十四五：提升城市颜值气质 建设宜居宜业通城

通城县城市更新行动指挥部办公室

“十四五”期间，通城紧紧围绕城市更新的核心目标，从城市规划、基础设施、公共服务、生态文化四大维度精准发力，推动老城区实现从“短板制约”到品质跃升的系统性变革。城市建成区面积从2020年末的17.95平方公里增长到19.2平方公里，城区人口从16.1万人增长到19.81万人，道路长度从115.14公里增长到154.99公里，道路面积从267.69万平方米增长到347.30万平方米，建成区路网密度从5.8km/km²增长到8.05km/km²，城市污水处理厂日处理污水从2万吨提升到5万吨。

城市建设

从“无序发展”到“协同焕新”的蝶变

打破无序发展格局，强化规划引领。面对过去老城区规划碎片化、项目推进与民意脱节的困境，通城县在“十四五”期间构建“党建引领+规划先行+群众参与”三维推进体系。成立了以县委书记、县长任指挥长，分管领导为副指挥长，县直各相关部门和有关乡镇负责人为成员的城市更新行动指挥部。在顶层设计上，编制了《通城县老城区城市更新规划（2021–2035）》，并在咸宁率先出台《通城县城市更新三年滚动计划》，同时编制了《通城县燃气专项规划（2021–2035）》《通城县城区排水（雨水）防涝综合规划》等规划文件，锁定了10平方公里的老城区，对项目定位、业态布局、风格把控等进行设计；明确了“一廊两轴六区”空间结构（“一廊”为隽水河生态廊道，“两轴”含民主路商业轴、银城路交通轴，“六区”覆盖历史文化保护区、现代居住区等）。实行改前问需于民、改中问计于民、改后问效于民，将以人为本理念贯穿项目始终。2022年以来，共组织召开老旧小区改造“屋场会”170余场，收集采纳居民群众意见700余条，居民自发出资324.9万元。项目建成后邀请群众参与开展相关评价活动20余次。

破解资金需求瓶颈，夯实项目支撑。对于公共财政预算收入不足10亿元的山区县而言，动辄上亿的民生工程投入，持续加剧了地方财力紧张的局面。县城市更新指挥部聚焦“项目谋划精准化”与“资金保障多元化”两大关键环节，打出破局组合拳。一是项目筛选，以需求为导向，实行滚动推进。组建工作专班，对全县87个老旧小区开展全覆盖摸底调研，建立“问题清单+需求清单”双台账，精准筛选出96个重点项目（总投资23.36亿元），并制定“三年滚动实施计划”，涵盖老旧小区、市政路桥、管网更新等改造。2022—2023年优先推进“断头路打通”等民生应急类项目，快速解决群众急难愁盼问题；2024—2025年逐步向“完整社区建设”“历史建筑保护”等深度提升领域延伸，推动城市更新从“补短板”向“提品质”转型。二是资金保障，以试点为抓手，强化向上争取。县委、县政府主要领导多次带队“跑部进厅”，积极对接政策、争取项目与资金支持，成功获批城市更新、城市地下市政基础设施普查、排水防涝系统化、公共供水管网漏损治理4个省级城市建设试点，累计争取城市更新项目资金16.73亿元。

城市运行

从“短板制约”到“高效畅通”的突破

破解“内堵外联不畅”，织密便捷路网。通城县老城区曾受困于路网“断点多、功能旧、跨河堵”——10条断头路被列入省委巡视问题整改清单；雨天积水、晴天扬尘，架空管线杂乱影响通行安全；东西向仅靠秀水桥、旭红桥等少数桥梁可通行，早晚高峰拥堵。针对这些痛点，该县一是启动“断头路清零行动”。近年来，新建了怀新路、鹏程路、电力路等8条城市重点道路，隽西大道市政配套工程年底全面竣工；二是开展“老路网焕新工程”。完成了民主路、解放路、银城路、古龙路、湘汉路、新华街、和平街、金泉路、佘畈路、沿河路、拱北门街等城市重点道路升级改造，老城区仅剩下湘汉路（古龙路—解放路段）将于明年上半年完成拓宽升级改造。三是推进“跨河疏堵攻坚”。建成内环南路续畈桥、银山新街东阁二桥，银山新街已建成通车，内环南路今年底建成。同步启动秀水桥拓宽、宝塔桥重建和续畈路改造。如今，老城区通勤效率显著提升，路网基本实现全面刷黑；“空中蜘蛛网”逐渐消失；民主路、滨河公园、幸福小区成为网红打卡地，跨河桥梁通行能力倍增。

攻克“汛期内涝”，筑牢生命屏障。通城是湖北省三大暴雨中心之一，过去城区20处易涝点“逢雨必涝”，特别是城北阴山河、李家塘片区等重点区域，积水问题长期困扰周边居民。为解决内涝与管网难题，县住建局联合相关单位于2021年底启动“地下管网体检”，共排查城区19平方公里内1968.23公里管线，详查91.54公里积水管网，建立“一管一档”；针对40处涝点实行“一点一策”，投资4600万元实施阴山河三期改造，重建1283米河道与2座箱涵，改造李家塘明渠下游段，河床较之前降低了65公分，显著加快了上中下游行洪速度。在降雨量较往年偏多40%的2024年和在2025年汛期期间，城区三条内河行洪畅通，重点区域无积水，城北片区不再“看海”。

守护“安全底线”，夯实城市根基。围绕城市安全保障，县城市更新指挥部从“拆危除患”与“管网改造”双维度发力，切实筑牢城市安全运行基础。一是坚决拆危，消除安全隐患。政府对面前六楼、老教委宿舍楼等5处D级危房，长期威胁群众生命财产安全，是亟待化解的“心头隐患”。县委、县政府坚持“安全优先、试点突破”原则推进危房消危，创新推出“四拆五包”工作机制，精准破解危房治理“协调难、推进难”问题。2022年以来，动员居民自拆和帮拆违建370余处共计3.27万平方米，组织城市更新行动集中拆违行动80余次、拆除违建面积7000多平方米，如2023年阴山河三期工程拆违拆迁2160平方米，绝大部分施工作业面是拆违腾退出来的。今年，启动了旭红四巷、机电化建宿舍楼危旧房自主更新改造试点工作。二是积极改网，升级安全保障。面对28个小区燃气管道老化问题，县委、县政府聚焦基础设施安全，重点推进燃气管道更新改造与城市生命线工程平台建设，提升城市安全运行韧性。分三批次积极推进28个小区片区燃气管道老化更新改造，并建立了城市安全生命线工程监管平台。

民生供给

从“缺位不足”到“优质可及”的改善

注重养老托育，关爱“一老一小”。“十四五”初养老托育供需矛盾突出，县城区仅拥有3处功能单一的养老设施，3岁以下婴幼儿托位仅50个。城市更新指挥部按照县委政府要求，以“需求导向、资源整合”，同时编制《通城县完整社区建设规划》《通城县嵌入式服务设施建设规划》，将10个社区划分为11个完整社区，明确“每社区1处养老中心、1处托育点”的建设标准。目前已建成4个幸福食堂，托位可以满足居民需求。

推进住宅加梯，落实“便捷出行”。制订出台《通城县城区既有住宅加装电梯实施方案》，对符合条件的申请人每部电梯财政奖补10万元，并免收地质勘探费、工程监理费等4项前期费用，大幅降低居民负担。自去年全面开展加梯工作以来，2024年完成15部加装电梯任务，今年计划加装16部电梯，目前已加装11台。其中君临时代小区居民主动筹集资金303.674万元，不仅完成13部电梯加装，还增设无障碍坡道42处、老年活动小广场3个、健身器材15套。2024年9月6日和12月5日，君临时代小区适老化改造项目先后两次在住建部组织召开的申报全国第一批部级联系点项目遴选视频会上作交流发言。

优化社区治理，实现“多元协同”。“十四五”初社区治理效能不足，服务多由居委会“单打独斗”，面对“绿化维护差”等问题经常出现“推诿扯皮”现象，居民诉求响应效率低。城市更新指挥部以“机制创新、智慧赋能”，坚持发挥党建示范引领作用，所有老旧小区改造必须满足“七个前置条件”，督促指导社区在各旧改小区成立党支部，选拔一批群众基础好的党员担任支部书记，会同物业公司积极参与小区管理；针对建成后的运营难题，探索出台《通城县市政基础设施建设项目移交和管理暂行办法》，明确路灯、供水等公用设施的管理养护责任，确保“建成后有人管”。如今，每月平均解决居民诉求230件，社区治理效率提升50%，居民满意度从75%升至92%；智慧设施让社区生活更安全有序。

强化住房保障，确保“住有所居”。县住建局以“多元供给、流程优化”，通过政府新建、收购、企业配建等方式，累计建成公租房4903套，总建筑面积27.12万平方米，持续扩大保障房供给；对接多部门印发办理流程资料，实现政务大厅公租房（廉租房）申报高效办成一件事，让“信息多跑路、群众少跑腿”；此外通过综合民生政策和进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的实施，对符合条件的二孩及多孩家庭、进城农民等9类群体实行购房奖补政策，刺激住房消费。截至今年10月底，通过购房奖补政策累计销售商品房1243套，落实奖补资金5500.5万元，基本解决住房困难群体“安居”问题。

城市品质

从“特色缺失”到“颜值气质”的提升

守护历史文脉，唤醒文化记忆。“十四五”初文化传承困境突出，多处历史建筑墙体开裂、年久失修，城市文化“根脉”逐渐弱化。县城市更新行动指挥部以“保护+活化”双轮驱动，推动历史文脉融入现代生活。一方面，以“口袋公园”建设激活微空间——佘畈古井项目通过征集居民建议，保留古井原貌，修缮古庙、保护百年古树，增设石桌石椅、安全围栏及照明设施，将零散文物点整合为兼具休憩功能与文化记忆的“文化客厅”。同步建成的隽水戏园重塑雕花戏台与木质看台，嵌入非遗展示厅，打造集戏曲展演、文化体验于一体的共享平台。另一方面，系统推进历史建筑保护，组织专家完成380余处建筑调研评审，分两批认定挂牌90处历史建筑并完成测绘建档。如今，佘畈古井、隽水戏园已成为市民争相打卡的文化地标，“雁塔穿云”文化名片愈加闪亮。

修复生态环境，提升城市颜值。县城市更新指挥部将“生态修复”纳入老城区更新规划，积极统筹生态廊道布局；投资1.5亿元实施隽水河片区生态环境系统整治，已完成11个生活污水直排口整治，正在对困扰多年的李家塘上游排水和排污问题进行全面整治，接通秀水河宝塔砂布厂段污水主管网，维修加固旭红桥上游段污水主管网，确保生活污水不入“两河”。正在实施沿河西路（隽水大桥—平安大桥）南岸片区生态整治，全面收集片区污水，新建沿河西路和学苑路，打通隽水河南岸断头路，实现四桥连通（平安大桥、隽水大桥、九眼桥、雁塔大桥），缓解隽水小学和幼儿园交通压力；老城区推行“见缝插绿”模式，已建成7个“口袋公园”，填补绿地空白。目前，隽水河水清岸绿，沿岸生态环境明显改善；城区绿地覆盖率大幅提升，实现“步行3分钟见绿”，城市“颜值”显著提高。

融合文体资源，增添城市活力。“十四五”初通城县城区文体资源分散，城市“特色辨识度”较低，居民精神文化生活单一。城市更新指挥部以“融合赋能”为核心，结合城市更新整合文体资源：在邓家滩小区改造中配套建设隽水镇球类运动中心；在隽水河沿岸规划2公里健身长廊，预留足球场、篮球场用地；将柳堤滨河公园打造成“八百壮士”主题文化街区，推动“文化+体育+休闲”深度融合。如今，居民在家门口即可享受健身、文化服务，城市“特色辨识度”与“居民幸福感”同步提升，整体活力显著增强。

十五五：城市更新深化提质 聚力打造幸福之城

通城县城市更新行动指挥部办公室

党的二十届四中全会提出：坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化城市。“十五五”期间，通城将坚持以人民为中心的发展思想，聚焦规划引领、民生补位、文化赋能、智慧治理、住房保障五大方向，推动城市更新从“攻坚突破”向“深化提质”转型。

坚持规划引领，夯实顶层设计。高标准编制《通城县住房和城乡建设高质量发展十五五规划》，《规划》共聚焦城镇老旧小区整治改造、城市基础设施建设改造、完整社区建设、既有建筑改造利用、城市危旧房改造和老旧厂区改造、城市生态系统修复、城乡历史文化保护传承、村镇建设8个重点领域，精心谋划了“十五五”期间城乡重点建设项目共68个，计划总投资227.15亿元。一是坚持动态规划适配需求。建立“年度评估—三年滚动—动态调整”机制，每年通过居民问卷、走访座谈等识别民生需求，优先将居民热点诉求和急难愁盼问题纳入规划，实现“规划跟着需求变”。二是试点突破带动全局。紧盯省级政策导向，持续项目试点，形成“试点探索—经验总结—全域推广”闭环。结合省级试点，全面推进“管网智慧化改造”“历史建筑活化”，确保城市更新项目建设实行规划引领、科学统筹。三是坚持机制保障落地。深化“指挥长调度+专班下沉+群众监督”机制，持续派驻项目专班人员下沉社区，与居民共同制订方案；建立规划实施“红黄绿灯”预警（绿灯项目为鼓励支持类，黄灯项目为限制管控类，红灯项目为禁止限制类）机制，有序推动城市更新项目的实施。

聚焦民生优先，打造幸福新通城。县住建局紧扣国家政策取向，聚焦“十五五”时期我县住房和城乡建设领域目标任务和短板弱项，精心谋划一批具有战略性、基础性、引领性的重点建设项目。一是实施城镇老旧小区改造扩面提质工程。在已完成了城区共111个老旧小区改造的基础上，进一步扩面提质，实行应改尽改，将城郊结合部、城中村一并列入“十五五”期间老旧小区改造范围，计划总投资5.82亿元，分4个年度拟对藏龙小区、隽园小区、金龙小区等28个老旧小区进行全面改造，主要针对小区供排水、通信、路灯等老化管线管道和道路、停车、充电、消防、绿化等市政设施进行更新改造，同步推进既有建筑加装电梯工作。二是实施城市基础设施提标升级工程，拟投资27.48亿元，分5年推进县城中心城区共33个城市基础设施建设改造项目，项目建设内容包括城市燃气管道、智慧燃气、城市供水排水系统提质增效、地下管网以及城市道路升级改造和城市桥梁拓宽改造或拆除重建等重点民生项目。三是实施完整社区建设全覆盖工程，拟投资20.2亿元，分4个年度完成湘汉社区、古龙社区、秀水社区、宝塔社区、白沙社区、石泉社区、新塔社区、铁柱社区8个完整社区建设，按照“十五分钟生活圈”和嵌入式服务设施建设的理念，完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地、公共绿地等建设项目。四是实施既有建筑风貌引领工程，拟计划投资15亿元，完成通城大道高速出口至康美酒店房屋立面建筑风貌改造工程、通城大道—秀水大道房屋立面建筑风貌改造工程、五里牌高速出口—康美酒店房屋立面建筑风貌改造工程、两河四岸两侧房屋立面建筑风貌改造工程、隽水大道、民主路、银城路三条城市主干道两侧房屋立面建筑风貌改造工程。五是实施城市危旧房改造和老旧厂区改造利用工程。在今年启动旭红四巷和城南机电化建2个危旧房改造试点的基础上，计划投资26.54亿元，拟完成老建行宿舍、老粮食局、老生资公司等已排查出的共59处城市危旧房进行改造建设，全面消除城区危房安全隐患。同时加快推进城市老旧厂区改造。完成铁柱工业园铁柱片区和新塔片区老厂区改造工程、老电机厂片区改造工程。计划以市场化方式推动老旧厂区更新改造，加强工业遗产保护利用，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。六是实施城市生态修复工程，计划投资10.13亿元完成隽水河片区生态环境系统整治项目、县城市污水处理厂设备升级改造项目、菖蒲港片区生态环境系统整治项目、铁柱港片区生态环境系统整治项目、县循环经济产业园—21万吨生物肥加工项目、县沙堆河片区生态环境系统整治6个城市生态修复项目。七是实施城乡历史文化保护传承工程，计划总投资5.1亿元。对全县已挂牌确认的90处历史建筑进行修缮保护，建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史建筑保护修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。八是实施城乡融合建设工程，计划总投资29.2亿元对10个乡镇集镇进行改造提升，对集镇雨污水管网、弱电入地、街道路面、景观提升等方面进行更新改造。计划总投资22.34亿元，拟对杨部村、盘石村、凉亭村、大界村、潭下村、樊牌新城、杨塘坳、陈埠村、高冲村、清水塘、石溪村、湾船咀村、鲤港村、大坪坳、荻田村等乡镇重点中心村的集镇进行市政基础设施建设改造，更新改造老旧排水和供水管网，改造街道路面、照明、绿化等。

深挖文化根脉，塑造城市特色。以“保护为先、活化利用”为原则，让历史建筑“说话”、传统文化“活起来”，筑牢城市文化根基。一是加强历史建筑保护。对全县90处历史建筑进行修缮加固：如对润田大屋等濒危建筑抢险加固，用传统工艺修复木构件、青砖墙；对保存较好的古民居引入文创、民宿等业态，实现“保护+创收”双赢。二是打造“两河”夜间经济区。全面推进“两河四岸”区域更新改造，培育夜间经济新业态，塑造城市活力新中心。在柳堤路布局“八百壮士”主题文化街区，在隽水戏园打造传统戏曲展演中心，在沿河西路建设健身长廊，形成“文化体验+休闲健身+特色餐饮”的夜间消费集聚区。通过城市更新为夜经济发展提供高品质空间载体。三是引导非遗文化融入生活。依托国家级、省级非遗项目，开展“非遗进校园”“文化进社区”活动。开发古井、雁塔主题文创产品，让传统文化“看得见、带得走”，逐步构建“建筑可阅读、街区可漫步、文化可感知”的城市生态。

深化智慧治理，创新运营机制。破解“重建轻管”难题，以智慧平台为支撑、以市场化运作为抓手，实现城市治理高效化、可持续。一是建立“建成即移交、移交即管护”体系。项目竣工30日内完成权属、档案、经费“三移交”；构建“三级管护”责任网。供水、路灯、燃气、通信设施及时交由专营单位管理，道路、桥梁、绿化等市政基础设施由城管部门统一管理，社区空间由“红色物业+居民议事会”共管，小微设施（垃圾桶、健身器材）实行“楼栋长认领制”。二是智慧平台赋能治理。建成城市生命线安全工程平台，整合燃气、供水、排水等8大系统数据，实现“一屏观全城、一网管全域”。三是激活市场参与活力。推广“城发集团+专业公司”合作模式，停车场采用“BOT模式”（企业投资建设运营20年），试行广告位“统一招标、分级管理”，建立“建设—运营—反哺”循环，提取年度收益30%用于社区设施维护、20%补贴养老服务。

优化住房保障，稳定房地产市场。坚持“房住不炒”定位，构建“保障有力、市场平稳”的住房体系，让群众“住有所居、住有优居”。一是扩大保障住房供给。优化现有4900套公租房供给，将坪山、廖家牌2处打造为市级公租房示范小区。二是着力完善住房供应体系。大力推进高品质住宅建设工作，推动房地产从“建房子、卖房子”向“造服务、卖服务”转型。持续实施综合民生政策，分类实施购房补贴，促进商品房销售持续增长。三是调控引导市场平稳。建立“监测—预警—调控”机制，规范预售资金监管，全面推行“交房即交证”模式，促进房地产市场健康稳定发展，让通城人民的生活更有品质、更具温度、更加美好。