



武汉市规划研究院
(武汉市交通发展策略研究院)
WUHAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

武汉城市更新探索与实践 ——总报告

EXPLORATION AND PRACTICE OF
URBAN REGENERATION IN WUHAN

2024

REPORT



武汉城市更新探索与实践——总报告

版权所有 © 联合国人类住区规划署，2024

联合国人居署中国办公室
中国北京市朝阳区秀水街 1 号建国门外外交公寓 6-1-83

免责声明

本报告中使用的名称和呈现的材料并不意味着联合国秘书处就任何国家、区域、城市或地区或其政府部门的法律地位，或就其边境或边界划定，或关于其经济体系或发展程度发表任何意见。本出版物的分析结论和建议不一定反映联合国人类住区规划署或联合国或其成员国的观点。

致谢

主要作者：武汉市规划研究院（武汉市交通发展战略研究院）
撰稿参与者：联合国人居署中国办公室
数据及图片来源：除参考文献所载出处外，均来源于武汉市规划研究院（武汉市交通发展战略研究院）负责项目

武汉城市更新探索与实践 ——总报告

EXPLORATION AND PRACTICE OF
URBAN REGENERATION IN WUHAN

2024



PREFACE

—前言

城市更新

是城市发展达到一定阶段所必然经历的再开发过程，也是一项综合性的规划策略，它的特点是通过多个利益攸关方的协作，对城市中未使用和未充分使用的土地、空间和资产，进行更新、转型、再利用等一系列措施，实现更长期的社会、经济、和生态效益，挖掘推动社会繁荣、提高市民生活品质的潜力和机会。

自二战后的大规模推倒重建以来，国际背景下的城市更新已从最初只关注城市物理形态的改造升级，逐渐演变至今日更多维度、更可持续的以文化和人为核心的城市更新发展模式。中国的城市更新也逐步从上世纪90年代和2000年前后的大规模“增量建设”、高速城镇化发展，迈入“存量发展和增量结构调整并重”的新阶段，2010年后出台的相关政府政策与国际脚步也更加接轨，全面提升对于城市韧性安全、生态健康、宜居性的关注，打造具有中国特色的高质量城市更新发展模式。

武汉市作为我国新晋拥有千万人口的八个超大城市之一，是中部地区唯一的超大城市，是长江经济带的核心城市、工业重镇，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽、国际湿地城市，承担着中国城市、特别是中部城市高质量发展排头兵的重要角色。2022年，湖北省住建厅印发《湖北省城市更新工作指引（试行）》，2023年，武汉市政府随即印发《武汉市城市更新行动方案》，力争与时间赛跑，尽快高质量开展城市更新。

为接轨国际先进理念领航城市更新工作，本地智库单位武汉市规划研究院（武汉市交通发展战略研究院）积极沟通联合国人居署并促成合作，从进一步加强可持续发展目标11，特别是具体目标11.3，以及《新城市议程》在中国的实践与应用角度出发，开展了一系列共同研究。研究以武汉自身禀赋为基础，认真对标了国际示范性城市更新案例，总结了适合武汉城市更新的价值理念和实施路径，结合武汉本土具有代表性的更新案例，将对今后武汉的城市更新实践起到积极的示范和引领作用。

本次编写武汉城市更新实践探索研究报告，旨在加强城市更新领域知识和经验的共享与交流，在全面梳理国际城市更新案例的基础上，重点介绍武汉城市更新的典型实践，多角度解析城市不同发展阶段的更新策略及手法，将各案例中的优秀经验汇集成册。希望这份报告能触发城市管理者和决策者的头脑风暴，扩大优秀城市更新理念和方法的传播面；同时，也期待这份报告能引起社会各界对城市更新的更多关注，让我们团结起来，共同营建更加美好的人居环境、共同构筑更加灿烂的城市未来。



目录

01

城市更新的概况

城市更新的发展历程
城市更新的重要作用

02

全球城市更新 发展对标研究

城市更新“四大发展理念”
城市更新“六大实施类别”
城市更新案例

C O N T



03

武汉市城市更新 实践

武汉城市更新概述

包容性社区营造理念下的城市住区更新实践
——江欣苑社区

可持续理念下的经济产业片区渐进式更新实践
——汉正街地区

产业复兴视角下老旧工业园区的更新实践
——武钢云谷606园区

基于多元共治、持续繁荣的景中村“微改造”更新实践
——东湖大李村

生态环境保护和基础设施强化类更新实践
——中法半岛小镇生态韧性建设

多元文化遗产保护视角下的历史片区整体更新实践
——青岛路文化艺术片

04

城市更新武汉 倡议

城市更新实践经验倡议

01

城市更新的概况

- 城市更新的发展历程
- 城市更新的重要作用

OVERVIEW-

EW

OVERVIEW OF URBAN REGENERATION



城市更新的发展历程

推倒重建 (1950 年代)

综合更新改造 (1960 年代 -1970 年代)

小规模改造 市场主导 (1980 年代 -1990 年代)

以人为本的可持续城市发展 (1990 年代 -2000 年代)

综合城市复兴时期 (2010 年代 -2020 年代)

城市更新起源于二战后的欧洲地区，目的是化解城市发展中伴生的各种经济、政治危机、消化剩余社会资本、缓解社会矛盾以实现人与社会的可持续发展。城市更新的关注重点随时代发展不断演进变化，直接反映不同时期人们价值理念的不同以及人们对城市需求的变更。二战结束以来，全球城市更新可以划分为以下五个阶段：

1.1.1 推倒重建

1950年代 二战后，城市更新的重点主要是战后重建。欧洲国家，尤其是那些在战时遭受重创的国家，主导了这一进程。重建的目标是恢复基础设施、住房和公共服务，强调现代主义建筑原则，注重功能性和秩序。这一时期还出现了由国家主导的干预，政府在规划和执行城市重建项目中扮演了重要角色。

1.1.2 综合更新改造

1960—1970年代 这一时期见证了北美和部分欧洲国家积极推行的贫民窟清理计划，旨在消除被认为是“城市病”的区域，并以现代化的住房、商业中心和基础设施取而代之。然而，这些努力往往导致了大量低收入社区的搬迁，引发了对忽视社区社会结构和历史价值的批评。这一阶段的重点是现代化和经济发展，有时以牺牲社区凝聚力为代价。

1.1.3 小规模改造 市场主导

1980—1990年代 城市更新的焦点转向了西方国家市中心地区的振兴，绅士化现象随之出现，但通过城市再开发吸引更多富裕的居民，常常导致低收入人口的迁出，引起对社会公平的质疑。与此同时，人们日益认识到保护文化遗产的重要性，这促使城市更新方法更加细致，力求在发展与保护之间找到平衡。

1.1.4 以人为本的可持续发展 城市发展

1990—2000年代 随着环境问题的日益突出，城市更新逐渐融入了可持续发展的原则。城市更新的主要思想开始转向以人为本的城市发展和可持续发展，强调从经济、社会、环境多维度综合治理城市问题。重点放在创造更宜居的绿色城市，减少碳足迹。此时，精明增长、功能混合开发和可持续交通等概念开始流行。此外，社区参与规划过程的重要性也日益显著，决策中纳入居民意见日益重要。

1.1.5 综合城市复兴时期

2000—2020年代 在最近一个阶段，城市更新发展成为综合城市复兴，重点是同时应对社会、经济和环境问题。此时，城市更新方法更具包容性，旨在提高所有居民的生活质量，同时确保经济活力和环境可持续性。这一时期的项目通常强调抗灾能力，尤其是应对气候变化的能力，旨在创建适应性且公平的城市。



图 1：武汉巴公房子



城市更新的重要作用

城市更新作为推动城市经济可持续发展的工具
城市更新作为增加城市包容性和凝聚力的工具
城市更新作为实施环境保护和低碳发展的工具
城市更新作为加强文化保护和遗产利用的工具

城市更新是一项综合规划战略，目标是解决城市发展中面临的各类问题。核心在于通过多方合作，实现城区在经济发展、社会治理、包容增长、生态修复和文化遗产等方面的长远发展目标。城市更新复合了经济、社会、民生、生态和文化多个维度，是实现城市可持续发展的重要手段。

1.2.1 城市更新作为推动城市经济可持续发展的工具

城市更新作为推动城市经济可持续复苏的工具，具有多层次的作用，核心在于通过对城市老旧区域有计划的功能再造和环境优化，改善基础设施和公共服务，提升城市的整体吸引力，为商业活动和创新企业提供良好的发展环境。提高城市居民的生活质量的同时，吸引新的投资和人才，促进产业升级和经济结构优化，从而进一步提高土地利用效率、促进创新产业发展，带动就业和消费，增强城市的经济竞争力，带动城市经济可持续发展。

1.2.2 城市更新作为增加城市包容性和凝聚力的工具

城市更新通过构建多方参与平台等方式鼓励公众参与决策过程，促进各级政府、不同部门、利益相关方及当地社区之间的有效整合，使更新后的城市更符合多元群体的实际需求，展现社会的包容性。城市更新通过对传统文化的保护和利用，让居民感受到城市的深厚底蕴和独特魅力，增强对城市的认同感和归属感。

1.2.3 城市更新作为实施环境保护和低碳发展的工具

通过城市更新有效修复受损的生态系统，减少碳排放，提高整体环境质量，提高城市生态韧性，增进其应对气候变化的能力。在城市更新过程中，通过推广绿色建筑技术、提高能源效率、优化交通系统以及鼓励可再生能源的使用，可有效降低城市碳排放，显著减少城市的能源消耗和碳足迹，实现城市的绿色低碳发展目标。

1.2.4 城市更新作为加强文化保护和遗产利用的工具

通过城市更新项目，历史建筑和文化遗址得以修复和保护，城市记忆得以保存延续。这些项目不仅为居民和游客提供了解城市历史和文化渊源的机会，还通过合理利用，使文化遗产焕发活力。城市更新将文化遗产打造为旅游资源，吸引大量游客，推动文化旅游业的发展，带来直接的经济收益，并促进酒店、餐饮、零售等相关服务业的繁荣。

02

全球城市更新发展对标研究

- 城市更新“四大发展理念”
- 城市更新“六大实施类别”
- 城市更新案例

ST U DY

GLOBAL URBAN REGENERATION BENCHMARKING STUDY

城市更新有一定的地域属性和文化特征,在推进过程中,需要回应来自方方面面的诉求和挑战,本报告针对武汉作为中部地区超大城市、工业重镇、历史文化名城、国际湿地城市等城市特质,在检索并研究海量城市更新主题文献的基础上,选取了国内外不同类型的典型案例,分类研究不同城市更新类别下的聚焦领域、最新理念、主要举措和突出成效,总结形成当前城市更新领域“四大发展理念”和“六类城市更新类别”的发展经验。



城市更新“四大发展理念”

强调以包容性发展为本，创造共享公平的更新模式

强调以多元化产业为引擎，促进经济可持续繁荣发展

突出以生态保护和零碳发展为导向，实现人与自然和谐共生

突出以文化保护传承与彰显为内核，培育高质量更新的内生动力

2.1.1 强调以包容性发展为根本，创造共享公平的更新模式

“包容”是城市文明的标志，城市中的每个人，不论财富、性别、年龄、种族、文化背景、宗教信仰和健康状况，均可以利用城市自愿参与生产活动。城市更新作为实现包容性城市发展的重要途径，在更新目标、决策程序和利益共享方面均应体现包容。

- 以长周期城市更新项目为契机，提升社会凝聚包容水平。
- 注重人性化设计和人群需求，通过优化公共空间和社区设施，提升居民的生活质量和幸福感。
- 保障弱势群体的公共利益。
- 以社区层面的居住环境、公共空间、出行环境改善更新，以及管理政策更新为手段，建设全龄段友好的城市环境。
- 促进社区公众参与城市更新，促进社区各项资源共享、复合利用，促进社区更新共建、共享。

2.1.2 强调以多元化产业为引擎，促进经济可持续繁荣发展

“多元”是城市繁荣的源泉，百花齐放才是春，城市更新在产业升级和结构优化进程中承担着不可替代的重要作用，将产业空间与城市居住、商业、文化等功能区更好地融合，形成产城一体的发展模式。做法包括引导产业结构向高附加值、高技术含量的方向发展，为新兴产业如高科技、创意产业、绿色能源等提供空间，促进产业结构的优化和升级。

- 以区域性城市更新项目为杠杆，撬动高价值土地资源，为创新创业产业提供最适配的发展空间。
- 产业空间升级，增加公共空间，广场、绿地、休憩空间，形成社会开放型科创空间。
- 通过社区层面城市更新，为非正规经济繁荣发展提供完备的环境、设施和制度保障。
- 多元产业更新过程中，提升公共服务和经济融合策略确保可持续发展。



图 2：武汉南湖



图 3: 武汉汉江两岸

2.1.3 突出以生态保护和零碳发展为导向，实现人与自然和谐共生

“共生”是城市发展的基石，城市生态环境的保护与建设一直是城市更新的重要内容之一，城市发展始终强调人与环境的共生，关注恢复自然特性、促进低碳减排、增强城市韧性以及关注城市公共空间营造各个方面。

- 通过生态修复恢复区域自然生态基底环境，增强城市韧性。
- 以城市更新项目为契机推进资源循环型住宅、低碳零碳建筑等新建造技术落地，促进建成区域绿色低碳转型。
- 美化城市自然环境，提升城市公共空间场所营造品质。
- 强调通过城市更新落实弹性规划，应对气候变化带来的极端天气，降低灾害风险，保障城市的安全和稳定。

2.1.4 突出以文化保护传承与彰显为内核，培育高质量更新的内生动力

“传承”是城市精神的呐喊，在全球化和后工业化背景下，城市发展的文化转向和城市文化竞争的趋势逐渐显现，随着城市更新发展的目标由单一的经济增长向多维的整体提升转变，文化对城市发展的内生作用被逐渐发掘。文化不仅重塑城市的品质和内涵、强化城市性格，还凝聚社会共识、激发活力于创造力。同时，文化能促进经济生产和消费，推动城市经济的转型升级。

- 以文化主导的区域城市更新行动，系统性提升城市综合竞争力与城市形象。
- 重视建筑遗产的保留修复、活化利用及与周边自然景观的融合，通过城市更新项目重塑场所历史文脉，彰显文化魅力。
- 鼓励“微更新、微改造”，保护好历史资源，平衡好保护与发展的关系，打造具有创新性和吸引力的文化空间。

社会 SOCIAL

强调社会凝聚包容

Cohesion and inclusion

以长周期城市更新项目为契机，提升社会凝聚包容水平，注重人性化设计和人群需求，通过优化公共空间和社区设施，提升居民的生活质量和幸福感。保障弱势群体的公共利益。

引领智能城市建设

Continuous community engagement

结合城市更新加快推进先进的信息技术的应用，推动城市的智能化和数字化发展，提升城市管理的效率和水平。

促进社区共建

Smart city

促进社区公众参与城市更新，促进社区各项资源共享、复合利用，促进社区更新共建、共享。

鼓励全龄友好

All age friendly

以社区层面的居住环境、公共空间、出行环境改善更新，以及管理政策更新为手段，建设全龄段友好的城市环境。

经济 ECONOMIC

支撑可持续繁荣

Sustainable prosperity

以区域性成片推进的更新项目为杠杆，撬动高价值土地资源，为创新创业产业提供最适配的发展空间。

强调多元主体参与

Working with different types of partners

强调多元主体参与更新实施，强化资金和政策保障，保障更新项目的可实施性。



图 4：武汉南湖片区

环境 ENVIRONMENTAL

增强城市韧性

Prepare and mitigate effects of the climate change

强调通过城市更新落实弹性规划，应对气候变化带来的极端天气，降低灾害风险，保障城市的安全和稳定。

强调恢复自然特性

Reinstate nature

通过生态修复恢复区域自然生态基底环境。

注重公共空间营造

Retrofitting outdoor spaces (green, open and public)

美化城市自然环境，提升城市公共空间场所营造品质。

促进低碳减排

Decarbonize

以城市更新项目为契机推进资源循环型住宅、低碳零碳建筑等新建造技术落地，促进建成区域绿色低碳转型。

文化 CULTURAL

注重文化传承

Cultural heritage

高度重视历史文化保护，突出地方特色，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

注重微更新、微改造

Micro-regeneration, micro-renovation

鼓励“微更新、微改造”，保护好历史资源，平衡好保护与发展的关系，打造具有创新性和吸引力的文化空间。



城市更新“六个实施类别”

住区民生改善类：老旧小区、完整小区

经济产业复兴类：旧商业区改造、旧工业区改造

生态环境保护类：生态修复、棕地修复、环保和资源利用英国伦敦格

公共空间提升类：滨水空间、广场公园、公共服务空间

基础设施强化类：交通类、市政类

历史文化保护类：历史文化街区、历史建筑、工业遗存

2.2.1 住区民生改善类：老旧小区、完整小区

重点针对老旧小区改造、危旧住房改造等类项目，通过空间设计、项目组织和实施运用等手段，吸引社区公民积极参与社区更新，实现提供更好的住房和社会服务、提升人居环境品质的目标。该类更新实施路径通常具有以下特点：

以人为本

强调以人为本，以满足居民的需求和提高生活质量为核心目标，注重在地居民的参与和意见反馈，让居民能够参与到更新项目的决策过程中。

文化传承

尊重文化传承，通过挖掘和弘扬更新住区的文化传统，增强居民的文化认同感和归属感。

综合性

突出综合性，涵盖住区多个民生方面的更新改善，包括但不限于住房条件的提升、基础设施的完善、生态环境的优化、社区服务的增强等。

社会公平

关注社会公平，保护弱势群体的利益，确保更新项目的成果能够惠及所有居民，促进社会融合，减少因更新带来的社会分化。

可持续性

注重可持续性，强化住区建设过程的生态保护 and 资源的合理利用，鼓励推广绿色建筑和节能技术，考虑项目长期的运营和维护，以确保改善效果的持续性。



图 5：现场调研

2.2.2 经济产业复兴类：旧商业区改造、旧工业区改造

针对旧商业区复兴、旧工业区振兴等类项目，通过产业植入、功能重塑和空间重构等手段，提升土地资源价值，引入创新创业产业，吸引人口回流，实现旧商业区和旧工业区可持续的经济发展并创造更多就业机会的目标。该类更新实施路径通常具有以下显著特点：

产业策划

强调适应性的产业策划，结合城市的资源禀赋和市场需求，强调产业策划适应性和灵活性，根据市场变化和产业发展动态，及时调整产业规划和更新策略。更新过程中预留一定的发展空间和弹性，以应对未来可能出现的新产业和新需求。

空间优化重组

注重空间优化重组，通过规划和整合城市的土地空间资源，优化产业功能布局，提高土地利用效率，形成产业集聚效应，促进产业上下游企业之间的协同发展。

产业创新驱动

强调产业创新驱动，注重培育创新生态系统，吸引创新型企业 and 人才，推动技术创新和产业升级，促进传统产业与新兴技术的融合。

品牌塑造

注重品牌塑造，打造具有特色和影响力的产业品牌，提升城市的产业知名度和竞争力。加强城市营销，宣传城市的产业优势和投资环境。



图 6：武汉中北路 - 楚河汉街

2.2.3 生态环境保护类：生态修复、棕地修复、环保和资源利用

针对棕地修复、生态退化地区修复等更新项目，通过生态修复、棕地修复和再生资源循环利用等手段，恢复区域自然生态基地，推进绿色低碳转型，实现更新后区域的环境治理改善和可持续性发展的目标。该类更新实施路径通常具有以下显著特点：

生态优先

突出生态优先，将生态保护和修复置于首要地位，以恢复和提升城市的生态功能为核心目标。在项目规划和决策中，充分考虑生态系统的完整性和可持续性。

监测与评估

注重长期监测与评估，通过建立完善的监测体系，对生态环境修复效果进行长期跟踪监测，根据监测结果进行评估和调整，确保生态修复项目达到预期目标。

系统性保护更新

强调系统性保护更新，从整体上考虑城市生态系统的各个要素，包括水、土壤、空气、生物多样性等，综合运用多种生态修复技术和方法，形成生态环境保护的协同效应。

与城市发展相融合

突出与城市发展相融合，将生态环境修复与城市的经济发展、社会进步相融合，实现生态效益、经济效益和社会效益的统一，使生态环境成为城市的重要竞争力和吸引力。



图 7：武汉东湖白马公园

2.2.4 公共空间提升类：滨水空间、广场公园、公共服务空间

针对滨水空间营造、广场公园打造、公共服务空间提升等更新项目，通过新建和改建公园、步行和自行车友好环境建设、公共空间开放设计等手段，促进公共空间的开放和共享，实现维护生物多样性、促进社会互动和公共空间的可持续发展目标。该类更新实施路径通常具有以下显著特点：

可达性与开放性

强调可达性与开放性，确保公共空间能够方便地被居民和访客到达。通过改善交通连接，增加公共交通站点或设置步行道和自行车道，使人们能够轻松抵达公园、广场等公共空间。消除物理和视觉上的障碍，使公共空间对所有人开放，没有限制或隔离。

社交互动

重视促进社交互动，创造有利于人们交流和互动的环境。例如，设计宽敞的公共活动区域，鼓励人们开展集体活动、街头表演等。配置公共设施，如饮水机、共享充电宝等，方便人们在公共空间中停留和交流。

人性化设计

注重人性化设计，考虑人的尺度和感受，注重细节设计。关注特殊人群的需求，如设置无障碍通道，方便残疾人、老年人和儿童使用。

智慧化管理

注重智慧化管理，运用现代信息技术进行管理和服 务，配备智能照明、无线网络等设施。比如，通过手机应用提供公共空间的活动信息和导航服务，利用移动应用提供公共空间的信息和服务。

文化与地方特色的融入

突出文化与地方特色的融入，结合公共空间的更新改造，强调展现当地的历史文化和地域特色。比如，在公共空间中设置具有地方文化元素的雕塑、壁画或建筑小品。保留和利用具有历史价值的建筑或场地，使其成为公共空间的一部分，传承城市记忆。

2.2.5 基础设施强化类：交通类、市政类

针对交通改善、基础设施提升等更新项目，通过交通系统改造、市政管网升级和海绵城市建设等手段，促进城市交通和市政类基础设施全面升级、提升容灾能力，实现城市基础设施韧性提升、城市防灾能力显著增强的目标。该类更新实施路径通常具有以下显著特点：

技术创新应用

注重技术创新应用，引入先进的技术和材料，提高基础设施的性能和效率。比如，采用智能交通管理系统、新型建筑材料等。探索新能源、新技术在基础设施中的应用，如推广电动汽车充电桩、分布式能源系统等。

区域协调发展

促进区域协调发展，注重城市不同区域之间基础设施的均衡发展，缩小区域差距。例如，加大对老旧城区和城郊地区基础设施的投入。加强城市与周边地区基础设施的互联互通，推动区域一体化发展。

承载能力提升

突出承载能力提升，重视通过城市更新增强基础设施对人口增长和城市发展的承载能力。例如，扩建供水、供电设施，以满足不断增加的居民和产业需求。优化交通网络，提高道路通行能力，缓解交通拥堵。

多方合作与融资创新

强调多方合作与融资创新，政府、企业、社会组织等多方共同参与基础设施更新项目。比如，政府引导、企业投资、社会资本参与的合作模式。创新融资方式，拓宽资金来源渠道，如发行专项债券、引入 PPP 模式等。

绿色环保理念

重视绿色环保理念，在基础设施建设和运营中注重减少能源消耗和环境污染。比如，建设绿色建筑、推广节能照明设备。发展绿色交通，鼓励公共交通和非机动车出行。



图 8：武汉中山大道改造

2.2.6 历史文化保护类：历史文化街区、历史建筑、工业遗存

针对历史文化街区改造、历史建筑修缮等更新项目，以历史片区微更新、微改造为手段，通过原真性保护、完整性修复等更新保护措施，实现历史文脉的赓续传承和历史资源的活化利用。历史文化保护路径的城市更新项目通常具有以下显著特点：

历史原真性

尊重历史原真性，最大程度地保留历史建筑、街区和文化景观的原始风貌和结构。例如，对古老的建筑、传统的院落进行修缮时，保留其原有的建筑材料、工艺和布局，避免过度改造和重建，确保历史信息的真实传递。

精细化修复

强调精细化修复，强调以保留和整治为主，结合对历史文化遗产细致的调查和研究，遵循“修旧如旧”的原则，采用“微更新、微改造”的方式，运用专业的修复技术和工艺，制定针对性的修复方案，对历史文化片区的老旧建筑进行修缮，精细化修复历史文化遗存。

整体性保护

强调整体性保护，不仅关注单个历史建筑，还重视其所在的周边环境和文化氛围的保护。比如，保护历史街区的街巷格局、传统的邻里关系和社区功能，将历史文化元素作为一个有机整体进行系统保护和规划。

文化遗产活化利用

注重文化遗产的活化利用，赋予历史文化遗产新的功能和用途，使其适应现代社会的需求。平衡保护与发展的关系，实现历史文化保护与城市经济、社会发展的良性互动。例如，将古老的厂房改造成创意产业园、艺术工作室，通过合理的利用，让历史文化遗产重新焕发生机和活力。



图 9：湖北省博物馆周边



城市更新案例

- 瑞典 Gjuteriet 旧造船厂改造（2023 年）
- 荷兰乌德勒支 Catharijnesingel 运河修复（2020 年）
- 泰国曼谷 Chong Nonsi（冲暖诗）运河公园（2022 年）
- 英国伦敦格林威治半岛潮汐公园（2019 年）
- 意大利 Prossima Apertura 公益社区（2021 年）
- 新加坡 GR.iD 商业改造（2022 年）
- 德国汉堡 HafenCity 海港新城
- 韩国首尔“首尔路 7017”空中花园（2017 年）
- 美国亚特兰大环线项目

2.3.1 瑞典 Gjuteriet 旧造船厂改造（2023 年）

Gjuteriet 旧铸造厂位于瑞典马尔默市，最初建于 1910 年，曾是造船厂 Kockums 的铸造车间。随着 1970 年代能源危机爆发及制造业外移，该工业区逐渐衰落。马尔默市为了激发该地区的潜力，决定对这一历史遗址进行更新，以平衡工业遗产保护与现代化转型。项目面临的主要挑战是如何保护这座历史建筑的工业特征，同时将其改造成一个多功能、开放的现代办公和公共空间。改造过程中，核心理念是保留工业遗产并最大化使用循环材料，保留了建筑的钢结构和砖墙，并通过回收的砖块、木材等材料进行加固和翻新。新结构采用了胶合木材，不仅减少了碳排放，还提升了建筑的承重能力。改造后，建筑结合了现代设计与历史特色，增加了隔热墙和玻璃幕墙，并通过重新开放的窗户和天窗引入自然采光。项目成效显著，不仅保留了建筑的历史痕迹，还通过灵活的开放式空间设计，增强了员工之间的沟通，提升了工作效率。同时，回收材料的使用也体现了可持续发展的理念，推动了该区域的经济复兴。该案例展示了历史保护与现代化共生的可能性，是工业遗产改造的成功典范。

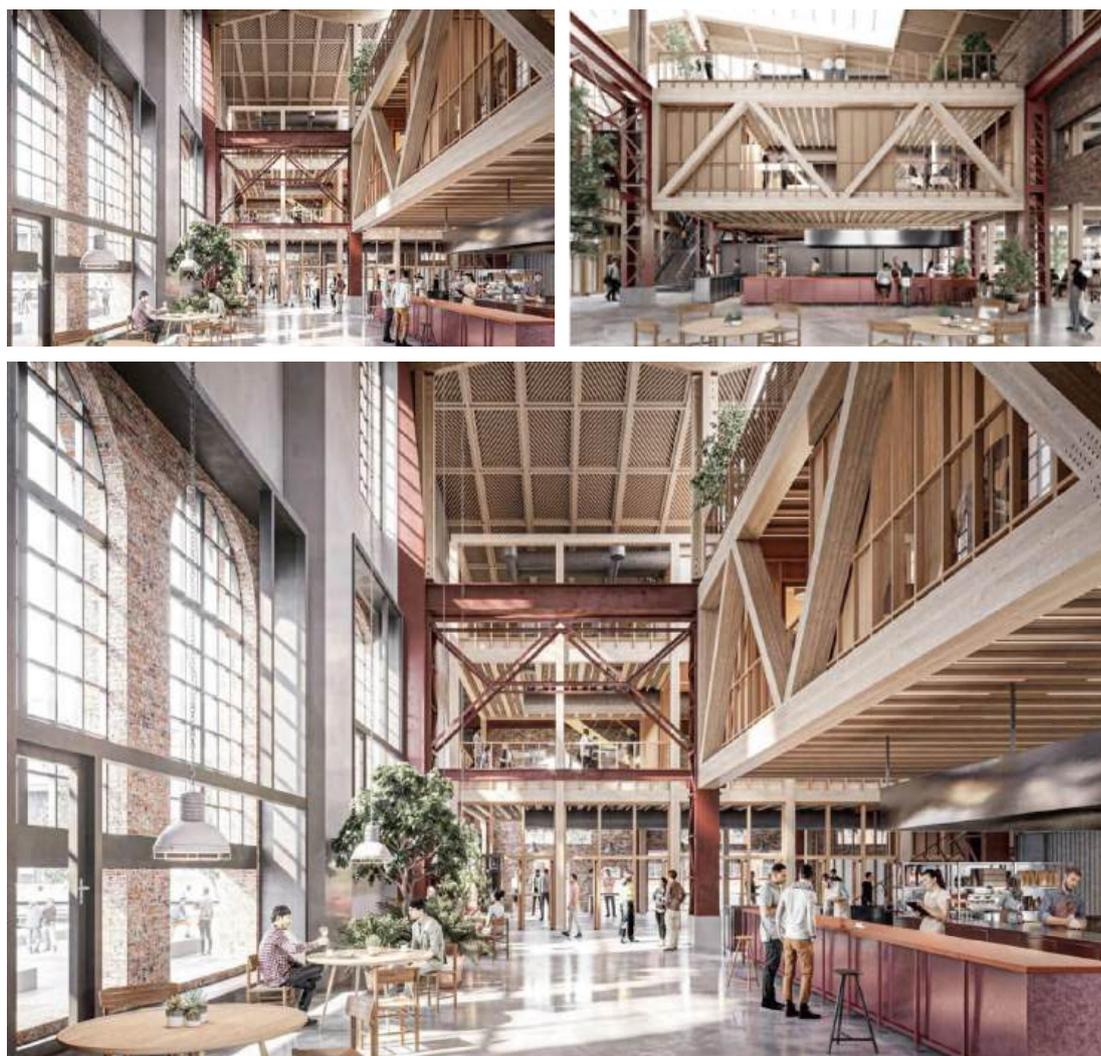


图 10：改造示意图

2.3.2 荷兰乌德勒支 Catharijnesingel 运河修复 (2020年)

乌德勒支市位于荷兰中部，作为重要的交通枢纽，曾在 20 世纪因机动车发展的需求，将部分运河填埋并改建为高速公路。然而，随着可持续城市理念的兴起，市民开始呼吁恢复运河。2002 年，乌德勒支市通过全民公决支持修复具有历史意义的 Catharijnesingel 运河，并与景观建筑公司及社区团体合作，推动了这一生态环境改造项目。

项目的主要挑战在于如何在恢复生态系统、增强城市韧性的同时，兼顾历史保护与现代需求，满足市民对步行友好和绿色空间的期望。修复工程于 2020 年完成，恢复了 1.1 公里长的运河，新增了步道和绿色公园，并通过拆除车道、恢复水体和植被，实现了历史与现代的和谐共存。两岸设置的生态护坡和水生植物岛不仅提升了水质，还为生物多样性提供了栖息地。该项目通过社区参与和公众活动，激发了居民的生态保护意识和河岸管理的主动性。最终，Catharijnesingel 运河修复项目成功恢复了乌德勒支的生态环境，增加了绿色空间，改善了城市的气候适应能力，并通过步行和可持续交通的鼓励，促进了市民健康生活方式，成为乌德勒支城市更新的典范。



图 11: 改造示意图

2.3.3 泰国曼谷 Chong Nonsi 运河公园（2022 年）

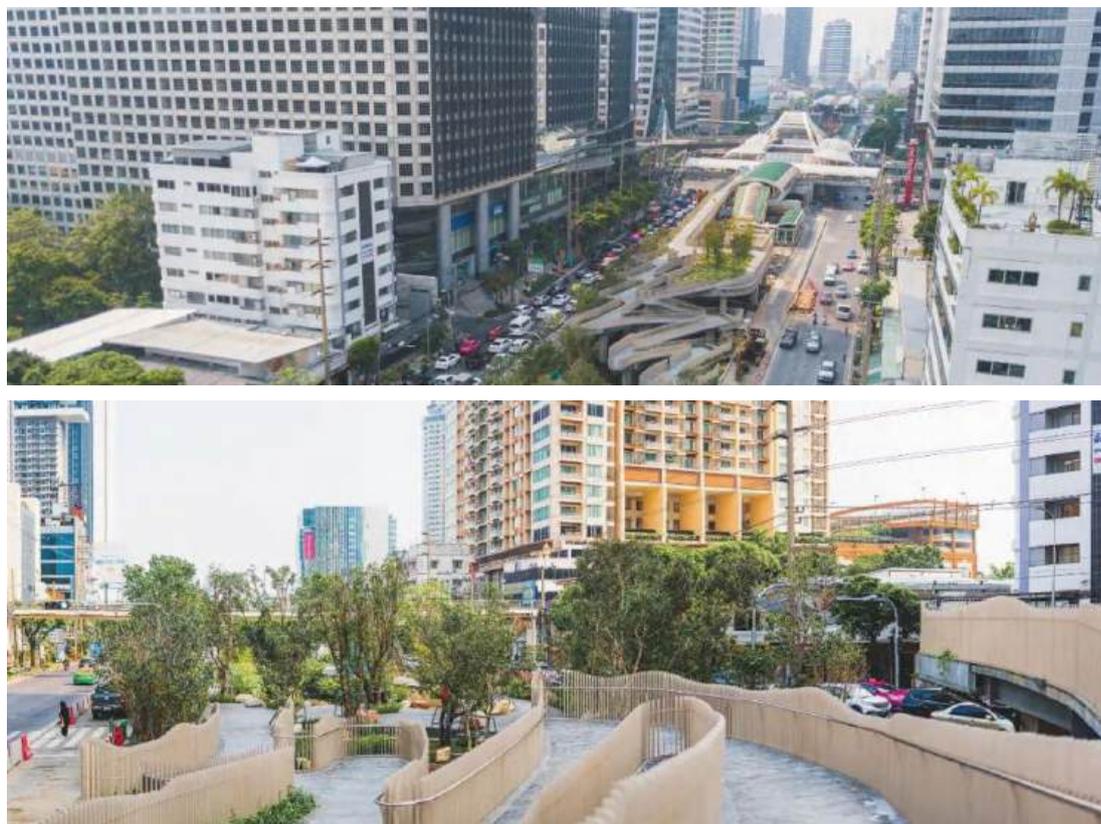


图 12：改造示意图

Chong Nonsi 运河位于曼谷市中心，曾是重要的水道，但随着城市化的迅速发展和污染的加剧，水质恶化，周边环境失去了生态功能。面对气候变化引发的海平面上升和曼谷地势下沉，城市面临严峻的生态挑战。泰国政府决定通过修复运河来增强城市的气候韧性，将 Chong Nonsi 运河列为五大生态试点项目之一。

项目的主要挑战在于恢复运河的生态功能，改善水质，并应对气候变化、洪水和地面下沉问题。此外，还需在快速发展的城市背景下，平衡生态修复与现代需求，创建具有公共功能的绿色空间，吸引公众参与。修复过程中，首先通过引入湄南河水进行运河冲洗，并借助管道系统净化污水，同时在运河内种植水生植物以提升水质。两岸道路被翻新为步道，并通过亲水台阶和景观平台连接运河与居民区。运河沿岸还建造了高架廊道和生态公园，模拟自然水文现象，设计溪流、河滩和瀑布景观，提升休闲功能和景观美感。廊道内设有座椅、灯带和水蒸气管，增强了公园的舒适性。通过大规模的植被种植，项目有效减缓了洪水和土地流失问题，同时增加了绿色空间。作为泰国首个运河公园，Chong Nonsi 公园不仅恢复了曼谷“东方威尼斯”的历史风貌，成为新的城市地标，还通过水质净化和气候适应措施增强了城市韧性，为居民和游客提供了多功能的休闲场所，推动了当地旅游业的发展。

2.3.4 英国伦敦格林威治半岛潮汐公园（2019年）



图 13: 改造示意图

格林威治半岛位于东伦敦，被泰晤士河环绕，曾是欧洲主要的瓦斯制造基地，但随着 20 世纪的衰退，逐渐被废弃。为推动城市复兴，英国政府于 1996 年启动了“棕地再生”计划，潮汐公园作为其中的一部分，旨在通过提升公共空间来吸引未来居民，并将创意与自然、艺术相结合。项目的主要挑战是如何在工业废弃地上创建一个兼具生态、艺术和文化功能的公共空间，同时连接城市与河流，并满足不同人群的无障碍需求。改造方法采用双层线性设计，结合高架和地面人行道，沿泰晤士河打造独特的滨水空间。高架部分由 28 个钢结构拱形支撑，构成了上层花园与观景台，为步行者提供了极佳的观景路径。下层则保留自然水文景观，设有人行道、冥想点和咖啡馆等设施，创造了多功能开放空间。公园种植了大量本地树木，增强了生态多样性，设计中融入了无障碍设施，如缓坡和电梯，确保各处的可达性。同时，公园通过多处公共艺术装置，融合了格林威治的文化历史与现代艺术创意。潮汐公园如今成为伦敦格林威治半岛的重要地标，提供绿色健康的步行空间，促进了人与自然的互动，其包容性的设计提升了该区域的社会文化活力。

2.3.5 意大利 Prossima Apertura 公益社区 (2021 年)



图 14：改造示意图

Prossima Apertura 项目位于意大利阿普利亚市托斯卡尼区，这里是一个建于 20 世纪 90 年代的公益社区，长期因基础设施缺失和服务不足而衰退，伴随有房屋非法占有和小型犯罪等社会问题。项目的主要挑战是如何在资源有限的情况下，通过公众参与，将空地改造为多功能公共空间，以解决社区基础设施的不足，并促进居民间的社交互动与凝聚力。改造过程中，项目采用分层设计，将空地分为高、中、低三层的公共广场。高层设有娱乐设施如“回形”攀爬架，专为儿童和青少年提供互动空间；中层通过坡道和步道连接各层，方便居民锻炼和休息；低层则设有 300 平方米的“绿洲”草地，围绕着木质座椅和平台，适合集体活动和社交聚会。项目的一大创新在于积极鼓励居民参与，通过涂色、肖像摄影等活动强化居民与公共空间的联系。同时，广场和公园的建设采用可回收材料，铺设透水混凝土以收集雨水灌溉绿地，体现了可持续设计理念。Prossima Apertura 项目成功将废弃地转化为社区公共活动中心，改善了公益社区的环境与设施，增进了居民互动，重建了社区凝聚力。

2.3.6 新加坡 GR.iD 商业改造 (2022 年)

GR.iD 位于新加坡实利基艺术区,原是一座逐渐失去活力的三层街角建筑。因人流量减少,GR.iD 启动改造,以提升资产价值,核心目标是通过增加可达性、促进社区互动,推动经济复兴。主要挑战在于如何通过有限的改造提升空间利用率,吸引更多顾客,增加社区互动,重振经济活力。设计团队需将空间转变为功能多样、富有创意的场所,同时提高租金回报和人流量,增加经济效益。因此,设计团队首先改造了建筑的街角入口,采用矩阵化设计语言,设置缤纷的色彩和独特的品牌 Logo;同时,调整内部商铺布局,使商铺面积增加 35% 至 50%;此外,还新增了“社交楼梯”,不仅增强了楼层间的连接,还提供了座椅和舞台,拓展社交休闲的公共空间。这些设计注重活力与创意,采用橙、蓝、白三色组合,增强空间的能量感,并通过引入快闪店、共享办公空间和灵活的社交区域,鼓励社区活动和公共互动。最终,通过色彩鲜明的设计和后工业美学的视觉元素,GR.iD 成功转型为新加坡的标志性地标。新增的商铺和灵活的租赁空间提高了租金回报率,并成为购物、饮食和社交的热门场所,尤其为年轻人提供了学习和工作空间,促进了经济复兴和社区活力的提升。



图 15: 改造示意图

2.3.7 德国汉堡 HafenCity 海港新城

汉堡港口新城（HafenCity）是欧洲最大的城市更新项目，位于汉堡市中心的原港口区。该区域曾是工业和仓储中心，但随着工业衰退和 1990 年代的一场洪灾，自由港区逐渐荒废。为了复兴该区域，汉堡市政府于 1999 年启动了港口新城项目，计划在 2030 年前将其转型为集住宅、商业、文化和休闲为一体的现代化综合城区。项目的主要挑战在于如何在保留滨水特色的同时增强防洪能力，并复苏该区域的经济活力。因此，设计团队计划通过重新组合旧港口区的功能，为居民、商业和文化空间提供支持，并通过可持续设计应对气候变化和洪水风险。更新过程中，港口新城采用“与水共生”的设计理念，开发了三层地形设计以提升防洪能力，滨水长廊和露台通过阶梯和坡道与水体连接，增强公共空间的亲水性。项目在建筑结构的桩基部分还引入了 Warften 技术，将建筑建在约 8 米的地基上，并设置防洪门以确保市民安全。为推动经济复兴，项目开发了 7,500 个住宅单元并提供了 45,000 个工作岗位，结合零售、餐饮、办公和文化设施，同时优化交通网络，鼓励步行、自行车和公共交通等低碳出行方式。如今，港口新城已从废弃港区成功转型为现代化活力城区，吸引了约 8,000 名居民入住，创新的防洪技术和废热供暖系统有效减少了碳排放，推动了区域的可持续发展。



图 16：改造示意图

2.3.8 韩国首尔“首尔路 7017”空中花园（2017 年）

“首尔路 7017”空中花园前身是建于 20 世纪 70 年代的高架桥，因设施老化和安全问题，于 2015 年停止车辆通行。为推动城市绿化并提升公共空间的功能，首尔市决定将这座高架桥改造为绿色空中花园。项目的主要挑战在于如何保留原有结构并将其转变为一个充满活力的公共空间，同时改善交通问题，增强居民与自然的联系。设计团队需要考虑城市绿化、公众活动空间的融合，以及确保设施的安全和可达性。MVRDV 建筑事务所与首尔市政府合作，设计了长达 938 米的步行花园，保留了高架桥的基础结构，并种植了 52 种植物、共 24,000 株植物，打造出四季皆宜的绿色景观。花园采用“袖珍公园”的理念，划分为多个小型花园，通过独特的植物组合与设计，提供多样的空间体验。桥上还设立了 16 个小型设施，包括咖啡馆、商店、展览空间和公共舞台，满足公众的多样需求。为了增强可达性，项目通过 17 个支路将高架桥与地面建筑、地铁站和公共广场相连，增设楼梯和电梯等无障碍设施。改造后的“首尔路 7017”不仅缓解了交通压力，提升了区域交通效率，还吸引了大量游客，带动了周边经济发展，预计产生的经济效益是改造成本的 1.8 倍，成为首尔城市更新的成功典范。



图 17: 改造示意图

2.3.9 美国亚特兰大环线项目

亚特兰大环线是美国最大的城市更新项目之一，项目围绕一条废弃的 22 英里铁路进行改造，计划打造 33 英里步道、22 英里现代轻轨线、2000 英亩绿地，全面改善城市的交通系统、居住环境和经济结构。长期以来，亚特兰大过度依赖汽车交通，导致公共交通使用率低、城市拥堵问题严重。环线项目的主要挑战是如何通过改造废弃铁路，重构城市交通网络，提升绿色空间的可达性，改善居民的出行体验。项目通过将废弃铁路改造为步行道、自行车道和轻轨线，创建了城市交通与公共空间的绿色连接。项目分 10 个区段推进，已开放的东区和北区步道保留了旧铁路桥和挡土墙，增设了人行横道、自行车道和安全设施，轻轨系统将与现有的捷运和公交系统整合，构建多元化的交通网络。此外，项目还注重提升公共空间，通过修复污染地块打造公园，增设可持续设计的雨水管理设施，并为行人提供无障碍通道，增强交通与公共空间的包容性。亚特兰大环线项目不仅有助于改善城市交通，减少机动车排放，促进健康、绿色出行，还将为亚特兰大带来超过 100 亿美元的经济收益，创造大量就业机会，并为社区提供更多绿色空间，提升居民的生活质量。

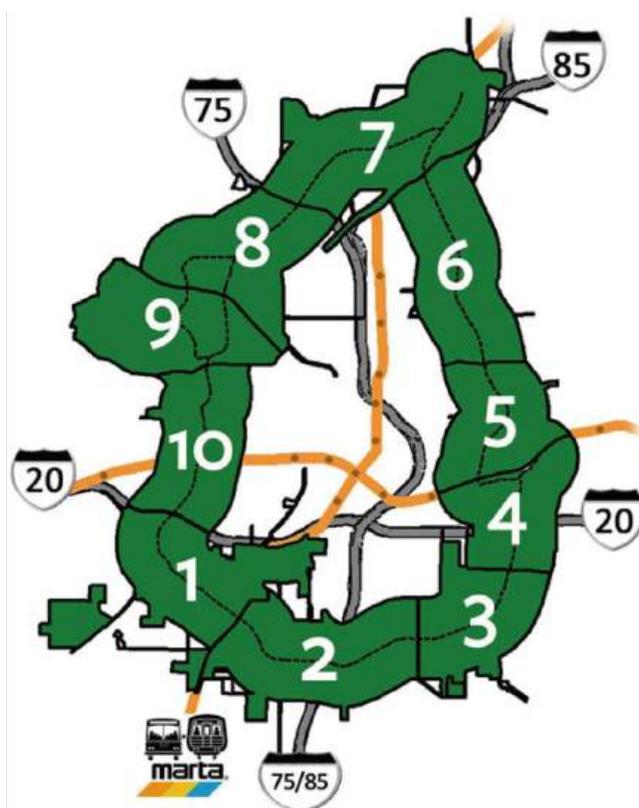


图 18: 项目分区规划图

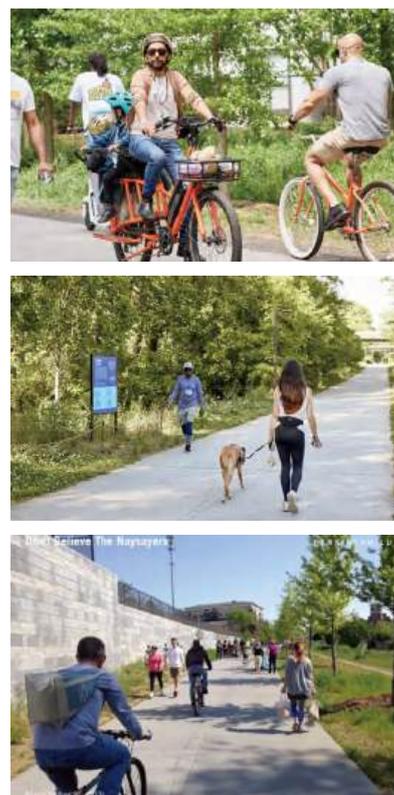


图 19: 改造示意图

03

武汉市城市更新实践

- 武汉城市更新概述
- 包容性社区营造理念下的城市住区更新实践——江欣苑社区
- 可持续理念下的经济产业片区渐进式更新实践——汉正街地区
- 产业复兴视角下老旧工业园区的更新实践——武钢云谷606园区
- 基于多元共治、持续繁荣的景中村“微改造”更新实践——东湖大李村
- 生态环境保护和基础设施强化类更新实践——中法半岛小镇生态韧性建设
- 多元文化遗产保护视角下的历史片区整体更新实践——青岛路文化艺术片

PRACTICES

URBAN REGENERATION PRACTICES OF WUHAN

武汉，简称“汉”，别称“江城”，湖北省省会，位于中国腹地中心，长江与汉水交汇处，是中国中部地区的中心城市。长江与汉江将武汉城区一分为三，形成“两江交汇、三镇鼎立”的独特城市格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一，构成“大江大湖大武汉”的独特水域生态环境。武汉是一座历史文化名城，拥有丰富的历史遗迹和文化底蕴。黄鹤楼、古琴台等古迹见证了城市的悠久历史。武汉也是中国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

其工业门类齐全，科技实力雄厚，众多高校和科研机构为城市发展提供了强大的智力支持。全市总面积8569.15平方公里，2023年全市常住人口1377.4万人，全市城镇化率84.79%。近年来，武汉在城市建设和发展中取得了显著成就，不断结合城市更新提升城市品质和居民生活质量。同时，武汉也积极推动科技创新和文化繁荣，努力打造成为具有国际影响力的现代化城市。



武汉城市更新概述

武汉城市更新历程简述

武汉城市更新总体思路的转型发展

3.1.1 武汉城市更新历程简述

建国以来，武汉的城市更新经历了四个阶段：



1949-1977

其时，武汉百废待兴，为适应国民经济大建设，武汉着眼于建成工业基地、科技基地、文教基地和交通枢纽，此时，已有的居住区房屋陈旧破败，服务系统分布凌乱，且数量不足，在市政府的统一部署下，各地以扩大居住区用地、改善城市环境卫生和基本生活条件、拆除破旧低层房屋、发展城市交通、整修市政设施为主，这一时期三镇城市干道系统基本形成，居住环境得以改善。



1978-2000

这一时期，武汉的工作重心由工业制造转向经济建设，为振兴市场经济、改善城市环境、解决居民的住房困难问题，武汉市开展了一系列商区住区改造、危棚简屋改造、水体及绿化治理、道路拓宽及路面改善、市政环卫设施增建等工作，这一时期尚未认识到整体把控的重要性，且由于土地有偿使用制度还在摸索期，主要是小规模零星改造及沿道路的“一层皮”及“打补丁”式改造，改造范围包括汉口宝成路及旧里、花桥、蔡家田、东亭等城中村，解放大道中段、青年路、江汉路、香港路 - 大智路、京汉大道、沿江大道、中南路、鹦鹉大道等主要干道沿线。



2001-2020

2001 以来武汉城市建设进入大提速时期，房地产建设快速发展，规划和计划对城市建设的引领作用日益凸显，以院（厂）区、社区和整村为单元的整体改造拉开序幕，这一时期，在旧城改造、新区拓展、轴线推进、协调发展”的总方针引领下，开发了武昌滨江、汉口滨江等地的居住、商住类项目，保障了重点功能区片建设，促进了国际博览中心、琴台大剧院等一批大型公共设施实施，实现了 126 个城中村自主改造挂牌和统征储备改造，推动了城市功能和环境面貌的整体提升。



2021...

城市进入高质量转型发展的新阶段，“增存并重”成为城市发展的“新常态”。2023 年，武汉市被自然资源部为城镇低效用地再开发试点城市，面对城市内部空间资源趋向匮乏、发展机制转型倒逼的现实情境，面向人民日益增长的对美好生活的向往，城市更新成为武汉存量规划时代的必然选择。

3.1.2 武汉城市更新总体思路的转型发展

进入转型发展的新阶段，武汉在积极对标联合国可持续发展目标及新城市议程有关倡议的基础上，基于新城市主义、精明增长、反绅士化等发展理念，武汉市城市更新的总体思路逐渐从依托大规模的拆迁重建，强调城市物质空间的重构，开始向有机更新、综合整治转变。在充分彰显武汉作为历史文化名城、山水湖城、工业基地、大学之城的城市特质的基础上，更加注重城市居民人本主义的需求，强调通过城市品质提升、功能完善和文化遗产，全面提升市民的幸福感和获得感。新发展阶段下，武汉城市更新的总体思路强调四个方面的转型：

更新的理念上 强调从形体主义向人本主义转型

在武汉的城市发展的进程中，城市更新理念正经历着从形体主义向人本主义的重要转变。在武汉早期快速发展阶段，形体主义的城市更新曾一度占据主导。它注重城市的外在形态和空间布局，以大规模的拆迁重建来塑造现代化的城市风貌。高楼大厦拔地而起，宽阔的道路纵横交错，然而，这种方式却一定程度上忽视了居民的实际需求，破坏了原有的社区生态和文化遗产，改造片区绅士化问题逐步出现。

当前武汉进入高质量发展的转型阶段，人本主义的城市更新理念成为当前更新工作的中心思想，强调将城市中人的需求放在首位，以居民为中心，关注人们的生活品质、情感需求和社会交往。在更新规划工作，充分考虑居民的日常出行、休闲娱乐、教育医疗等综合需求，打造便捷、舒适的生活空间。同时，注重保护和传承城市的历史文化，让人们在现代生活中依然能感受到城市的记忆和温度。通过人本主义理念指引，城市更新逐渐转向物质环境、社会网络、经济生活、文化遗产等领域的综合更新和系统更新。

更新的目标上 强调从单一价值实现转向多元融合发展转型

城市更新的目标正经历着从单一价值实现向多元融合高质量发展的深刻转变。过去，城市更新往往侧重于“增长”和“产出”等单一价值的实现，如经济增长。通过大规模的拆迁重建旨在为商业开发腾出空间，以提升城市的经济实力。然而，这种方式往往带来了如破坏历史文化、加剧社会分化、忽视生态环境等诸多问题。

作为以未来全球城市为发展目标的超大城市，武汉融入国际网络的速度不断加快，对城市可持续发展的要求不断加强，城市更新成为广泛联系社会、经济、文化、生态各个系统的重要耦合载体。“十四五”以来，武汉基于联合国提出的可持续发展目标（SDGs），转变城市更新思路，提出建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市和人文城市的更新目标。

经济发展方面，注重可持续经济发展模式，强调通过城市更新促进产业升级、创新驱动，培育新兴产业，实现经济的多元化和可持续增长。文化保护与传承方面，强调通过对老旧城区历史建筑、传统街区等文化遗产的保护和利用，实现保留城市记忆的同时，通过发展文旅产业等方式激发老旧城区活力。社会保障方面，城市更新强调关注不同社会群体的需求，通过更新改造提供公平的公共服务和住房保障，避免社会分化，让不同收入阶层的居民都能在城市中找到归属感和幸福感。生态环境更是不可或缺，鼓励绿色更新、韧性更新，通过新增公园绿地、改善生态水系、强化基础设施更新等方式，在提高城市生态环境品质的同时强化城市韧性，实现人与自然的和谐共生。

更新的方法上 强调从扩张主义向精明增长转型

扩张主义在城市发展中一度占据主导地位。这一方法强调城市地域的不断向外扩张，通过大规模的土地开发和基础设施建设来满足城市发展的需求。然而，扩张主义带来了一系列问题。首先，城市的无序扩张导致交通拥堵、能源浪费等问题日益严重，降低了城市的运行效率。再者，新开发区域的公共服务设施往往滞后，给居民生活带来不便。

在经历了长期经济高速增长阶段之后，当前武汉城市发展已由原有的“快速扩张”进入到“增存并重”的高质量转型发展阶段。基于新城市主义理念，精明增长作为一种新的城市更新方法，更加强调在现有城市建成区内进行集中式、紧凑型的发展。首先，精明增长的更新方式充分考虑城市的资源承载能力和生态环境要求，由原有的“拆改留”向“留改拆建控”转型，避免失序的大规模拆建破坏城市内生态系统，影响城市整体发展。其次，它注重土地的高效利用，鼓励通过对闲置土地和废弃建筑的再开发，提高土地资源的利用效率。再者，精明增长提倡混合土地利用，鼓励将居住、商业、办公等功能进行有机融合，高效利用更新资源，减少居民的出行距离，降低交通需求。同时，注重绿色发展，积极为居民提供绿色的出行方式，缓解交通拥堵和环境污染问题。当前，精明增长的更新模式和手段成为当前武汉城市更新的主要抓手。通过科学合理的更新规划布局，实现城市的紧凑发展、功能混合和生态保护，为人们创造更加宜居、宜业、宜游的城市环境。

更新的主体上 强调从政府主导转向多方共同参与

武汉城市更新的实施主体正经历着从政府主导转向多方合作的重要转变。过去，城市更新主要由政府主导。政府通过制定规划、投入资金、组织实施等方式，推动城市的改造和更新。这种模式在一定程度上取得了显著成效，改善了城市的基础设施和居住环境。然而，政府主导的城市更新也存在一些局限性。一方面，政府的财政压力较大，难以满足大规模城市更新的资金需求；另一方面，政府在决策过程中可能存在信息不充分、缺乏灵活性等问题，难以充分满足不同利益群体的需求。

进入新发展阶段，为应对城市更新面临的诸多实施问题，武汉在更新机制上更加强调政府、市场和社会的共同参与。逐渐打破了过去长期由政府统管的单一局面，政府职能从“多头管理”向“协同治理”转变，政府统筹多个职能部门成立市级更新领导小组，发挥引导和监管作用，制定政策法规，提供公共服务和基础设施；企业凭借其资金和技术优势，参与城市更新项目的投资和建设，并从“单求盈利”向“兼顾公益”转变；社会公众居民作为城市的主人，更是城市更新的重要参与者，他们的需求和意见得到充分尊重和采纳，实现从“表达诉求”向“深度参与”转变，专业群体发挥专业优势，为城市更新提供技术支持和咨询服务，实现从“技术理性”向“多元定位”转变。

在省、市政府的响应下，当前武汉越来越多的组织机构、企业部门、社会群体开始参与到更新的实践之中，也为城市建设提供了更丰富的视角、更肥沃的土壤与更持久的动力，形成了更加健康、和谐和良性的共建共治共享协同的城市更新机制。

结合武汉城市特色，按照 6 类城市更新实施类别选取 6 个典型更新项目，展现城市更新的“武汉特色”。

武汉特色	类型	项目	基本特色
超大人口规模城市	住区民生改善	江欣苑社区	结合社区共建等方式，促进老旧住区整体更新
建设国家中心城市	经济产业复兴	汉正街	以针灸方式介入的渐进式更新，新旧融合引导片区历史保护和特色产业发展
老工业基地	经济产业复兴	武钢云谷 606 园区	老旧工业厂区更新改造
绿中村、景中村	公共空间提升	东湖大李村	绿中村、景中村更新改造，营造特色滨水公共空间
山水湖城	基础设施强化生态环境修复	中法半岛小镇	结合生态修复工程，打造城市特色基础设施更新示范
历史文化名城	历史文化保护	汉口历史风貌区——青岛路片	不同历史阶段下武汉历史风貌区城市更新的模式的展现

表 1：武汉城市更新案例分类表



包容性社区营造理念下的城市住区更新实践 ——江欣苑社区

分类：住区改善

关键词：共同缔造、文化传承、社区治理、长效服务

从滨湖公园到社区微空间，营造全龄友好人居环境点亮老旧社区美好生活
以公共空间景观提升为切入，搭建多方共谋共建共管共享的社区治理平台
发挥文化聚力，以“小投入+精营造”深度彰显社区非遗文化价值
持续推动“规划师进社区”全程工作，为社区微更新工作提供长周期专业技术服务

江欣苑社区位于武汉市汉阳区墨水湖东岸，是环墨水湖游憩片城市更新片区内典型的老旧社区。随着城市化进程的推进，本区从事渔业的原住村民被集中安置于此社区，使之成为武汉最早一批“村改居”社区，以及最大的农民还建小区。社区总面积达到 17 万平方米，拥有 41 栋住宅楼，共 2016 户居民，总人口为 6587 人。社区内围绕丰富的渔业传统，形成富有地方特色的“高龙”文化，并建有全国首个社区内的 3A 级非遗传承园旅游景区、国家级非遗生产线保护示范基地，包含 54 个国家、省、市级非遗重点项目。多年的聚居使得社区内三里坡路、江欣苑路成为汉阳区最具浓厚烟火气的活力街区。

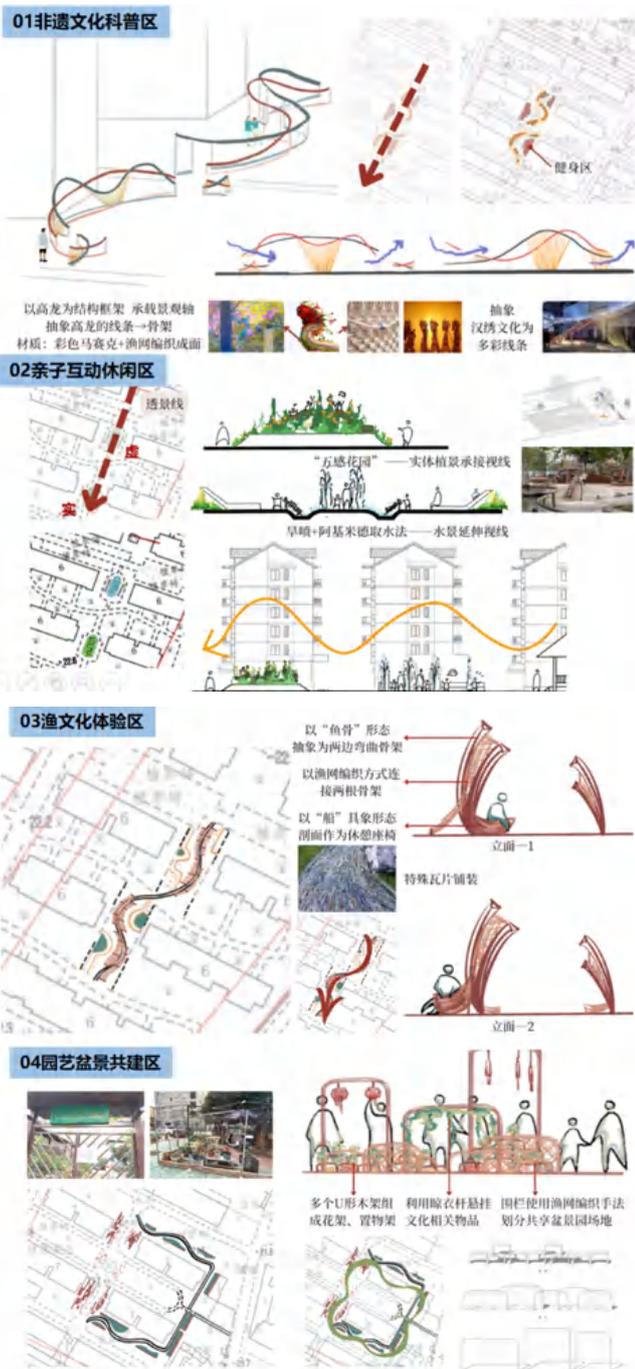
江欣苑社区更新项目自 2023 年开展，重点针对居住环境老旧，公共服务不足、居民凝聚力不够等老旧社区普遍存在的问题展开，作为汉阳区重点城市更新项目，以小成本、高质量、精细化为标准，基于社区特点对老城区进行微改造、微更新，实现社区文脉的传承、社区活力的激发和人居环境与生活品质的提升。本项目从公共空间美化、社区治理平台搭建、非遗文化传承与发扬，以及规划师的长效服务四个维度展开。



图 20：江欣苑社区更新区位图（左上）及江欣苑社区更新鸟瞰图（右下）

高龙又名龙舞，起源于唐代贞观年间，是湖北特有的一种龙灯艺术，为汉阳区的国家级非物质文化遗产项目¹

3.2.1 从滨湖公园到社区微空间，营造全龄友好人居环境点亮老旧社区美好生活



江欣苑社区虽紧邻墨水湖，但由于缺乏与滨湖公园的联系，居民难以享受本区域优越的自然环境。规划师首先在社区所在的城市更新片区提出打通垂湖绿化廊道，贯通环湖绿道，整体打造活力水岸，为滨湖沿线社区居民提供直通家门口的优质绿化空间。

在社区内部，来自华中农业大学的高校规划师凭借景观园艺专业优势，利用社区闲置空间，以“建设全龄友好社区环境”的理念开展社区景观环境设计，提出具体公共空间提升实施方案，主要包括借助长廊地形，增加文化科普区域，融入非遗文化元素，增添非遗文化氛围；充分考虑周边居民活动诉求，加入亲子互动交流空间，升级片区活力；设计渔文化体验区，通过渔业元素的设计增加非遗元素的视觉冲击，并加强与游人的互动；通过园艺盆景共建区，让居民参与其中，在丰富绿化的同时，让园区居民拥有获得感与归属感。

图 21：江欣苑社区景观提升概念方案

3.2.2 以公共空间景观提升为切入，搭建多方共谋共建共管共享的社区治理平台



图 22：江欣苑社区公共空间共同缔造研讨会

多方共谋更新方案。在景观设计的过程中，规划师们摒弃“精英化”设计，成立由规划局、规划师、社区、居民共同组成的墨水湖东公共空间江欣苑规划工作坊，并邀请来自高校、民间专家与社区居民共同参与，评选出老百姓最满意的方案。整个设计过程中形成了社区共治共享平台，规划师积极引导居民参与规划和决策，确保他们的声音和需求被听取，为项目实施打下社会基础。

多渠道筹措建设资金。通过政府财政支持、社会投资、居民自筹和专项债券等方式，为社区改造提供稳定的资金保障，平衡各方利益，分散风险。





图 23：江欣苑社区居民参与社区植物养护

后续共管共享。将改造后的社区花园归社区居民集体所有，花园日常分片区管理，居民可认领认养植物，并通过制定维护标准、定期举办最美花园评比交流活动等维护活动，建立监督反馈机制与运营机制，确保公共空间和设施得到持续维护，培养居民自我管理和服务能力，提高社区治理水平。

3.2.3 发挥文化聚力，以“小投入 + 精营造”深度彰显社区非遗文化价值

为有效扩大非物质文化遗产（以下简称“非遗”）文化品牌的影响力，项目团队巧妙依托江欣苑公园这一核心公共空间载体，多维度策略文化赋能，将文化项目延伸至墨水湖东岸，打造武汉市首个引入非遗元素的文化公园。在既有自然环境与基础设施基础上，实施精细化改造策略，力求在最小化的经济投入下实现最大化的社会效益与环境效益。通过地形高差，丰富用地层次构建微地形公园；植入代表高龙非遗标志性雕塑“舞龙”元素打造非遗文化广场；建设红桥走廊串联湿地科普公园、墨湖瞭望塔和非遗文化广场，通过融入“鱼骨”“渔网”“船”元素的渔业元素，丰富公园文化内涵，为游客提供沉浸式的互动体验，加深游客对地方文化的深度理解与认同，实现了在地资源的高效利用与文化的深度传播。

在塑造物质空间的同时，为扩大高龙非遗文化品牌影响力，规划师与政府、社区共同组织丰富的文化活动，使社区居民和游客更深入地了解本社区文化特色。活动由武汉市汉阳区自然资源和城乡建设局牵头，联合华中农业大学风景园林系、江欣苑社区、武汉匠人坊景观有限责任公司等多方共同开展，形成了强大的合作网络。通过网络宣传，以及定期邀请非遗匠人举办非遗活动，不仅营造了浓厚的文化氛围与独特的视觉风格，还保持了公园的持续活力与吸引力，形成本社区独有的社区文化特色。



图 24：江欣苑非遗文化公园概念方案



图 25：江欣苑社区高龙文化表演

3.2.4 持续推动“规划师进社区”全程工作，为社区微更新工作提供长周期专业技术服务

涵盖规划、建筑、景观设计专业，由高校师生、规划设计人员、规划管理者等不同专业工作经历成员组成的规划师团队，全流程参与了从调研、技术咨询到改造空间、组织活动、维护社群等各个环节，确保项目的顺利进行。规划师作为政府、设计单位和居民之间的桥梁和纽带，有效地沟通了各方的意愿和需求，促进了项目的顺利实施。

通过广泛征求社区居民的意见，依托于江欣苑社区丰富的市井文化和非遗文化基础，由武汉市自然资源和规划局汉阳分局牵头，联合华中农业大学风景园林系、江欣苑社区、武汉匠人坊景观有限责任公司等多方共同策划并成功举办了包括种植快闪、旧物改造等一系列社区共建改造活动，活动鼓励居民参与到花园的规划和建设中来，实现了“我的花园我做主”的理念，引导居民共建共治共享美好家园。同时，通过策划跳蚤市场、年俗文化市集、自然科普讲座、研讨会和其他居民参与型文化活动，以共同缔造的方式推进场地演变，借力打造更生动、更具有参与感的社区公共空间。活动一经推出，立即在社会上引起了广泛关注和积极响应。社区居民、志愿者、专业人士等纷纷参与到花园的规划、建设和维护中来。规划师们深入社区，与居民同吃同住，全面了解居民的需求和期望，确保设计方案既专业又贴近居民生活。在这一过程中，专业人员除了在策划方面提供协助外，更为居民提供全过程的技术支持，以确保这一系列基于社区更新、服务于社区更新的项目能长期、稳定、持续地发挥其作用。



图 26：江欣苑社区座谈、政府部门动员会和江欣苑社区现场走访



图 27：多方参与共建过程



图 28：专业规划师、居民、志愿者在共建花园中合影

目前，江欣苑社区 105、106、107 单元宅间绿化已开始更新，设计面积达 7000 余平方米。通过 2022 年 11 月至今近两年的积极探索，社区已形成“政府 + 高校 + 社区 + 企业 + 居民”多方共建的合作模式，为小成本、高质量、精细化的社区更新提供了一种积极的合作范式。

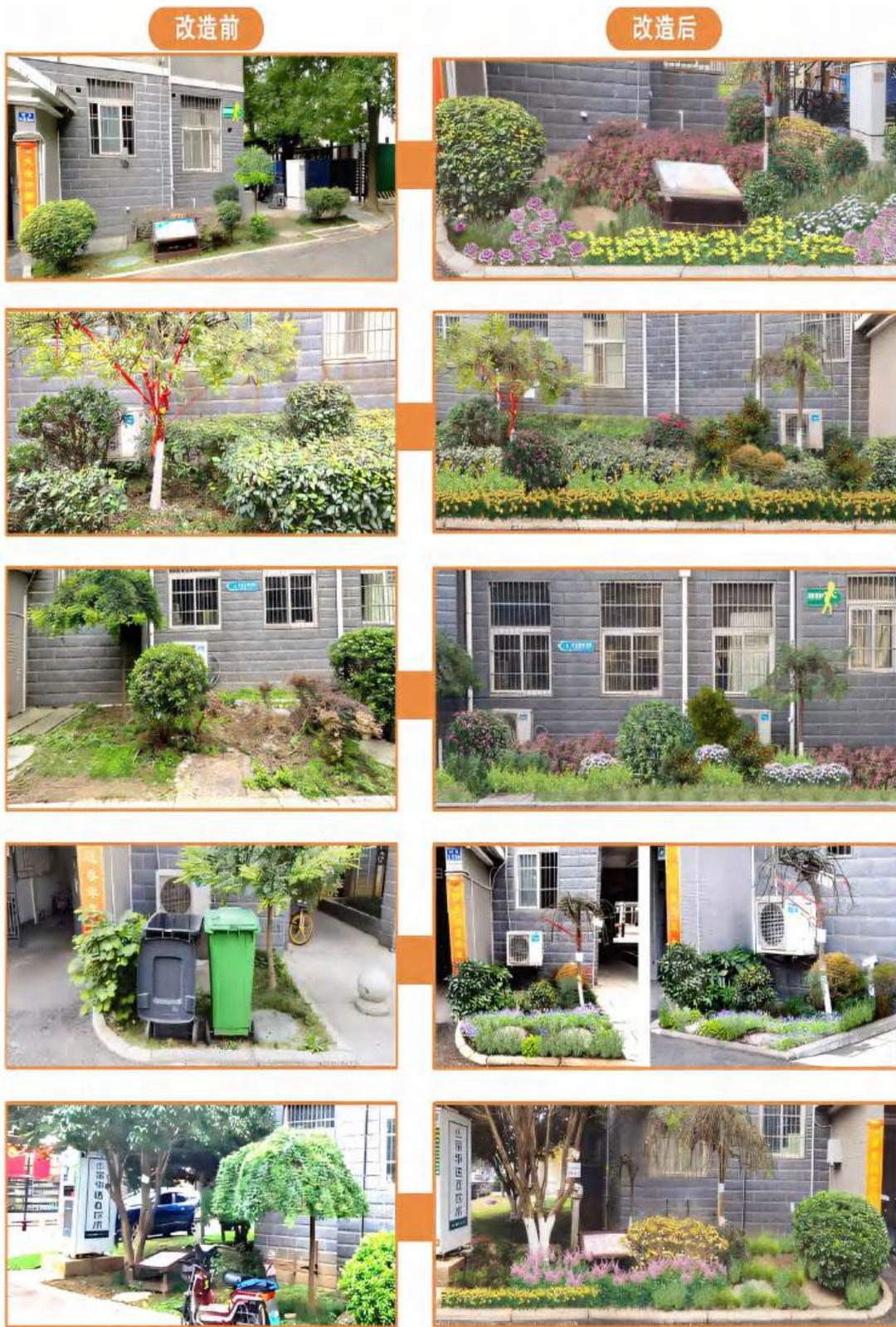


图 29: 江欣苑社区改造实施前后对比图



可持续理念下的经济产业片区渐进式更新实践 ——汉正街地区

分类：经济复兴

关键词：新旧融汇、渐进演替、历史城区、复兴

聚力三大产业，优势共生，支撑产业生态持续繁荣发展
聚焦三类空间，分类施策，强化空间环境品质综合提升
服务三大人群，按需保障，促进多元包容人居环境建设
聚合三股力量，完善架构，全面提升片区社会治理能力



图 30: 今日汉正街

汉正街处于两江交汇的城市核心区，因商贸而繁荣兴盛，五百年的历史浮沉中，这里的业者、谋生者、管理者、外来的、本地的杂处共生，于斯而生，于斯而业，于斯生生不息、代代传递，缔造了传奇，也曾黯然沉寂。汉正街一路风雨、一路焕新，是武汉市乃至全国新气象与旧风貌杂糅交融的典型片区，百年间的自我革新正与新时代所倡导的“渐进式更新”不谋而合，担负着武汉历史城区复兴的重要使命。

汉正街地区，作为武汉这座国家中心城市的重要组成部分，不仅承载着深厚的历史文化底蕴，还是现代商业与服务业发展的核心区域。在武汉的总体发展战略中，汉正街被赋予了打造成为国际知名商业街区、促进区域经济转型升级的重要使命。它不仅是长江经济带上的璀璨明珠，更是武汉市建设国家中心城市、推动中部崛起战略的关键节点。

通过持续渐进式的城市更新，汉正街地区将进一步强化商贸服务（Trading）和文化旅游（Tourism）“双T”发展战略，总体打造“一核一轴，两翼腾飞”的功能格局，其中，“一核”为两江交汇处形成的商贸核，聚集商业服务和跨国企业总部，打造世界级核心区；“一轴”为“人”字型中央绿轴，通过标志性景观轴线的建设，强化城市发展格局的整体意向；“两翼”分别为聚焦商服和文化的东翼、聚焦商贸和文旅的西翼，通过传统产业的转型升级，总体支撑汉正街地区建设成为国际性商贸中心、中部地区商务服务核心，为武汉乃至整个中部地区的经济社会发展注入新的活力。



图 31：规划总体结构

尽管汉正街地区发展前景光明，但当前也遇到产业转型升级不利，空间环境治理不佳、社会治理体系不完善等突出问题的制约。为实现汉正街地区的发展愿景，突破当前发展瓶颈，汉正街地区选择采用历史传统与现代理念相结合的方式，按照“可持续渐进式更新”的方式，从产业提升、空间优化、人居环境、社会治理三个维度推动汉正街地区的转型发展。

3.3.1 聚力三大产业，优势共生，支撑产业生态持续繁荣发展

在原有批发商贸产业发展遇到瓶颈的当下，汉正街立足汉口商根文脉、传统服装产业基础、城市重大战略定位三大特色禀赋，聚力发展三大核心产业，优势互补，共同促进汉正街片区产业生态的转型升级，基于繁荣，促进片区的可持续发展。

依托五百年商根文脉，活化历史遗存，发展文旅产业

依托汉正街地区五百年传统的“老汉口”商根文脉特色，以“再走老街巷、再听老故事、再品老味道”为主题，串联历史街巷空间、历史遗存、非物质文化遗产等多种形式的历史文化资源，依托中山大道历史之径，通过活化新安九如、宝善红燕等传统特色街区和传统风貌建筑，采用“种蘑菇”式的微更新，在短期内以最少的投入迅速形成区域特色 IP，吸引民众前来打卡，成为片区自发生长的热点和引擎。然后通过活动事件营销、话题引爆，不断吸引体验和消费客群，积累片区“流量”，吸引更多文创品牌进入，逐渐形成一定规模的文化建筑和品牌群，营造富有特色的文化体验空间氛围，促进产业业态迭代、区域租价提升，重点沿中山大道培育都市休闲和文化艺术等新产业，在新安九如拓展旅游游览、艺术展示、文创体验、旅游食宿等新业态，适时反哺纺服商贸，将汉正街打造成为“有玩头、有吃头、有买头、有住头”的文旅地标。

强化成衣优势产业升级，推进补短扩链，做强服装产业

作为汉派服装的发源地，汉正街女装曾享誉全国，目前服装产业依然是汉正街规模最大、活力最强的产业。随着全国各地女装品牌的崛起，汉正街在全国女装行业中风光不再，但依托其巨大的规模、悠久的传统，通过转型升级，未来可期。未来在汉正街打造“美纺、美服、美店”，推进服装产业转型，进一步做大做强服装产业。

主要包括三方面转型：

一是巩固核心，以云尚为重点，进一步加强原创设计、数智加工、服饰零售等现有核心业态；二是扩链强链，以多福路沿线商城、金正茂等为重点，延伸电商展销、品牌展示、个性定制、直播运营等上下游产业链；

三是跨界联通，在汉正中心商城引进老字号商铺、手艺人工作室等，布局服装销售、手作体验、家居体验等业态，在新安九如片依托二色织改造植入潮流旗舰店、服装创意工坊等功能，实现“服装+文旅”联姻打造。

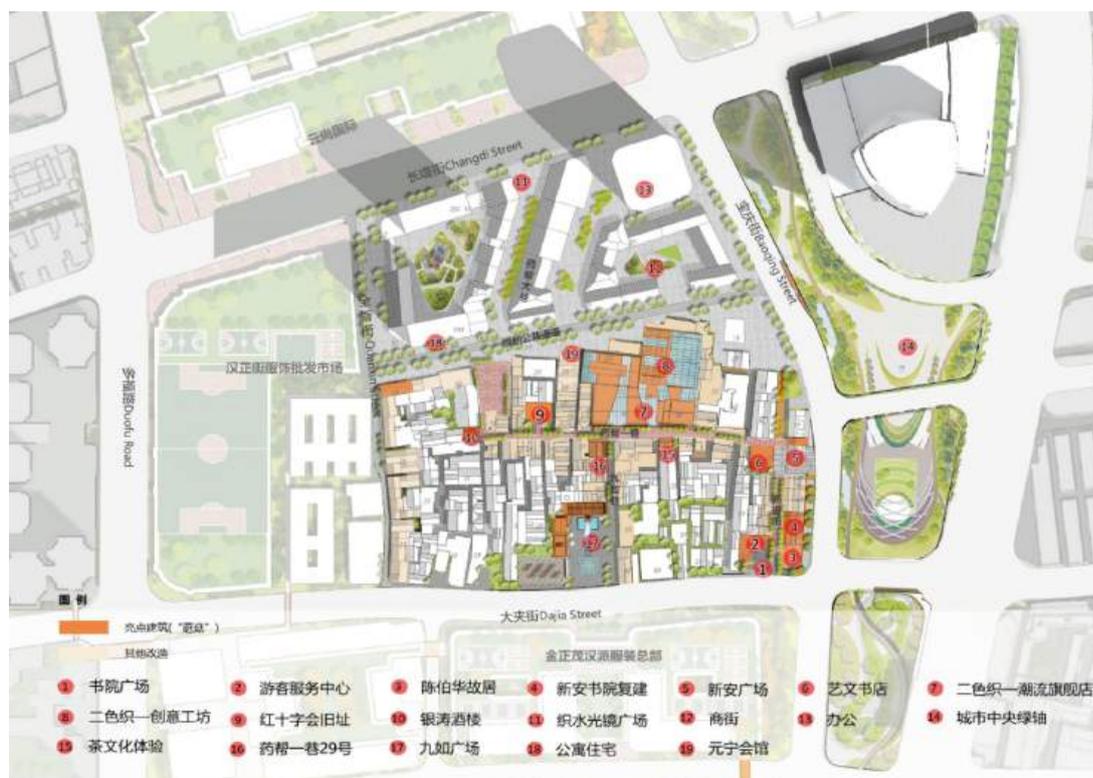


图 32: 新安九如片更新意向图

建设江汉朝宗核心，引导功能集聚，促进现代服务业发展

汉正街孕于两江交汇，是“地理核心”、“商贸中心”、“功能重心”，根据一般城市发展规律，是孕育中央商务区的天然牧场。落实国土空间总体规划对汉正街片区的功能定位，引导复星外滩中心及周边地区现代服务业集聚，利用商业零售、服装批发等在地产业优势，聚焦产业转型升级的需求，引入高端商业商务、金融服务、数智贸易和企业总部等高端生产性服务业，进一步激发片区产业活力，强化城市核心区职能，形成现代商贸服务产业集群。

3.3.2 聚焦三类空间，分类施策，强化空间环境品质综合提升

在五百年的发展历程中，汉正街地区几经风霜，不仅保留有传统的鱼骨状街巷肌理和古朴恢弘的历史遗迹，为容纳产业人口的多层住宅，大量退路进楼的批发市场，还有近年建造的高楼大厦，呈现出混杂的建筑形态和驳杂的城市风貌，缺乏城市特色。为营造多元融合、特色鲜明的城市核心区城市风貌，分类施策推进空间更新。



图 33: 历史空间意向图

保护传统格局，针灸式推进历史文化空间改造，彰显片区文化特色

汉正街地区历史文化空间内资源丰富，特色历史建筑 and 传统街巷众多，但整体缺乏整合，难以形成整体风貌特色，活化利用不足。因此，片区运用多层次、多角度的历史遗产活化策略，进行区域性历史风貌整体保护和提升。

重点强化文化资源集中的汉正街片、新安九如、清芬磨子桥、永康里 4 大片区的历史空间整体保护，延续保护原有汉正街片区“鱼骨状”特色城市肌理，构建历史片区整体风貌特色；对散布在汉正街片区的 65 处形式多样的历史建筑进行活化利用，通过修复和功能性改造，局部植入汉派文化体验、特色住宿、国潮零售等新型功能，塑造开放空间与地标建筑节点，使单个具有代表性的历史建筑或景点重新焕发生命力；改造利用中山大道沿线及周边 27 条传统历史老街巷，构建特色历史轴线网络，通过空间的连贯性和文化主题型，串接汉正街各类历史文化资源，在强化汉正街片区文化体验感的同时，促进历史文化风貌特色的整体展示和整合利用。

优化产业空间，渐进式强化专类市场空间改造，优化产业发展环境

汉正街拥有各类市场 59 个，是上世纪 90 年代“三旧改造”中“退路进室”的产物，也是汉正街主要的商贸产业空间，现在一方面不能满足产业的进一步发展要求，一方面对当地居民的生活产生了一定负面影响。因此针对产业空间问题，规划提出以产业社区打造为引导，通过渐进式更新改造逐步完善配套服务，优化产业空间环境，实现产城融合式发展结构，优化完善汉正街片区产业发展环境。

在多福路和汉正街沿线，围绕下商上居若干市场建立 10 个产业社区，利用汉正街地区特色的地面地上的高低街”空间体系，一方面实现生产和生活服务设施的适度分离、专类配给，另一方面，通过高低街的特色空间架构，实现片区整体层面的产城融合发展。充分片区内市场顶层闲置空间，建设高街生活型慢行廊道，串联裙房顶层生活服务设施，按完整社区标准补足社区文体设施短板，为上层居住提供良好的生活服务空间；完善“低街”地面通行体系，强化市场配套服务功能，布置招商中心、信息中心、咨询中心等 22 处市场服务设施，支撑市场产业升级需求。同时，通过“一栋一策”的渐进式更新，结合低街市场的商品类型、经营诉求，对市场空间进行定制化个性化打造，改善展示空间和仓储空间，完善货运、订购、游览等主要流线，提升客服体验，优化市场内外部环境品质。整体形成生产生活相结合，互相联系、互相协作的产城融合发展新空间。

建设特色空间，创新推动高品质空间场所营造，提升风貌核心地位

围绕规划确定的“人字型”绿轴、汉正阳台、城市会客厅等核心节点，结合局部拆除更新，为城市核心功能的引入、特色风貌的营造提供必要的发展空间。

以汉正阳台为起点，延续至中山大道历史之径建设人字型中央绿轴。通过拆改结合方式，推动沿线时尚基地、文商旅核心、城市会客厅，塑造“会呼吸的滨水城市阳台”、八大行记忆公园、T台公园等主题开敞空间的更新改造，整体形成城市中心最具规模的人文绿肺，塑造汉正街地区的核心景观轴线。

以两江交汇的特色滨水资源为依托，打造汉正城市阳台，依托空间连续、富有层次、水绿相映的亲水慢行带建设，将生态和城市融为一体，结合东片扩大片、复兴地块建设，强化滨水一线建筑底层功能复合利用，形成公共性强、开放度高的滨江城市界面，营造具有活力的公共空间，彰显汉正街地区特色滨水城市风貌。

打造长江沿岸的“世界级城市会客厅”，结合复星外滩中心和金融到片区的滨水标志性建筑的建设，布局商业商务和品质居住功能，打造对话国际时尚的贸易标杆，塑造标志性建筑景观节点，强化武汉两江四岸核心区特色城市意向。

3.3.3 服务三大人群，按需保障，促进多元包容人居环境建设

汉正街的繁荣兴盛离不开一代又一代的奋斗者，原住民的房屋已经老化，就业人群和引进人才尚在寻找如意住所，为此，针对不同人群的不同需求分别予以保障，引导不同人群各得其所、幸福共生。

改善原住民生活条件，推进老旧小区民生补短板

汉正街地区原住民当前大多居住在 2000 年左右甚至更早的传统居住小区，当前内部配套设施老化、环境品质不佳等问题严重影响了原住民的生活。因此，针对原住民重点推进个性化住区改造。针对片区内宝善红燕片、任冬新村片、汉正街更新改造区、小新里文化主题街区等原住民集中片区，结合老旧小区改造工程，精准对接居民各项需求，针对社区具体情况进行调研，按照基础型、完善型、提升型不同类别，从住房改造、居住环境、配套设施等方面分类制定针对性的更新改造标准，为不同住区的不同人群提供满足个性化需求的更新内容，积极推进完整社区建设，打造便利、智慧，多元、包容的生活场所。

保障业者可支付人居环境，创新租赁住房建设供给

围绕产业社区打造，针对当地从业者需要就近、舒适、可支付居住环境的总体需求，更新通过多种创新方式加大租赁住房供给。

一是鼓励传统商品房开发销售模式向租后并举模式转型，引导楚宝片、清芬片、跃进片、长江食品厂片按照租售并举模式提供部分住房用于租赁；

二是引导硃房等国企平台通过新建、收购、改造等方式参与租赁住房建设和运营；

三是鼓励社会力量参与，重点对拟改造市场的“上居”部分，鼓励社会资本投资成立住房租赁企业、设立住房租赁基金参与租赁住房建设和运营，以及支持个人将闲置房屋在统一的住房租赁平台中予以出租。

同时，政府高标准制定租赁住房改造建设规范，引导租赁住房的高标准建设，实现可支付前提下，当地从业者享受舒适、安全、高品质的人居环境。

支持片区人才引进，推进城市未来住区建设

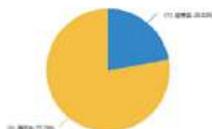
围绕服务现代服务产业，遵循融入城市、以人为本、共建共享标准，结合重点功能空间打造，建造未来住区样板。以可持续理念引领规划设计与建设，包括建造绿色建筑、利用可再生能源、加强资源循环利用；加强智能化系统的运用，包括安装智能家居系统、提供智能化社区服务、建设智能化交通系统；营造丰富有趣的社区文化，设计多样化的居住户型，满足不同家庭结构和生活方式的需求，建设共享居住空间，促进居民之间的互动与交流，配置完善丰富的社区设施，注重人性化设计和智能化管理，建设全龄友好、居住友好、服务友好、政策友好、城市友好的社区，打造一个属于人才的梦想家园。

3.3.4 聚合三股力量，完善架构，全面提升片区社会治理能力

消费者调查问卷

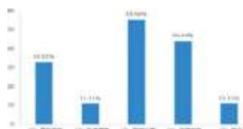
1. 请问您到汉正街采购的频率是？

问卷受访者近九成偶尔来采购。



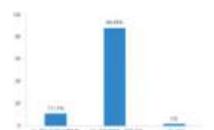
2. 您来此采购的原因？

以物美价廉、选择多样和慕名而来为主。



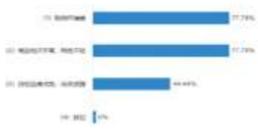
3. 汉正街是武汉商业文化的品牌，您以为？

九成认为曾经很辉煌，现已没落



4. 您认为汉正街目前存在的主要问题是？

购物环境差，商品档次不高、特色不足



5. 如果汉正街进行转型升级，您认为比较可行的模式是？

多数认为保留升级现有的批发市场，引进服装设计、展销中心。

选项	小计	比例
(1) 引进大型商业综合体	2	22.22%
(2) 整体改造或商业文化街	4	44.44%
(3) 引进服装设计、展销中心	5	55.56%
(4) 保留并升级现有批发市场	5	55.56%

6. 您如果来创业，您希望汉正街这里有什么？

多数认为比较重要的是环境品质高、设施完善。现有上下游产业基础，良好的产业氛围。

选项	小计	比例
(1) 高质租金（租金保障及办公、仓储场所、物流配送中心）	4	44.44%
(2) 完整上下游产业链条，良好的产业氛围	5	55.56%
(3) 品牌孵化、培训公寓	2	22.22%
(4) 年轻创业者、创业市集	5	55.56%
(5) 品牌孵化及品牌孵化空间	5	55.56%

汉正街自古就是五方杂处之地，人口结构多元、人员组成混杂，社会治理一直是片区的难点为题。

本次更新重点抓住以原住民和租户为主的居者，以商户、就业人群、运营平台为主的业者，以区政府、街道、社区为主的治者三股力量，通过强化平台建设，提供网络服务等方式，全面提升片区社会综合治理能力。

以共同缔造理念组建居者、业者、治者共同参与的多元共治平台，在汉正街地区，以街道为单位，形成3个共治平台，整合治者、业者、居者力量，实现多方协同可持续和包容性更新。

其中，治者重点强化政策引导、更新资源整合、社区治理等职能，结合局部建筑的腾退征收、基础设施等硬件更新工作的推进，为更新奠定基础；业者利用资金、技术、人力优势，积极参与更新项目的规划与实施，利用市场机制提高物业价值；居者社区居民则通过共治委员会的模式参与社区治理，提出诉求和建议，积极投身并监督社区事务实施。

图 34：消费者问卷分析示意图

通过强有力的组织，提升发展、服务、治理等方面的引领能力，激活街区发展动力和活力。同时，成立社区治理共同体，充分整合市场主体、职能部门、共建单位、创业人群等资源，开展经营共管、人才共育、场地共用、活动共办、要事共商、平安共建，形成区域统筹、共建共享的格局。

一是加强部门间、行业间、商会间、社区间、市场间的协作与沟通，制定议事制度和议事规则，促进项目共建、信息共享、资源整合，统筹社区各类资源和居民诉求，促进多方协同可持续和包容性更新。



图 35: 现场调研照片



图 36: 现场调研照片



产业复兴视角下老旧工业园区的更新实践 ——武钢云谷 606 园区

分类：产业复兴

关键词：多元共治、产业导入、工业记忆、棕地治理、产业全生命周期

多元共治，推动重工业地区转型及高质量建设

深度服务产业的空间方案，促进产业高效导入和城市持续活力

“封存旧、织补新、修旧如旧”更新策略，促进工业文脉传承

“微介入”式棕地景观管理，最小代价实现环境由“灰到绿”

服务园区产业发展全生命周期，促进片区经济可持续繁荣

武钢云谷 606 位于武汉火车站以东的武钢东大门，是一处近 70 年建厂历史的老工业园区，面积 40.33 公顷，始建于 1954 年，原为冶金工业部下属单位武汉冶金设备制造公司，1985 年，由冶金部下放至武汉市管理，1992 年成建制地并入武钢，由武钢统一管理。2016 年，宝钢集团和武钢集团重组，武钢集团实行产能集中，将武汉冶金设备制造厂的部分产能搬到主厂区，由此释放出约 606 亩工业用地。

厂区曾以服务冶金企业为主，产品覆盖冶金、化工、机械、水电、建材、建筑等各工业领域。厂区厂房面积 22 万平方米，先后经历六轮建设，是武汉主城区内工业遗存相对集中、风貌相对完整的地区之一。其中，具有保留价值的厂房、办公楼等 30 余座，独栋建筑最大规模达 2.6 万平方米，富有浓烈的工业历史感，体现珍贵的时代记忆；拥有构筑物类 8 处，包括水塔 2 处、烟囱 1 处、龙门吊 3 处、其他构架等 2 处；拥有软文化类设施 2 处，如毛主席像 1 座、历史标语 1 处，具有较高的历史价值。



图 37：武钢“云谷”606 园区更新完成后实景鸟瞰图

3.4.1 多元共治，推动重工业地区转型及高质量建设

武钢云谷 606 采用“主导企业 + 政府平台 + 技术团队”的联合工作模式，引导企业自主开展园区更新，并强化片区统筹力度。其中，“主导企业”为武钢集团，作为新中国成立后兴建的第一个特大型钢铁企业，武钢在我国当前“去产能”宏观经济背景下，提出产业结构优化战略，积极布局智能制造、节能环保、大数据等新兴产业，并选择位于主厂区西侧的云谷 606 园区作为先导区，发挥其作为武钢门户区位优势及触媒”效应，助力武钢战略新兴产业落位。

“政府平台”为辖区政府、规划部门与市级储备机构组建的联合工作专班，服务武钢开展综合调度、土地储备及配套建设，通过加大政策及资金配套投入，为企业更新发展解除后顾之忧。“技术团队”则由本地规划院联合高水平机构形成规划技术团队，系统性地完成规划编制，利用规划来解决片区发展面临的产业导入、工程协调、工期衔接等各种问题，并在后期规划实施过程中做好技术支持和跟踪服务。

3.4.2 深度服务产业的空间方案，促进产业高效导入和城市持续活力

围绕产业发展编制空间规划，积极服务企业，助力武钢等重化工企业转型升级。为协助厂区纾困，规划团队对厂区进行深度调研，仔细甄别厂区存量资源和优势条件，对接智慧物联、智能机器人等意向合作企业，并与专业策划、建筑设计团队进行了多轮技术研究，在方案编制过程中充分兼顾城市功能落实和企业运营成效等因素，外围区域按照完整社区理念，布置人才公寓、时尚酒店、创意咖啡等配套，建设职住平衡产城社区，兼顾企业诉求和未来城市发展，为创新人才提供优质环境，力求将片区打造成为 24 小时的多元活力园区。

3.4.3 “封存旧、织补新、修旧如旧”更新策略，促进工业文脉传承

在充分尊重场地现状基础上，提出“封存旧、织补新”策略，其中，“封存旧”为留下武汉中心城区分布最集中、风貌最完整厂区醇厚的历史记忆，保留水塔、车床等具有鲜明工业符号的构筑物，沿用原有工业符号、厂房肌理，其中，首发区邀请国际知名策划机构和建筑院进行设计，按照“修旧如旧”的理念，改造 13 座特色建筑，总建筑面积近 3 万平方米。“织补新”为植入崭新的功能建筑及生态交流场所，对“大跨度厂房”进行创新功能植入，通过新旧建筑叠合方式整体重构，满足创新业态对大跨度空间场所使用要求，并赋予新的时代内涵。

3.4.4 “微介入”式棕地景观管理，最小代价实现环境由“灰到绿”

项目棕地治理充分贯彻“微介入、本土化、减碳化”原则，对园区内轻度污染的土壤进行置换。植物造景摒弃了维护成本高昂的名贵花卉，多利用本土植被发展半自然或人工植物群落。

通过引入大量的多年生花卉草地、树木、灌木、雨水花园，构建可持续城市排水系统，减少暴雨等极端天气情况下地表径流，降低片区长期存在的滞水隐患。利用闲置的工业构件打造兼具功能与趣味性的景观设施，以最小成本与环境代价，建设充满活力与韧性的公共空间。



图 38：武钢“云谷”606 更新后实景图

3.4.5 服务园区产业发展全生命周期，促进片区经济可持续繁荣

实施运营上，突出运营方案前置，加强土地市场“一二三级联动”，服务园区“规划——设计——建设——运营”产业发展全生命周期。

以策划明确的“新科技”产业为例，通过进一步梳理产业链全景图，明确“重点招引”、“机会招引”企业名录；继而完成了 140 余家目标企业前置访谈；基于目标企业空间需求，提供新科技产品载体，满足不同企业成长需求。同时，结合对武汉办公产品库存的调研，严格控制传统写字楼产品，提升产品去化可行性。

目前已完成城市设计编制工作，其中，首发区已于 2023 年 6 月正式建成并开园，为“科创 + 文创”引领的创新产业园，2023 年 10 月，武钢云谷 606 作为武汉市双年展展区之一，吸引业内专业人士和广大市民参观游览打卡。

截至目前，已吸引多家动漫、直播、科技金融等创新企业签约入驻，签约率达 90%，业已成为创新企业争相投资的热点地区。2024 年 3 月，武钢集团与金港汽车文化公司在武钢云谷 606 园区成功签约，拟打造金港 NEV 新能源汽车世界产业园区，开展新能源汽车科技应用开发和自动驾驶应用场景的体验测试。

5 月，懂车帝全国最大汽车商城正式落户武钢云谷 606 园区，签约门店整体面积近 2 万平方米，展厅可同时容纳 600 余台展车，提供汽车文化体验服务。未来，武钢还将在云谷 606 及周边投资 100 亿元，建设宝武武汉总部，并持续导入上下游产业链及关联企业，打造宝武创新产业生态圈。

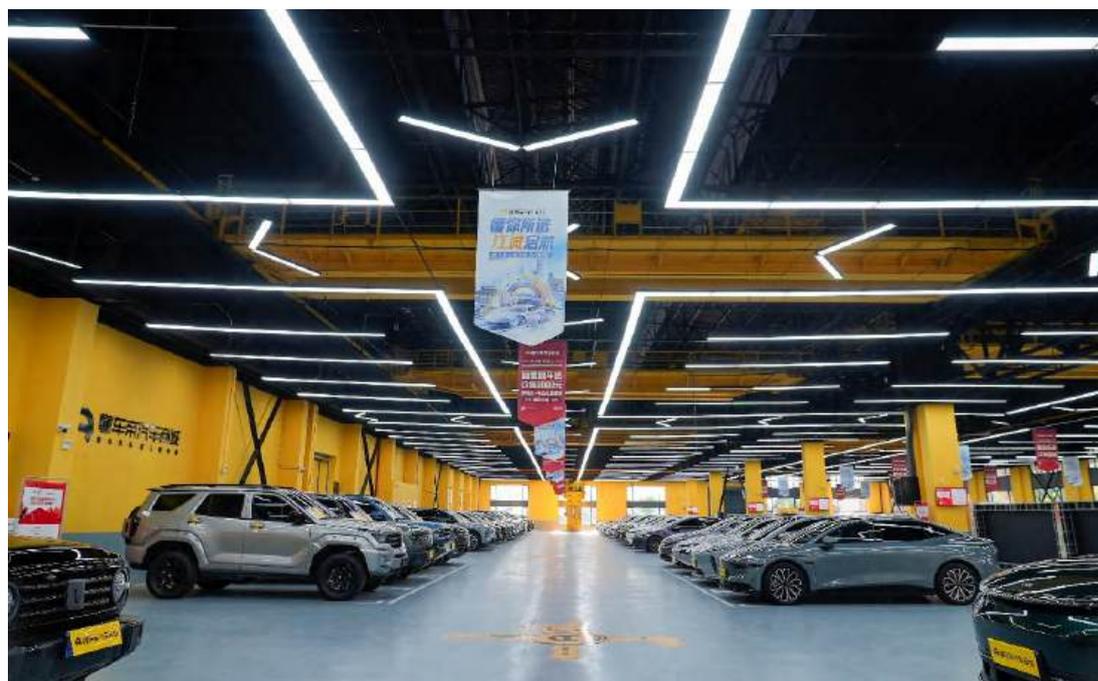


图 39：大型招商项目懂车帝汽车商城实景图



基于多元共治、持续繁荣的景中村“微改造”更新实践 ——东湖大李村

分 类：乡村振兴

关键词：景中村，多元共治，文创产业

多元主体参与，实现共同缔造
微改造轻介入，提升环境品质
简化审批流程，创新政策制度
构建产业生态，搭建合作平台



图 40: 村庄主入口

大李村位于武汉东湖风景区核心景区——磨山景区南侧门户区域，紧邻武汉植物园、东湖樱花园、东湖梅园，是桥梁村四个自然村湾之一。随着东湖绿道的逐步贯通，磨山景区已成为东湖人气最旺的景区之一，相比之下，大李村经过多年自发建设，村湾建筑无序、道路狭窄、市政配套缺乏，风貌形象与东湖名片不匹配，更不能适应景区发展新形势、新要求。

2019年结合世界军运会契机，东湖景区管委会组织开展了大李村一期“微改造”，涉及用地面积约150亩，房屋120余栋，总建筑面积12万平方米，按照“微改造”模式，通过多元主体共建共治共享，打造了磨山景区“楚天文创第一村”。



图 41: 东湖 177 艺术餐厅



图 42: 楚陶艺术馆



图 43: 东湖大李村微更新改造过程

大李村作为东湖风景区的一颗靓丽的文创明珠，其改造实践在组织模式、改造方法、审批流程和运营管理等四个方面具有鲜明特点。项目汇聚众多村民、商户和艺术家、设计师、社会组织的创意和建议，经过持续的更新改造，保留了原有的乡土风情，融入了现代艺术元素，营造了独特的环境氛围，成为了东湖风景区靓丽的风景线。



图 44: 大李村一、二期总平面图

3.5.1 多元主体参与，实现共同缔造

项目遵循共同缔造原则，通过政府引导、村级组织、村民和商户参与、高校设计，满足社区和村民的实际诉求及基层治理目标。

政府适度投入，重点聚焦基础设施改造

政府投资 6500 万元，健全市政配套基础设施，拆除消防安全隐患建筑，改善村湾内部环境；村集体组织村民、合作商户陆续投入近 2 亿元，改造提升现状房屋及庭院，完成村民危房改造、立面改造及环境提升 65 处，整体提升村庄环境品质。



图 45：东湖时光隧道

业主主导整治，提升建筑风貌

在不破坏原有结构的基础上，文创建筑由文创馆主负责，其他建筑由景区管委会提供立面改造方案，由村民和商户自己组织施工，通过“穿衣戴帽”，以最小花费达到最佳效果。

村校全程合作，高校团队在地服务

华中科技大学建筑与城市规划学院规划、建筑、景观、艺术、公共管理以及社会学系师生积极参与村湾改造工作，贯穿规划设计、建筑设计、施工指导、房屋改造指导、村湾管理规则制定等全过程，促使大李“城中村”向“文创村”的蝶变。



图 46：华中科技大学建筑与城市规划学院师生在地服务

3.5.2 微改造轻介入，提升环境品质

微改造，保留原生风景，完善公共空间

项目在最大程度上保留村庄原始风貌，根据现有的建筑、道路、植被、水体的分布情况，以慎移树、不填湖、少拆房”为原则，对路网进行合理规划，微介入、巧布局，打通全村道路系统，拓展公共空间。



图 47：改造后建筑效果图（左）与现状建筑照片（右）

轻介入，因地制宜合理确定村湾的设计标准

更新改造坚持不做“过度规划”、“过度设计”。坚持“产业自主、业态自主”，坚持“设计自主、创作自由”，村湾的屋顶颜色、材料使用没有做统一规定，为设计师和村民、商户、文创业主的“非标”设计、“非正规”空间、“非正规”经济、“非正规”业态留下了生长空间，一方面有效降低村湾改造成本，一方面通过全员参与的村湾共同缔造提升环境品质，提振经济活力。



图 48：庞贝餐厅改造前后

3.5.3 简化审核流程，创新政策制度

微改造模式，简化了行政许可流程

风景区管委会明确大李村为微更新模式，因此不涉及任何用地性质（用途）的改变和建筑增量，只是拆除少量的涉及防火安全的建筑，不走“规划许可”流程，大大节约了项目实施的时间成本。

创新政策

风景区管委会以会议纪要的形式出台微更新改造“三原”原则（规划范围内的危房在“原址、原层数、原面积”“不长高、不长胖”的前提下由村民自行翻新改造），该项政策大大降低了以前每家每户申请“危房鉴定”和“开工许可”的手续成本，也降低了项目实施和基层治理的制度成本。

3.5.4 构建产业生态，搭建合作平台

立足文创资源，构建产业生态，推动产业发展

大李村一期汇聚大量手工匠人、艺术家和设计师，结合文创引入商铺、餐厅、咖啡馆、民宿等多类型业态，为游客提供了丰富的文旅体验，并通过定期组织的艺术展览、文化沙龙、手工课程、节日市集等各类文化活动，进一步提升了产业活力。

通过成立合作社，实现多元共享

构建由村民、文创馆主、社区居委会和平台公司组成利益共同体，推动文创产业发展，形成原村民、外来文创业主、商户等利益共赢局面，从而提升村民居住品质、改善商户创业环境、发展社区集体经济、打造景区文化品牌，实现由村湾向景区的转变。

特别鸣谢华中科技大学洪亮平教授、及朱教藤、丁博禹为本文提供的素材和资料。

目前，大李村已植入文创、民宿、餐饮等文化产业，引进中小文创企业与旅游服务企业 54 家，提供社会就业 500 多人，吸收村民就业 120 多人，村民收入提升超 5 倍；设立“共同缔造”课堂、“大思政”课堂、党校“校外”课堂 3 处，形成了独具特色的大李村文创旅游品牌，打造成为了东湖景区的网红景点。不仅改善了村湾环境，同时带动了村湾文创产业及旅游服务业的发展，促进了景村融合，带动了村民收入增长，探索了一条景中村共同缔造的新途径。

未来，大李村二期改造将针对一期过于同质化发展的问题，由村集体回收现状集体用房（3.9 万方）进行统一招商运营，置入旅游集散服务、品牌酒店、体验秀场等功能，补充旅游服务集散短板，为磨山景区提供更为完善的配套服务功能。目前方案已通过省林草局选址审批。

同时在大李村改造模式基础上，周边东头村、茅屋岭村等村落将探索整村改造、整体出租经营的新模式，推动村景融合发展，让全体村民、商户、村集体、政府共享发展红利，实现社会共赢。



图 49：乡村步行道



图 50：东湖书院



图 51：东湖大李村微更新改造后面貌



生态环境保护和基础设施强化类更新实践 ——中法半岛小镇生态韧性建设

分 类：生态环境保护、市政基础设施

关键词：生态韧性、环境治理、滨水空间、协同发展

突出生态优先，构建生态空间框架

创新雨洪管理，建立自然水网系统

强化过程控制，构建截污净污生态屏障

共享生态资源，营造多维滨水公共空间

中法半岛小镇位于中法武汉生态示范城东南部，后官湖北岸，整体地势较为平坦，呈现北高南低，中间高两侧低的地形特点，具有“三面临湖、湖塘环绕、龟背延伸”独特的场地肌理。场地内湖塘湿地面积占比达 25%，环湖生态岸线长达 4.5 公里，拥有较好的滨湖湿地生态资源优势、水生态基底良好、植被覆盖率高。但中法半岛小镇内部生态环境亟待保护和配套基础设施不完善，存在无序排水、应对极端降雨的韧性不足、湖渠水环境污染、区域生态系统退化，滨湖景观缺失和活力不足等现状问题，直接影响了生态环境的可持续发展和基础设施韧性承载力。

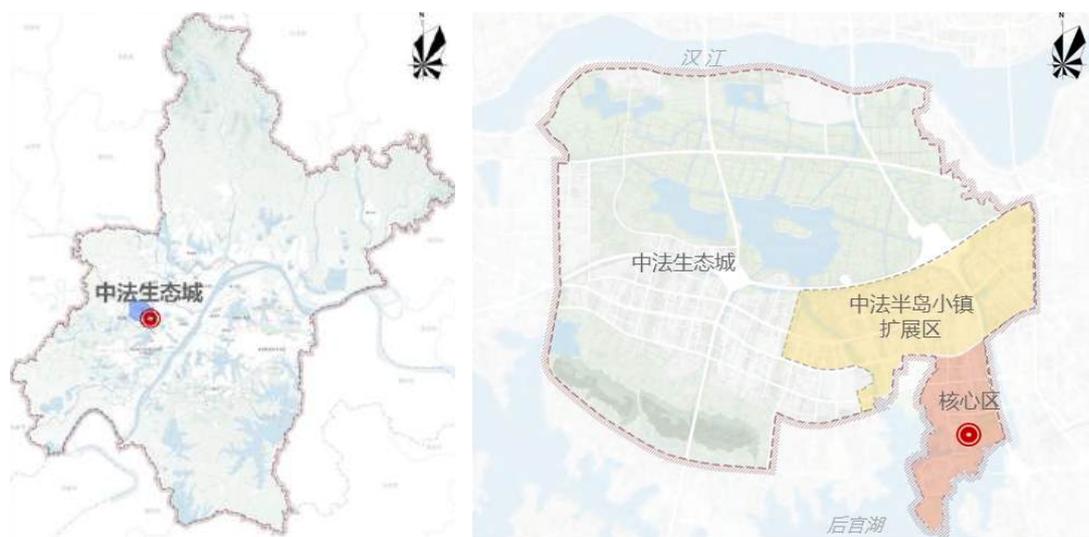


图 52：武汉中法半岛小镇区位图



图 53：现状场地分布情况

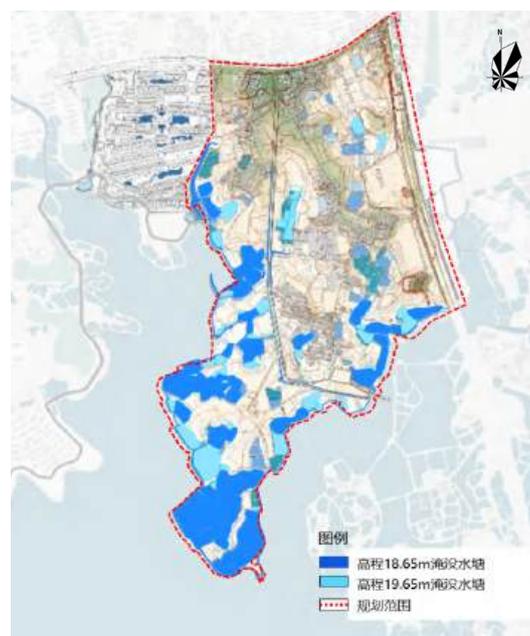


图 54：现状坑塘水面分布情况

为了实现城市空间与生态空间协同发展，在中法半岛小镇积极探索生态建设领域的“武汉标准”，提出新型基础设施更新改造的理念，倡导城市与自然共生，以生态保护修复为核心价值导向，以自然渗透和生态共享作为更新思路，保留并利用现有生态资源框架，探索新型基础设施生态韧性更新实施路径。

充分发挥中法半岛小镇独特的滨湖区位特色优势，识别现有生态资源基底进行微改造，引入生态修复、安全韧性、环境治理、滨水空间利用等功能，按照“最小动静、最低成本、最高标准、最优生态”原则，采取“生态高韧性、安全防风险、污染零增量、空间促交流”更新策略，优先识别生态空间用地进行保留，形成以水为核的生态安全格局。在生态空间内利用现有的河渠、湿地坑塘和低洼地，进行串联和微改造造成自然水网和环湖湿地链，形成具有排水、蓄水和净污功能为一体的无管网生态排水与净化系统；植入城市生态景观功能，通过生态空间由外向内自然渗透，营造多维滨水公共空间；修复城市生态系统、提升城市韧性安全、持续改善城市环境、实现人地关系平衡发展。



图 55：中法半岛小镇基地现状



图 56：中法半岛小镇更新后节点实景



图 57：中法半岛小镇更新后节点鸟瞰图

3.6.1 突出生态优先，构建生态空间框架

本着“最优生态”的原则，识别现有湖塘、湿地、河渠和生态资源作为城市生态空间基底，采用“从城市到自然”的生态改造手法，将城市生态空间作为城市空间逐步过渡到自然空间的柔性媒介，通过城市界面由内向外延伸至自然界面，生态空间由外向内渗透至城市空间，实现两个方向的空间融合，构建自然渗透、水陆交织的生态空间框架体系，修复中法半岛小镇自然生态基底。

通过生态织补引入多元动植物生态群落、串联大小坑塘形成生态涵养带、创新滨湖指状岸线改造，不断延伸生态空间。结合生境调查、地形高差、城市建设用地距离等因素，以最小成本路径原则，识别并建立生物栖息地和生物迁徙廊道，提升城市生态丰富性和物种多样性，尽可能将城市更新改造对场地生态环境的影响降到最低，以生态价值推动城市绿色发展，发挥城市生态特色和提升城市综合竞争力。

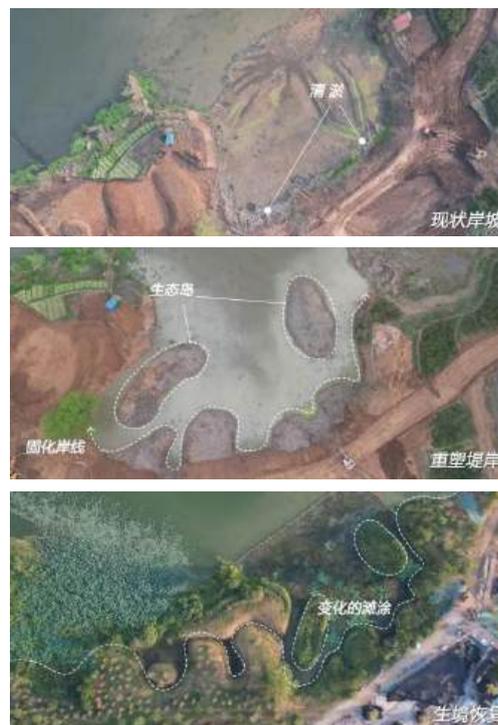


图 58：中法半岛小镇更新后节点实景

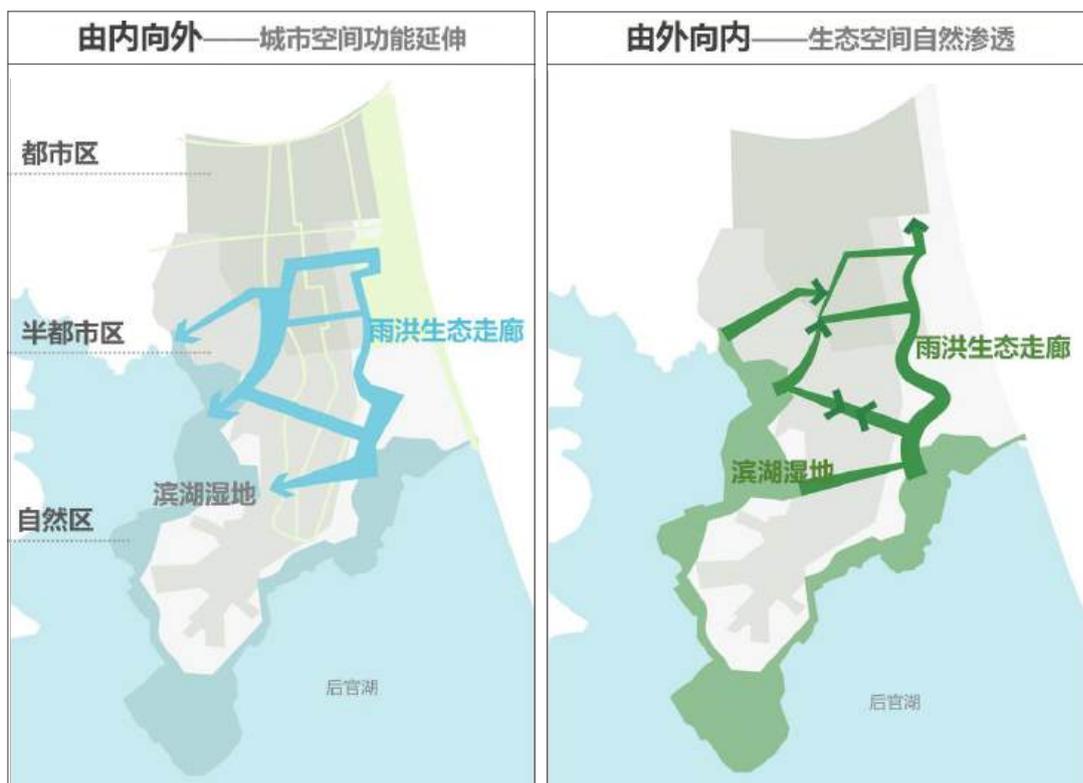


图 59：城市空间与生态空间融合示意

3.6.2 创新雨洪管理，建立自然水网系统

基于尊重自然、顺应自然和保护自然的理念，在城市更新过程中本着“最小动静”的原则，延续“三面临湖、湖塘环绕、龟背延伸”独特的场地肌理特征，充分发挥水网系统是联系自然流域与城市建设的重要纽带，利用雨洪模型识别低洼坑塘和沟渠，进行微改造为城市提供 60 万方湿地蓄水空间和 8 公里排水通道。

取缔传统灰色管网排水，最大化减少场地开挖，顺应北高南低的自然地势将低洼坑塘、雨水径流通道、河渠和湿地等进行有序组织，形成源头海绵 - 中途水网 - 末端湿地三级无管网生态排水系统，建立河渠夹岛、湿地环岛的自然水网系统，有效应对不同降雨场景下水分散排放，提升排涝标准至百年一遇，实现低成本和高韧性雨洪管理，增强城市抵御和防范极端天气的韧性能力。

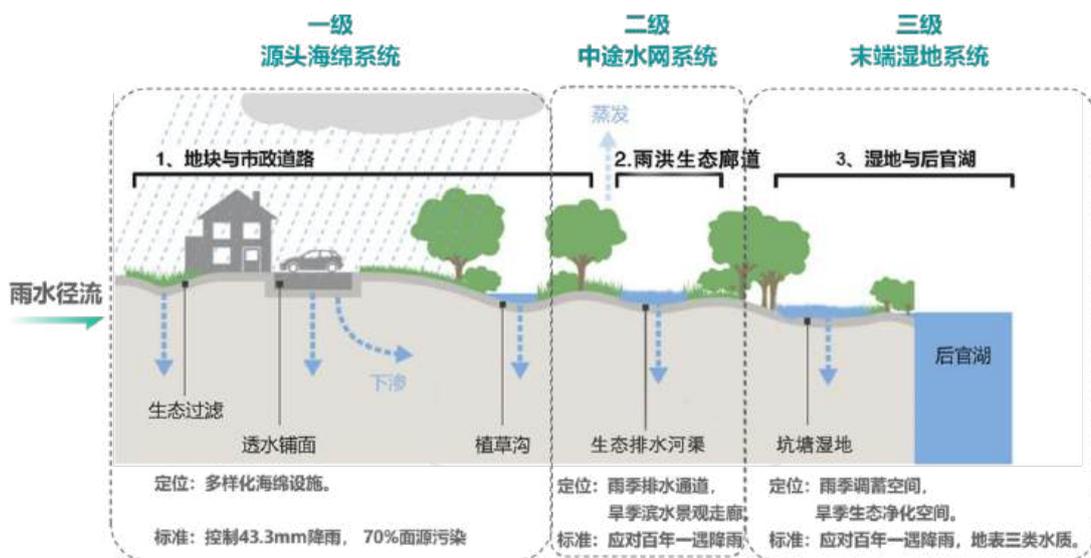


图 60：无管网生态排水系统示意

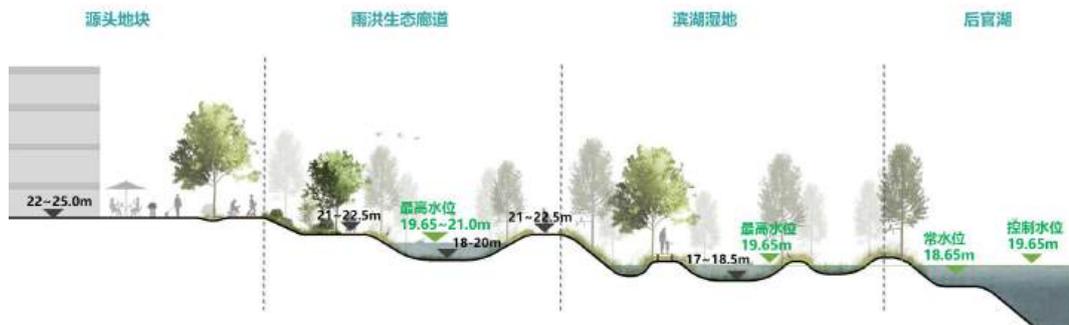


图 61：中法半岛小镇生态排水竖向示意图

3.6.3 强化过程控制，构建截污净污生态屏障

立足城市更新前后流域污染“零增量”和进入后官湖水质不低于地表Ⅲ类水标准的水环境治理目标，补齐污染治理基础设施建设短板，完善地区点源污水收集系统，提升污水全收集全处理能力；基于自然的解决方案（NBS）理念，构建以面源污染控制为核心的源头海绵 - 中途线型水网 - 末端滨湖生态涵养带梯级截污净化生态屏障，打造武汉首个污染零增量小镇。

利用地形微调、塘埂拆除、局部清淤、设置导流通道，在末端滨湖生态涵养带的东西两侧构建 2 条长约 4 公里的环湖湿地链净化系统和 1 条生态补水引擎，削减半岛产生的 70% 面源污染，增强水网系统的水动力，最大化的降低城市更新对临湖地区水网水质的影响，改善中法半岛小镇滨湖水环境。



图 62: 多级生态截污净化系统示意

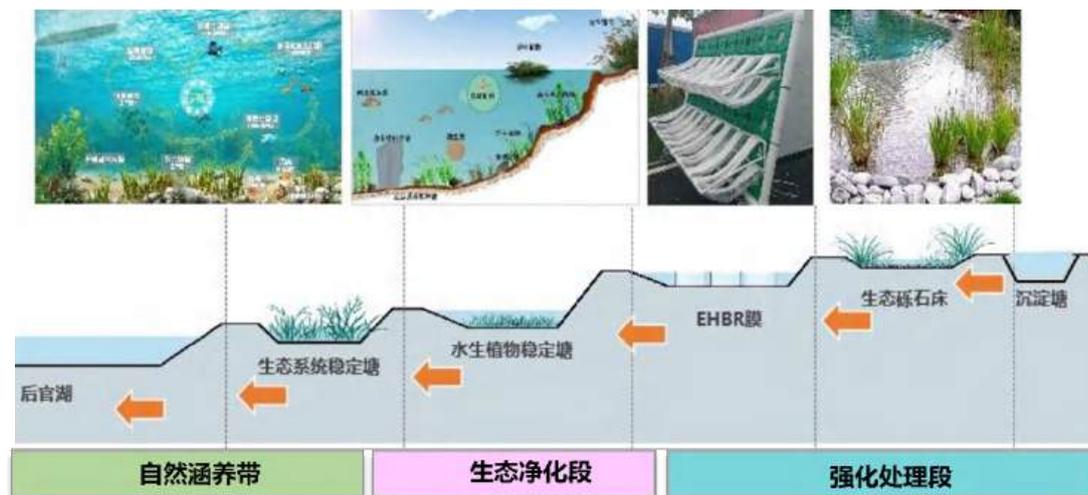


图 63: 环湖湿地链净化路径示意图



图 64: 中法半岛小镇滨湖生态涵养带改造后实景图

3.6.4 共享生态资源，营造多维滨水公共空间

依托现有外围自然湿地向内部城市渗透的生态本底，将多维滨水公共空间营造作为城市更新的重要手段，通过场地生态资源和生态景观共享，采用近自然设计理念，在满足排水需求基础上，保留河道和湿地蜿蜒多变的形态、自然生态岸线和本土生态植被为主的生境，复合户外游憩、休闲运动、亲水体验等功能，开发具有文化底蕴与创新体验的景观节点，建立主通勤、步行通勤+游憩、主游憩的三级生态化慢行步道体系，营造自然河道、多元水岸、滨水绿道、景观文化风貌于一体的滨湖生态公园，体现城市空间、生态空间和自然功能的融合渗透，增强城市景观风貌和滨水活力、彰显人文风貌，实现中法半岛小镇人与自然和谐共生。



图 65: 主通勤绿道断面



图 66: 主通勤绿道效果图



图 67: 步行通勤+游憩步道断面图



图 68: 步行通勤+游憩步道效果图



图 69: 主游憩步道断面



图 70: 主游憩步道效果图



图 71：中法半岛小镇生态水网总平面图

目前,中法半岛小镇自然水网系统和滨湖生态涵养带已启动更新改造。其中,滨湖生态涵养带工程已建成,作为2022年《湿地公约》第14届缔约方大会的示范项目之一,也成为了中法武汉生态城生态保护典范地和生态环境提升先行示范点。中法半岛小镇周边鸟类增幅达到40%,已发现黑翅长脚鹬、白鹭、黑水鸡、粗跟水蕨等珍稀动植物在此栖息。

本项目落实了可持续发展和生态修复的城市生态更新理念,为应对环境保护和气候变化挑战,在积极探索新型基础设施生态韧性建设方面提供了武汉范式,生态示范效益显著。



图 72: 滨湖生态涵养带更新改造后实景鸟瞰图



图 73: 滨湖涵养带重要节点更新后实景



图 74: 中法半岛小镇鸟类栖息场所



图 75: 中法半岛小镇内部滨水探索小径



多元文化遗产保护视角下的历史片区整体更新实践 ——青岛路文化艺术片

类型：文化复兴

关键词：文化博览、文化旅游、文化创意、伴随式规划、开发运营模式

政府主导，以文博功能激活片区发展推动武汉美术馆片更新改造
多方协同，以文旅 + 文创复合功能引领平和打包厂片区全流程更新
市场主导、三级联动，将保元里打造成为中山大道文旅线路新节点



图 76: 青岛路片保护规划总平面图

汉口历史风貌区是武汉近代历史风貌最完整、历史建筑最集聚、历史文化彰显最鲜明的区域之一。其中青岛路片是汉口历史风貌区“六片联动”中文化艺术气息最浓郁的功能版块。基于各风貌片区版块差异化的功能定位和城市更新原则，青岛路文化艺术片开展了精细化、分阶段的更新改造，形成了包括武汉市美术馆、平和打包厂、保元里在内的一系列城市更新亮点项目。

武汉美术馆、青岛路片和保元里三处更新项目时间横跨近 20 年，展现了不同历史阶段下武汉历史风貌区城市更新的模式的转变。从早期政府主导投资建设运营模式，到中期政府主导、市场参与模式，再到近期市场主导、持续更新模式。在一系列触媒项目的激活下，汉口历史风貌区的文化博览、文化旅游、文化创意业态链条不断完善，文旅线路不断延伸，持续带动片区经济活力和城区魅力提升。

3.7.1 政府主导，以文博功能激活片区发展推动武汉美术馆片更新改造

武汉美术馆改造主要从历史建筑的风貌修缮和功能置换出发，强调通过新旧历史建筑的结构重构和空间融合，建立适应当代文博展示活动需求的全新场所，为艺术展览、文化交流、图书馆藏等综合功能提供高效复合的空间载体。武汉美术馆改造由市政府投资 2.2 亿元完成，不仅提升了武汉市的文化氛围，为市民提供了一个欣赏艺术、参与文化活动的重要场所；也体现了武汉市对历史建筑保护和再利用的社会责任感和文化自信。作为中山大道的重要节点，2014 年的中山大道改造规划中对于武汉美术馆的南广场进行了重新设计，添置了多处艺术装置，形成了更加开阔流畅的步行空间和景观视野。



图 77：武汉美术馆鸟瞰图

3.7.2 多方协同，以文旅 + 文创复合功能引领平和打包厂片区全流程更新

青岛路片更新规划从深挖区域文脉特色出发，在单栋建筑保护的同时强化了对整体历史风貌和空间肌理的保护与控制。立足于前期功能策划研究，全面研究历史文化街区功能业态定位，避免传统保护规划单一的保护而带来历史街区的衰退，激发街区活力。其中，平和打包厂改造以功能策划工作先行，通过“填补肌理、修复遗存、整合区域、归并功能”的方式，将传统工业建筑转化为现代文创、消费、文化功能空间。其更新改造以重大项目（长江隧道）建设为契机，以区级平台为实施主体，引入专业园区运营主体进行园区招商管理和运营维护，搭建了历史建筑更新改造运营的全流程链条。

3.7.3 市场主导、三级联动，将保元里打造成为中山大道文旅线路新节点

保元里城市更新以市文旅集团为实施主体，联合江岸区政府等多家主体共同推进。将土地一级整理、二级开发、三级运营联动考虑，考虑项目运营期满（20年）后的资产价值，作为项目二级收益，达到“综合平衡、动态平衡、长期平衡”的城市更新目标。以多元文化艺术主题和文旅业态的引入，丰富保元里功能内涵。

将保元里从孤立的历史建筑转变为风貌区精品文旅线路的重要节点，以市美术馆（汉口馆）为市级文化博览核心，基于艺术产业链条构建“艺术+”产业生态圈，将展示、商业、服务等公共服务功能的建筑规模从30%提升到43%。



图 78：保元里实景图

经过跨越 20 年的更新改造，中山大道青岛路片蜕变成为武汉风貌最原真、功能最多元、体验最沉浸的历史风貌区。武汉美术馆的改造使其成为武汉市重要的文化设施之一，于 2015 年入选为第二批国家重点美术馆，总参观人数超过 100 万人次，每逢周末、节假日均客流爆满，是武汉最重要的公共文化艺术场馆。青岛路片平和打包厂改造工程荣获联合国教科文组织“2019 年度亚太地区文化遗产保护荣誉奖”；2018 年其作为“汉口文创谷”龙头项目盛大开园。目前引入数字创意、工业设计、文创售卖、艺术书店等 100 余家企业进驻，为周边地区的发展带来了积极带动作用。

保元里更新改造于 2024 年 2 月正式开街，以横跨小年、春节、元宵节三个时段的文化艺术活动为引爆项目，唤起社会大众对保元里的兴趣与关注，现已吸引了一批具有影响力的品牌商户进驻，沿街商铺现已陆续开业，不断给老里份注入了新活力，激活武汉老城区的商业价值。



图 79：平和坊鸟瞰图

04

城市更新武汉倡议

• 城市更新实践经验倡议

INITI ATIV ES

在联合国提出的SDGs发展目标引领下，武汉市全面践行新城市议程的新发展理念，武汉市结合自身城市特色，依托城市更新工作的实践探索，总结形成五大方面的“武汉倡议”为未来更多国家城市的城市更新工作的推进提供有益借鉴。

URBAN REGENERATION INITIATIVES OF WUHAN



城市更新实践经验倡议

鼓励构建城市更新的理论基础，不断完善更新实施推进的方法体系

鼓励更新类型上不断创新，形成要素更加多元、层次更加丰富的新局面

鼓励基于有机更新理念的全面更新统筹，实现系统性、综合性和渐进式城市更新

鼓励完善基于共同缔造理念的更新组织形式，促进社会包容保障公平正义

鼓励应用数字化新技术手段，为数字时代下城市更新工作进行创新赋能

4.1.1 鼓励构建城市更新的理论基础，不断完善更新实施推进的方法体系

城市更新是一个不断发展和多学科交叉的研究课题，城市更新相关的理论基础也来自于不同的学科，包括了城市规划、城市设计、建筑设计、风景园林、城市经济、城市管理和城市社会学等学科领域。综观城市更新的思想与理论发展轨迹，呈现出由物质决定论的形体主义规划思想逐渐转向协同理论、自组织规划等以人为本思想的发展轨迹，反映出城市更新价值体系的基本转向。新时期城市更新在认识、理念、方式、技术上都更加综合系统，体现出现代城市更新系统性、复杂性、综合性和政策性的发展趋向。需要基于解决现实问题的思路，突破学科边界，积极开拓创新，改变现有的和传统的城市规划理论与方法，加强传统强调工程技术城市规划学科与社会人文和行政管理等学科的交叉融合，深入研究基于联合国可持续发展目标（SDGs）要求下，融合“城市生命有机体”、“有机更新”、“新城市主义”、“紧凑城市”、“新城市人文主义”等理念的城市发展规律和动力机制，对城市更新涉及的法律法规、产业结构、产权结构、基础设施、土地利用、市场运作和公众参与等诸多领域开展系统研究，构建新发展阶段的城市更新基础理论和方法体系，提高城市更新的科学理性与社会基础。

4.1.2 鼓励更新类型上不断创新，形成要素更加多元、层次更加丰富的新局面

将城市本身视作一个有机生命自组织体系，城市更新的类型应当在更多维度上有所创新。宏观尺度上，应当鼓励城市结合城市高质量发展和新旧动能转换的要求，强调城市更新基于国土空间规划体系总体框架基础下优化调整城市功能结构、促进城市产业结构升级和城市人居环境改善；中观尺度上，依据城市不同功能区的现实情况和成熟程度，针对性探索通过老旧小区改造、老工业基地更新改造、老中心区再开发、历史街区保护性更新、城中村改造、棚户区改造、危旧房改造、老码头地区更新再开发、工业园区更新、城市滨水区更新再开发和轨道交通基础设施改造等多样化存量更新方式，促进成片区、单元式的整体更新；微观尺度上，更加注重以小切口的民生更新改造项目，通过局部微更新、微改造的精心打磨，进一步满足和解决社区层面更加贴近民生的需求和问题，带动片区乃至城市功能和品质的整体提升。

4.1.3 鼓励基于有机更新理念的全面更新统筹，实现系统性、综合性和渐进式城市更新

城市发展的全过程是一个不断更新、改造的新陈代谢的有机更新过程，城市更新作为城市自我调节或受外力推动的机制永远存在于城市发展之中，涉及城市发展诸多方面，是一项复杂的社会系统工程。正是如此，我们不能仅仅将城市更新看作是进行物质性和功能性更新改造的建设活动，更多的是将其作为通过不断调试城市结构与功能，增强城市整体机能，使城市能够不断适应未来发展需要、满足人们对美好生活品质需求的调节机制。需要强调整体性、系统性和持续性更新统筹，确保城市更新与经济、社会、文化发展的关联协调，一方面通过系统性、渐进式的全局统筹处理好“局部与整体”、“近期与远景”的更新关系，明确全市城市更新目标和任务，提出城市更新总体策略，系统指导全市开展城市更新工作有序推进，避免盲目和无序的更新改造；另一方面通过综合性的更新统筹，引导各类更新资源的合理配置，处理好“新与旧”“地上与地下”“单方效益与综合效益”等多重关系，使城市更新工作更加科学、可持续，构建促进城市文明、推动社会和谐发展的更长远和更综合的城市更新新格局。

4.1.4 鼓励完善基于共同缔造理念的更新组织形式，促进社会包容保障公平正义

基于“共同缔造”理念下的城市更新实施组织形式旨在促进社会包容，保障公平正义。这种形式强调不同阶层的公众参与，让不同的社会群体都能参与到城市更新的决策和实施过程中。通过共同缔造，能够充分听取各方意见，包括居民、社区组织、企业等，确保更新方案符合大多数人的利益。它促进了社会包容，使弱势群体的需求得到关注和满足。同时，共同缔造保障了公平正义，避免了少数人或利益集团垄断更新资源和利益。它确保了更新成果能够公平地惠及全体居民，减少社会差距，促进社会和谐稳定。此外，共同缔造还能增强居民的归属感和认同感，提高社区凝聚力，共同营造美好的城市环境。这种更新形式创新共生机制，优化共生环境，体现了社会的公平、公正和民主，有助于实现城市的可持续和包容性发展，切实保障人民的幸福生活。

4.1.5 鼓励应用数字化新技术手段，为数字时代下城市更新工作进行创新赋能

在城市更新过程中，利用“大数据 + 厚数据”的基础，充分运用城市数字仿真实验室、虚拟现实、BIM等数字化技术手段有效的应用到城市更新工作中。通过大数据分析，精准了解城市的人口分布、交通流量、土地利用等情况，为城市更新规划提供科学依据。地理信息系统（GIS）技术可以实现对城市空间的可视化管理，帮助规划师更好地设计和布局城市功能。此外，利用虚拟现实（VR）和增强现实（AR）技术能够让居民更加直观地感受更新后的城市场景，提高公众参与度。结合智能传感器和物联网技术可以实时监测城市基础设施的运行状态，及时发现和解决问题。通过建筑信息模型（BIM）技术，可以对建筑施工过程进行精细化管理，减少浪费和成本。数字化新技术手段的应用为城市更新工作提供了更高效、更精准、更智能的解决方案，为城市更新赋予强大新生动力。

参考文献:

European emission (2024) Malmö: from shipyards to sustainable living in Varvsstaden. Available at: Malmö: from shipyards to sustainable living in Varvsstaden – Culture and Creativity (europa.eu) (Accessed: 23 July 2024).

Kjellander Sjöberg (2023) Gjuteriet. Available at: Gjuteriet | Kjellander Sjöberg Arkitektkontor (kjellandersjoberg.se) (Accessed: 23 July 2024).

ArchDaily (2023) Gjuteriet Renovation / Kjellander Sjöberg. Available at: Gjuteriet Renovation / Kjellander Sjöberg | ArchDaily (Accessed: 23 July 2024).

CU2030 (2024) Singel Stationsgebied. Available at: Singel | CU2030 (Accessed: 23 July 2024).

OKRA (2024) A climate-adaptive backbone for the centre of Utrecht. Available at: Catharijnesingel – OKRA (Accessed: 23 July 2024).

Urban Nature Atlas (2024) Greening the Historical Canal. Available at: Greening the Historical Canal | Urban Nature Atlas (una.city) (Accessed: 23 July 2024).

METALOCUS (2022) RECOVERY OF THE CATHARIJNESINGEL CANAL BY OKRA LANDSCHAPSARCHITECT, 11TH EUROPEAN PRIZE FOR URBAN PUBLIC SPACE 2022. Available at: Recovery of the Catharijnesingel canal by OKRA landschapsarchitect, 11th European Prize for Urban Public Space 2022 | The Strength of Architecture | From 1998 (metalocus.es) (Accessed: 23 July 2024).

Archello (2022) Chong Nonsi Canal Park : Reclaiming Venice of the East. Available at: Chong Nonsi Canal Park | LANDPROCESS | Archello (Accessed: 23 July 2024).

Thailand Construction News (2021) Construction Works Giving New Life To Bangkok's Canals. Available at: Construction works giving new life to Bangkok's canals – Thailand Construction and Engineering News (thailand-construction.com) (Accessed: 23 July 2024).

CNN (2022) The architect helping sinking cities fight flooding. Available at: <https://edition.cnn.com/style/article/kotchakorn-voraakhom-landscape-architect-spc-intl/index.html> (Accessed: 23 July 2024).

Moool (2022) Chong Nonsi Canal Park by LANDPROCESS. Available at: Chong Nonsi Canal Park by LANDPROCESS – moool (Accessed: 23 July 2024).

DS+R (2019) The Tide. Available at: The Tide – Diller Scofidio + Renfro (dsrny.com) (Accessed: 23 July 2024).

Greenwich peninsula (2024) The Story of Greenwich Peninsula. Available at: About Us | Greenwich Peninsula (Accessed: 23 July 2024).

Architecture Design (2019) AD100 Diller Scofidio + Renfro Is Designing London's First Elevated Park. Available at: AD100 Diller Scofidio + Renfro Is Designing London's First Elevated Park | Architectural Digest (Accessed: 23 July 2024).

Archday (2021) The Tide / Diller Scofidio + Renfro (Lead) + Neiheiser Argyros. Available at: The Tide / Diller Scofidio + Renfro (Lead) + Neiheiser Argyros | ArchDaily (Accessed: 23 July 2024).

Orizzontale (2021), PROSSIMA APERTURA: A new model of urban regeneration. Available at: Prossima Apertura (orizzontale.org).

Floornature Architecture & Surfaces (2021), "Prossima Apertura", an urban regeneration project in Aprilia. Available at: Prossima Apertura an urban regeneration project in Aprilia | Floornature.

2022 Prizes New European Bauhaus (2022), Application: Prossima Apertura Next Opening. Available at: Prossima Apertura / Next Opening | NEW EUROPEAN BAUHAUS (new-european-bauhaus.eu).

Chimienti et al. (2020) Relazione Finale Attività Integrate. Available at: DDDEF di report Prossimapertura def ant (new-european-bauhaus.eu).

SPARK (2022) THE FIRST LOOK AT GR.ID, A "RETRO-FIRST" PROJECT. Available at: THE FIRST LOOK AT GR.ID, A "RETRO-FIRST" PROJECT — SPARK (sparkarchitects.com) (Accessed: 23 July 2024).

Archdaily (2022) GRiD / SPARK. Available at: GRiD / SPARK | ArchDaily (Accessed: 23 July 2024).

有方 (2022) Available at: 霓虹社交场：新加坡 GRiD 商业改造更新 / SPARK – 有方 (archiposition.com) (Accessed: 23 July 2024).

Britannica (2024), Hamburg, Germany. Available at: <https://www.britannica.com/place/Hamburg-Germany/Climate>.

Hafencity (2024), The history of the site. Available at: <https://www.hafencity.com/en/overview/history>.

Shehadi S. (2018), Hamburg's Hafencity plan finally comes to fruition. Available at: <https://www.fdiintelligence.com/content/Interview/hamburgs-hafencity-plan-finally-comes-to-fruition-73238>.

Hafencity (2006), Hafencity Hamburg – the Masterplan. Available at: Arbeitsheft 4_1-43x (hafencity.com).

Forster S. (2024), Hafencity: a model city on the waterfront. Available at: <https://www.discovergermany.com/hafencity-a-model-city-on-the-waterfront/>.

Tagliabue B. (2014), Public Spaces HafenCity. Available at: <https://www.area-arch.it/en/public-spaces-hafencity/#:~:text=The%20open%20spaces%20of%20the%20western%20part%20of,in%20keeping%20with%20various%20harbor%20and%20industrial%20uses.>

Zaha Hadid Architects (2024), Niederhafen River Promenade. Available at: <https://www.zaha-hadid.com/architecture/hamburg-river-promenade/>.

Hales R. (2015), HafenCity is Designed to be Flood Proof. Available at: <https://cortescurrents.ca/hafencity-is-designed-to-be-flood-proof/>.

HafenCity (2024), Infrastructure. Available at: <https://www.hafencity.com/en/urban-development/infrastructure>.

HafenCity (2024), Social Development. Available at: <https://www.hafencity.com/en/urban-development/social-development>.

HafenCity (2021), Stationary car sharing in eastern HafenCity under way. Available at: <https://www.hafencity.com/en/news/stationaeres-car-sharing-in-der-oestlichen-hafen-city-startet-im-herbst>.

HOCHBAHN (2024), The HEAT Project. Available at: <https://www.hochbahn.de/en/projects/the-heat-project>.

Bank aus Verantwortung (2024), Exhaust heat – Steamy liaison. Available at: <https://www.kfw.de/stories/environment/energy-efficiency/aurubis-hamburg/>.

HafenCity (2024), Sustainability. Available at: <https://www.hafencity.com/en/urban-development/sustainability>.

HafenCity (2024), DGNB Spcial Award Ecolabel. Available at: <https://www.hafencity.com/en/faqs-ecolabel>.

HafenCity celebrating 15th anniversary with impressive balance sheet | News | Hamburg Business (hamburg-business.com).

MVRDV (2017) SEOULLO 7017 SKYGARDEN. Available at: MVRDV – Seoulo 7017 Skygarden (Accessed: 23 July 2024).

Gooood (2017) MVRDV 首尔空中花园, “首尔路”. Available at: MVRDV 首尔空中花园, “首尔路” – 谷德设计网 ([gooood.cn](https://www.gooood.cn)) (Accessed: 23 July 2024).

Architonic (2017) Available at: Seoulo Skygarden by MVRDV | Monuments/sculptures/viewing platforms ([architonic.com](https://www.architonic.com)) (Accessed: 23 July 2024).

Boo, Y., & Young-Sang, K. (2018/04). A case study on sustainable reuse of abandoned infrastructure at seoul station overpass as urban park for the design strategies in korea. IOP Conference Series.Earth and Environmental Science, 143(1). Available at: A_Case_Study_on_Sustainable_Re.pdf.

Shafaray, E., & Kim, S. (2017). A study of walkable spaces with natural elements for urban regeneration: A focus on cases in seoul, south korea. Sustainability, 9(4), 587. Available at: 首尔 步行空间 .pdf.

Atlanta Beltline INC.(2024) About the Atlanta Beltline. Available at: About the Atlanta Beltline | Where Atlanta Comes Together.

Atlanta Beltline, Inc. (2022), ABI Affordable Housing Working Group – Final Report. Available at: <https://beltlineorg.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2019/01/Affordable-Housing-Working-Group-Report-v19.pdf>.

Atlanta Beltline (2024), Affordable Housing Available at: <https://beltline.org/learn/progress-planning/affordable-housing/>.

Invest Atlanta (2022), Invest Atlanta Beltline Increment – Program Guidelines. Available at: https://www.investatlanta.com/assets/beltline_increment_program_guidelines_22-12_B3oWbzq.pdf.

大武汉 (2024) 江欣苑社区创新改造模式，华农师生携手居民共筑美好生活 . Available at: <https://www.app.dawuhanapp.com/p/37535578.html> (Accessed: 23 July 2024).

武汉文明网 (2023) 武汉汉阳：共同缔造激活小区治理新动能 . Available at: http://hbwh.wenming.cn/oldweb/hy/202308/t20230801_8196253.html (Accessed: 01 August 2023).

腾讯网 (2024) 这项改造，惠及 2 万余人 . Available at: https://news.qq.com/rain/20240524A0562F00?suid=&media_id= (Accessed: 24 May 2024).

湖北日报 (2023) “我的花园我做主”江欣苑社区花园营造活动 . Available at: https://news.hubeidaily.net/pc/c_1946638.html (Accessed: 08 November 2023).

湖北日报 (2023) “武汉汉阳：利用小区“边角料”打造社区百花园 . Available at: https://news.hubeidaily.net/mobile/c_2058499.html (Accessed: 13 December 2023).

湖北发布 . 【关注】湖北新增两条省级示范步行街 [EB/OL]. (2016-05-30)[2024-11-25]. <https://cj.sina.com.cn/articles/view/2607972104/9b727f08019019gpe>.

朱教藤，丁博禹，洪亮平 . 景中村改造困境与出路—以武汉东湖大李村“微改造”实践为例 【J】 . 活力城乡 美好人居——2019 中国城市规划年会论文集 .

严雅琦，田莉 .1990 年代以来英国的城市更新实施政策演进及其对我国的启示 [J]. 上海城市规划 ,2016,(05):54-59.

黄婷,郑荣宝,张雅琪.基于文献计量的国内外城市更新研究对比分析[J].城市规划,2017,41(05):111-121.

蒋伟刚,蒋孟晨,吴双.基于CiteSpace知识图谱分析的国内外城市更新研究进展[C]//中国城市规划学会,成都市人民政府.面向高质量发展的空间治理——2021中国城市规划年会论文集(02城市更新).广东工业大学建筑与城市规划学院;中国石油大学(北京);,2021:14.DOI:10.26914/c.cnkihy.2021.029703.

严若谷,周素红,闫小培.西方城市更新研究的知识图谱演化[J].人文地理,2011,26(06):83-88.
DOI:10.13959/j.issn.1003-2398.2011.06.002.

周红,李百浩,周旭.汉口里分空间布局及其建筑特色研究[J].武汉理工大学学报,2010,32(03):90-93.

呼宇飞,宋国栋.梯度视角下历史街区保护与更新的模式研究——以武汉市保元里片保护更新规划为例[J].建筑与文化,2022,(12):166-169.DOI:10.19875/j.cnki.jzywh.2022.12.053.

傅梦雪.城市公共空间与工业遗存关联性研究[D].华中科技大学,2019.DOI:10.27157/d.cnki.ghzku.2019.002376.

游睿.创意产业导向下老城区文化资源价值实现路径研究[D].华中科技大学,2020.DOI:10.27157/d.cnki.ghzku.2020.000239.

吴坤,张帆.汉口历史风貌区旧城改造的建设模式探索[C]//中国城市规划学会.人民城市,规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新).武汉市规划研究院;2023:12.DOI:10.26914/c.cnkihy.2023.055755.

宋国栋,欧阳霁青,张帆.文化记忆视角下历史文化街区公共空间的营造策略研究——以汉口历史风貌区为例[C]//中国城市规划学会.人民城市,规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新).武汉市规划研究院;2023:12.DOI:10.26914/c.cnkihy.2023.055910.

李青.治理视角下旧城微更新实践——以武汉市汉口“八七会址”片历史街区为例[J].规划师,2024,40(S1):162-166.

宋洁.近代汉派建筑的保护与再生——以武汉美术馆改扩建工程为例[C]//中国民族建筑研究会,西南交通大学建筑学院.首届中国民族聚居区建筑文化遗产国际研讨会论文集.武汉市城市规划设计研究院;2010:11.

肖伟,宋奕.城市历史文脉与场所精神的识别与传承——来自武汉的城市设计启示[J].中国勘察设计,2021,(11):40-45.

黄焕,Bert Smolders,Jos Verweij.文化生态理念下的历史街区保护与更新研究——以武汉市青岛路历史街区为例[J].规划师,2010,26(05):61-67.



联合国人居署



武汉市规划研究院
(武汉市交通发展战略研究院)

WUHAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

2024 武汉城市更新探索与实践 —— 总报告



武汉市规划研究院
WUHAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

武汉城市更新探索与实践 ——子报告武汉篇

EXPLORATION AND PRACTICE OF
URBAN REGENERATION IN WUHAN

WUHAN
PRACTICES

2024



武汉城市更新探索与实践——子报告武汉篇

版权所有 © 联合国人类住区规划署，2024

联合国人居署中国办公室
中国北京市朝阳区秀水街1号建国门外外交公寓6-1-83

免责声明

本报告中使用的名称和呈现的材料并不意味着联合国秘书处就任何国家、区域、城市或地区或其政府部门的法律地位，或就其边境或边界划定，或关于其经济体系或发展程度发表任何意见。本出版物的分析结论和建议不一定反映联合国人类住区规划署或联合国或其成员国的观点。

致谢

主要作者：武汉市规划研究院（武汉市交通发展战略研究院）
撰稿参与者：联合国人居署中国办公室
数据及图片来源：除参考文献所载出处外，均来源于武汉市规划研究院（武汉市交通发展战略研究院）负责项目

武汉城市更新探索与实践 ——子报告武汉篇

EXPLORATION AND PRACTICE OF
URBAN REGENERATION IN WUHAN

前言 本次研究报告编写工作旨在全面梳理武汉市在城市更新领域的实践经验,深入分析城市更新的成功案例及其背后的关键因素,以期为武汉乃至其他城市的未来城市更新工作提供有益的参考与借鉴。

本次武汉城市更新实践案例的选取主要遵循以下原则:

强调时代性,从落实对接世界范围内城市更新工作在理论基础、技术方法和实施路径等方面发展趋势和价值导向的基础上,充分展现武汉城市更新工作的时代性特征。

强调特色性,充分彰显武汉市作为国家中心城市、超大城市、历史文化名城、山水湖城、工业基地、枢纽城市、大学之城等方面的城市特征,让读者可以通过武汉城市更新案例的介绍,进一步了解和认识武汉。

强调示范性,选取2010年以来实施取得成效,具有重大社会影响、具备良好展示和推广价值项目的城市更新典型案例进行介绍和总结,形成城市更新“武汉经验”。

CONTENTS

目 ————— 录

01

住区民生改善类更新
——武汉江欣苑社区

02

经济产业复兴类更新
——汉正街地区可持续更新实践

03

产业复兴视角下老旧工业园区的更新改造
——武钢云谷606园区



04

基于多元共治、持续繁荣的景中村“微改造”实践
——东湖大李村

05

生态环境保护和基础设施强化类更新实践
——中法半岛小镇生态韧性建设

06

多元文化遗产保护视角下的历史风貌区更新
——青岛路文化艺术片

07

后记



案例分布：

本次共选取 6 个武汉城市更新案例，其中：

住区民生改善类

选取江欣苑社区更新项目，江欣苑位于汉阳区墨水湖畔，始建于 2007 年，有居民 2016 户，建筑以 6-7 层为主，社区内建有非物质文化遗产传承园区，项目围绕打造“全龄友好”的美好住区，集中展现武汉新时代共建共享共赢的社区治理模式。

经济产业复兴类

选取汉正街更新项目和武钢云谷 606 园区更新项目。

汉正街位于两江交汇的核心地段，是汉口的发源地，也是武汉精神的传承地，曾是“楚中第一繁盛处”和“天下第一街”，汉正街更新体现了渐进式、可持续的发展理念，折射出武汉对于根脉的情怀及对于发展的憧憬。

武钢云谷 606 园区位于洪山区北部，临近武汉火车站，由始建于 1954 年的老工业基地改造而成，已经借助城市更新建设成为引人入胜的创新园区和打卡景区，通过腾笼换鸟式的传承与革新，呈现出武汉作为老工业基地的使命与担当。

公共空间提升类

选取东湖大李村更新项目，大李村位于东湖东岸，由梅园、樱园、植物园所环抱，大李村秉持“微改造”理念，通过政府引导、村级主导、村民参与，获得了“楚天文创第一村”的美誉，演绎了武汉“大江大湖”底色下“景中村”的图强之路。

生态环境保护类、市政基础设施类

选取中法半岛小镇基础设施更新项目，项目位于后官湖北岸，三面湖塘环绕，本土动植物丰富，为解决区域排污问题、丰富城市景观、提高城市韧性，以“自然渗透、生态共享”的思路进行更新，彰显武汉与绿水青山相互依存、共同繁荣的能力与决心。

历史文化保护类

选取青岛路文化艺术片更新项目，青岛路位于汉口历史风貌区内，是武汉近代历史风貌最完整、历史遗迹最密集的片区之一，项目通过“填补肌理、修复遗存、整合区域、归并功能”的更新策略，再现了“五国租界，十里风华”的气韵，展示出武汉严格保护并充分利用历史文化遗产的探索与创新之举。

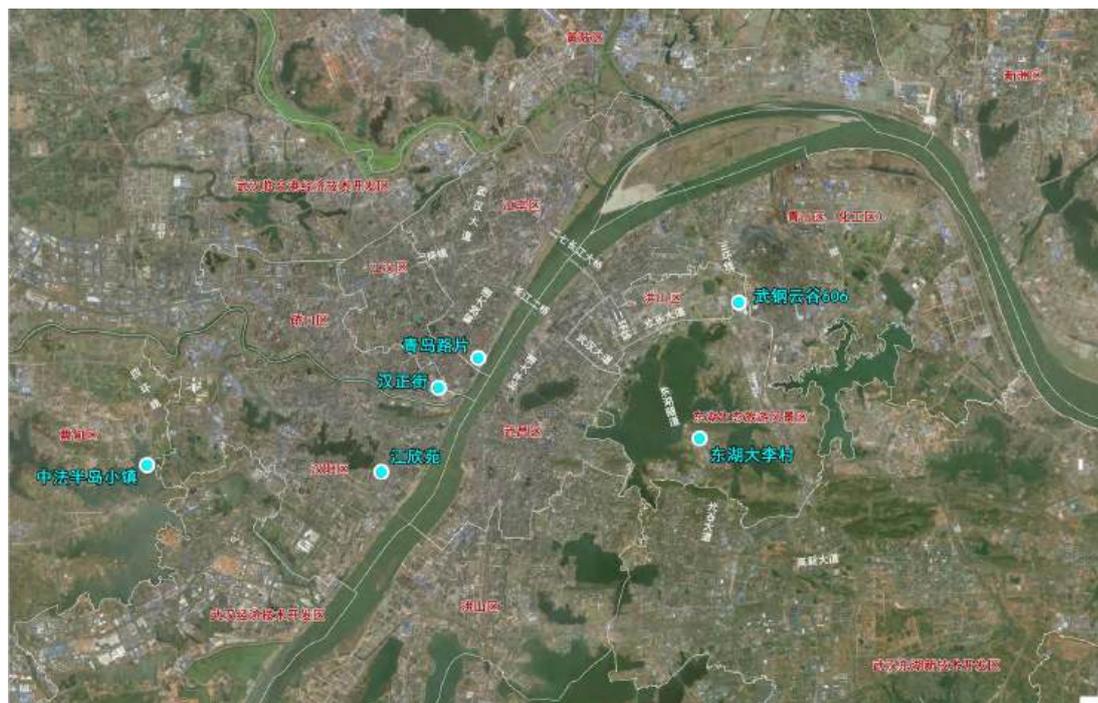


图 1：更新案例分布式示意图

01

1.1 社区更新背景

1.2 社区更新策略

1.3 实施路径

1.4 总结

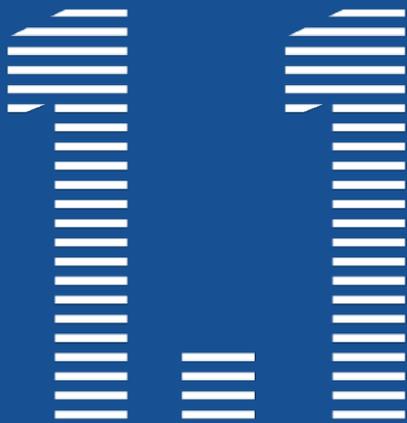
REGENERATION

江欣苑社区城市更新项目是一次多方协作和公众参与的典范，它通过联合政府、设计院、高校、社区组织和居民自身，共同推进社区的物质环境转型与治理水平提升。

项目的核心在于积极引导居民参与规划和决策，确保他们的声音和需求被听取，从而提升归属感和满意度，为社区发展打下社会基础。资金模式的创新体现在多元化融资策略上，结合政府支持、社会资本、居民自筹和专项债券等渠道，为社区改造提供稳定的资金保障，平衡各方利益，分散风险。长效运营机制的建立通过制定维护标准、组织维护活动、建立监督反馈机制，确保公共空间和设施得到持续维护，同时培养居民自我管理和服务能力，提高社区治理效率。

这一城市更新项目最终促进了包容性增长和社会公平，改善了居民生活环境，提供了公共服务和就业机会，加强了社会群体间的交流融合，为构建和谐社会做出了积极贡献。





社区更新背景

江欣苑社区更新背景

社区更新目标

1.1.1 江欣苑社区更新背景

江欣苑社区位于武汉市汉阳区墨水湖东岸，是环墨水湖游憩片城市更新片区内典型的老旧社区。随着城市化进程的推进，本区从事渔业的原住村民被集中安置于此社区，使之成为武汉最早一批城中村改造还建社区。社区总面积达到 17 万平方米，拥有 41 栋住宅楼，共 2016 户居民，总人口为 6587 人。社区内围绕丰富的渔业传统，形成富有地方特色的“高龙”文化，并建有全国首个社区内的 3A 级非遗传承园旅游景区、国家级非遗生产线保护示范基地，包含 54 个国家、省、市级非遗重点项目。多年的聚居使得社区内三里坡路、江欣苑路成为汉阳区最具浓厚烟火气的活力街区。江欣苑社区更新项目自 2023 年开展，重点针对居住环境老旧，公共服务不足、居民凝聚力不够等老旧社区普遍存在的问题展开，作为汉阳区重点城市更新项目，以小成本、高质量、精细化为标准，基于社区特点对老城区进行微改造、微更新，实现社区文脉的传承、社区活力的激发和人居环境与生活品质的提升。本项目从公共空间美化、社区治理平台搭建、非遗文化传承与发扬，以及规划师的长效服务四个维度展开。



图 2：江欣苑社区更新区位图（左上）及江欣苑社区更新鸟瞰图（右下）

高龙又名龙舞，起源于唐代贞观年间，是湖北特有的一种龙灯艺术，为汉阳区的国家级非物质文化遗产项目¹

1.1.2 社区更新目标

通过调研数据，江欣苑社区居民表达了对社区环境改善和生活品质提升的强烈愿望，他们特别关注小区内景观改造升级、沿线道路风貌升级、停车空间增加等问题。居民对于扩大非遗品牌文化相关设施的需求，显示出他们对传统文化的重视和传承的期望，希望通过非遗文化的推广，增强社区的文化特色和吸引力。此外，老年食堂和社区医疗设施的增加，直接关系到居民的日常便利和健康生活，设施的完善将极大地提升他们的生活质量和幸福感。居民的这些需求综合体现了对社区功能完善、服务升级和文化发展全面进步的期待，因此，本次改造将以打造一个非遗文化传承人友好社区，志愿者友好社区，儿童友好社区，老人友好社区为核心目标。



图 3：环墨水湖游憩片更新效果图



社区更新策略

复合的项目组织架构
深度的公众参与模式
积极的空间提升策略
有效的长期运作机制

1.2.1 复合的项目组织架构

在推动社区更新的过程中，建立一个由政府、专业团队和社区组织共同构成的协作框架至关重要。这个框架融合了城市规划师、工程师、社区领袖和政策分析师等多领域专家，确保项目从多个角度获得专业指导。同时，通过鼓励社区居民参与组织和活动，使他们能够直接参与项目的监督和决策，满足他们的需求。

此外，为实现低成本、高质量的精细化改造，项目需要采用多元化的资金构成模式，结合政府资金、社会资本和居民自筹等资源，这不仅分散了风险，提高了资金使用效率，还增强了社区参与度和治理活力。这种资金模式为社区的长期可持续发展提供了支持，确保居民生活质量得到实质性的提升。

1.2.2 深度的公众参与模式

在进行老旧小区城市更新时，居民的见解至关重要，因此项目团队需要开展公共参与活动，及时向居民公开信息并收集反馈，确保他们了解项目并参与其中。活动将分为中微观和宏观两个层面，以确保居民的心声尽可能得到传达。项目团队还将通过多种渠道收集居民建议，如研讨会、调查问卷、工作坊等，以促进居民积极参与，共同打造一个融合历史与现代的社区更新项目。

1.2.3 积极的空间提升策略

将传统文化与现代生活相融合，通过创新的规划设计，使社区空间既成为居民日常生活的延伸，也作为文化传承的平台。一方面，通过物质环境的提升，比如基础设施改进和公共空间增加，同时营造文化氛围，利用丰富的非遗文化资源，让居民在生活里自然接触传统文化，加强文化认同和社区凝聚力。另一方面，鼓励居民参与，确保空间规划满足实际需求，同时注重空间的多功能性和灵活性，适应多样的使用需求，提升使用效率和居民满意度，并构建一个既具有深厚文化底蕴又充满现代活力的社区空间。

1.2.4 有效的长期运作机制

建立有效的长期运作机制对社区更新的远期效益有着重大意义。学术和专业机构在这一过程中将发挥核心作用，提供必要的专业知识和技术支持，确保社区更新项目在规划和实施时能够全面考虑项目的长期需求。通过参与项目全周期的会议、工作坊和各类在地活动，在专业人员的协助下，社区居民将有机会持续参与到社区更新中并建立有效的管理体系，提升自我管理和服务能力，实现社会、经济 and 环境的协调可持续发展。



实施路径

- 策略一：从滨湖公园到社区微空间，营造全龄友好人居环境点亮老旧社区美好生活
- 策略二：以公共空间景观提升为切入，搭建多方参与共谋共建共管共享的社区治理平台
- 策略三：发挥文化聚力，以“小投入 + 精营造”深度彰显社区非遗文化价值
- 策略四：持续推动“规划师进社区”全程工作，为社区微更新工作提供长周期专业技术服务

1.3.1 从滨湖公园到社区微空间，营造全龄友好人居环境点亮老旧社区美好生活

挖掘片区景观资源特色，推动滨水公共空间实施还绿于民

墨水湖位于汉阳地理中心，地处汉阳老城与四新新城之间，现已建成为汉阳区城市中央公园，是武汉市中心城区面积最大的湖泊公园之一。目前墨水湖环湖公园唯有江欣苑社区所在的东岸未形成，江欣苑社区虽紧邻墨水湖，但居民难以享受本区域优越的自然环境。

本项目首先从更大区域着手，衔接城市系统绿化空间。重点针对社区所在的片区滨湖蓝绿空间改造，提出打造集湿地植物观赏、科普教育展示和科研为一体的特色园，形成通向湖边的三条景观视线通廊，通过丰富连续的开放绿化空间，对公众开放的贯通环湖绿道，形成有文化特色与活力的滨湖公共空间，为滨湖沿线社区居民提供直达家门口的优质绿化空间。



图 4：江欣苑社区更新细节

注重公共微空间营造，利用社区闲置空间创建全龄友好社区环境

在社区内部，来自华中农业大学的高校规划师凭借景观园艺专业优势，利用社区闲置空间，以“建设全龄友好社区环境”的理念开展社区景观环境设计，提出具体公共空间提升实施方案。具体而言，增设文化科普区域，巧妙利用长廊地形，以高龙文化为结构框架承载景观轴，融入汉绣文化、渔网元素和现代彩色马赛克元素，在提升空间的教育价值的同时，营造浓厚的非遗文化氛围。充分考虑周边居民活动诉求，规划亲子互动交流空间，采用虚实结合的透景设计理念，构建多样化的互动设施与活动，升级片区活力。规划设计渔文化体验区，通过融入“鱼骨”“渔网”“船”元素的渔业元素，为游客提供沉浸式的互动体验，加深游客对地方文化的深度理解与认同。构建园艺盆景共建区，鼓励居民参与社区绿化建设，通过亲手种植与养护，不仅丰富了社区的绿化景观，还增强了居民的归属感和获得感。



图 5：环墨水湖游憩片滨水公共空间总平面图

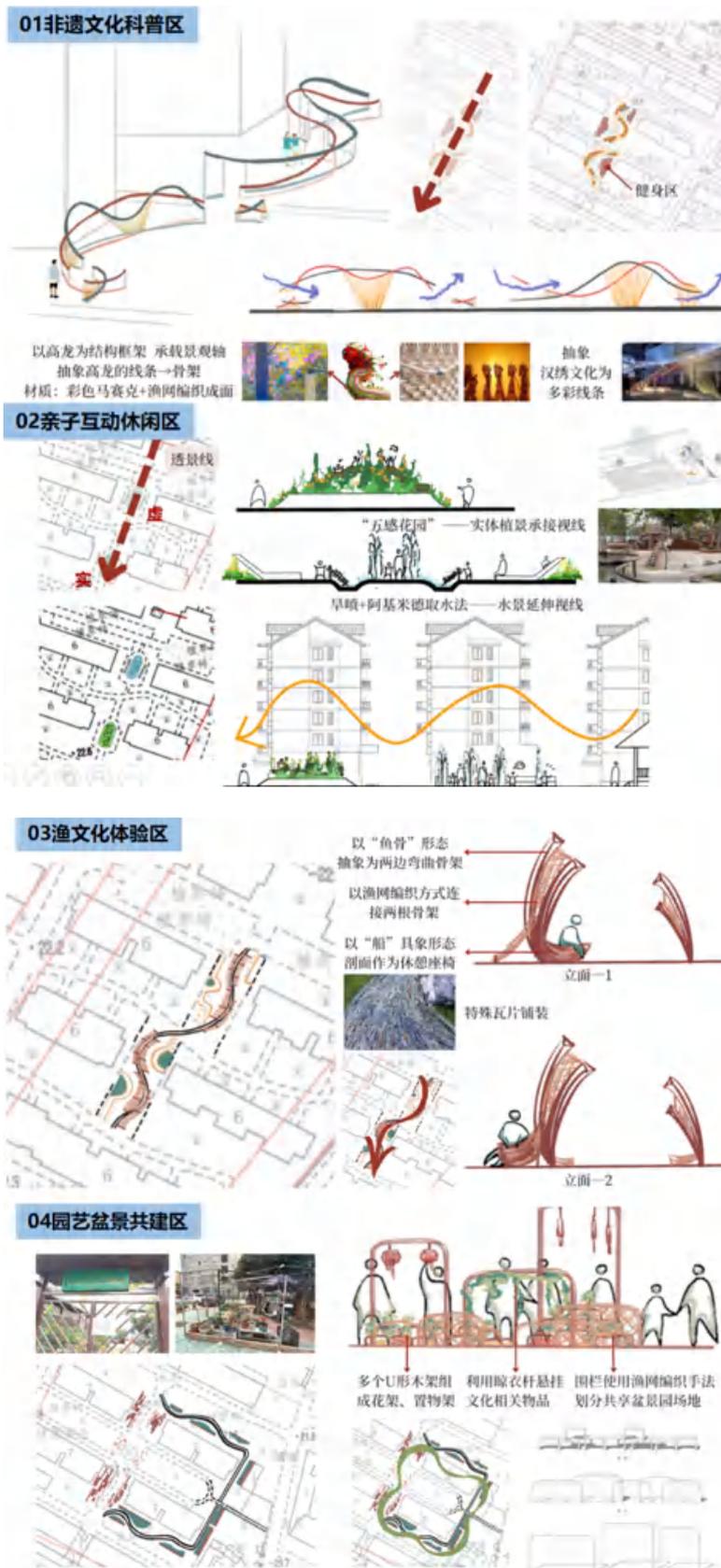


图 6: 江欣苑社区公共空间和景观环境提升概念方案

1.3.2 以公共空间景观提升为切入，搭建多方参与共谋共建共管共享的社区治理平台

多方共同谋划，多角度推进项目开展

项目组成立了墨水湖东公共空间江欣苑规划工作坊，这是一个由政府、专业规划师、高校、民间专家和社区居民共同组成的协作平台。工作坊的成立标志着社区规划向更加开放和包容的方向转变。旨在摒弃传统精英主导的设计范式，规划师不再局限于办公室设计，而是深入社区，实地考察居民生活状态和需求，与居民进行面对面交流，了解居民对社区环境的真实感受和期望。工作坊邀请了高校的专家学者、民间的规划爱好者和社区居民共同参与方案的研究。这种跨界合作为社区规划带来了新的视角和创意。更新方案结合华中农业大学的学生课程共同开展，这不仅为学生提供了实践学习的机会，也使得社区规划工作坊的方案更加贴近实际、富有创新性。



图 7：江欣苑社区座谈、政府部门动员会和江欣苑社区现场走访

在方案形成后，不是由少数专家决定，而是由规划局、规划师、社区和居民共同商议评选出最贴近民生需求、广受好评的规划方案，以此促进社区治理的共建共享机制，创造全龄友好社区环境。这个过程确保了方案能够真正反映居民的意愿和需求。整个项目的推进都由居民全程参与讨论、提出意见、协助建设，真正完成由专业规划师、居民规划师、社会规划师共同建设的“三师联动”，达成从构想设计、起草图纸到改造花园全生命流程的多主体参与。



图 8：江欣苑社区公共空间改造社区研讨会

多渠道筹措更新资金，推动项目实施

项目的资金来源不仅限于规划局编制经费；通过广泛筹措社会资源，引入包括居民众筹资金，企事业单位赞助资金，高校（华中农业大学为主）课题资金和校友会支持等一系列社会力量和居民力量的参与。资金来源的多样性不仅有助于项目的长期运营和发展，更有助于多方利益主体关注，更积极地参与到项目的完成中并提出自己的意见，以此推进项目的高效进行。通过复合的资金结构，使得空间改造中“低成本，高质量”的平衡得以实现。

实施后的共管共享

通过工作坊的运作，江欣苑社区建立了一个共治共享的平台。居民不仅是规划的受益者，更是规划的参与者和决策者，这种模式极大地提升了居民的参与感和归属感。工作坊的成立不是一次性的活动，而是一个持续的过程。居民可以持续参与到社区规划的各个阶段，包括方案的实施、监督、评估和后续运营。

改造后的公共花园由社区集体所有，每片花园区域由不同的居民小组认领并负责日常维护。这种分片区的管理模式不仅提高了花园的维护效率，还增强了居民之间的互动和社区凝聚力。此外，社区后续还计划定期举办“最美花园”评比和交流活动、设立社区菜园、组织定期的植树节活动和环保讲座等；这些活动不仅丰富了社区文化生活，也促进了居民之间的交流与学习，共同打造了一个更加美丽和谐的居住环境。这些措施有效地提升了居民的幸福感和满意度，成为社区可持续发展的一大亮点。



图 9：江欣苑社区居民参与社区景观养护



图 10：江欣苑社区高龙文化表演

1.3.3 发挥文化聚力，以“小投入 + 精营造”深度彰显社区非遗文化价值

为有效扩大非物质文化遗产（以下简称“非遗”）文化品牌的影响力，项目组巧妙依托江欣苑公园这一核心公共空间载体，采取“共协商、小投入、精营造”多维度策略实现文化赋能，将文化项目延伸至墨水湖东岸，打造武汉市首个引入非遗元素的文化公园。

策略首先强调政府、社区与居民之间的紧密协作，形成“政府引导、社区协作、居民参与”的共同创造模式。此模式不仅促进了政策资源的有效整合，还激发了社区内部的文化创造力与参与度，为非遗文化的传承与发展奠定了坚实的基础。其次，在江欣苑公园既有自然环境与基础设施基础上，实施精细化改造策略，力求在最小化的经济投入下实现最大化的社会效益与环境效益。通过地形高差，丰富用地层次构建微地形公园；植入代表高龙非遗标志性雕塑“舞龙”元素打造非遗文化广场；建设红桥走廊串联湿地科普公园、墨湖瞭望塔和非遗文化广场，丰富公园文化内涵，提升景观空间连通性和游客的沉浸体验，实现了资源的高效利用与文化的深度传播。

另一方面，充分利用网络宣传的广泛性与即时性，通过社交媒体平台与现代信息技术手段，发布关于江欣苑公园非遗文化主题的相关内容，并定期邀请非遗匠人定期举办非遗活动，如传统手工艺制作、非遗技艺表演等，不仅营造了浓厚的文化氛围与独特的视觉风格，还保持了公园的持续活力与吸引力，逐步构建起园区独有的非遗风格特色，最终形成了集文化传承、社区互动、生态教育于一体的活力型社区非遗文化公园。



图 11：江欣苑非遗文化公园概念方案

1.3.4 持续推动“规划师进社区”全程工作，为社区微更新工作提供长周期专业技术服务

涵盖规划、建筑、景观设计专业，由高校师生、规划设计人员、规划管理者等不同专业工作经历成员组成的规划师团队，全流程参与了从调研、技术咨询到改造空间、组织活动、维护社群等各个环节，确保项目的顺利进行。规划师作为政府、设计单位和居民之间的桥梁和纽带，有效地沟通了各方的意愿和需求，促进了项目的顺利实施。

课程组师生共同翻土、运苗、施肥、种花



政府、社区、居民及社会人士与师生共同参与花园营建



图 12: 多方参与共建过程

通过广泛征求社区居民的意见，依托于江欣苑社区丰富的市井文化和非遗文化基础，由武汉市自然资源和规划局汉阳分局牵头，联合华中农业大学风景园林系、江欣苑社区、武汉匠人坊景观有限责任公司、武汉江花实业开发有限公司等多方共同策划并成功举办了包括种植快闪、旧物改造等一系列社区共建改造活动，活动鼓励居民参与到花园的规划和建设中来，实现了“我的花园我做主”的理念，引导居民共建共治共享美好家园。同时，通过策划跳蚤市场、年俗文化市集、自然科普讲座、研讨会和其他居民参与型文化活动，以共同缔造的方式推进场地演变，借力打造更生动、更具有参与感的社区公共空间。活动一经推出，立即在社会上引起了广泛关注和积极响应。社区居民、志愿者、专业人士等纷纷参与到花园的规划、建设和维护中来。规划师们深入社区，与居民同吃同住，全面了解居民的需求和期望，确保设计方案既专业又贴近居民生活。在这一过程中，专业人员除了在策划方面提供协助外，更为居民提供全过程的技术支持，以确保这一系列基于社区更新、服务于社区更新的项目能长期、稳定、持续地发挥其作用。



图 13：专业规划师、居民、志愿者在共建花园中合影

14

总结

目前，江欣苑社区 105、106、107 单元宅间绿化已开始更新，设计面积达 7000 余平方米。通过 2022 年 11 月至今近两年的积极探索，社区已形成“政府 + 高校 + 社区 + 企业 + 居民”多方共建的合作模式，为小成本、高质量、精细化的社区更新提供了一种积极的合作范式。

随着城市更新项目的深入实施，我们期望看到的是一个更加包容和公平的城市环境，其中每个居民都能够享受到城市发展带来的红利。通过精心规划、多元的主体协助、持续的社区参与，江欣苑社区城市更新项目不仅仅着眼于改善居住条件和公共设施，更促进了社会融合，增强了社区的凝聚力。通过充分发挥政府、社会和居民在社区治理方面的共同作用，才有机会形成良好的“共建共治共享”治理格局。通过立足政府、联合多方、创新参与方式，调动居民积极性，方能构建出具有持续性效益，能为未来产生长足帮助的社区更新。



图 14：江欣苑社区公共空间提升详细方案、改造前后对比

02

2.1 汉正街地区的城市更新背景

2.2 汉正街地区城市更新核心理念

2.3 汉正街地区可持续渐进式更新核心特色

REGENERATION

汉正街由长江、汉江两江交汇而生，占据着武汉“两江四岸”的心脏区位，一直以来便是老武汉心里的市中心，是其他地区认识武汉、了解武汉的窗口。

明清时期，依托江水舟楫之便，作为“楚中第一繁盛处”的汉正街将汉口托举至全国四大名镇之列，商贸基因绵延五百年未曾间断；改革开放后，汉正街以“敢为人先”的精神在全国率先开放小商品市场，作为改革开放的“风向标”和“试验田”，成就了“天下第一街”美誉，不少当年领航全国的批发市场至今仍然门庭若市。伴随着城市的转型发展，汉正街盛久而生的沉疴逐步暴露，汉正街走进蓄势期，期待通过可持续渐进式城市更新强筋健骨、再续佳话。





汉正街地区的城市更新背景

汉正街发展更新的主要历程
新一轮汉正街城市更新面临的挑战
总体规划设想

汉正街更新片区为汉正街自古以来商贸活动的聚集区，总用地面积约 4.7 平方公里，现状人口 20.2 万。



图 15: 汉正街区位及现状影像图

2.1.1 汉正街发展更新的主要历程

汉正街的城市空间从集家嘴发端，随着生产和买卖逐步向西向北拓展，在五百年的岁月变迁中，汉正街的空间演替和城市更新从未间断，主要可划分以下几个阶段：



图 16: 汉正街变迁 (从左至右: 清末、20 世纪 80 年代、2000 年前后、2035 年展望)

改革开放以前的集聚阶段，汉正街地区初具雏形

明朝中期，汉水改道形成汉正街市，商贾得舟楫之便，逐步在汉正街聚集营生，属于拓荒式建造阶段；明末清初，汉正街已聚集了以八大行领衔的各类商品贸易群体，此时汉正街呈现出“十里帆樯依市立，万家灯火彻宵明”的繁华景象，商贾们为了商贸及生活便利，对城市环境进行自发的渐进式的整治改善，民众也逐步地开始针对自身的居住空间进行改造，“前店后居”“底商楼居”的汉正街地区传统形态开始出现；开埠以后，随着西方城市管理的东渐，汉正街地区在发展商贸之余，由官、商、民开展了最初的有序自治。

改革开放以后的改造阶段，片区更新面临体系重构

“敢为天下先”的汉正街开全国之先河蜕变成了小商品贸易的“天下第一街”，由此带来的人流物流给汉正街地区的城市设施带来巨大冲击，街巷空间被大幅挤压，基础设施不堪重负，交通拥堵和社会问题矛盾重重，为此，在全国的“三旧改造”浪潮中，汉正街地区也被列入了改造计划，片区内部开始以小宗用地为单元开展一定程度的渐进式拆迁改造，片区的空间结构特征和传统文化的生态结构逐步开始进行重构。

新千年以来的革新阶段，多重问题叠加带来新的更新要求

聚集带来的矛盾尚未一一解决，改造带来的新问题日益浮现，历史文化保护理念逐步深入人心，汉正街地区历史遗存减少、历史文脉破碎的疾患日渐显露，随着全国其他小商品市场的强势崛起和互联网对传统小商品贸易的重新布局。同时城市发展进入存量时代，拆迁为主的更新模式面临瓶颈，汉正街地区在“继承”与“发展”问题面前，面临重大挑战。此时，汉正街开始打开视野，面向国际，探索适应新千年的城市更新之路。

2.1.2 新一轮汉正街城市更新面临的挑战

面对混杂的现状产业，如何实现可持续繁荣

作为汉派女装发源地和传承地，汉正街地区的服装产业十分发达，属于汉正街的标志性产业和优势产业，体量大、效益好，但面向可持续发展，则呈现出批零混杂、配套档次低、产业结构不完整、缺乏前后端设计的情形。传统优势产业如何转型升级是汉正街片区产业更新的重要议题。

面对混杂的城市空间，如何改良城市形象

汉正街的城市空间呈现出新旧混杂、古今混杂、高低混杂的局面，既拥有历史悠久的鱼骨状长街短巷，又有九十年代大规模改建的市场以及近年成片开发的商业街，在发展进程中形成了不同尺度的城市肌理，构成了新旧共生的拼贴式城市面貌。面向未来，汉正街如何将混杂的空间特色转化为富有魅力的城市空间是城市更新必须面对的问题。



图 17：新旧混杂的现状汉正街

面对混杂的多类人群，如何促和谐谋共生

汉正街地区自古便是五方杂处之地，南来北往的商贾、贩夫、文人、官吏在这里混居，创造了汉正街地区独特的烟火气息和市井文化，如今汉正街依然杂处着各地的经营者、打货者、谋生者、消费者、管理者、旅游者等等不同人群，满足他们、留住他们，为他们创造各得其所的舒适空间，是汉正街复兴面对的关键议题。

面对复杂的社会结构，如何进行共治共享

汉正街人口结构多元、人员组成混杂，原住民和租户组成的居者，商户、就业人群、运营平台组成的业者，区政府、街道、社区组成的治者形成三股力量，未来如何凝聚这些力量，共同迈向更美好的未来，也是汉正街面临的重大挑战。



图 18: 今日汉正街

2.1.3 总体规划设想

作为武汉历史记忆的传承地，汉正街肩负着延续历史、再写辉煌的艰巨任务；作为武汉“两江四岸”的核心区，它还担负着引领发展、标杆未来的历史使命。为此，汉正街的更新一方面应着力探索老旧历史城区如何更新转型，一方面还要探索核心区位如何更好承接未来发展，要坚持商贸服务（Trading）和文化旅游（Tourism）结合的“双T”发展战略，打造国际性商贸中心、中部地区商务服务核心；聚集城市最重要的公建与商务，形成更具活力、更具竞争力、更可持续的世界城市形象与功能的集中展示区。

总体结构打造“一核一轴，两翼腾飞”，其中，“一核”为两江交汇处形成的商贸核，聚集商业服务和跨国企业总部，打造世界级核心区；“一轴”为“人”字形中央绿轴；“两翼”分别为聚焦商服和文化的东翼、聚焦商贸和文旅的西翼。



图 19：规划总体结构



汉正街地区城市更新的核心理念

产业提升维度——促进持续繁荣

空间优化维度——建设品质城市

以人为本维度——保障各类人群

社会治理维度——团结多股力量

为全面探索适合汉正街地区的城市更新路径，基于联合国可持续发展目标和新城市议程的发展要求，以人本主义和精明增长作为片区的核心价值导向，汉正街地区结合百年来渐进式城市更新的传统，开始探索可持续渐进式的城市更新路径。

相较于传统的城市更新方式，可持续渐进式城市更新强调在保护城市文化、生态环境和社会结构的前提下，逐步推进城市的更新与发展。这种更新模式不仅关注短期的物理空间改造，更注重长远的社会、经济和环境效益。通过循序渐进的方式，城市得以在保持原有肌理与特色的同时，实现现代化和可持续发展。可持续渐进式更新强调多方参与和利益平衡，鼓励政府、企业、社区居民和其他利益相关者共同参与到城市更新的全过程中。通过共同协商，确保更新过程中的每一个步骤都符合可持续发展的原则。

2.2.1 产业提升维度——促进持续繁荣

产业更新是城市更新的内核，是城市老旧片区实现可持续性城市更新的核心驱动力。结合汉正街地区的发展定位、传统产业和特色资源，做实做强做优实体经济是产业更新的主攻方向，一手抓传统产业转型升级，推动其建圈强链并向数字化、网络化、智能化发展，一手抓新产业新业态新模式发展壮大，推动新质生产力发展。

引导传统产业升级。作为现代化产业体系的基底，传统产业地位至关重要，通过技术升级革新、商业模式创新方式，强化传统产业转型升级等，不断激发产业内生动力，补齐传统产业短板，建立上中下游互融共生、互促协同、互助共享的并进式发展模式。

培育新产业新业态新模式。深入挖掘片区文化基因，以文化夯实产业内核，为新产业新业态新模式发展提供创新平台和服务支撑，引导文化与科技联姻，通过科技加持，提升片区的承载力和吸引力，壮大产业产值。

2.2.2 空间优化维度——建设品质城市

城市更新肩负着让城市更美好的重任，通过全面优化城市空间，实现更高效率、更有品质、更可持续的城市发展。针对城市空间基底不同，实行差异化更新。

针对历史空间，优先保护遗存，开展以点带面式更新。通过加快亮点历史符号和主轴建设，突出地域文化基因，城市可以在发展的同时，保持其独特的文化身份。不仅保留了城市的历史记忆，还为公共空间注入了文化内涵，使其成为连接过去与未来的重要载体。

针对产业空间，扩容提质，开展渐进式更新。围绕产业转型升级和产业人群需求，合理划分生产空间和生活空间，引导紧凑型布局，完善基础设施和配套设施建设，注重生态环境和景观建设，打造绿色、生态、宜居的产业社区。

针对重点功能空间，筑巢引凤，开展整体式更新。结合功能空间的发展目标和定位，进行科学合理的功能分区，适度推进功能混合，提升片区活力，构建通达便捷的交通体系，布局完善便利的公服设施和基础设施体系，建设富有特色的景观环境体系，吸引人才入驻。

2.2.3 以人为本维度——保障各类人群

“以人为本”是城市更新的基本理念，提升居民生活品质、满足人民群众对美好生活的向往，是城市更新的根本任务，城市更新为人民，特别是原住民、就业人群、引进人才为主的常住人口，应通过城市更新分别保障他们的生活生存空间。

提高原住居民生活品质

优先改造老旧小区市政配套基础设施，满足居民基本安全需求和消费需求；完善环境及配套设施改造建设，开展建筑节能改造，满足居民生活便利需求和改善型消费需求；补齐公共服务设施，进行智能化改造，丰富社区服务供给、提升居民生活品质。

保障就业人群安居乐业

引导多主体参与，鼓励传统的房地产开发模式向租赁住房建设和运营模式转型；推动企业和机构利用闲置厂房、办公楼等存量资源建设租赁住房；规范个人出租房屋用于租赁。探索共有产权住房的租赁模式，建立共有产权住房租赁管理机制等。

引导优秀人才落地生根

以质量优良、安全耐久，功能优化、健康舒适，环境优美、便利宜居，设施完善、技术先进，低碳绿色、节能环保，服务精细、邻里和谐为目标，提供高品质住宅产品，实现从“住有所居”向“住得宜居”迈进。

2.2.4 社会治理维度——团结多股力量

在城市更新的过程中，社会治理是实现从老街坊到新社区顺利过渡的关键要素。有效的社会治理不仅能够确保更新过程的平稳推进，还能增强社区的凝聚力和居民的归属感，使新旧社区在文化、经济和社会层面实现有机融合，推动从传统的老街坊治理模式向新社区的共治共建融合发展。

完善组织架构

共同缔造不仅是一种建设模式，更是一种先进的社会治理理念，它强调各方利益相关者的共同参与，使城市发展和社区治理成为一个集体协作的过程，通过共建共享的方式，提升各方利益主体的参与感和归属感。

完善组织链条和网络

城市发展和社区治理是一个集体协作的过程，通过吸纳各方力量共建共享，提升各方利益主体的参与感和归属感，使新旧社区在文化、经济和社会层面实现有机融合，推动从传统的老街坊治理模式向新社区的共治共建融合发展。



汉正街地区可持续渐进式更新核心特色

聚力三大产业，优势共生，支撑产业生态可持续发展
聚焦三类空间，分类施策，强化空间环境品质综合提升
服务三大人群，按需保障，促进多元包容人居环境建设
聚合三股力量，完善架构，促进实施

立足于汉正街地区面临的挑战，以国际城市更新的先进理念为指引，汉正街的渐进式迭代更新在产业、空间、人群、治理几方面取得了较为瞩目的成绩。

2.3.1 聚力三大产业，优势共生，支撑产业生态可持续发展

在原有批发商贸产业发展遇到瓶颈的当下，汉正街立足汉口商根文脉、传统服装产业基础、城市核心区位三大特色禀赋，聚力发展三大核心产业，优势互补，共同促进汉正街片区产业生态的转型升级，基于繁荣，促进片区的可持续发展。

依托五百年商根文脉，活化历史遗存，发展文旅产业

以“再走老街巷、再听老故事、再品老味道”为主题，串联历史街巷空间、历史遗存、非物质文化遗产等多种形式的历史文化资源，依托中山大道历史之径，通过活化新安九如、宝善红燕等传统特色街区 and 传统风貌建筑，采用“种蘑菇”式的微更新，在短期内以最少的投入迅速形成区域特色 IP，吸引民众前来打卡，成为片区自发生长的热点和引擎。然后通过活动事件营销、话题引爆，不断吸引体验和消费客群，积累片区“流量”，吸引更多文创品牌进入，逐渐形成一定规模的文化建筑和品牌群，营造富有特色的文化体验空间氛围，促进产业业态迭代、区域租价提升，重点沿中山大道培育都市休闲和文化艺术等新产业，在新安九如拓展旅游游览、艺术展示、文创体验、旅游食宿等新业态，适时反哺纺织服装商贸，将汉正街打造成为“有玩头、有吃头、有买头、有住头”的文旅地标。

强化成衣优势产业升级，推进补短扩链，做强服装产业

作为汉派服装的发源地，汉正街女装曾享誉全国，目前服装产业依然是汉正街规模最大、活力最强的产业。随着全国各地女装品牌的崛起，汉正街在全国女装行业中风光不再，但依托其巨大的规模、悠久的历史，通过转型升级，未来可期。未来在汉正街打造“美纺、美服、美店”，推进服装产业转型，进一步做大做强服装产业。主要包括三方面转型：一是巩固核心，以云尚为重点，进一步加强原创设计、数智加工、服饰零售等现有核心业态；二是扩链强链，以多福路沿线商城、金正茂等重点，延伸电商展销、品牌展示、个性定制、直播运营等上下游产业链；三是跨界联通，在汉正中心商城引进老字号商铺、手艺人工作室等，布局服装销售、手作体验、家居体验等业态，在新安九如片依托二色织改造植入潮流旗舰店、服装创意工坊等功能，实现“服装 + 文旅”联姻打造。

建设江汉朝宗核心，引导功能集聚，促进现代服务业发展

汉正街孕于两江交汇，是“地理核心”“商贸中心”“功能重心”，根据一般城市发展规律，是孕育中央商务区的天然牧场。延续国土空间总体规划对汉正街片区的功能定位，引导复星外滩中心及周边地区商贸服务业集聚：一方面扩大商业零售、服装批发等在地产业优势，聚焦服装批零产业转型升级和品质生活消费升级的需求；一方面延伸数智贸易、智慧生活、住宿餐饮、家政服务等行业；同时扩大生产性服务业和生活性服务业的有效供给，形成支撑纺服、文旅、人居的商产融合的现代商贸服务产业集群。

产业更新实践：新安九如传统商贸片振兴改造

新安九如片位于汉正街中心地段，拥有武汉最长的青石板路，传承了汉正街鱼骨状的特色街巷肌理，片区内留存有新安书院、红十字会旧址等多处历史遗迹，现状以“打板作坊”等服装配套产业为主，普遍规模较小，各类设施陈旧老化的现象较为严重。

对新安九如片的改造按照产业升级阶段分期实施。其中，近期任务一是升级传统服装产业，通过对亮点“蘑菇建筑”二色织等进行腾笼换鸟，植入潮流品牌展示地、服装创意工坊，通过改变商业模式、变革生产方式，实现传统产业升级跃迁；二是充分利用药帮一巷、新安街、九如巷等历史街巷，以及新安书院等历史遗迹，打造“一街双巷”文旅小径，以点带面、新旧共生，形成消费带动、产业加持的“文旅地标”。远期一是进一步衔接周边服装产业，通过二色织、新安书院、汉口红十字会旧址等“蘑菇建筑”打造服饰文化对外展示的精品窗口，二是配合旅游资源营建，将片区打造成为服装文化领衔、历史底蕴深厚、新旧交融的文旅目的地。

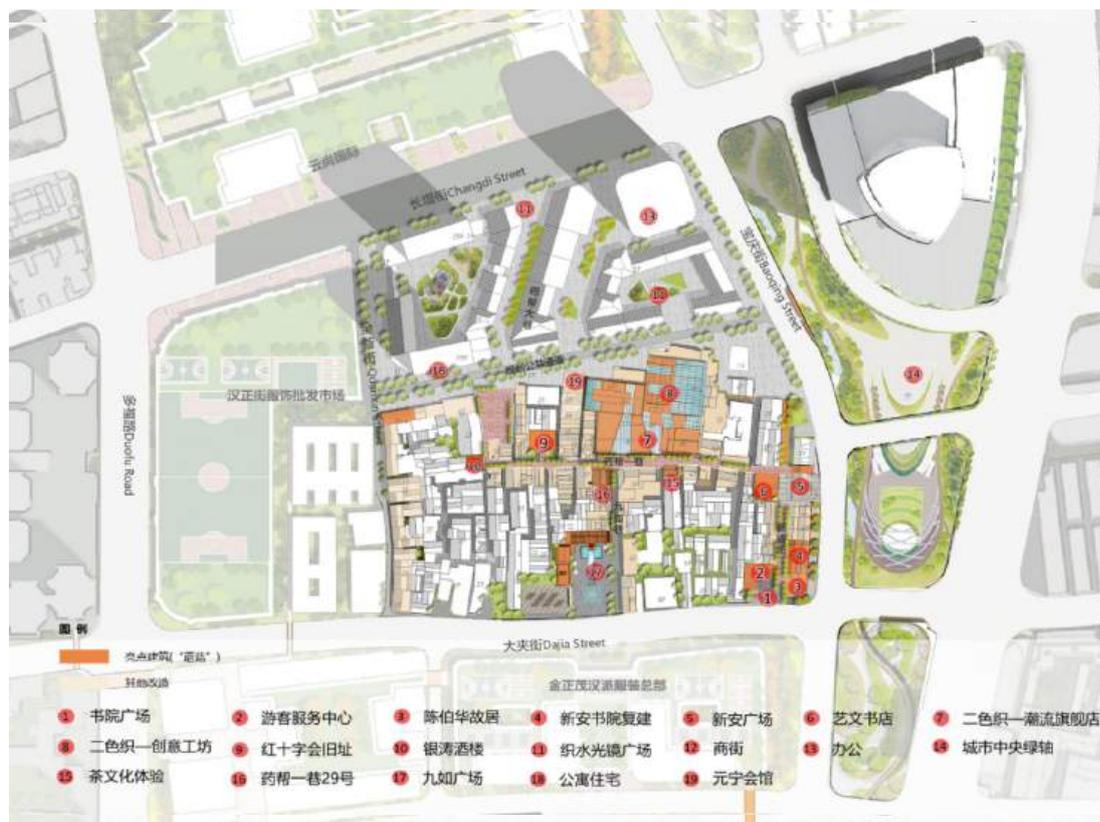


图 20：新安九如片更新意向图

2.3.2 聚焦三类空间，分类施策，强化空间环境品质综合提升

在五百年的发展进程中，汉正街地区几经风霜，不仅保留有传统的“鱼骨状”街巷肌理和古朴恢宏的历史遗迹，为容纳产业人口而草草建造的多层住宅，大量退路进楼的批发市场，还有近年建造的高楼大厦，呈现出混杂的建筑形态和驳杂的城市风貌，对于不同形态的城市区域，因地制宜推进空间更新。

保护传统格局，针灸式推进历史文化空间改造，彰显片区文化特色

运用多层次、多角度的历史遗产活化策略，结合汉正街地区的特点，采用“点一线一面”相结合的策略，系统性地保留并活化历史空间。

整体保护历史空间。

全面统筹历史资源，进行区域性历史风貌保护和提升，针对文化资源集中的汉正街片、新安九如、清芬磨子桥、永康里 4 大片区，结合片区的功能需求和资源特色，局部植入汉派文化体验、特色住宿、国潮零售等新型功能，塑造开放空间与地标建筑节点，营造各具特色的旅游目的地，使历史风貌在现代背景下得到全新演绎。

活化利用历史资源。

通过修复和功能改造，使单个具有代表性的历史建筑或景点重新焕发生命力，在汉正街片区保留 65 处形式多样的历史建筑，承载历史文化印迹，保留和修复具有历史价值的建筑物以及标志性景观，确保这些历史元素在城市发展的过程中得到妥善保存。

构建特色历史轴线网络。

改造利用中山大道沿线及周边 27 条传统历史老街巷，通过空间的连贯性和文化主题型，串接汉正街各类历史文化资源，在强化汉正街片区文化体验感的同时，促进历史文化风貌特色的整体展示和整合利用。



图 21: 汉正街片区历史风貌街区分布图



图 22: 历史空间意向图

优化产业空间，渐进式强化专类市场空间改造，优化产业发展环境

汉正街拥有各类市场 59 个，是上世纪 90 年代“三旧改造”中“退路进室”的产物，也是汉正街主要的商贸产业空间，现在一方面不能满足产业的进一步发展要求，一方面对当地居民的生活产生了一定负面影响。因此针对产业空间问题，规划提出以产业社区打造为引导，通过渐进式更新改造逐步完善配套服务，优化产业空间环境，实现产城融合式发展结构，优化完善汉正街片区产业发展环境。

划定产业社区，强化服务设施配给。

在多福路和汉正街沿线，围绕拟改造的40个“下商上居”市场建立10个产业社区，利用汉正街地区特色的地面地上的“高低街”空间体系，一方面实现生产和生活服务设施的适度分离、专类配给，另一方面，通过高低街的特色空间架构，实现片区整体层面的产城融合发展。充分片区内市场顶层闲置空间，建设“高街”生活型慢行廊道，串联裙房顶层生活服务设施，按完整社区标准补足社区文体设施短板，为上层居住提供良好的生活服务空间；完善“低街”地面通行体系，强化市场配套服务功能，布置招商中心、信息中心、咨询中心等22处市场服务设施，支撑市场产业升级需求。

改造提升产业社区，“一栋一策”凸显市场个性。

结合低街市场的商品类型、经营诉求，对市场空间进行定制化个性化打造，改善展示空间和仓储空间，完善货运、订购、游览等主要流线，提升客户体验，优化市场内外部环境品质。整体形成生产生活相结合，互相联系、互相协作的产城融合发展新空间。

建设特色空间，创新推动高品质空间场所营造，提升风貌核心地位

围绕规划确定的“人字型”绿轴、汉正阳台、城市会客厅等核心节点，结合局部拆除更新，为城市核心功能的引入、特色风貌的营造提供必要的发展空间。

以汉正阳台为起点，延续至中山大道历史之径建设人字形中央绿轴。通过拆改结合方式，推动沿线时尚基地、文商旅核心、城市会客厅，塑造“会呼吸的滨水城市阳台”、八大行记忆公园、T台公园等主题开敞空间的更新改造，整体形成城市中心最具规模的人文绿肺，塑造汉正街地区的核心景观轴线。

以两江交汇的特色滨水资源为依托，打造汉正城市阳台，依托空间连续、富有层次、水绿相映的亲水慢行带建设，将生态和城市融为一体，结合东片扩大片、复兴地块建设，强化滨水一线建筑底层功能复合利用，形成公共性强、开放度高的滨江城市界面，营造具有活力的公共空间，彰显汉正街地区特色滨水城市风貌。

打造长江沿岸的“世界级城市会客厅”，结合复星外滩中心和金融片区的滨水标志性建筑的建设，布局商业商务和品质居住功能，打造对话国际时尚的贸易标杆，塑造标志性建筑景观节点，强化武汉两江四岸核心区特色城市意象。

空间更新实践：汉正阳台滨水空间更新改造

汉正阳台位于汉正街人字形绿轴的南端节点，南临沿河大道，北抵汉正街，为两江交汇处的重要城市节点，面积 7.7 公顷。为响应长江百里生态廊道建设，助力“长江百里更生态、长江百里更人文”建设，将汉正阳台改造为市民精神文化的都市公共活力绿洲及人文艺术高地、长江左岸文化绿洲和汉正商贸创意明珠。

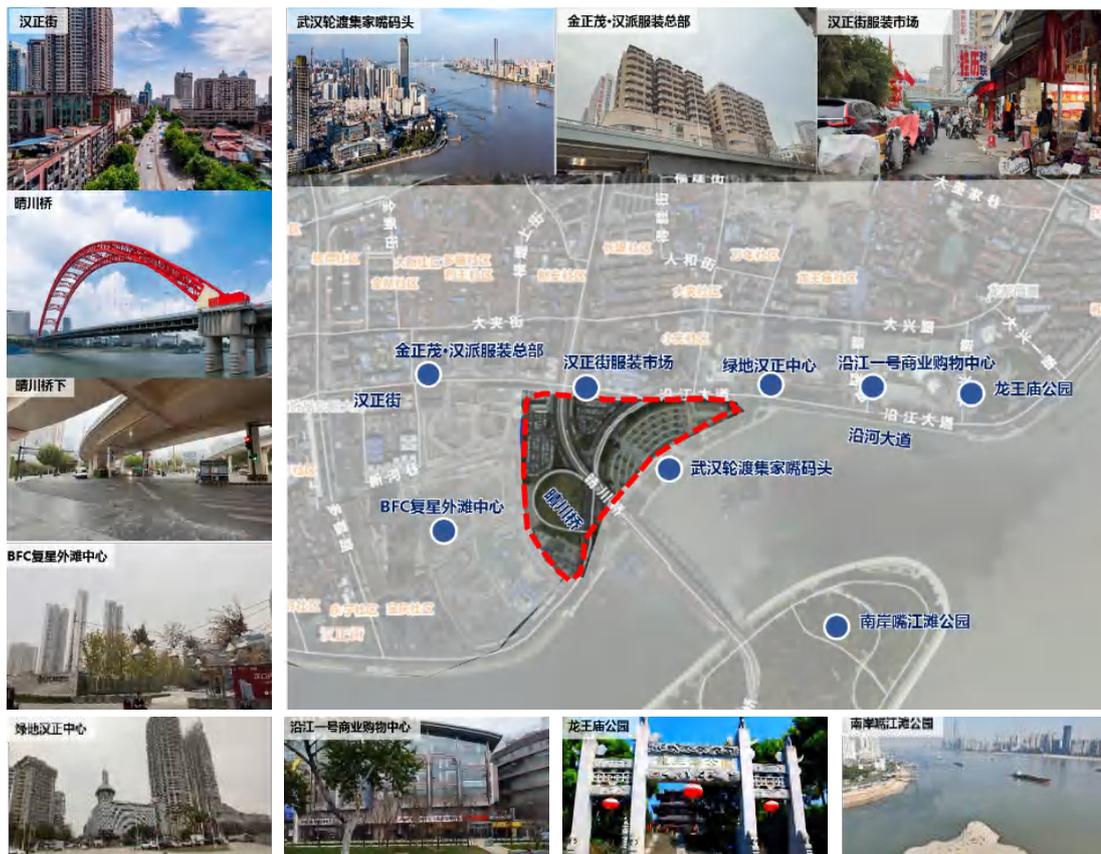


图 23：汉正阳台及周边景观节点

对汉正阳台滨水空间的改造包括以下几个方面：一是将现状交通服务站场用地、公园绿地和道路交通用地，通过生态修复的手法，改造成城市公园，在两江交汇的城市滨水门户，聚焦文化传承与展示，实现水、岸、城、人和谐共生；二是通过活化利用灰空间，打造多层次的景观空间，将景观、人气、体验、城市功能融合在一起，丰富空间体验；三是强调集约节约土地，采取复合建设公交首末站、预留地下空间等方式，提升晴川桥通行条件，补齐设施短板。

保障业者可支付人居环境，创新租赁住房建设供给

围绕产业社区打造，针对当地从业者需要就近、舒适、可支付居住环境的总体需求，更新通过多种创新方式加大租赁住房供给。一是鼓励传统商品房开发销售模式向租售并举模式转型，引导楚宝片、清芬片、跃进片、长江食品厂片按照租售并举模式提供部分住房用于租赁；二是引导硃房等国企平台通过新建、收购、改造等方式参与租赁住房建设和运营；三是鼓励社会力量参与，重点对拟改造市场的“上居”部分，鼓励社会资本投资成立住房租赁企业、设立住房租赁基金参与租赁住房建设和运营，以及支持个人将闲置房屋在统一的住房租赁平台中予以出租。同时，政府高标准制定租赁住房改造建设规范，引导租赁住房的高标准建设，实现可支付前提下，当地从业者享受舒适、安全、高品质的人居环境。

适应未来人才需求，推进城市未来住区建设

围绕服务现代服务产业，遵循融入城市、以人为本、共建共享标准，结合重点功能空间打造，建造未来住区样板。以可持续理念引领规划设计与建设，包括建造绿色建筑、利用可再生能源、加强资源循环利用；加强智能化系统的运用，包括安装智能家居系统、提供智能化社区服务、建设智能化交通系统；营造丰富有趣的社区文化，设计多样化的居住户型，满足不同家庭结构和生活方式的需求，建设共享居住空间，促进居民之间的互动与交流，配置完善丰富的社区设施，注重人性化设计和智能化管理，建设全龄友好、居住友好、服务友好、政策友好、城市友好的社区，打造一个属于人才的梦想家园。

人居环境更新实践：宝善红燕片传统住区改造

宝善红燕片是汉正街传统特色街区中的一片，老街长堤街横贯穿越其中，片区内的建筑多建于改革开放之前，以3-4层居住建筑为主。片区内街巷相连，但是十分狭窄逼仄，建筑和设施严重老化，各种配套设施不足。

对宝善红燕片的改造包括以下几个方面：一是对片区内市政公用设施进行全面改造提升，重点清除走街飞巷的凌乱电线，改造设施管网，增加街巷照明，优化街巷卫生环境，改善居民生活基本条件；二是以长堤街、红燕四巷、创新巷为重点开展街巷空间整治，增加公服设施和公共空间，提升居民生活品质；三是沿长堤街沿线开展商铺整治，选取风貌较好、保存状况较好的“蘑菇建筑”，衔接汉正街的非遗资源植入特色餐饮、文化展示和体验等功能，增加就业岗位，提高居民生活水平；四是对街巷系统开展适老化、适儿化改造，并在4处口袋公园内增设老年人扶椅和儿童游乐设施。通过更新改造，将宝善红燕片打造为展现五方杂处市井生活的宜居住区。



图 25：宝善红燕片改造意向图

2.3.4 聚合三股力量，完善架构，促进实施

汉正街自古就是五方杂处之地，人口结构多元、人员组成混杂，社会治理一直是片区的难点问题，本次更新重点抓住以原住民和租户为主的居者，以商户、就业人群、运营平台为主的业者，以区政府、街道、社区为主的治者三股力量，通过强化平台建设，提供网络服务等方式，全面提升片区社会综合治理能力。

构建多元共治的组织架构

以共同缔造理念组建居者、业者、治者共同参与的多元共治平台，在汉正街地区，以街道为单位，形成3个共治平台，整合治者、业者、居者力量，实现多方协同可持续和包容性更新。其中，治者重点强化政策引导、更新资源整合、社区治理等职能，结合局部建筑的腾退征收、基础设施等硬件更新工作的推进，为更新奠定基础；业者利用资金、技术、人力优势，积极参与更新项目的规划与实施，利用市场机制提高物业价值；居者社区居民则通过共治委员会的模式参与社区治理，提出诉求和建议，积极投身并监督社区事务实施。通过强有力的组织，提升发展、服务、治理等方面的引领能力，激活街区发展动力和活力。

创建全面覆盖的组织网络

成立社区治理共同体，充分整合市场主体、职能部门、共建单位、创业人群等资源，开展经营共管、人才共育、场地共用、活动共办、要事共商、平安共建，形成区域统筹、共建共享的格局。加强部门间、行业间、商会间、社区间、市场间的协作与沟通，制定议事制度和议事规则，促进项目共建、信息共享、资源整合，统筹社区各类资源和居民诉求，促进多方协同可持续和包容性更新。

社会治理更新实践：汉正老街片三方共治的更新实践

汉正老街片西至武胜路，东至友谊南路，是汉正街段临街的一个街坊区域，也是集中体现“长街短巷”“鱼骨型”特色街巷空间格局的重要区域。在汉正老街片改造过程中，采取政府、商户、企业三方共治的更新模式，对汉正街约1千米长度范围内进行综合整治提升，对周边约23.68万平方米商住混合建筑进行三方共治改造提升。汉正老街片改造搭建了政府、商户、企业三方共建共治的协商平台，通过数十次的现场调研座谈多次征求了商户、企业、居民、消费者的更新意愿。

汉正街更新单元规划评估调查问卷

基础信息

* 1) 您的性别?

1. 男 2. 女

* 2) 您的年龄?

1. 20岁以下 2. 21-30岁

3. 31-40岁 4. 41-50岁

5. 50岁以上

* 3) 您的学历?

1. 小学及以下

2. 初中及以下

3. 高中 (包括中专、职技校)

4. 大专

5. 大学本科

6. 硕士或着以上

* 4) 您所在的行业?

1. 生产制造

2. 建筑/房地产

3. 交通/物流

4. 批发/零售

5. 银行/证券

6. 酒店/餐饮

7. 医疗/保健

8. IT/互联网

9. 广告/传媒

10. 教育/科研

11. 文娱/体育

12. 政府机关/事业单位

13. 其他

* 5) 您来本区的目的?

1. 居民

2. 商户 (从业人员)

3. 企业

4. 消费/礼物/潜在投资商

提交

图 26: 基础信息调查问卷

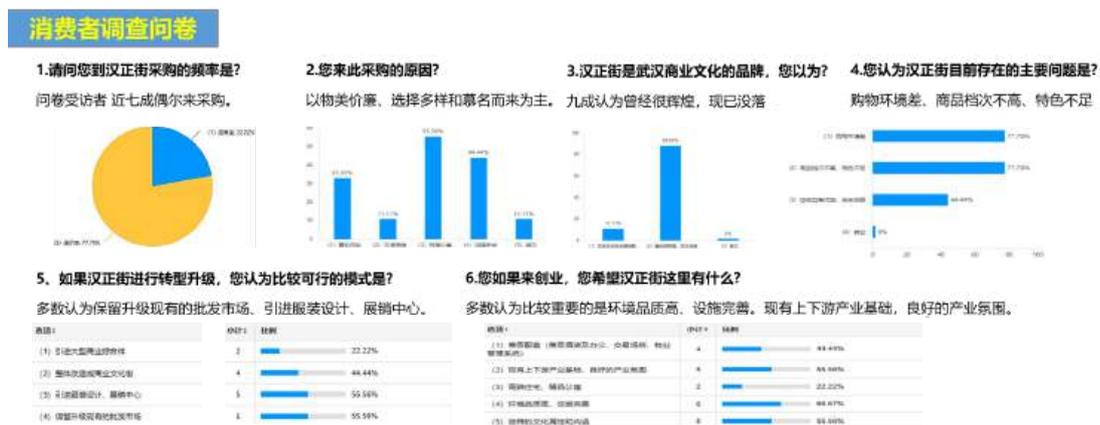


图 27: 消费者问卷分析示意



图 28: 现场调研照片

03

3.1 武汉工业发展进程

3.2 武汉老工业城市更新发展的几种典型模式

3.3 武钢云谷606园区基本情况

3.4 武钢云谷606更新策略

3.5 武钢云谷606产业复兴更新的主要特色

3.6 产业复兴实施成效

REGENERATION





武汉工业发展进程

民族资本主义时期的工业化起源阶段
计划经济时期的工业化初期阶段
市场经济时期的工业化中期阶段

武汉近现代工业的发展历经了三个大的发展阶段，从工业重镇到全国重要的重工业基地之一，城市历经百余年的发展，奠定了良好的工业基础，也留下了丰富的工业遗产。

3.1.1 民族资本主义时期的工业化起源阶段

凭借长江汉水的水运优势,至1860年代,武汉近代工业开始萌芽。1861年后,汉口沿长江设立外国租界区,沿江设立众多码头、仓库及小型加工厂。1889年起,清朝湖广总督张之洞在汉大兴洋务,并带动武汉商办工业的大发展,奠定了武汉作为全国工业重镇的地位,武汉成为仅次于上海的第二大工业城市。

3.1.2 计划经济时期的工业化初期阶段

建国后的“一五”时期,国家在汉投资兴建了武钢、武重、武船、武锅等一批大型工业企业,至1957年,武汉已成为我国重要的重工业基地之一,武汉冶金设备制造厂(武钢云谷)即建设于该历史阶段。“一五”时期的国家重点建设项目又进一步带动了“二五”期间地方工业的发展,如冶金、机械等重工业与轻纺、电子等轻工业。至1986年,武汉市工业规模仅次于京津沪三大直辖市,位列全国第四。

3.1.3 市场经济时期的工业化中期阶段

1980-1990年代初,随着社会主义市场经济体制的逐步建立,和全国许多老工业基地一样,武汉的工业发展走向徘徊与调整,位于主城区的一大批中小型企业陷入发展困境。1990年代之后,武汉工业发展开始出现结构性变化。东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区两个国家级开发区的启动建设,大力发展汽车整装、机电、光电子产业,拉开了武汉工业结构由传统制造业向现代制造业转变的序幕。



武汉老工业城市更新发展的几种典型模式

“退二进二”的都市型工业发展模式

先进制造业的外拓发展模式

工业遗产的保护性利用模式

工业仓储用地的生态恢复模式

3.2.1 “退二进二”的都市型工业发展模式

2003年4月，为探索振兴老工业基地、加快国有企业改制的路径，武汉市创造性地提出把兴办都市工业园与改造老工业基地结合起来的工业园区更新模式。更新特点为对改制企业的土地进行整片收购储备，将储备资金转化为企业改造投入，解决职工分流和企业债务；同时，按照园区发展规划，由市土地整理储备中心对现有厂房、道路、环境等进行整理，并以低租金吸引中小民营企业入驻发展，对入驻企业设置较高的产业、税收、就业与环保门槛，禁止有污染的企业进入，使都市工业园成为中小企业的孵化器和国企下岗职工再就业的基地或创业平台。代表园区为硚口区汉正街都市工业园。

3.2.2 先进制造业的外拓发展模式

进入21世纪，武汉市提出先进制造业与现代服务业“两业并举”战略，一批主城区内大型重工业企业“退二进三”，纷纷在新城组群地区寻求扩张空间。传统优势企业受用地范围与交通条件限制，相继从中心城区迁出。如武钢集团将其分布在主城区内分散布局的8家钢铁生产企业进行搬迁重组，集中在东部新城组群阳逻西港区建设钢材深加工基地；以武重、武锅、武烟等为代表的一批“一五”时期大型企业陆续从中心城区外迁，原址规划建设大型商住混合项目，企业运用所得资金在主城区外围新城组群地区集群化发展，成为武汉市先进制造业发展的重要支撑。

3.2.3 工业遗产的保护性利用模式

近几年，城市工业遗产的重要历史文化价值开始引起社会关注，武汉市也在摸索工业遗产的保护性利用模式。该模式重点突出历史文脉的传承，老工业品牌的延续。对既有工业厂房进行最大限度保护利用，并赋予新的建筑功能和时代特色，将过去生产车间改建为主题博物馆，再现武汉工业发展的历史。成规模地改造闲置厂房，保护历史风貌特色，保留历史片段和元素，逐步打造成为画廊、艺术中心、工作室、时尚店铺、餐饮酒吧等空间聚集地。其代表性园区包括处于汉水之滨原汉阳钢铁厂的“汉阳造”创意园区、位于武汉站以东的武钢“云谷”606园区等。

3.2.4 工业仓储用地的生态恢复模式

生态恢复也是武汉市在老工业区更新改造过程中一个值得关注的重要模式。武汉缘水而兴，但直至 1990 年代，武汉一直是一座“江城不见江”的城市。随着长江航运的衰落，沿江地区曾经的繁荣不复存在，近 23 万平方米破旧的仓储、堆场、建筑和近 50 座大大小小的码头密布汉口滨江岸线，空间景象破败不堪。进入新千年，武汉市适时启动了汉口江滩防洪与景观建设工程，结合长江防洪整治中拆除阻水建筑的需要，外移生产性码头，拆除杂乱的仓储、堆场及破旧建筑，全面展开滨水生态恢复和绿化建设，并于 2017 年通过国际征集的方式编制“长江主轴概念规划”，于两江四岸规划建设若干处体现城市山水风貌和历史脉络特色的“城市阳台”，将原处于堤外的老工业用地变为一处深受市民及游客喜爱的公共开放型滨江生态游憩绿廊。



武钢云谷 606 园区基本情况

历史沿革
对外交通
产业功能
厂区建设
生态要素
文旅资源



图 29: 武钢“云谷”606 区位示意图

武钢云谷 606 位于武汉火车站以东的武钢“东大门”，属于东湖新城（杨春湖高铁商务区）、东湖风景区与武钢衔接节点，其中，东湖新城为新版总规确定的依托枢纽建设的城市副中心，主导功能为综合交通枢纽、商业商务、双创孵化、国际社区、文化展示等；武钢为新中国成立后兴建的第一个特大型钢铁联合企业，目前拟优化产业结构，积极布局智能制造、节能环保、大数据等战略新兴产业；东湖风景区作为首批国家级风景名胜区，是闻名遐迩的知名生态旅游风景区。

3.3.1 历史沿革

武钢“云谷”606 原为武汉冶金设备制造厂，始建于 1954 年，原为冶金工业部下属单位。1985 年，武汉冶金设备制造公司与武汉冶金设备制造厂合并，企业名称仍为武汉冶金设备制造公司，于 1985 年 1 月 1 日起从冶金工业部下放武汉市管理。

厂区位于武汉市洪山区青王路 10 号，毗邻武钢主厂区，占地面积 50 万平方米，厂房面积 22 万平方米。厂区拥有加工设备 1300 多台套，不少大型、精密、稀有的国外引进设备担负着关键工艺的加工，尤其实力的铆焊加工和配套齐全的机加工、铸造、锻造、热处理等工艺设备，不仅满足本行业的生产需要，还承担其他许多行业大型设备的制造任务。该公司以服务冶金企业为主，产品覆盖冶金、化工、机械、水电、建材、建筑等各工业领域。

武钢“云谷”曾是我国冶金机械行业的大型骨干企业。云谷先后参加了武钢、攀钢、宝钢等大型钢铁企业的建设，主要产品有起重机械、压力容器、冶金高炉/烧结/焦化设备、各类工业炉、环保除尘设备、冶金吊具、矿用牙轮钻头、工业炉燃烧器、大型建筑和桥梁钢结构等，产品辐射宝钢、武钢、太钢、重钢、淮钢等全国各大钢厂，并远销到利比里亚、印尼、巴基斯坦等国。

厂区内原有 48000 平方米的钢结构和机械加工生产面积。在钢结构制作方面配有钢材预处理、钢板校平、数控切割、光电跟踪切割等设备 40 余台。在机械加工方面配有多种规格的卧式车床、立式车床，并配有立式数控加工中心等。

3.3.2 对外交通

区片拥有便利的对外交通条件。区片西侧的武汉站可实现 2-7 小时通达全国主要经济区域；区片内分布有 2 条轨道线，分别是轨道 5 号线，可串接高铁商务区、青山老城区、徐东商圈、武昌古城、白沙洲等地区，为现状建成地铁线，于区片内设站 1 处（厂前站）；在建新港线，旨在加强中心城区（高铁商务区）与远城区阳逻便捷联系，于范围内青王公路设铁铺岭站一处。此外，区片西侧围绕武汉站还分布有轨道 4 号线（现状）、20 号线和 19 号线。

其中，4 号线可串接高铁商务区、徐东商圈、楚河汉街、中南中北路、武昌古城、汉阳、蔡甸等区域；20 号线为规划远景线，可串接武汉站、高铁商务区、长江新区、天河机场等；19 号线为在建地铁线，可串接武汉站、高铁商务区、鼓架片、东湖高新区等功能组团。片区临近三环线、欢乐大道和武鄂高速。三环线为武汉市重要快速路环线，欢乐大道为东湖北岸重要城市快速路，武鄂高速则是连接武鄂黄黄城市群重要的高速路。

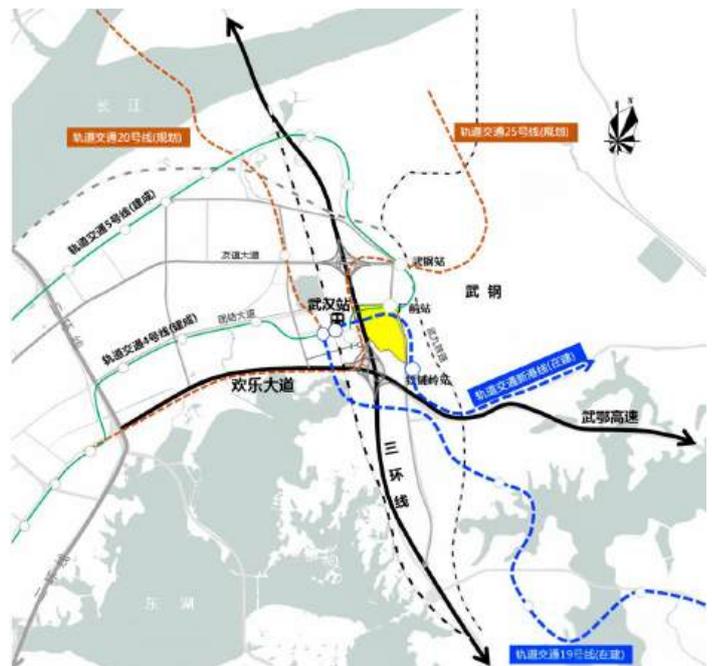


图 30: 武钢“云谷”606 对外交通示意图

3.3.3 产业功能

厂区曾以服务冶金企业为主，产品覆盖冶金、化工、机械、水电、建材、建筑等各工业领域，曾拥有加工设备 1300 多台套，不少大型、精密、稀有的国外引进设备担负着关键工艺的加工，尤其实力的铆焊加工和配套齐全的机加工、铸造、锻造、热处理等工艺设备，不仅满足本行业的生产需要，还承担其他许多行业大型设备的制造任务。

3.3.4 厂区建设

厂区厂房面积 22 万平方米，先后经历六轮建设，是武汉主城区内工业遗存相对集中、风貌相对完整的地区之一。其中，具有保留价值的厂房、办公楼等 30 余座，单栋建筑最大规模达 2.6 万平方米，富有强烈的工业时代精神，体现珍贵的时代记忆；拥有构筑物类 8 处，包括水塔 2 处、烟囱 1 处、龙门吊 3 处、其他构架等 2 处；拥有软文化类设施 2 处，如毛主席像 1 座、历史记忆 1 处，具有较高的历史和艺术价值。



图 31：武钢“云谷”606 主要厂房建设年代示意图

3.3.5 生态要素

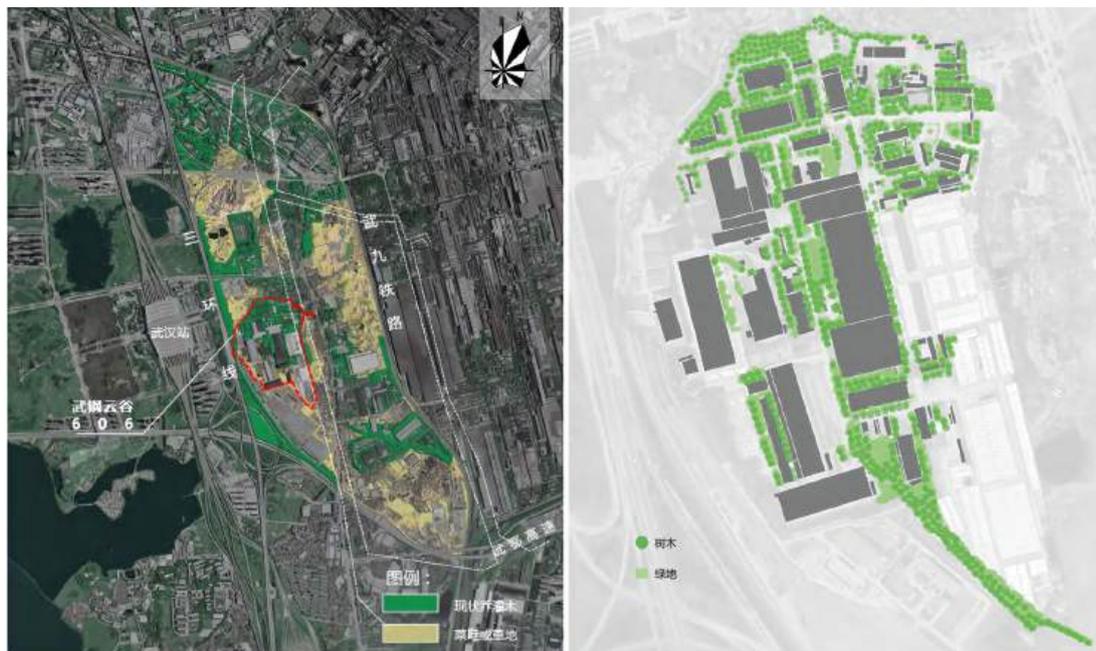


图 32: 武钢“云谷”606 厂区及周边植被分布示意

厂区周边生态型绿地资源丰富。厂区南临东湖，东湖新城规划绿地占比高达 37%，包括了绿地与水域 6.98 平方公里的生态框架系统。三环线绿带是联系长江和东湖重要的生态廊道，两港海绵公园则是围绕东湖港、沙湖港建设的集生态涵养、休闲运动、雨水蓄滞等功能于一体的大型开敞空间。厂区内植被郁郁葱葱，环境宜人。

3.3.6 文旅资源

厂区及周边文旅资源丰富。原云谷 606 厂区留存有承载着历史记忆的工业建筑及构筑物。武钢内文旅资源丰富，目前已建成武钢文化旅游区，以国家工业遗产、红色文化、绿色生产园区、智能制造等为主景观，涵盖地文景观、建筑设施、景观及附属建筑、建筑小品等共计 50 余个旅游资源单体，具有显著的钢铁工业旅游特征。



图 33: 武钢“云谷”606 及周边文旅资源分布示意

厂区外围文旅资源主要分布于东湖风景区内，风景区内文旅资源包括欢乐谷、玛雅水公园、生态艺术半岛、东湖绿道、磨山景区、磨山樱园、东湖杉美术馆、大李文创村等；景区外文旅资源主要依托自然水体与集中绿化，包括落雁景区、鼓架景区、和平公园、动能港、青山红房子等。



武钢云谷 606 更新策略

修旧如旧
功能置换
定制化设计

在武钢云谷城市更新及旧工业建筑活化利用中，采用修旧如旧、功能置换、定制化设计等策略，最大程度修复原旧工业建筑，并赋予新的时代内涵。

3.4.1 修旧如旧

厂区内部分旧工业建筑具有十分重要的历史风貌和时代特征,但由于年代久远,损毁较为严重,亟待修整。在活化利用中,针对绝大多数建筑采取谨慎的态度修旧如旧,最大化延续建筑在历史中的印记。而对其余不满足当前使用要求的建筑则进行局部改造,充分尊重建筑原始风貌,最大程度还原建筑原貌。

3.4.2 功能置换

在维持原建筑的空间及外形的基础上,对建筑进行维护和修复,具体使用时寻找空间要求相近的功能,直接替换,使其重新获得活力,将大跨度大空间的厂房建筑用作展演、商业、礼堂等功能,将小空间跨度较小的建筑改做办公、宿舍、服务配套用房等。



图 34: 武钢“云谷”606 首发区更新完成后实景鸟瞰

3.4.3 定制化设计

在武钢云谷的改造中,联合三级运营企业共同开展“定制化”方案设计,使用者即为设计者,通过“定制化”方案设计,促进园区建筑及场所的多样性、异质性,并加强空间供给与市场需求的匹配。



武钢云谷 606 产业复兴更新的主要特色

多元共治，推动重工业地区转型及高质量建设
深度服务产业的空间方案，促进产业高效导入和城市持续活力
“封存旧、织补新、修旧如旧”更新策略，促进工业文脉传承
“微介入”式棕地景观管理，最小代价实现环境由“灰到绿”
服务园区产业发展全生命周期，促进片区经济可持续繁荣

3.5.1 多元共治，推动重工业地区转型及高质量建设

武钢云谷 606 采用“主导企业 + 政府平台 + 技术团队”的联合工作模式，引导企业自主开展园区更新，并强化片区统筹力度。其中，“主导企业”为武钢集团，作为新中国成立后兴建的第一个特大型钢铁企业，武钢在我国当前“去产能”宏观经济背景下，提出产业结构优化战略，积极布局智能制造、节能环保、大数据等新兴产业，并选择位于主厂区西侧的云谷 606 园区作为先导区，发挥其作为武钢门户区位优势及触媒”效应，助力武钢战略新兴产业落位。“政府平台”为辖区政府、规划部门与市级储备机构组建的联合工作专班，服务武钢开展综合调度、土地储备及配套建设。其中，规划部门联合辖区政府成立市区联席工作专班，定期对项目规划、建设、运营等开展研究和推进部署，加强区发改、招商、城建、水务等横向部门间的统筹力度，协同不同设施工程进度。市级储备机构则主要负责片区的土地收储、基础设施建设、公园绿化等具体建设工作，通过加大政策及资金配套投入，为企业更新发展解除后顾之忧。“技术团队”则由本地规划院联合高水平机构形成规划技术团队，系统性地完成规划编制，利用规划来解决片区发展面临的产业导入、工程协调、工期衔接等各种问题，并在后期规划实施过程中做好技术支持和跟踪服务。

3.5.2 深度服务产业的空间方案，促进产业高效导入和城市持续活力

围绕产业发展编制空间规划，积极服务企业，助力武钢等重化工企业转型升级。为协助厂区纾困，规划团队对厂区进行深度调研，仔细甄别厂区存量资源和优势条件，对接智慧物联、智能机器人等意向合作企业，并与专业策划、建筑设计团队进行了多轮技术研究，在方案编制过程中充分兼顾城市功能落实和企业运营成效等因素，外围区域按照完整社区理念，布置人才公寓、时尚酒店、创意咖啡等配套，建设职住平衡产城社区，兼顾企业诉求和未来城市发展，为创新人才提供优质环境，力求将片区打造成为 24 小时的多元活力园区。



图 35：武钢“云谷”606 城市设计整体效果图



图 36：武钢“云谷”606 首发区现状实景图

3.5.3 “封存旧、织补新、修旧如旧”更新策略，促进工业文脉传承

在充分尊重场地现状基础上，提出“封存旧、织补新”策略，其中，“封存旧”为留下武汉中心城区分布最集中、风貌最完整厂区醇厚的历史记忆，保留水塔、车床等具有鲜明工业符号的构筑物，沿用原有工业符号、厂房肌理，其中，首发区邀请国际知名策划机构和建筑院进行设计，按照“修旧如旧”的理念，改造 13 座特色建筑，总建筑面积近 3 万平方米。“织补新”为植入崭新的功能建筑及生态交流场所，对“大跨度厂房”进行创新功能植入，通过新旧建筑叠合方式整体重构，满足创新业态对大跨度空间场所使用要求，并赋予新的时代内涵。



图 37：武钢“云谷”606 对厂房、工业构件进行修缮及重构

3.5.4 “微介入”式棕地景观管理，最小代价实现环境由“灰到绿”

项目棕地治理充分贯彻“微介入、本土化、减碳化”原则，对园区内轻度污染的土壤进行置换。植物造景摒弃了维护成本高昂的名贵花卉，多利用本土植被发展半自然或人工植物群落。通过引入大量的多年生花卉草地、树木、灌木、雨水花园，构建可持续城市排水系统，减少暴雨等极端天气情况下地表径流，降低片区长期存在的滞水隐患。利用闲置的工业构件打造兼具功能与趣味性的景观设施，以最小成本与环境代价，建设充满活力与韧性的公共空间。

3.5.5 服务园区产业发展全生命周期，促进片区经济可持续繁荣

实施运营上，突出运营方案前置，加强土地市场“一二三级联动”，服务园区“规划—设计—建设—运营”产业发展全生命周期。以策划明确的新科技产业为例，通过进一步梳理产业链全景图，明确重点招引、“机会招引企业名录”继而完成了140余家目标企业前置访谈；基于目标企业空间需求，提供新科技产品载体，满足不同企业成长需求。同时，结合对武汉办公产品库存的调研，严格控制传统写字楼产品，提升产品去化可行性。



产业复兴实施成效

目前已完成城市设计编制工作，其中，首发区已于2023年6月正式建成并开园，为“科创+文创”引领的创新产业园，2023年10月，武钢“云谷”606作为武汉市双年展展区之一，吸引业内专业人士和广大市民参观游览打卡。截至目前，已吸引多家动漫、直播、科技金融等创新企业签约入驻，签约率达75%，业已成为创新企业争相投资的热点地区。2024年3月，武钢集团与金港汽车文化公司在武钢云谷606园区成功签约，拟打造金港NEV新能源汽车世界产业园区，开展新能源汽车科技应用开发和自动驾驶应用场景的体验测试。

2024年9月，懂车帝汽车商城·武汉店在武钢云谷606园区正式开业。这是是迄今为止“懂车帝”最大的线下汽车商城。“懂车帝”为全国知名的一站式汽车信息、交易与服务平台，以真实专业的汽车内容和便捷高效的选买体验，深受广大汽车爱好者和消费者的喜爱。武汉店整体面积近2万平方米，展厅可同时容纳500余台展车，提供汽车文化体验服务。开业典礼上，百位懂车潮人开启碰头大会，隆重的亮灯仪式与趣味互动市集引爆现场氛围。武钢云谷606园区的地理优势，将为武汉及周边城市乃至全国消费者带来全新的购车体验。未来，武钢还将在云谷606及周边投资100亿元，建设宝武武汉总部，并持续导入上下游产业链及关联企业，打造宝武创新产业生态圈。



图 38：懂车帝汽车商城·武汉店室内实景图

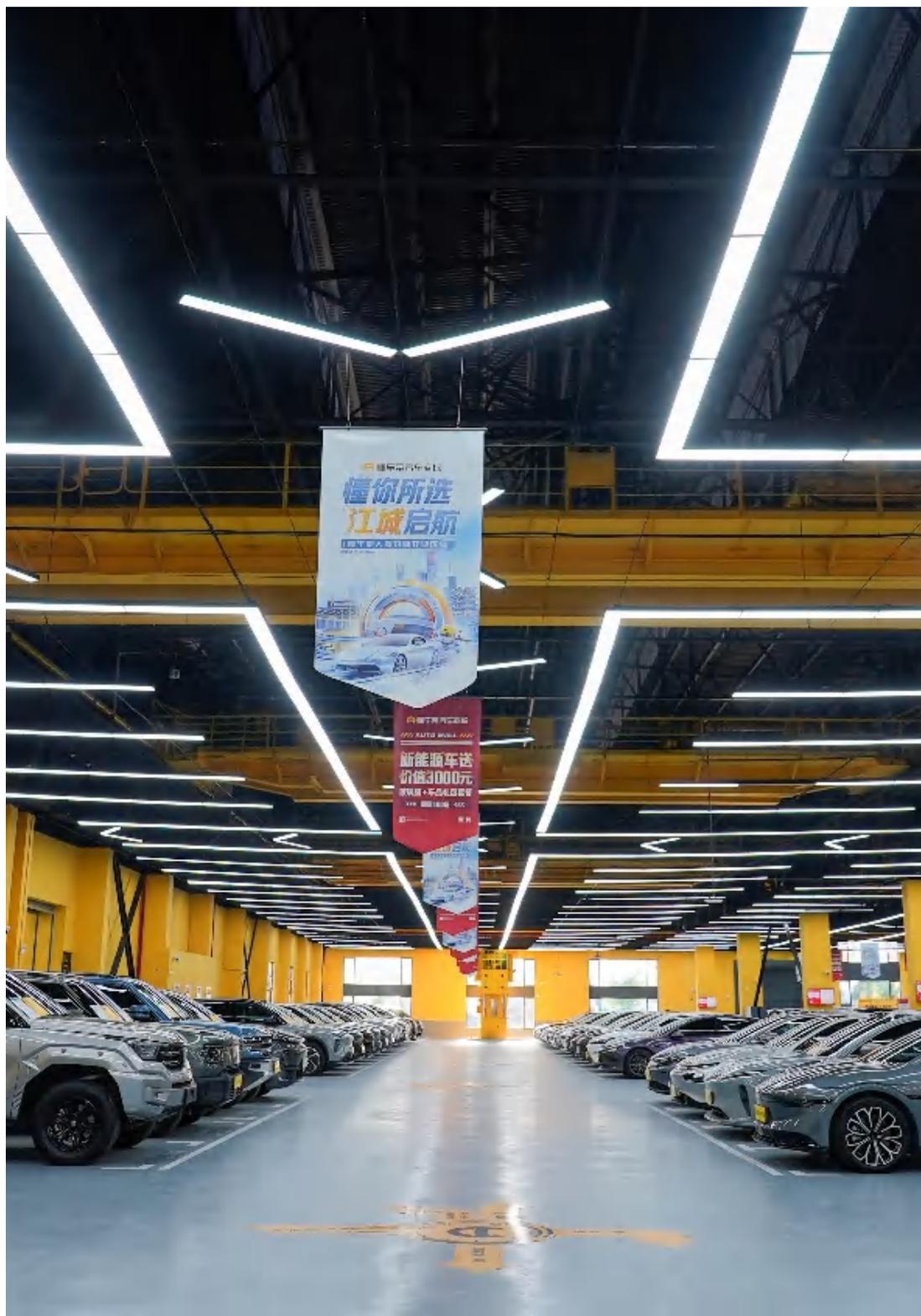


图 39：懂车帝汽车商城·武汉店室内实景图

04

4.1 大李村基本情况

4.2 大李村改造面临的困境

4.3 大李村改造的核心举措

4.4 项目更新特色

4.5 实施成效

REGENERATION

大 李

DA LI

休 憩

讀
書

補
給
站

發
呆

繼 續

← 0.01KM

→ ...KM



大李村基本情况

东湖南畔的景中村
文创产业自发聚集
乱搭乱建问题相当严重
市政公服设施建设不足

4.1.1 东湖南畔的景中村

大李村位于武汉东湖风景区核心景区——磨山景区南侧门户区域，紧邻武汉植物园、东湖樱花园、东湖梅园等知名景点，是桥梁村四个自然村湾之一，具有典型的景中村特征。村庄总面积 31.93 公顷，现有常住户籍 113 户，人口 387 人，流动户籍 118 户，人口 354 人。村庄南侧距离中国地质大学和华中科技大学两所高校仅 2.5 公里，区域文化氛围浓厚。

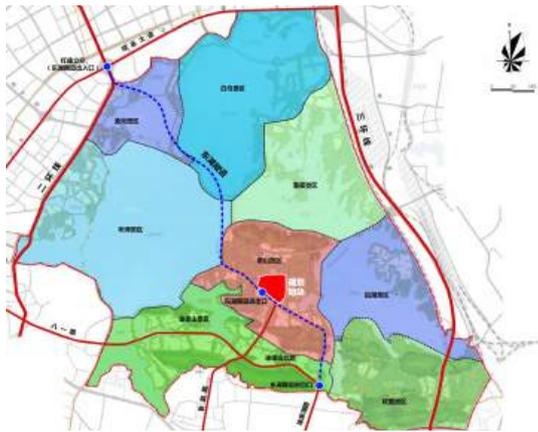


图 40：大李村在东湖景区中的位置



图 41：大李村范围及周边情况

4.1.2 文创产业自发聚集

优美的生态环境、便利的对外交通、独立的村落空间以及实惠的出租价格，使得大李村备受文创群体的青睐。近年来，村庄逐渐发展成以大学老师、学生为主的文创产业集群和专业作坊，集聚有楚陶、楚乐、楚漆、楚绣等众多非遗传承人。目前，全村共有文创空间 34 处，特色民宿 4 家，小型商业 10 处，公司企业 1 处。

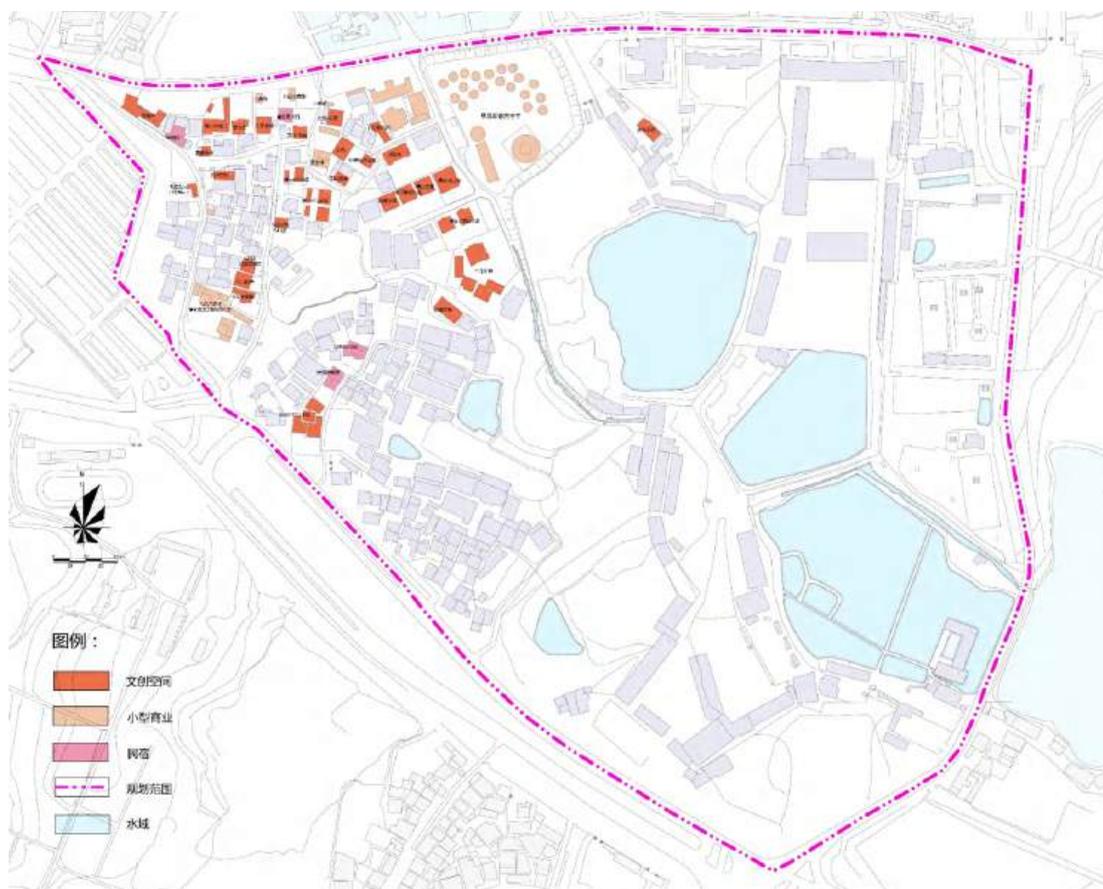


图 42: 大李村文创空间分布

4.1.3 乱搭乱建问题相当严重

改造前，大李村共有建筑 327 处，包含平房（不含搭建的棚屋）167 处，建筑面积为 20748 平方米；二层及以上楼房 160 处，建筑面积 71890 平方米（不含加建的楼层）。村庄乱搭乱建问题严重，曾有乱搭乱建建筑和设施 120 处，其中在主体建筑外搭建的一层棚屋 70 处，占地总面积 4050 平方米；在原有结构上加建的楼层 44 处，加建总面积 5860 平方米；其他加建的建筑与设施 6 处，占地总面积约 3000 平方米。此外，还有 10 处房屋无人居住，年久失修，成为危房。

4.1.4 市政公服设施建设不足

长期以来，村民见缝插针式的私搭乱建行为，侵占有限的公共空间，导致开敞空间不足，停车场建设困难。村内道路狭窄，断头路多，行车困难。雨污管网和环卫设施建设不足，污水随意排放。路灯设施和消防设施缺乏，存在安全隐患。



紧张局促的行车环境

糟糕混乱的停车环境



随处可见的户外垃圾

陈旧破败的公共厕所

图 43：大李村现状设施照片



大李村改造面临的困境

2019年，结合世界军运会契机，大李村在东湖风景区管委会的主导下，开展了一期“微改造”，项目用地面积约150亩，房屋120余栋，建筑面积约12万平方米。风景区管委会改造资金十分有限，无法支持村庄进行整体搬迁改造。同时村民私自搭建和出租转让的行为使得大李村的房屋、土地产权关系过于复杂，而文创馆主、商户的大量入驻，外来人口的涌入让大李村利益群体构成和相关利益诉求变得更加复杂（表1）。村民之间诉求差异较大，村民对拆迁补偿过高的期待使得拆迁补偿难以达成一致。除了资金困境、产权困境、利益协调困境和补偿困境，大李村改造还面临着时间急、任务重、要求高的巨大挑战。

调查对象	相关利益人诉求
村民	<ul style="list-style-type: none"> (1) 雨污管网、路灯、环卫设施、消防等设施需要建设，道路停车问题需要尽快解决 (2) 房屋部分质量较差以及大部分立面急需整改 (3) 大多村民希望就地安置或以“微改造”形式整改大李村，少数村民想要拆迁获得补偿
民宿、文创馆主	<ul style="list-style-type: none"> (1) 基础设施急需完善，环境需要整治 (2) 建设过程中要去商业化目的，挖掘武汉传统文化内涵，尽量保留历史年代久远的房子 (3) 希望与村民签署长期合同，防止租金无限上涨 (4) 文创馆由文创馆主自己进行创意改造
社区	<ul style="list-style-type: none"> (1) 采用微改造，综合整治环境，完善各类设施 (2) 引入文创产业，建立文创生态部落，其中生态包含自然人文生态与包括创业生态 (3) 文创村规划重视公众要参与，政府、村民、文创馆主共同参与，互利共赢
东湖风景区管委会	<ul style="list-style-type: none"> (1) 赶在军运会前保质保量完成大李村改造任务，将大李村打造成全国有名的武汉名片 (2) 改造费用不能过高 (3) 不能出现群众性事件或其他恶性事件

表 1：相关利益群体述求



大李村改造的核心举措

改造模式与目标
实施举措

4.3.1 改造模式与目标

立足大李村的现状困境，综合各方群体利益诉求，大李村改造采用就地整治式的“微改造轻介入”模式，以打造“楚天文创第一村”为总体目标，遵循四个“有利于”，三个“自主”、两个“统一”改造原则，通过多方参与共建共享改造。其中，四个“有利于”，即有利于提高村民居住环境，有利于改善商户创业环境，有利于发展社区集体经济，有利于打造景区文化品牌；三个“自主”，即创业自主、业态自主、经营自主；两个“统一”，即政府统一规划管理，统一市政基础设施和公共服务设施建设。

4.3.2 实施举措

大李村改造项目由东湖景区管委会主导，由武汉旅游发展投资公司（简称旅发投）、桥梁社区居委会协助，大李村全体村民、文创馆主和商户配合，高校专业团队主导设计，从空间环境、产业发展和社会组织建设三个维度综合推进改造建设运营。



图 44：总体鸟瞰



图 45: 总体规划设计平面图

空间环境“微改造”

根据现有的建筑、道路、植被、水体的分布情况，以“尽量少拆建筑”和“不砍一棵树”为原则，对路网进行合理规划，巧妙布局，以拆除 4 栋建筑（皆为违建建筑或危房），补偿 5 户村民的最小代价，打通全村道路系统，拓展公共空间。

建筑改造以立面整治为主，在不破坏原有结构的基础上，通过穿衣戴帽，以最小花费达到最佳效果。其中，鲁磨路沿线非文创建筑由景区管委会负责，文创建筑由文创馆主负责，其他建筑由景区管委会提供立面改造方案，由村民和商户自己组织施工。文创建筑改造费用由文创馆主自己承担，商铺和村民房屋改造费用由景区管委会进行部分补贴。



图 46: 东湖 177 艺术餐厅



图 47: 楚陶艺术馆

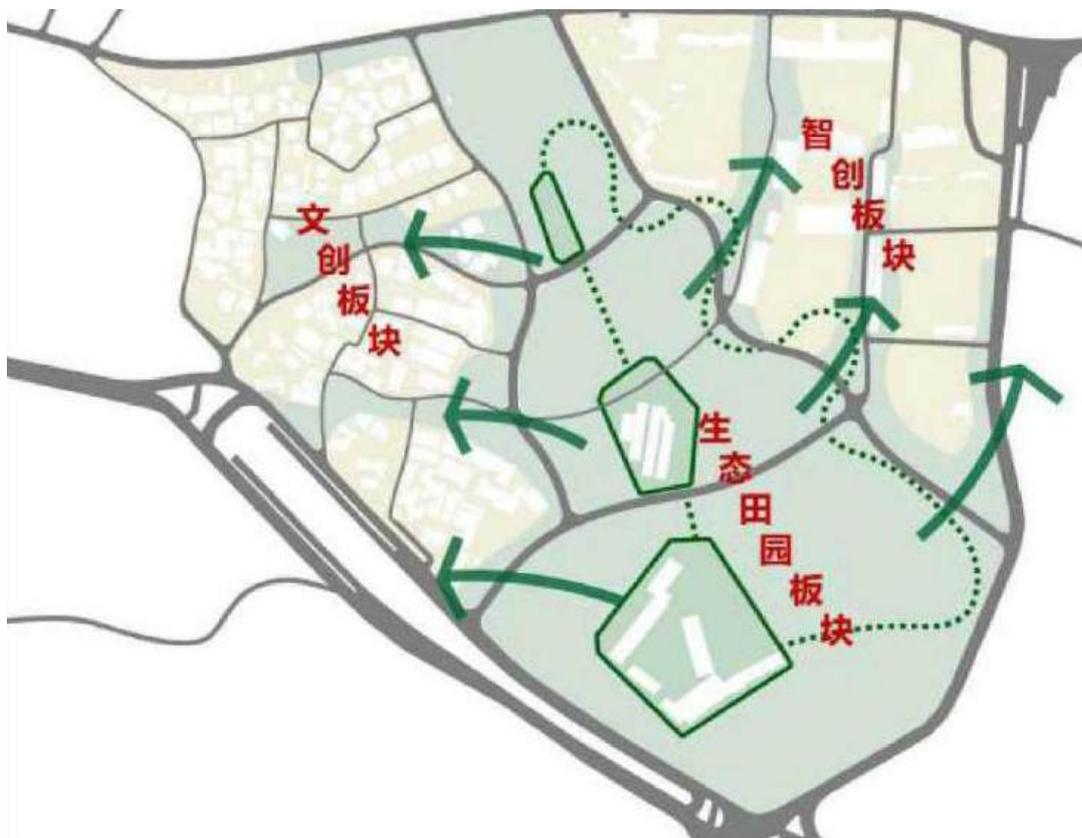


图 50: 三大功能板块布局图

社会组织建设

大李村“微改造”项目启动后，村民租金上涨导致部分文创馆主因迁出。为确保文创产业的长期稳定发展，风景区管委会推动建设大李村文创合作社，由村民、文创馆主、社区居委会和旅发投组成，旨在结成大李村利益共同体，推动大李村文创产业发展，让全体成员共享大李村“微改造”的成果。



项目更新特色

多元主体参与，实现共同缔造
微改造轻介入，提升环境品质
简化审批流程，创新政策制度
构建产业生态，搭建合作平台

大李村作为东湖风景区的一颗靓丽的文创明珠，其改造实践在组织模式、改造方法、审批流程和运营管理等四个方面具有鲜明特点。项目汇聚众多村民、商户和艺术家、设计师、社会组织的创意和建议，经过持续的更新改造，保留了原有的乡土风情，融入了现代艺术元素，营造了独特的环境氛围，成为了东湖风景区靓丽的风景线。

4.4.1 多元主体参与，实现共同缔造

项目遵循共同缔造原则，通过政府引导、村级组织、村民和商户参与、高校设计，满足社区和村民的实际诉求及基层治理目标。

政府适度投入，重点聚焦基础设施改造

政府投资 6500 万元，健全市政配套基础设施，拆除消防安全隐患建筑，改善村湾内部环境；村集体组织村民、合作商户陆续投入近 2 亿元，改造提升现状房屋及庭院，完成村民危房改造、立面改造及环境提升 65 处，整体提升村庄环境品质。



图 51：东湖时光隧道

业主主导整治，提升建筑风貌

在不破坏原有结构的基础上，文创建筑由文创馆主负责，其他建筑由景区管委会提供立面改造方案，由村民和商户自己组织施工，通过“穿衣戴帽”，以最小花费达到最佳效果。



图 52：庞贝餐厅改造前后

村校全程合作，高校团队在地服务

华中科技大学建筑与城市规划学院规划、建筑、景观、艺术、公共管理以及社会学系师生积极参与村湾改造工作，贯穿规划设计、建筑设计、施工指导、房屋改造指导、村湾管理规则制定等全过程，促使大李“城中村”向“文创村”的蝶变。



图 53：华中科技大学建筑与城市规划学院师生在地服务

4.4.2 微改造轻介入，提升环境品质

微改造，保留原生风景，完善公共空间

项目在最大程度上保留村庄原始风貌，根据现有的建筑、道路、植被、水体的分布情况，以“慎移树、不填湖、少拆房”为原则，对路网进行合理规划，微介入、巧布局，打通全村道路系统，拓展公共空间。



图 54：村庄主入口



图 55：乡村步行道

轻介入，因地制宜合理确定村湾的设计标准

更新改造坚持不做“过度规划”、“过度设计”。坚持“产业自主、业态自主”，坚持“设计自主、创作自由”，村湾的屋顶颜色、材料使用没有做统一规定，为设计师和村民、商户、文创业主的“非标”设计、“非正规”空间、“非正规”经济、“非正规”业态留下了生长空间，一方面有效降低村湾改造成本，一方面通过全员参与的村湾共同缔造提升环境品质，提振经济活力。



图 56: 改造后建筑效果图 (左) 与现状建筑照片 (右)

4.4.3 简化审批流程，创新政策制度

微改造模式，简化了行政许可流程

风景区管委会明确大李村为微更新模式，因此不涉及任何用地性质（用途）的改变和建筑增量，只是拆除少量的涉及防火安全的建筑，不走“规划许可”流程，大大节约了项目实施的时间成本。

创新政策

风景区管委会以会议纪要的形式出台微更新改造“三原”原则（规划范围内的危房在“原址、原层数、原面积”“不长高、不长胖”的前提下由村民自行翻新改造），该项政策大大降低了以前每家每户申请“危房鉴定”和“开工许可”的手续成本，也降低了项目实施和基层治理的制度成本。



图 57：东湖大李村微更新改造后面貌

4.4.4 构建产业生态，搭建合作平台

立足文创资源，构建产业生态，推动产业发展

大李村一期汇聚大量手工匠人、艺术家和设计师，结合文创引入商铺、餐厅、咖啡馆、民宿等多类型业态，为游客提供了丰富的文旅体验，并通过定期组织的艺术展览、文化沙龙、手工课程、节日市集等各类文化活动，进一步提升了产业活力。

通过成立合作社，实现多元共享

构建由村民、文创馆主、社区居委会和平台公司组成利益共同体，推动文创产业发展，形成原村民、外来文创业主、商户等利益共赢局面，从而提升村民居住品质、改善商户创业环境、发展社区集体经济、打造景区文化品牌，实现由村湾向景区的转变。



实施成效

目前，大李村已植入文创、民宿、餐饮等文化产业，引进中小文创企业与旅游服务企业 54 家，提供社会就业 500 多人，吸收村民就业 120 多人，村民收入提升超 5 倍；设立“共同缔造”课堂、“大思政”课堂、党校“校外”课堂 3 处，形成了独具特色的大李村文旅品牌，打造成为了东湖景区的网红景点。不仅改善了村湾环境，同时带动了村湾文创产业及旅游服务业的发展，促进了景村融合，带动了村民收入增长，探索了一条景中村共同缔造的新途径。

未来，大李村二期改造将针对一期过于同质化发展的的问题，由村集体回收现状集体用房（3.9 万方）进行统一招商运营，置入旅游集散服务、品牌酒店、体验秀场等功能，补充旅游服务集散短板，为磨山景区提供更为完善的配套服务功能。目前方案已通过省林草局选址审批。

同时在大李村改造模式基础上，周边东头村、茅屋岭村等村落将探索整村改造、整体出租经营的新模式，推动村景融合发展，让全体村民、商户、村集体、政府共享发展红利，实现社会共赢。



图 58：一期鸟瞰

特别鸣谢华中科技大学洪亮平教授、及朱教藤、丁博禹为本文提供的素材和资料。

05

5.1 概述

5.2 更新契机

5.3 核心思路

5.4 主要举措与成效

5.5 亮点工程——中法半岛小镇滨湖生态涵养带

REGENERATION





概述

基本概况
面临挑战

5.1.1 基本概况

践行生态文明建设和可持续发展理念，应对全球气候变化和环境保护等挑战，2014年中法两国签约设立中法武汉生态示范城。2019年12月，为落实中法两国元首会议会谈精神，时值中法两国签约建设中法武汉生态示范城5周年之际，武汉市持续推进高质量建设中法武汉生态示范城，提出中法半岛小镇作为中法武汉生态示范城的首个低碳生态示范先导区，由中方市区两级政府联合法国驻武汉总领事馆共同参与推进中法半岛小镇示范标杆项目的规划建设，探索生态建设领域的“武汉标准”，旨在打造一个低冲击、低碳便捷且具有内生活力的可持续生态发展小镇。

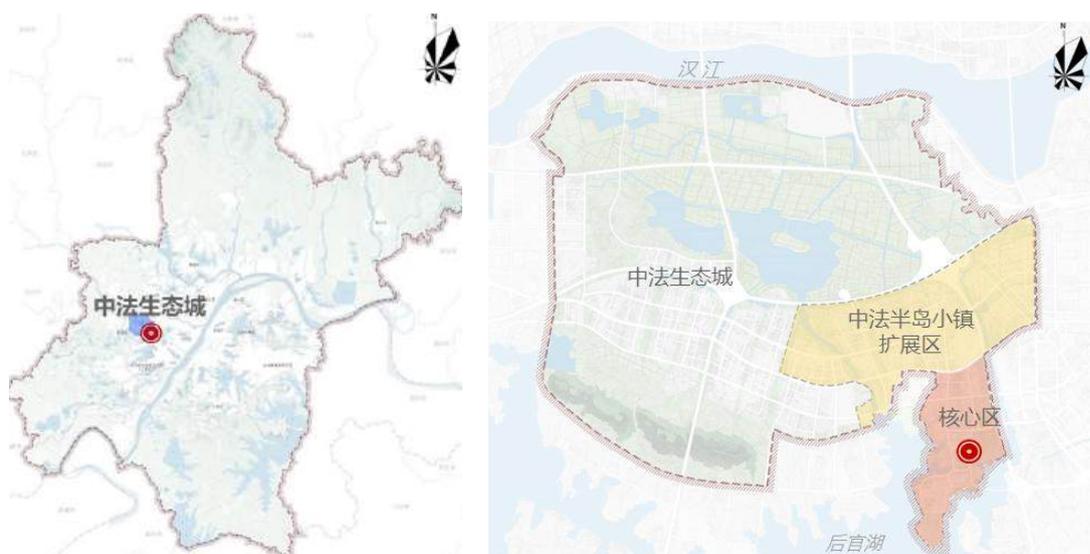


图 59：武汉中法半岛小镇区位图

中法半岛小镇位于中法武汉生态示范城东南部、临近后官湖北畔，总面积 8.2 平方公里，其中核心区面积 2.2 平方公里，整体地势较为平坦，呈现北高南低，中间高两侧低的总体趋势，现状村落依高地而建，由南至北在中间形成了地形“脊背”，农、林、田、坑塘分散在东西两侧，具有“三面临湖、湖塘环绕、龟背延伸”独特的场地肌理特征。场地内滨湖坑塘众多、湖塘湿地面积占比达 25%，生态环湖岸线长达 4.5 公里，拥有丰富的滨湖湿地生态资源优势；植被覆盖率高、分布一定规模的鱼鸟类，水生态基底良好。



图 60: 现状场地分布情况

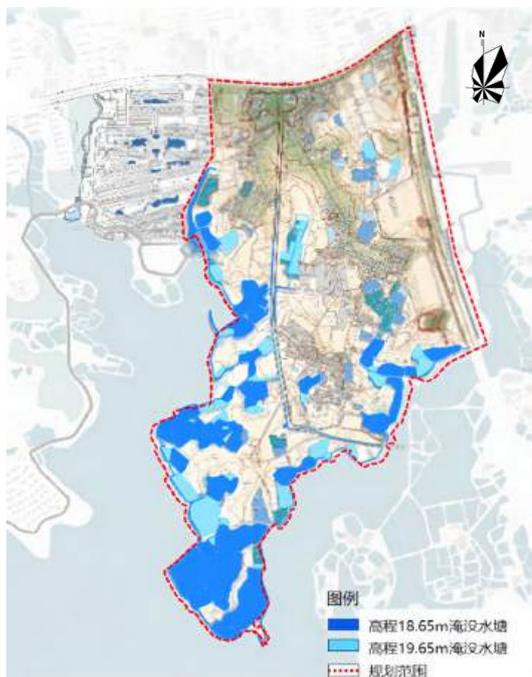


图 61: 现状坑塘水面分布情况

5.1.2 面临挑战

临湖地区存在渍水风险，应对极端降雨的韧性不足

该地区属于亚热带湿润季风气候，具有雨量充沛、日照充足、四季分明，夏季高温、降水集中等特点，多年平均降雨量 1269mm，多集中在 6-8 月。中法半岛小镇三面环后官湖，主要依靠现状沟渠和临湖坑塘进行排水和蓄水。近年来，随着极端气候和暴雨事件频发，半岛内部以无序自然排水为主，未形成完整的排水系统，外围三面环后官湖，其洪涝安全受外围后官湖水位涨落影响较大，存在内涝渍水风险；该地区在雨洪管理方面存在较大挑战，应对极端降雨的韧性不足。

区域水环境不佳

中法半岛小镇三面环后官湖，外围后官湖现状水质呈现轻度或中度富营养化，现状水质为地表V类，未达到后官湖III类水质管理目标，环湖生态岸线部分被侵蚀；小镇内分布的现状村落、农田种植和水塘渔业养殖等存在面源及点源污染，因内部水塘长期投肥投饵进行渔业养殖导致现状水质基本处于地表V类，且坑塘之间缺乏水体交换和水动力不足，基本无自净能力。

①地表V类：《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）适用于中华人民共和国领域内江河、湖泊、运河、渠道、水库等具有使用功能的地表水水域，按照地表水环境功能分类和保护目标，规定了水环境质量应控制的项目及限值，以及水质评价、水质项目的分析方法和标准的实施与监督。其中，V类水是适用于农业用水区及一般景观要求水域，用于景观和娱乐，美化环境。¹

②后官湖III类水质管理目标：为了保护和改善武汉市的地表水环境，制定了《武汉市地表水环境功能区类别》（鄂政办[2000]74号文），适用于包括武汉市主要江河、湖泊（水库）中具有使用功能的地表水水域。其中，后官湖应达到的水质功能类别是III类。²

生物栖息地碎片化，生物多样性退化

中法半岛小镇现状绿地体量虽大，但以苗圃、菜地、橘园等类型的耕地为主，有部分林地、灌木林及不同程度覆盖的草地，林木郁闭度低于 30%。该区域水资源丰富、位于重要鸟类迁徙廊道上，生态植被品种和生境类型单一，以湿地为主的生境和生态资源未得到有效保护，现状基本无法满足生物物种的扩散、迁移和交换需求，现状动植物食物链不完整，导致生物多样性退化、抵抗力和恢复力稳定性不高，生态廊道结构和生态系统完整性亟待修复。

临湖滨水景观品质较差，公共空间活力不足

中法半岛小镇现状绿地资源基础较好，呈现典型的滨湖农田景观为主，但整个区域缺乏系统生态景观体系，片区内零散分布村落、农田、菜地和渠塘等，内部的绿地、湖塘等蓝绿资源与外围空间联系不强，环后官湖的滨水景观品质较差，缺乏公共活力，呈现“临水不亲水、近绿而不亲绿”的总体特征。



图 62：中法半岛小镇基地现状



更新契机

联合国可持续发展目标提出建设包容、安全、韧性和永续城市的新要求，需要我国从社会、经济、环境和文化四个维度对城市建设过程中的一系列问题提出系统化的解决方案，协调处理好城市发展与生态保护的关系。同时，当前中国城镇化从增量发展进入存量更新的发展新阶段，实施城市更新行动，推动新型基础设施建设，成为了中国城市空间转型发展的热点。

武汉·中法半岛小镇积极践行生态文明建设和可持续发展理念，应对全球气候变化和环境保护等挑战，探索生态低碳示范、宜居品质提升的城镇建设新模式，解决城镇化发展过程中居民对美好生活品质与城市生态环境保护不充分之间的矛盾。中法半岛小镇抓住作为中法武汉生态示范城的首个低碳生态示范先导区的建设契机，将新型基础设施更新改造作为推动城市高质量发展的重要支撑点，为地区生态环境保护和基础设施强化提供一套系统化的解决方案，提升区域配套基础设施水平和品质，增强城市韧性承载和防灾减灾能力。



图 63：中法半岛小镇更新后节点实景



核心思路

相较于传统城市基础设施主要通过灰色管网和人工化的处理设施单一的解决城市内涝和污染问题，新型基础设施可持续更新倡导城市与自然共生，通过依自然而建理念下的生态保护修复的城市更新开发模式，采取低成本及低环境影响力的工程措施，为区域生态环境保护修复、排涝治污等基础设施建设、提供自然解决方案，提高城市韧性安全、修复城市自然生态基底和系统完整性，增强城市抵御风险能力，实现城市发展与生态环境保护和利用空间融合。

在中法半岛小镇积极探索生态建设领域的“武汉标准”，提出新型基础设施更新改造的理念，倡导城市与自然共生，以生态保护修复为核心价值导向，以自然渗透和生态共享作为更新思路，探索临湖地区新型基础设施生态韧性更新实施路径，形成“以水为核心”的城市生态安全保护格局，将生态资源优势转化为城市绿色发展优势。

项目突出独特的滨湖区位优势，保留现有生态资源基底进行微改造，引入生态修复、安全韧性、环境治理、滨水空间利用等功能，赋予场地新功能。按照“最小动静、最低成本、最高标准、最优生态”原则，采取“生态高韧性、安全防风险、污染零增量、空间促交流”更新策略，充分保护和利用场地原有的水系肌理与资源禀赋，优先识别生态空间用地进行保留，形成以水为核的生态安全保护格局。在生态空间内利用现有的河渠、湿地坑塘和低洼地，进行串联和微改造成自然水网和环湖湿地链，形成具有排水、蓄水和净污功能为一体的无管网生态排水与净化系统；植入城市生态景观功能，通过生态空间由外向内自然渗透，营造多维滨水公共空间；修复城市生态系统、提升城市韧性安全、持续改善城市环境、实现人地关系平衡发展，打造融入自然禀赋、最具滨湖特色的低冲击生态示范小镇。



图 64：中法半岛小镇滨水空间改造实景图



主要举措与成效

- 生态高韧性——生态保护和修复计划
- 安全防风险——城市韧性排水计划
- 污染零增量——环境污染治理计划
- 空间促交流——城市公共空间实践探索

5.4.1 生态高韧性——生态保护和修复计划

在当前存量更新和生态转型的城市发展模式下，以往建成环境物质空间更新模式已难以应对城市发展生态、可持续的复杂问题，将城市人居环境和生态环境协同发展作为存量更新时期的目标，通过生态系统识别构建、生境营造兼顾城市建成环境更新和城市生物栖息地修复等手段，探索城市生态韧性更新模式，既创造舒适的人居环境，回应城市居民对日益增长的美好生活需要，又修复建成环境的生境功能，提升城市生态丰富性和物种多样性，尽可能将城市更新改造对场地生态系统的影响降到最低。

系统修复，构建“自然渗透、水陆交织”生态空间框架

延续三面临湖、湖塘环绕、龟背延伸独特的场地肌理特征，保留北高南低、滨湖低洼、中间岗地的地形特点，本着“最优生态”的原则，识别现有湖塘、湿地、河渠和生态资源作为城市生态空间基底，采用“从城市到自然”的生态修复手法，植入多元动植物生态群落、串联大小坑塘形成生态涵养带、创新滨湖指状岸线改造，延伸生态空间。将城市生态空间作为城市空间逐步过渡到自然空间的柔性媒介，通过城市界面由内向外延伸至自然界面，生态空间由外向内渗透至城市空间实现两个方向的空间融合，构建自然渗透、水陆交织的生态空间框架体系，修复中法半岛小镇生态基底和城市生境。



图 65: 中法半岛小镇生态空间结构



图 66: 城市空间与生态空间融合示意

生态织补，修复生物迁徙廊道和生物栖息地

基于场地生态多样性摸底调查，该地区位于重要鸟类迁徙通道上，岛头生境较好，分散多处重要的鸟类栖息地，但生物多样性退化明显。结合生境调查、地形高差、城市建设用地距离等因素，以最小成本路径原则，识别出场地生物栖息地位置，在保留现状较好的鸟类栖息地基础上，最大限度地扩大动植物栖息地范围，建立生态保护屏障。根据不同鸟类需求，就地利用局部塘埂拆除和清淤产生的淤泥进行微地形改造，营造出独立池塘、变化滩涂、草本沼泽、湿地草甸、陆地丛林、溪沟流水、独立岛屿等 7 种生境栖息地，实现区域绿地、湖泊和山体保护区形成连接，促进生物多样性的保护和恢复。

5.4.2 安全防风险——城市韧性排水计划

韧性安全是城市更新的基础，是临湖地区基础设施更新改造重要的安全底线。结合中法半岛小镇滨湖区位特征，充分发挥水网系统是联系自然流域与城市建设的重要纽带，从流域安全治理和城镇发展协同的角度寻找系统的解决路径。本项目创新城市雨洪管理，探索建设无管网生态排水模式，重构自然水网系统，从根本上解决中法半岛小镇内涝渍水风险和城市韧性不足问题。

有序组织，建立河渠夹岛、湿地环岛的自然水网系统

聚焦韧性发展，创新雨洪管理更新策略，尊重场地自然排水肌理，利用雨洪模型软件对现状场地进行100年一遇降雨模拟，优先识别出中法半岛小镇的低洼坑塘等淹没区和4条潜在的雨水径流廊道，作为城市生态排水的蓄水空间和排水通道。取缔传统灰色管网排水，顺应北高南低的自然地势将低洼坑塘、雨水径流通道、河渠和湿地等串联，形成源头海绵-中途水网-末端湿地三级无管网生态排水系统，建立河渠夹岛、湿地环岛的自然水网系统，有效应对不同降雨场景下雨水就近排放，大大提升地区生态蓄排能力，提升排涝标准至百年一遇，实现低成本和高韧性雨洪管理，增强城市抵御和防范极端天气的韧性能力。

中法半岛小镇范围内自然水网长度达8公里，湿地调蓄空间达60万方，水面面积率由原有的15%提升至27%，绿地覆盖率达41.8%。

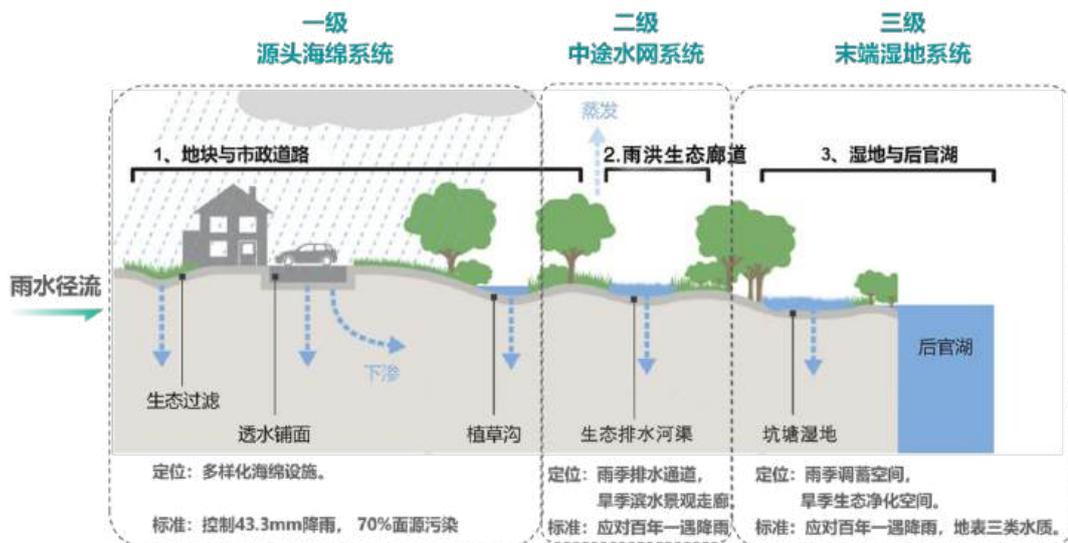


图 67: 无管网生态排水系统示意图

5.4.3 污染零增量——环境污染治理计划

过程控制，构建截污生态屏障

立足城市更新前后流域污染“零增量”和进入后官湖水质不低于地表Ⅲ类水标准的水环境治理目标，重点解决城市点源污染和初期雨水面源污染问题，补齐环境治理基础设施建设短板。抓住城市更新契机，完善地区点源污水收集系统，提升城市污水收集能力，实现区域生活污水全收集全处理。充分利用无管网生态排水系统构建以面源污染控制为核心的多级截污净化系统，通过源头海绵、中途线型水网以及末端环岛湿地链滨湖生态涵养带最大化的降低城市更新对临湖地区水网水质的影响，高品质打造武汉首个污染零增量小镇，助力城市降碳减排。



图 68：多级生态截污净化系统示意图

生态循环，打造环湖湿地链净化系统

贯彻“基于自然的解决方案（NBS）”理念，为达到末端滨湖涵养带出水水质达到地表Ⅲ类水标准，开展湿地规模不低于 30 公顷。利用保留 34 公顷的现状坑塘作为湿地基底，以“保留 - 打破 - 融合”为思路，通过地形微调、塘埂拆除、局部清淤、设置导流通道串塘成链，在末端滨湖生态涵养带东西两侧构建 2 条长约 4 公里的环湖湿地链净化系统，削减半岛产生的 70% 面源污染。湿地链净化系统主要由强化处理区、生态净化区、自然涵养区三部分组成，可实现对后官湖污染“零增量”。为提升湿地链水质净化效能、增强水网系统的水动力，依托北高南低的自然地势同步构建了一条生态水引擎，通过湿地链水网的生态补水 and 自北向南梯级跌水，可提升整个半岛水网系统的完整循环净化功能。

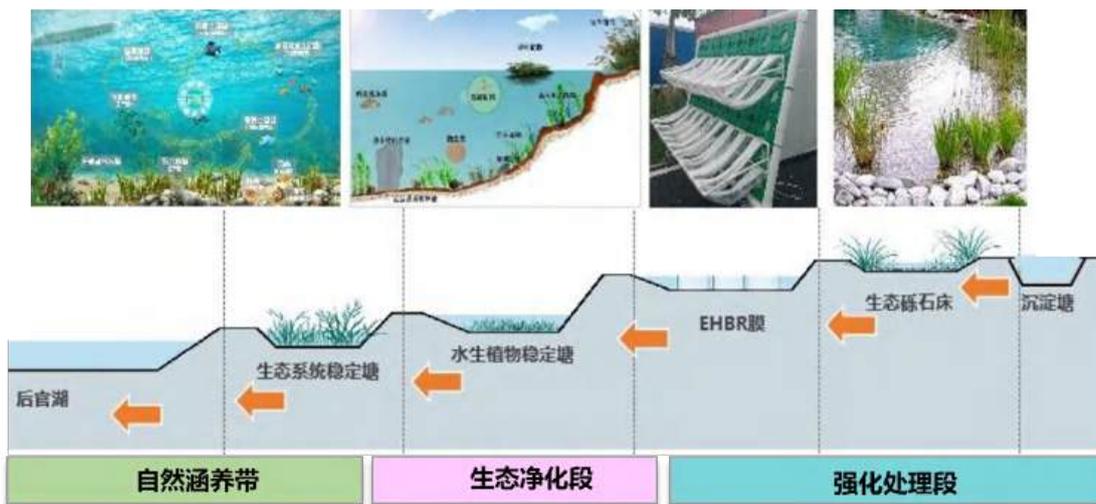


图 69：环湖湿地链净化路径示意图

5.4.4 空间促交流——城市公共空间实践探索

将滨水公共空间营造作为城市更新的重要手段，通过场地生态资源和生态景观共享，在生态空间中植入城市休闲游憩、景观文化、滨湖亲水等功能，实现城市空间和自然功能的融合渗透，丰富城市景观和活力，彰显人文风貌，实现中法半岛小镇人与自然和谐共生。

功能复合，打造多维滨水公共空间

立足于场地生态要素再利用，以健康城市理念，挖掘生态景观效益，营造出一个可持续性的自然和社会环境。依托现有外围自然湿地向内部城市渗透的生态本底，采用近自然设计理念，通过自然生态与城市功能共融的公共活力空间更新改造，在满足排水需求基础上，保留河道和湿地蜿蜒多变的形态、自然生态岸线和本土生态植被为主的生境，复合休闲运动、户外游憩、亲水等功能，植入文化内涵，打造水文化廊道，开发具有文化底蕴与创新体验的景观节点，营造自然河道、多元水岸、滨水绿道、景观文化风貌于一体的滨湖生态公园，体现城市空间、生态空间和自然功能的融合渗透，增强城市景观风貌和滨水活力、彰显人文风貌，实现中法半岛小镇人与自然和谐共生。

零碳交通，建立生态化的慢行步道体系

在中法半岛小镇倡导零碳交通理念，提倡低碳环保的公共交通出行模式，将临湖步道保留并改造为湿地步道，与后官湖绿道系统和城市内部慢行系统衔接，积极营织三级生态化慢行步道体系——“主通勤、步行通勤+游憩、主游憩”，有效连接重要的公共建筑、公共空间和轨交站点，增强滨水空间与周边区域的连接，提升步行空间亲水性。



图 70: 主通勤绿道断面图



图 71: 主通勤绿道效果图



图 72: 步行通勤+游憩步道断面图



图 73: 步行通勤+游憩步道效果图



图 74: 主游憩步道断面图



图 75: 主游憩步道效果图



图 76: 中法半岛小镇生态水网总平面图



亮点工程——中法半岛小镇滨湖生态涵养带

工程简介
功能定位
设计策略
主要内容

5.5.1 工程简介

中法半岛小镇滨湖生态涵养带位于小镇最南端的岛头区域，总面积 49.26 公顷，其中陆地 27.31 公顷，水域面积 21.95 公顷，充分尊重自然，保留现有连片坑塘水面进行微改造，利用超级海绵、多元生境、循环利用等生态手法，蕴含湿地链、指状岸线、水下森林、仿生屏障、柳枝护岸、杉林鹭影、生境通道、低碳材料、无废施工九大亮点，打造霖音、繁花、星野三大景区，通过“大绿量体现生境、高颜值呈现画境、深内涵彰显意境”重塑武汉首个自然与功能共融的可持续湿地涵养带，实现区域长得了草、留得住鱼、引得来鸟、稳得住岛，重塑水清岸绿、鱼翔浅底、水草丰美、草洲鹭鸣、野趣天成的岸咀自然公园。该工程建成后，周边鸟类增幅达到 40%，已发现黑翅长脚鹬、白鹭、黑水鸡、粗跟水蕨等珍稀动植物在此栖息。

该工程已作为 2022 年《湿地公约》第 14 届缔约方大会示范项目之一，也成为了中法武汉生态城生态保护典范地和生态环境提升先行示范点。



图 77：滨湖涵养带重要节点更新后实景



图 78：中法半岛小镇鸟类栖息场所



图 79：滨湖生态涵养带总平面图

5.5.2 功能定位

滨湖生态涵养带属于源头海绵 - 中途水网 - 末端湿地三级无管网生态排水系统中的末端湿地段，兼顾调蓄净化、生态涵养和生境展示三大主要功能。

5.5.3 设计策略

延续自然肌理，构建临湖湿地链系统，实现污染“零增量”。

创新指状岸线，模拟自然生境演替，强化生境“高韧性”。

倡导人与动植物并行，形成生态交通网络“低干扰”。

多元利用有限腹地，打造生态共享空间“促交流”。



图 80：滨湖生态涵养带更新更新改造后实景鸟瞰图

5.5.4 主要内容

构建循环可控的环湖湿地链

遵循“最小动静、最低成本”的原则，利用通、调、净和活四大实施策略，以保留现有连片水塘作为湿地链的空间基底，遵循自然排水肌理，合理控制竖向高程，实现水面从阻隔到连通；充分发挥不同降雨场景下的湿地链强大的调蓄空间和雨洪分级韧性调度；植入砾石沉淀池、强化耦合生物膜、湿地蓄水泡等水质净化措施，构建两条湿地链净化系统和一条生态补水路径，增强中小降雨条件下半岛水体净化功能，提升自然水网系统水动力。



图 81：滨湖生态涵养带实景图

创新指状岸线，重建可感知、可互动的生态完整空间

相较于以往坑塘清淤外运，在滨湖生态涵养带重塑堤岸建设过程中，利用局部塘埂拆除和清淤产生的淤泥，堆砌成微型生态岛。在湿地水网中利用微地形改造创新指状岸线建设模式，延展生境边界，增强岸线韧性，打造一个指状岸线的生态引擎，为鸟类、兽类和水底的两栖动物提供丰富食物，更好的发挥湿地净化和生境栖息功能。构建 3 处核心生境，设置深潭浅滩、生态岛、净化塘等，引入现存湿地“资源库”向外扩展栖息地，促进生物间的互动交流，增加场地内能量交换的生境，健全生态系统完整性，修复生态网络。



图 82：指状岸线生境演变过程图

建立动静结合的生态慢行网络

贯彻“最小动静”的原则，依托现有道路及临湖塘埂，在不破坏现有生态环境的基础上，建立主通勤绿道 + 通勤兼游憩步道 + 主游憩探索小径的多层级的生态慢行网络。主通勤绿道全长 5 公里，与外围市政道路、环湖绿道进行衔接形成慢行骨架；通勤兼游憩步道结合滨湖水网与主线绿道联通，改造现有塘埂形成 3 个慢行环；在生物栖息地和生态敏感区通过设计穿插，设置多个“可见不可达”的场所和主游憩探索小径，减少对生物的干扰，提供观察生物多样性的场地和通道。



图 83: 主通勤绿道实景图



图 84: 通勤兼游憩步道图



图 85: 探索小径实景图

打造极具湿地特色的城水互融的生态景观

依托中法特有的地域文化、湿地特色，利用环境优势植入功能，建立以湿地景观、知音文化为特色的霖音景区；以四季花开、鸢尾成海为特色的繁花景区；以假日休闲、郊野露营为特色的星野景区。结合周边地块开发合理在生态缓冲区合理设置有人娱乐游憩需求，结合生态敏感区打造湿地和声、迷雾花园、休闲观鸟等人鸟树共生的生态共享场景，勾勒自然渗透、生态共享、活力自然的会呼吸城市形象，创造城市与自然共生、人与环境共享的格局特色的生态景观风貌。



图 86：霖音景区重要节点实景图

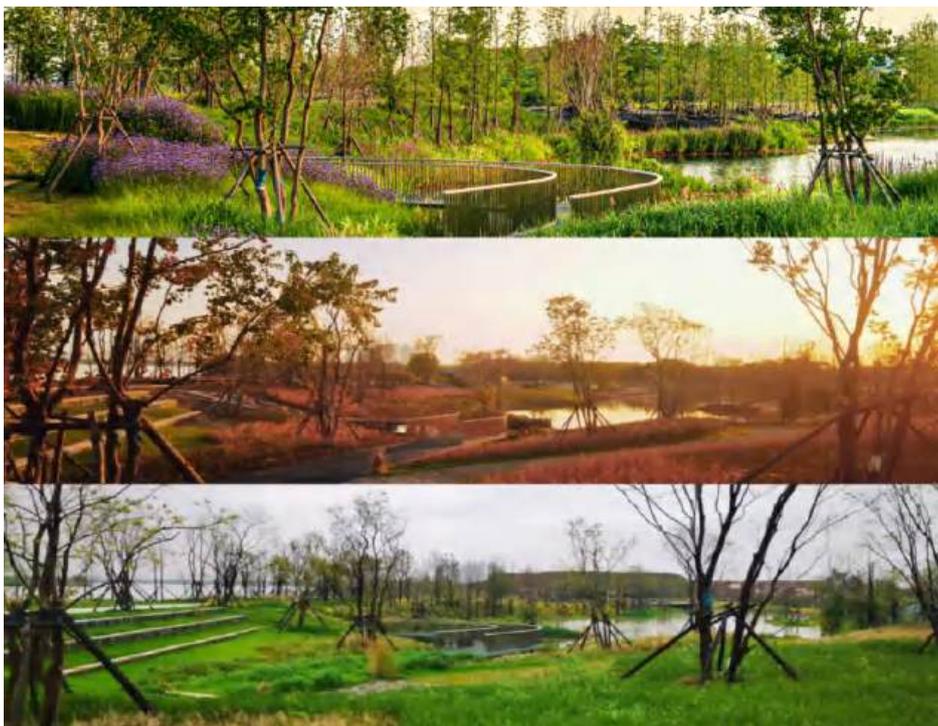


图 87：繁花景区翠渊秘境节点多季节实景图

06

6.1 青岛路文化艺术片——凝聚武汉近代芳华,勾勒城市更新脉络

6.2 时代演进中的城市更新面临的不同挑战

6.3 更新改造的核心特色

6.4 引领+伴随,探索历史风貌区规划进化路径

6.5 实施成效

REGENERATION



↑
停車場

→
展覽廳
1、2樓入口

99th

好萊塢



**青岛路文化艺术片——
凝聚武汉近代芳华，勾勒城市更新脉络**

汉口历史风貌区是武汉近代历史风貌最完整、历史建筑最集聚、历史文化彰显最鲜明的区域之一。青岛路片是汉口历史风貌区“六片联动”中文化艺术气息最浓郁的功能版块。在考虑各风貌片区的功能差异化定位与城市更新原则的基础上，青岛路文化艺术片区采取了精细化、分阶段的更新改造策略，形成了以武汉市美术馆、平和打包厂、保元里为代表的一系列城市更新亮点项目。

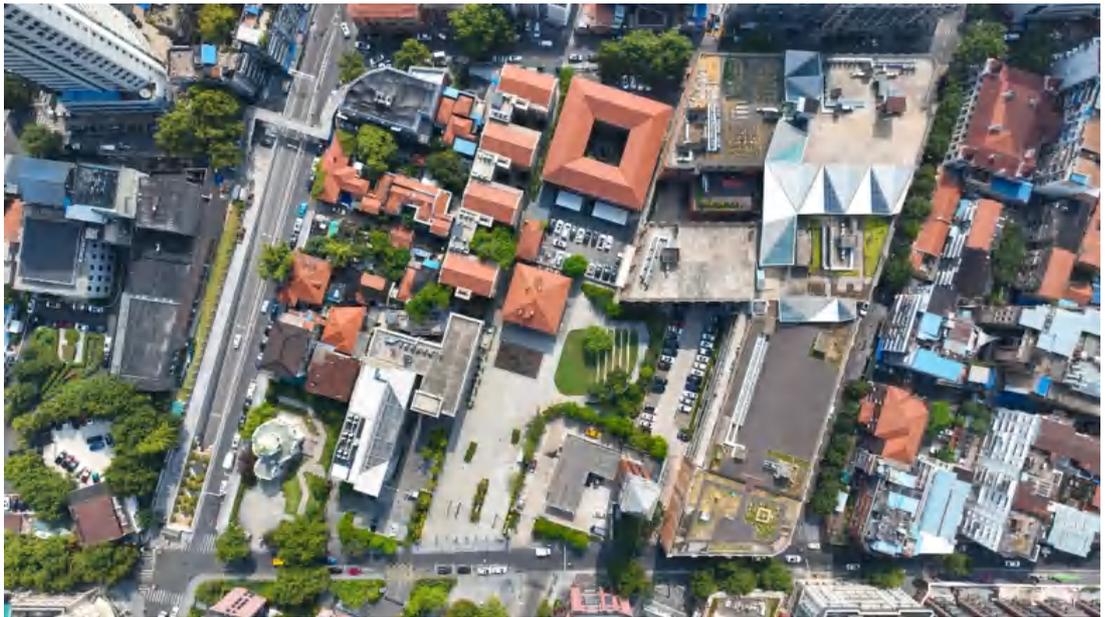


图 88: 平和打包厂地块航拍图



时代演进中的城市更新面临的不同挑战

城市化快速扩张时期，武汉美术馆及周边地区面临功能与空间高度破碎化的问题
城市基础设施大建设时期，青岛路片面临空间结构断裂、文化生态破坏的问题
城市存量化品质提升时期，平和打包厂、保元里等片区面临风貌重建和业态注入的挑战

武汉作为国务院公布的第二批国家历史文化名城，拥有 3500 年的历史积淀，展现出深厚的文化底蕴。1861 年汉口开埠，东方文明与西方文明在此交流碰撞，促成了汉口的城市转型，被视为汉口近代繁荣的起点。汉口历史风貌区是汉口近现代城市发展的重要见证，集中体现了汉口自开埠以来的城市历史发展进程。

武汉美术馆、平和打包厂、保元里三处标志性建筑区域，代表了武汉在城市发展的不同历史阶段，应对“城市更新”之题，回应的不同思路与解答。

6.2.1 城市化快速扩张时期，武汉美术馆及周边地区面临功能与空间高度破碎化的问题

武汉美术馆片区原为英租界和华界交汇之地，由汉口老城墙演变而来的中山大道横贯片区中心，中山大道以北为华界、以南为英租界。武汉美术馆位于美术馆片区正中，地处黄石路、中山大道、保华街及南京路交汇的一个交通岛上，由建于1930年的汉口金城银行改造而成。金城银行于1930年动工修建，1931年建成，由建筑师庄俊设计，是武汉近代建筑史中的经典之作。

1938年武汉沦陷后，金城银行大楼被日军占领为日军汉口陆军特务部；1945年抗战胜利，金城银行大楼被金城银行收回复业；1952年，因金城银行参加公私合营银行，金城银行大楼由武汉市人民政府拨交给武汉图书馆使用；1957年，金城银行大楼内开设了武汉少年儿童图书馆；2003年，金城银行大楼内的武汉少年儿童图书馆迁出，开始筹建武汉美术馆。从金城银行演变为武汉美术馆的“前世”故事，让这座建筑浓缩和记录了近现代中国的经济、政治、历史和文化的变迁。



图 89：金城银行历史照片



图 90：改造前金城里内部立面

改造前的现状及问题

更新改造前，经过历史变迁，金城银行已失去原有的风采：由于儿童图书馆已迁出金城银行，该建筑被闲置，内部功能已衰败。以居住功能为主的金城里已不能满足现代居住环境要求，居民自发的建筑改造对历史建筑破坏较大。为使历史建筑再现历史风貌，2005年武汉市政府决定充分挖掘历史建筑的历史价值，投资2.2亿元对其进行改造扩建，历时三年，建成武汉美术馆。新馆在保留原有建筑风貌的同时，满足了美术馆的功能和设施的要求。

6.2.2 城市基础设施大建设时期，青岛路片面临空间结构断裂、文化生态破坏的问题

随着城市的发展，历史文化遗产保护与旧城活力恢复成为当前的紧迫任务。青岛路历史文化街区是武汉市城市总体规划中确定的汉口原租界风貌区四大历史文化街区之一，是汉口最早建设的租界地，集中了大量历史遗存。2008年底，长江隧道的贯通以及武汉美术馆在基地西南角的建设为该地区的发展带来了新的契机。为明确该地区的保护与发展方向，在汉口原租界风貌区青岛路历史街区保护规划中，青岛路文化艺术片区的范围北临中山大道，南至沿江大道，东抵天津路，西达南京路，总面积为 17.75 公顷，并与美术馆形成连片。

改造前的现状及问题

青岛路文化艺术片区位于原英租界范围内，是汉口最早设立的租界地之一，也是武汉近代建筑最为集中的区域之一，历史建筑众多。这些优秀历史建筑不仅承载了不同历史时期的文化信息，还具有极高的建筑艺术价值，体现了多样的建筑风格和流派，构成了武汉历史街区文化生态的重要组成部分。青岛路文化艺术片区涉及同福、同仁、同丰及天津四个社区，总人口为 5522 人。土地利用呈现出多样化的态势，包含居住、办公、金融、娱乐、餐饮、旅馆、仓储、学校等多种功能，其中居住用地占比最大，达到 51%，其次为金融办公及仓储用地。

百年历史使青岛路历史街区的建筑逐渐失去了往日的光辉，大规模的旧城改造对原有历史风貌产生了较大影响。青岛路文化艺术片区现存有 5 处文物保护单位、7 处历史优秀建筑和 3 片特色街巷空间。然而，传统的被动式保护方式使得历史街区的发展陷入停滞，出现了基础设施落后、生活环境差、街区活力不足等问题，且大量历史遗存被淹没在新建建筑群中，缺乏深入的保护与利用。长江隧道的建设对该街区原有的城市肌理造成了一定影响，也为历史街区的保护与更新带来了巨大挑战。如何缝合隧道两侧的空间、延续原有城市肌理、保护街区文化生态并更新文化产业功能，成为规划的重点内容。

6.2.3 城市存量化品质提升时期，平和打包厂、保元里等片区面临风貌重建和业态注入的挑战

平和打包厂始建于1905年，由英商平和洋行投资建设，起初主营棉花打包业务，还兼牛羊皮、羽毛、苧麻、茶叶打包，后经营桐油、生漆、猪鬃、中药材等进出口业务。在随后超过半个世纪的时间里，厂区规模逐渐扩大，最终形成了由七座建筑组合而成的占地面积8182平方米、建筑面积30500平方米的工业建筑群。

改造前的现状及问题

经过116年的风雨历程，平和打包厂经历了从打包厂、仓库到多种经营租用空间的转变。由于历经百年风霜，平和打包厂在修缮改造之前，建筑主体各个立面均有较严重的破损情况。厂区内由于多年的多功能使用和弃置，建筑构件出现了不同程度的损毁，建筑的结构稳定性也无法满足新的多重使用功能的要求。此外，厂区内各种乱搭建的构筑物也严重损害了平和打包厂建筑群的历史风貌。

保元里位于中山大道沿线，南京路西段与汇通路之间，东临保华街西临泰安里，顺应保华路呈弧形走向，与平和打包厂相隔600米。保元里建于1912年，正值民国元年、万象更新，因此而得名。保元里是众多历史事件发生地、历史名人交汇地。“保元里9号”作为中国解放前夕中共武汉地下市委指挥部，曾是“华中经济通讯社”，是武汉和平解放的重要见证地。著名哲学家、思想家熊十力也曾住在保元里12号。

保元里片汇集丰富建筑遗产资源。从遗产类型来看，涉及不可移动文物、优秀历史建筑、历史风貌建筑等多个体系下的建筑遗产资源；从建筑分布来看，既存在特色鲜明的单体建筑遗产，也有以建筑群形式呈现的里分，整片城市空间风貌多样性极为显著；从建筑品质来看，除保存现状不一的各类建筑遗产，还有功能和品质亟待更新的老旧住区，属于典型老旧城区。更新改造之前，保元里（含泰安里）总建筑面积2.77万平方米，其中65%为有产证的建筑，其余35%为无证建筑，私搭乱建现象严重。改造前，保元里空间利用低效、业态混杂，临街建筑多为底商上住，内部建筑以居住功能为主，商业业态主要为低端餐饮、零售服饰，虽处于中山大道美术馆节点，文旅客流众多，但基本无配套的文旅服务和文创业态。



图 91: 改造前保元里入口牌坊



图 92: 改造前保元里檐口女儿墙



图 93: 平和打包厂历史图片



更新改造的核心特色

武汉美术馆：政府主导，以文博功能激活片区发展
青岛路片：多方协同、以文旅 + 文创复合功能引领片区更新全链条
保元里：市场主导、三级联动，持续更新文旅线路新节点

武汉美术馆、青岛路片和保元里三处更新项目时间横跨近 20 年，展现了不同历史阶段下武汉历史风貌区城市更新模式的转变。从早期政府主导投资建设运营模式，到中期政府主导、市场参与模式，再到近期市场主导、持续更新模式。在一系列触媒项目的激活下，汉口历史风貌区的文化博览、文化旅游、文化创意业态链条不断完善，文旅线路不断延伸，持续带动片区经济活力和城区魅力提升。

6.3.1 武汉美术馆：政府主导，以文博功能激活片区发展

修缮历史风貌，重构功能空间

武汉美术馆改造主要从历史建筑的风貌修缮和功能置换出发，强调通过新旧历史建筑的结构重构与空间融合，建立适应当代文博展示需求的全新场所。该改造项目为艺术展览、文化交流、图书馆藏等综合功能提供了高效的复合空间载体，使美术馆在功能和形式上兼具现代性与历史感。

优化建筑结构，提升文化功能

基于历史建筑的保存情况，改造对原金城银行外立面进行了清洗和修缮，并通过优化内部结构，最大化重现原金城银行的初始风貌。对于原为住宅的金城里，项目仅保留临街立面，内部结构进行完全拆除重建，以满足美术馆内部展陈和办公的需求，从而提升其整体文化功能。

投资推动发展，彰显文化自信

武汉美术馆改造由市政府投资 2.2 亿元完成，提升了武汉市的文化氛围，并为市民提供了欣赏艺术、参与文化活动的重要场所。同时，作为中山大道的关键节点，该项目在 2014 年的改造规划中对南广场进行了重新设计，添置艺术装置，形成开阔流畅的步行空间，展现了武汉市对历史建筑保护与再利用的责任感和文化自信。

6.3.2 青岛路片：多方协同、以文旅 + 文创复合功能引领片区更新全链条

统筹规划实施，打造综合街区

青岛路片改造项目的目标是将其变身为集娱乐、休闲、文化于一体的综合性历史文化街区。这种大规模投资不仅体现了政府的高度重视，还展示了系统性的规划和实施策略。在改造过程中，项目强调多方协同合作，整合周边的文化、商业资源优势，构建充满艺术与文化气息的复合功能区域。通过这种协同机制，确保了项目的顺利推进，并最大化地发挥了地块的价值。

保护文脉特色，延续历史风貌

青岛路片更新规划以深挖区域文脉为基础，在保护单栋历史建筑的同时，注重对整体历史风貌和空间肌理的控制。规划立足于前期功能策划研究，全面考虑历史文化街区的功能业态定位，避免单一保护策略带来的街区衰退问题，激发街区的活力和可持续发展，确保在更新过程中不失去文化的独特性。

融合文旅发展，推动产业升级

青岛路片的改造不仅是简单的城市更新项目，还通过文旅融合的方式，促进了新兴旅游业态的发展。例如，武汉市推出的“知音文旅卡”，不仅为市民和游客提供了更多便利与优惠，还进一步激活了相关产业链，推动了区域经济的繁荣与发展。通过这一举措，文旅融合助力街区实现长远发展，为城市的经济活力注入了新的动能。

平台联动运营，推动项目实施

青岛路片中的重点项目——平和打包厂改造以功能策划为前提，通过“填补肌理、修复遗存、整合区域、归并功能”的方式，将传统工业建筑转化为现代文创、消费、文化功能空间。该项目借助重大基础设施（长江隧道）建设的契机，由区级平台主导实施，并引入专业园区运营主体，负责园区的招商管理和运营维护。通过搭建历史建筑更新改造的全流程链条，确保项目从策划、建设到运营的顺利实施，实现了工业遗产的成功再利用与功能转换。

6.3.3 保元里：市场主导、三级联动，持续更新文旅线路新节点

多方协同推进，实施三级联动

保元里城市更新以市文旅集团为实施主体，联合江岸区政府等多方力量共同推进项目，将土地一级整理、二级开发、三级运营紧密结合。通过联动规划，不仅考虑了当前的开发和运营需求，还注重项目运营期满后的资产价值，将其作为长期收益来源，达到“综合平衡、动态平衡、长期平衡”的城市更新目标，为项目的持续发展奠定了坚实基础。

引入文旅业态，丰富功能内涵

保元里更新以多元文化艺术主题为导向，积极引入文旅业态，进一步丰富区域功能。通过打造从孤立的历史建筑到风貌区精品文旅线路的重要节点，项目提升了区域文化和旅游的联动效应。以市美术馆（汉口馆）为市级文化博览核心，保元里依托艺术产业链，构建“艺术+”产业生态圈，将区域的展示、商业、服务等公共功能的建筑规模从30%提升到43%。

市场主导更新，打造文旅新节点

保元里更新项目以市场为主导力量，通过市、区和运营方的三级联动模式，推动区域的持续更新，确保文旅线路的新节点建设稳步推进。项目不仅提升了文化和旅游资源的整合利用，还通过合理规划运营，逐步实现文旅功能的可持续发展，使保元里成为武汉城市文化发展的重要支撑和区域经济活力的推动力。



引领 + 伴随，探索历史风貌区规划进化路径

对历史街区采取整体规划、集群设计、订制策划——青岛路片
对汉派建筑采取物质空间提升、功能转换、形成特色体验、风尚旅游场所的策略
——武汉美术馆、保元里
产业建筑通过艺术化改造和整体运营、形成创新创业空间——平和打包厂和和平坊地块

6.4.1 对历史街区采取整体规划、集群设计、订制策划——青岛路片

青岛路片早在 2007 年就对整体 17.75 公顷的街区范围编制了整体的保护与利用规划，通过“填补肌理、修复遗存、整合区域、归并功能”的策略，创新历史风貌保护与控制方法，针对每个地块引入订制式的功能策划，加强了实施机制的策略。

青岛路片更新改造中对街区内的重点历史建筑进行了集群设计，分类实施了不同的保护与利用措施，达到了良好的保护效果。如对圣教书局旧址进行了保护修缮及利用，复原其历史原状，将其作为展现青岛路片区乃至武汉发展的文化展陈目的地；对贺衡夫怡庐主楼实施了平移保护工程，既满足单体建筑留存的保护要求，又维护了街区的整体更新的功能需求，充分彰显了青岛路片保护优先、合理利用的根本原则。

青岛路片更新改造中，特别强调了商业空间的营造，不仅仅关注物理空间的改变，更注重文化和商业功能的融合与发展。通过街区形象的重塑，和景观设施的完善，从地域性、文化性彰显出汉派文化历史商业街区的氛围特色和历史气息。



图 94：青岛路片保护规划总平面图

6.4.2 对汉派建筑采取物质空间提升、功能转换、形成特色体验、风尚旅游场所的策略——武汉美术馆、保元里

武汉美术馆前身为 1930 年代建成的金城银行，是近代西方学院派建筑手法与汉派建筑风格融合的代表作品。武汉美术馆的改造更新思路体现了近代汉派建筑的适应性再利用的理念，总体保留了典型汉派建筑院落围合的历史格局，并根据不同等级的保护建筑采取不同的适应性再利用方式。一级保护建筑金城银行历史建筑整旧如旧，结构加固；二级保护建筑金城里保留外墙和主要结构；北侧则通过拆违和重建，形成一个街头公园广场，以满足美术馆的展陈和观众集散需求。经过功能的转换和空间的重塑，汉派历史建筑得到了新生，汉口历史风貌区也激发了新的文化活力。

保元里与武汉美术馆一街之隔，是武汉市城市更新项目中改造规模最大的汉派里分。建于 1912 年的保元里是武汉和平解放的重要见证地，同时也是近代华界汉派里分民居的代表。城市更新改造除了对保元里总建筑面积约 1.98 万平方米、共 55 栋历史保护建筑及周边景观环境进行整体保护性修缮外，还坚持“修旧如旧，保持原貌”的理念，通过建立专家智库，引入国内外顶尖商业资源，以“绣花”功夫逐栋成片推进里份的活化利用。按照“价值挖掘—保护要求—修缮方案”的技术流程进行历史建筑全口径修缮，结合建筑天井、建筑间隔、建筑内凹空间，打造趣味游览空间，丰富空间体验。从激活历史文化街区内生发展动力逻辑出发，强调恢复历史建筑原始空间肌理和空间关系，通过空间减量化发展形成大量高品质、互动性公共空间，为文化展示、艺术交流、新消费体验等多元业态提供灵活适配的空间载体。



图 95: 武汉美术馆区域（含保元里、咸安坊、平和坊）文旅游线策划示意图

6.4.3 产业建筑通过艺术化改造和整体运营、形成创新创业空间——平和打包厂和平和坊地块

平和打包厂修改改造完成后，陆续开展了平和坊改造建设和招商运营工作。地块内建于1913年的鲁兹故居成为江岸区博物馆，保留了西北角建于1893年的俄国东正教堂，一系列举措使得平和打包厂从一个传统工业建筑转变为一个创意空间，吸引了咖啡馆、艺术馆、画展等元素的入驻，这些都体现了工业风的魅力。此外，平和坊还被定位为武汉时尚文创产业的创意集聚地和网红打卡地。



实施成效

武汉美术馆的改造使其成为武汉市重要的文化设施之一，于 2015 年入选为第二批国家重点美术馆，总参观人数超过 100 万人次，每逢周末、节假日均客流爆满，是武汉最重要的公共文化艺术场馆。



图 96: 武汉美术馆鸟瞰图

青岛路片平和打包厂改造工程荣获联合国教科文组织“2019 年度亚太地区文化遗产保护荣誉奖”；2018 年其作为“汉口文创谷”龙头项目盛大开园。目前引入数字创意、工业设计、文创售卖、艺术书店等 100 余家企业进驻，为周边地区的发展带来了积极带动作用。



图 97：平和坊鸟瞰图

保元里更新改造于2024年2月正式开街，以横跨小年、春节、元宵节三个时段的文化艺术活动为引爆项目，唤起社会大众对保元里的兴趣与关注，现已吸引了一批具有影响力的品牌商户进驻，沿街商铺现已陆续开业，不断给老里份注入了新活力，激活武汉老城区的商业价值。



图 98：保元里实景图

后记

07

ÉPILOGUE

WUHAN

武汉作为成长中的“国家中心城市”，肩负着经济动力和建设发展“双转型”、城市能级和城市品质“双提升”的时代使命，面对变更的人口格局和有限的城市空间，通过城市更新不断挖潜存量用地、不断优化空间资源配置模式，是通向未来的必经之路。

经过许多年坚持不懈的探索和实践，武汉汇集了一批具有良好社会效益的城市更新项目，形成了一套行之有效的城市更新办法，下一步，武汉将在城市更新中继续探索，为打造更有温度的“精致武汉”、“更具竞争力、更可持续发展的世界城市”不遗余力。

参考文献:

- 大武汉 (2024) 江欣苑社区创新改造模式, 华农师生携手居民共筑美好生活 . Available at: <https://www.app.dawuhanapp.com/p/37535578.html> (Accessed: 23 July 2024).
- 武汉文明网 (2023) 武汉汉阳: 共同缔造激活小区治理新动能 . Available at: http://hbwh.wenming.cn/oldweb/hy/202308/t20230801_8196253.html (Accessed: 01 August 2023).
- 腾讯网 (2024) 这项改造, 惠及 2 万余人 . Available at: https://news.qq.com/rain/a/20240524A0562F00?suid=&media_id= (Accessed: 24 May 2024).
- 湖北日报 (2023) “我的花园我做主”江欣苑社区花园营造活动 . Available at: https://news.hubeidaily.net/pc/c_1946638.html (Accessed: 08 November 2023).
- 湖北日报 (2023) “武汉汉阳: 利用小区“边角料” 打造社区百花园 . Available at: https://news.hubeidaily.net/mobile/c_2058499.html (Accessed: 13 December 2023).
- 湖北发布 . 【关注】湖北新增两条省级示范步行街 [EB/OL]. (2016-05-30)[2024-11-25]. <https://cj.sina.com.cn/articles/view/2607972104/9b727f08019019gpe>.
- 朱教藤, 丁博禹, 洪亮平 . 景中村改造困境与出路—以武汉东湖大李村“微改造”实践为例 【J】 . 活力城乡 美好人居——2019 中国城市规划年会论文集 .
- 严雅琦, 田莉 . 1990 年代以来英国的城市更新实施政策演进及其对我国的启示 [J]. 上海城市规划 ,2016,(05):54-59.
- 黄婷, 郑荣宝, 张雅琪 . 基于文献计量的国内外城市更新研究对比分析 [J]. 城市规划 ,2017,41(05):111-121.
- 蒋伟刚, 蒋孟晨, 吴双 . 基于 CiteSpace 知识图谱分析的国内外城市更新研究进展 [C]// 中国城市规划学会, 成都市人民政府 . 面向高质量发展的空间治理——2021 中国城市规划年会论文集 (02 城市更新) . 广东工业大学建筑与城市规划学院; 中国石油大学 (北京);,2021:14.DOI:10.26914/c.cnkihy.2021.029703.
- 严若谷, 周素红, 闫小培 . 西方城市更新研究的知识图谱演化 [J]. 人文地理 ,2011,26(06):83-88. DOI:10.13959/j.issn.1003-2398.2011.06.002.
- 周红, 李百浩, 周旭 . 汉口里分空间布局及其建筑特色研究 [J]. 武汉理工大学学报 ,2010,32(03):90-93.
- 呼宇飞, 宋国栋 . 梯度视角下历史街区保护与更新的模式研究——以武汉市保元里片保护更新规划为例 [J]. 建筑与文化 ,2022,(12):166-169.DOI:10.19875/j.cnki.jzywh.2022.12.053.

傅梦雪. 城市公共空间与工业遗存关联性研究 [D]. 华中科技大学, 2019. DOI:10.27157/d.cnki.ghzku.2019.002376.

游睿. 创意产业导向下老城区文化资源价值实现路径研究 [D]. 华中科技大学, 2020. DOI:10.27157/d.cnki.ghzku.2020.000239.

吴坤, 张帆. 汉口历史风貌区旧城改造的建设模式探索 [C]// 中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023 中国城市规划年会论文集 (02 城市更新). 武汉市规划研究院, 2023:12. DOI:10.26914/c.cnkihy.2023.055755.

宋国栋, 欧阳霁青, 张帆. 文化记忆视角下历史文化街区公共空间的营造策略研究——以汉口历史风貌区为例 [C]// 中国城市规划学会. 人民城市, 规划赋能——2023 中国城市规划年会论文集 (02 城市更新). 武汉市规划研究院, 2023:12. DOI:10.26914/c.cnkihy.2023.055910.

李青. 治理视角下旧城微更新实践——以武汉市汉口“八七会址”片历史街区为例 [J]. 规划师, 2024, 40(S1):162-166.

宋洁. 近代汉派建筑的保护与再生——以武汉美术馆改扩建工程为例 [C]// 中国民族建筑研究会, 西南交通大学建筑学院. 首届中国民族聚居区建筑文化遗产国际研讨会论文集. 武汉市城市规划设计研究院, 2010:11.

肖伟, 宋奕. 城市历史文脉与场所精神的识别与传承——来自武汉的城市设计启示 [J]. 中国勘察设计, 2021, (11):40-45.

黄焕, Bert Smolders, Jos Verweij. 文化生态理念下的历史街区保护与更新研究——以武汉市青岛路历史街区为例 [J]. 规划师, 2010, 26(05):61-67.



联合国人居署



武汉市规划研究院
(武汉市交通发展战略研究院)
WUHAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

2024 武汉城市更新探索与实践 ——子报告武汉篇