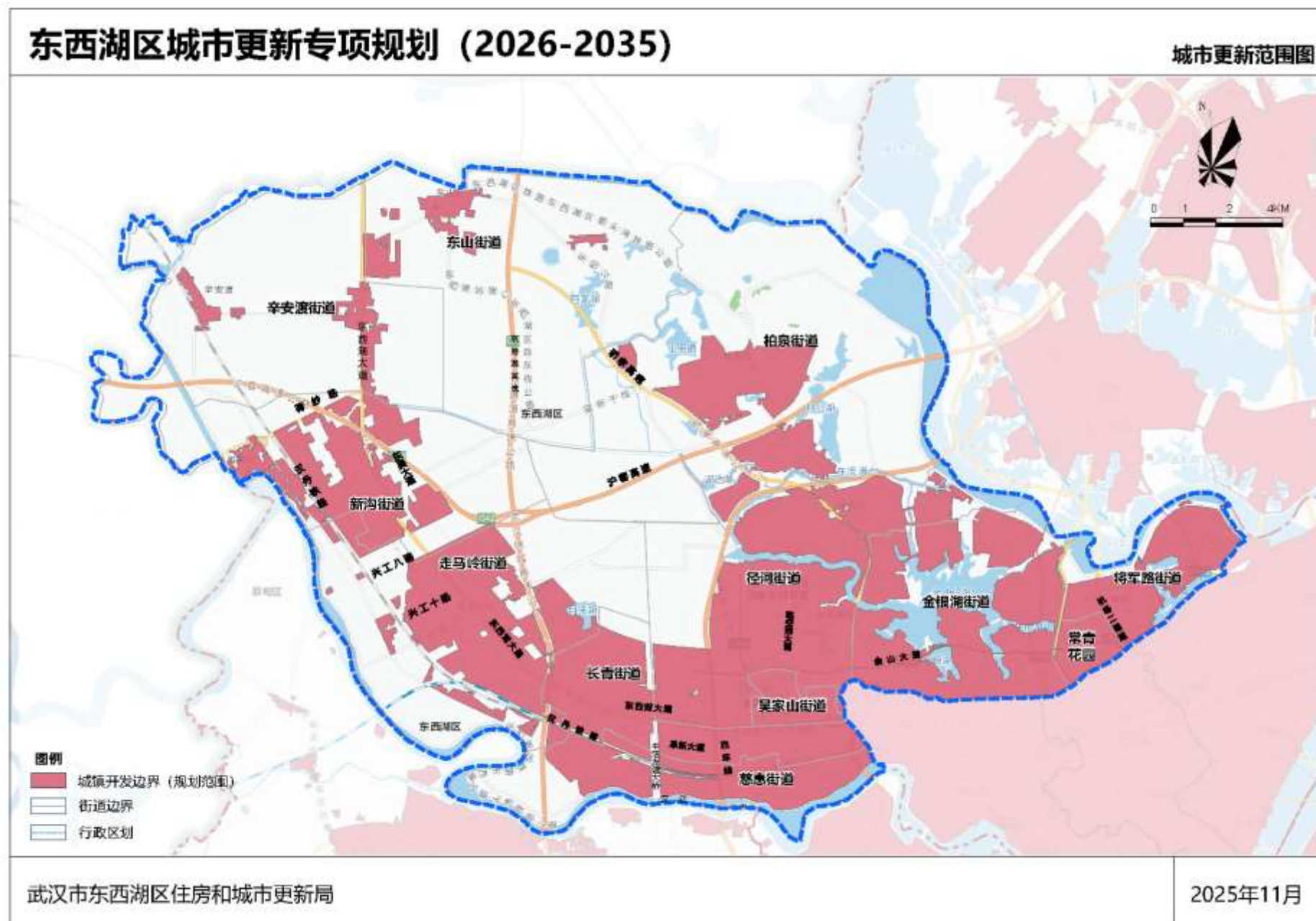
建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。一是发挥街道社区作用，调动群众参与城市更新积极性。搭建公众参与平台，构建“调查摸底—规划设计—组织

实施—竣工验收—运维管护”全链条群众参与体系。二是鼓励产权所有人自主更新，支持企业盘活闲置低效存量资产。加快构建“居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、政府支持一点”的多渠道城市更新资金筹集机制。三是提供政策支持、租金优惠等，引导经营主体参与，支持多领域力量参与城市更新。

附图

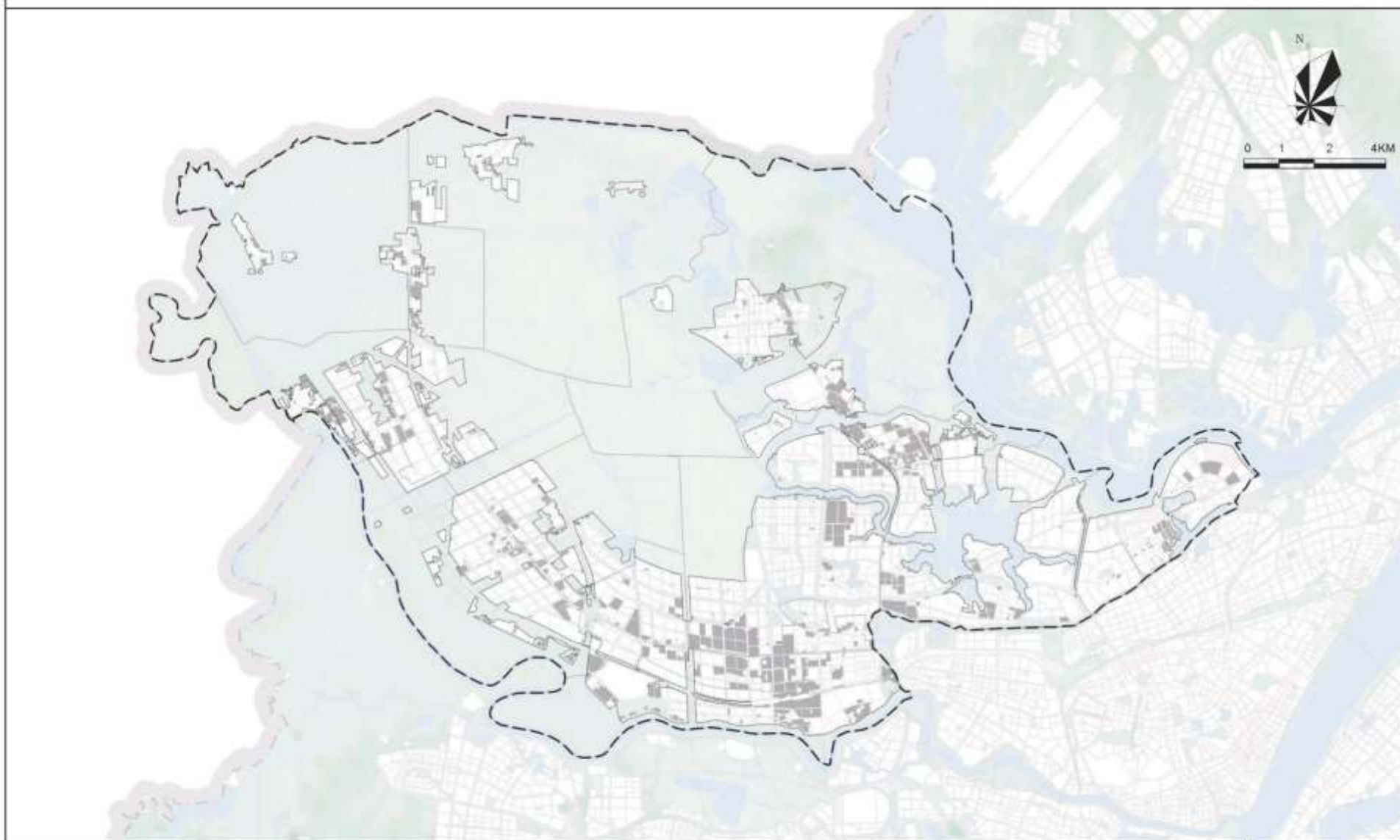
图纸目录

- 1 城市更新范围图
- 2 城市更潜力资源分布图
- 3 城市更新结构图
- 4 更新单元划分图
- 5 陆港枢纽新区计划图
- 6 网安科技新城计划图
- 7 金银湖总部新计划图
- 8 金银潭商务新区计划图
- 9 走马岭食品大健康组团计划图
- 10 新沟智能制造组团计划图
- 11 全区性生态修复更新行动计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

城市更新潜力用地分布图



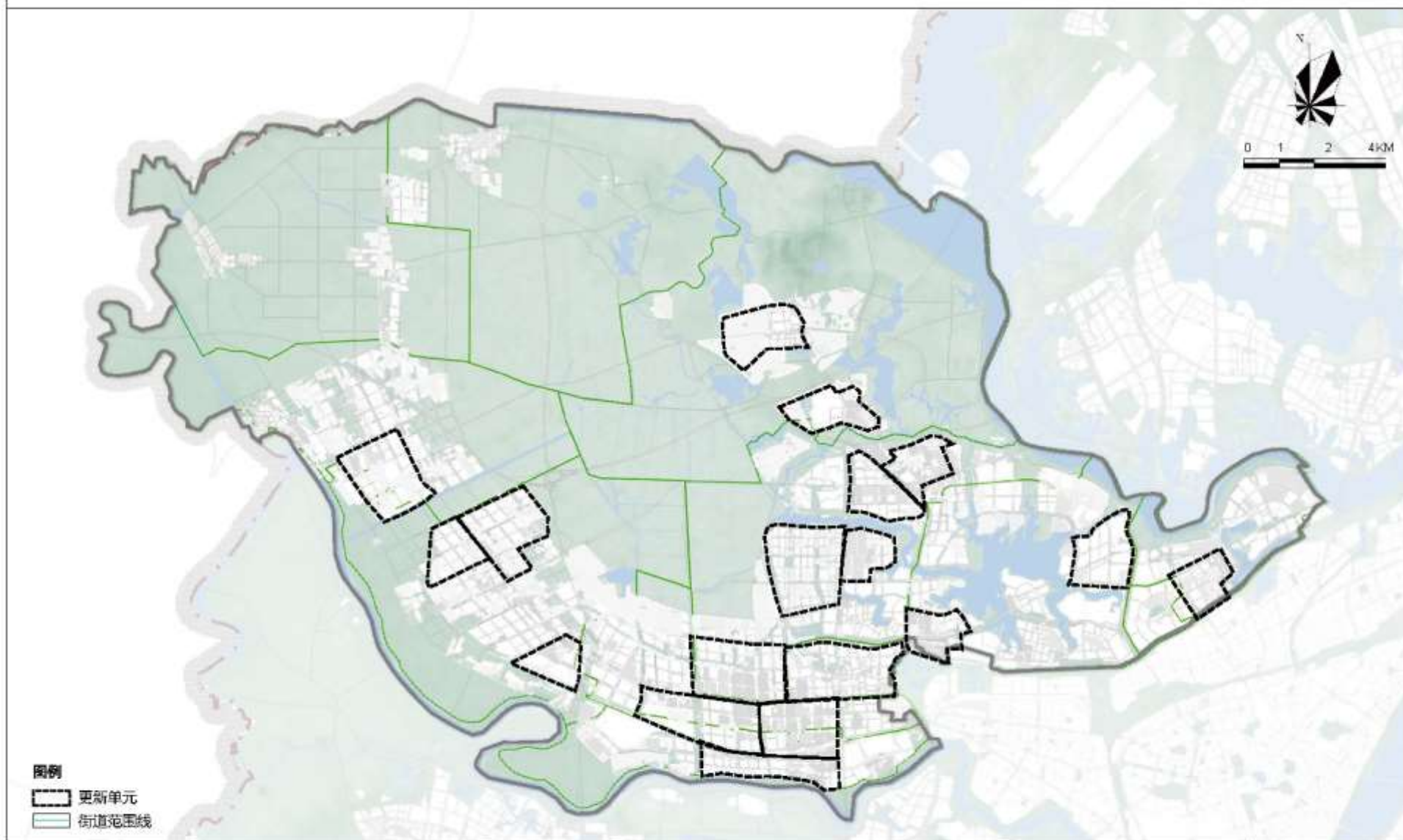
东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

城市更新结构图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

更新单元划分图



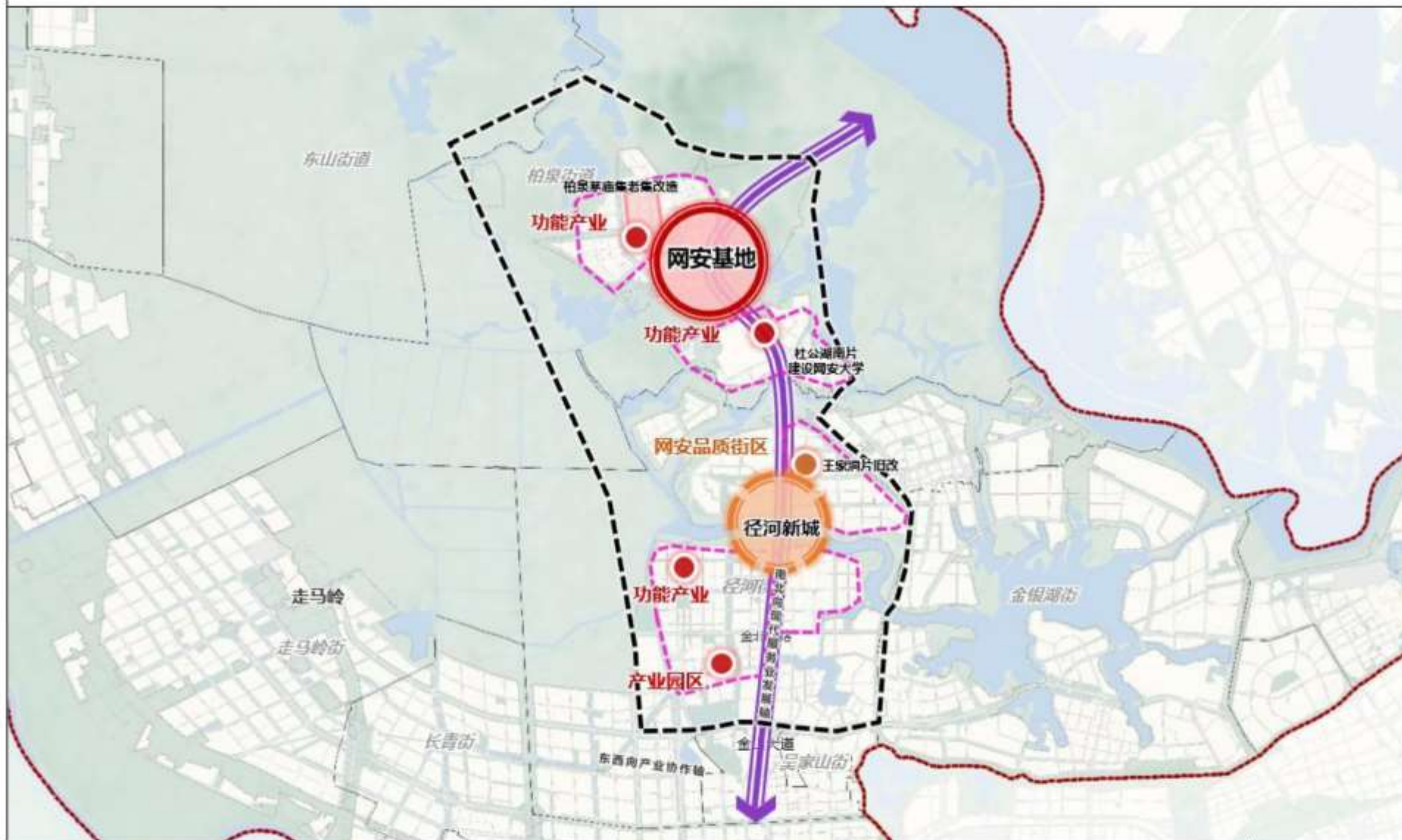
东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

陆港枢纽新区计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

网安科技新城计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

金银湖总部新城计划图



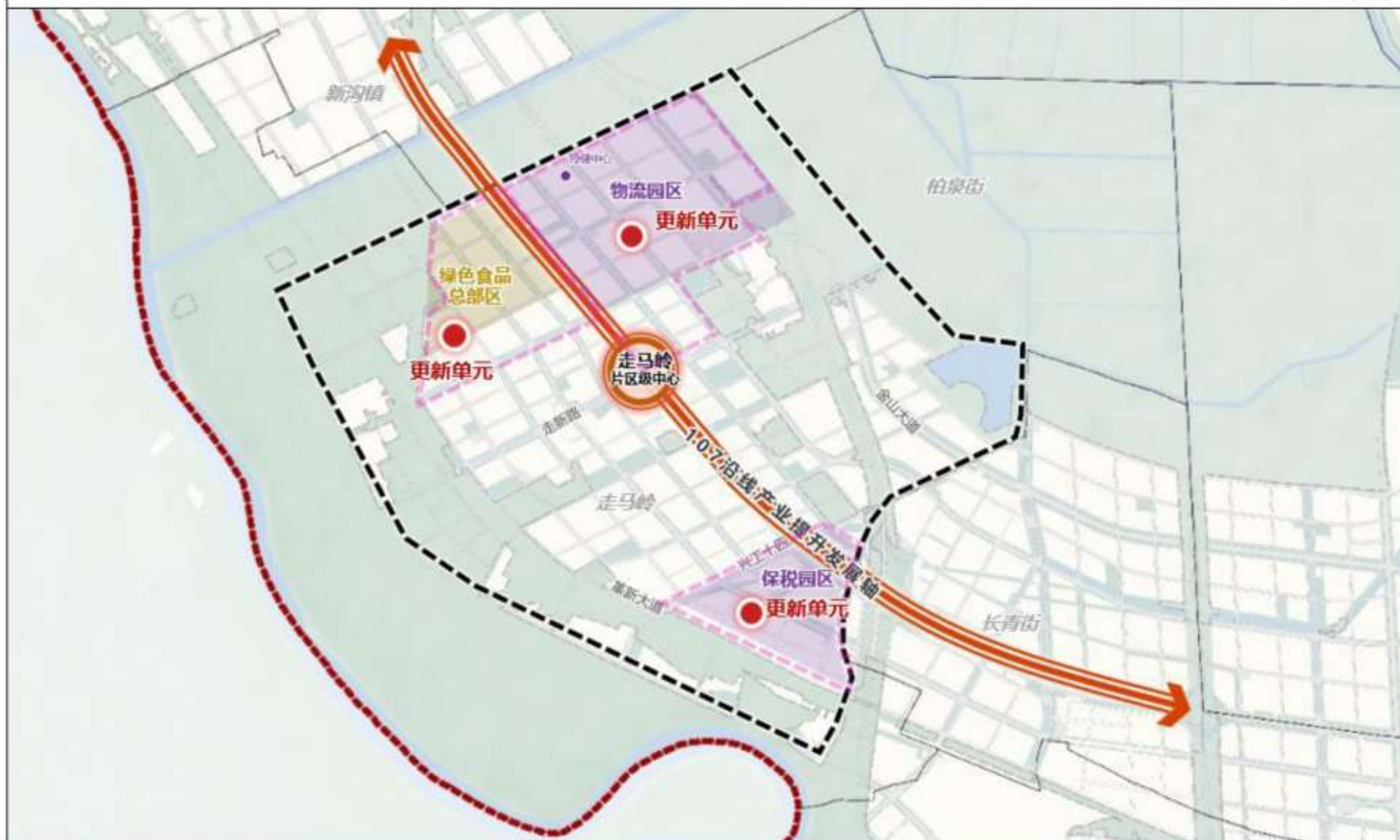
东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

金银潭商务新区计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

走马岭大食品健康组团计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

新沟智能制造组团计划图



东西湖区城市更新专项规划（2026-2035）

全区性生态修复更新行动计划图



