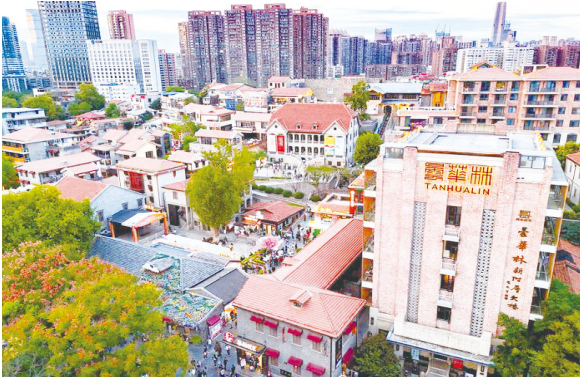




武汉“三老”焕新记

从古时“货到汉口活”，到新中国重要的工业基地，再到建设中的国家中心城市，武汉的每一次转身，都在城市空间留下印记。历史与文化、风雅和烟火，既赋予了千年江城的独特气质与产业根基，也留下大片亟待更新的城市空间。

近年来，武汉将城市更新作为推动功能再造、产业跃迁与民生改善的系统性工程，摒弃“大拆大建”的短平快，投入“精雕细琢”的“绣花工”。在历史与未来的对话中，武汉正探寻一条有机、韧性、可持续的城市蝶变之路。

老旧街区“古今对话” 历史底蕴激活消费新场景

楚风焕新韵，江城觅知音。

冬天的阳光穿过梧桐树叶，为武汉江岸区黎黄陂路铺上斑驳光影。自江边起步，沿着这条光影大道向西北步行 200 多米，砖红色的巴公房子如一艘泊岸的旧船，横跨街心。手持气球的游客们围着它寻找最佳角度，与这座百年洋房合影——这成为外地游客在武汉“City Walk”的打卡标配。

巴公房子所在的汉口历史文化风貌区，是武汉近代史的缩影：64 处文保单位、128 处优秀历史建筑矗立在此。2020 年底，随着《汉口历史风貌区实施性规划》出台，一场以“修旧如旧、保持原貌”为理念的“微更新”拉开序幕。

“不仅外立面‘修旧如旧’，内部也尽最大努力留住‘老底子’。”巴公房子项目设计总负责人肖伟说，56 万块红砖、10 余项传统工艺，重现了建筑的历史肌理。

如今，这座由俄国茶商建造、曾见证万里茶道繁华的老房子，融入了酒店、餐厅和展览馆等文化空间，已变身为区域的文旅引擎。

里分，是武汉独特的民居建筑，恰如胡同之于北京、里弄之于上海。在江岸区南京路的保元里，修缮后的老里分化身一出大型戏剧的实景舞台：每到傍晚，观众穿上民国服饰，跟随演员在红砖瓦房间穿行，仿佛回到 20 世纪 30 年代的江城武汉，沉浸式体验戏剧《保元风云》。18 条故事线、130 多个小戏点，让市民、游客在感受历史烟云的同时，享受到一场精彩绝伦的“新玩法”。

取自“富贵咸安”之意的咸安坊，约建于 1915 年，是汉口“高级里分”的代表。

“我们不像传统商业地产，而是将自身定位为‘艺术商业博物馆’。”咸安坊运营方武汉华发商业负责人郭洪林表示，完成园区改造后，团队在招商时，会主动去寻找那些懂得尊重历史空间价值的品牌，邀请他们成为“城市更新合伙人”。

这一理念产生了强大的“首店效应”。试营业以来，入驻的首店品牌占比高达 89%。通过引入“过早”文创店、汉派相声等新概念，武汉本土文化在这里得到时尚表达。截至 2025 年 11 月中旬，咸安坊客流已超 700 万人次，同比增长 90%，其中单日最高客流近 11 万人次。

当夜幕降临，灯光秀、美学集市、国潮营地等更将其点缀得流光溢彩，繁荣的“夜经济”让历史街区持续焕发活力。长江对岸武昌的昙华林历史文化街区，亦是一处老城改造的代表。昙华林是明洪武四年形成的一条老街，1200 多米的街道集聚了 50 余栋老建筑。从 2015 年开始，武昌区启动昙华林 3.7 公顷范围的修建性规划建设。

从单一街区改造到全域系统推进，武汉已形成历史文化遗产保护传承和活化利用的整体布局，汉口历史风貌区、武昌古城等 16 个历史文化风貌街区正加快建设。伴随老建筑的修缮焕新和全新业态的引入，这些散落在武汉三镇的历史地标，已被悄然注入新的心跳。

老旧小区“幸福焕新” 同心携手共建宜居家园

“天天来看，蛮激动的！”12 月初，86 岁的退休职工李老师拄着拐杖站在湖北大学危旧改造项目南区工地围挡外，望着正在施工的 1 号楼工程，眼中满是憧憬，他和 700 户邻居即将原地住进带电梯的新家。

作为新中国成立后国内最早布局的工业城市之一，武汉一度“灰尘满面”。大量工业企业、老旧社区以及早期为临时安置职工的棚户区分布全市各处。与此同时，在城市快速扩张的阶段，大量村庄被城市包围形成“城中村”，极大影响了城市面貌。

老旧小区、城中村改造，一头连着民生福祉，一头连着城市发展。武汉的城市更新，也正从“老城改造”迈向“留改拆建控”并举的综合治理。

初冬时节，来到武汉市青山区冶金大道与工业三路交叉口，昔日低矮破败的 21 街危旧房片区已不见踪影，一幢 32 层白灰色住宅楼在暖阳下熠熠生辉。作为武汉危旧房合作化改造的首个试点，这里的 134 户居民经历了“原拆原建”，将于年底陆续重返崭新家园。

“不用搬离熟悉的社区，还能住上更舒适的新房，大家积极性自然高。”项目理事会成员、武钢退休职工张玉兰说，居民自愿成立联合社，自主推荐理事会，全程参与意愿征集、户型设计与施工监督。政府提供政策支持，企业负责投资、建设与市场化运作。最终，项目通过剩余房源销售实现资金平衡，居民获得南北通透的住房、绿意环绕的小区，养老、托育、便利店等配套设施一应俱全。

同样变化显著的还有建于 20 世纪八九十年代的荣东社区。因毗邻当时最繁华的武胜路商圈，荣东社区的区位优势曾经令老武汉人艳羡。武汉第一座 5A 级写字楼泰合广场在这里竖起，武汉商业新地标恒隆广场在这里迎客。

“周围的环境日新月异，小区的院子还是老样子。”荣东社区书记潘丽娟说，改造之前，社区里 26 栋楼共有违建 400 余处，因各种原因，这些违建都存在于 10 年以上。随着时间流逝，周边建筑每竖起一幢，荣东社区居民的心理落差就大了一截。

社区改造势在必行，但是改什么、怎么改？“话筒”被交到了居民手中。

实施改造前，街道党工委、办事处通过召开居民代表大会等形式，多轮听取居民建议。“我们变‘政府排单’为‘群众点单’，在充分征求民意的基础上，最终确定了整治改造内容。”潘丽娟说。

历经 16 个月的改造，这个硚口区改造项目最多、工程体量最大的老旧社区脱胎换骨。如今，社区各类管线“蜘蛛网”全部入地，斑驳老院墙变身文化长廊，黑脏乱车棚改建休闲小广场，新建的社区幸福食堂“两荤一素”只要 7 元。社区越来越好，更引来十几户荣东老居民“回迁”。

实打实的改造举措，换来了沉甸甸的民生成果。近年来，武汉已完成重点单元更新 670 余万平方米、城中村改造 1700 余万平方米，改造老旧小区 542 个，加装电梯 1400 余台。到 2027 年，武汉市计划再改造 300 个老旧小区。

老旧厂区“腾笼换鸟” 工业“锈带”变身产业“秀带”

城市向好，生活向美。

走进武昌华中小龟山金融文化公园，大片的红砖墙与玻璃穹顶相映成趣，曾经的锅炉房变身咖啡书吧，历经风雨的龙门吊机成为草坪上的装置艺术。

“光是确定改造转型方向就花了一两年时间。”南国置业股份有限公司党委委员童明说。这座诞生于 20 世纪 70 年代的老旧厂房启动改造前，最大的难题是“往哪个方向转”。

恰逢武昌区“华中金融城”规划起步，一个大胆的想法诞生：打造一个“金融小镇”。自 2016 年起，在政府的托举下，项目采用“产权方、运营方、产业方”三资合作的创新模式启动改造。

“这种模式破解了老旧厂区改造中产权缺动力、运营缺资产、资本缺载体的‘三缺’难题，实现了资产保值、产业跃迁、资本回报的有机统一。”童明说。

独特的产业空间吸引了上海证券交易所中部基地入驻。这个头部机构的落户迅速产生了强大的集聚效应，联投资本等一批龙头企业相继进驻，带动一批上下游企业纷至沓来，园区内逐渐形成“热带雨林式”的企业共生体系，金融产业生态日益完善。

如今，园区已聚集 80 余家金融机构，开园后的纳税总额超过 13 亿元。“政府 + 专业化运营公司”的模式让工业“锈带”焕新为区域发展引擎。

在硚口区，新中国首位“洋厂长”格里希工作过的武汉柴油机厂，已摇身一变成成为汉江湾人工智能产业园，曾经的机器轰鸣，化为人工智能算法的无声奔流。去年底揭牌启用后，44 亩的启动区“开园即满园”，133 亩的核心区已全面启动建设，整体规划达 1500 亩的园区未来将打造总部集聚区、智能制造区和创新孵化区等模块，助力“汉口之根”迈向全面复兴。

在江汉区，始建于 1994 年的爱帝集团老厂房华丽转身为红 T 时尚产业园。凭借爱帝集团时尚产业背景资源，园区引入国际知名设计师，培养本土设计人才梯队，吸引了 100 余家时尚文创设计相关企业聚集。

在洪山区，武钢云谷·606 产业园重新修缮武汉冶金设备制造厂的废旧厂房，通过修旧如旧、空间织补和功能升级，如今已成为创意工作室、攀岩馆和潮流商家的汇集地。

“重组一切空间、整合一切政策、链接一切资源，这是一场贯穿城市肌理的系统性变革。”武汉市住房和城乡建设局相关负责人说，武汉正将高质量城市更新作为推进城市建设、产业发展、科技创新、社会治理的“牛鼻子”。（据新华社）