



历史的厚重与新时代的潮流不断在长沙城市中心发生碰撞。两侧琳琅满目的黄兴路步行街，与青石板铺成的太平街比邻而居；向天而生的摩天大楼与一幢幢书写岁月的旧址、故居在地平线上交错舞动。“从2019年开始有机更新，西长街的发展就明确了两个方向，一是通过有机更新来改善人居环境，二是招商引资，经营好古街的业态。”8月5日，开福区通泰街街道盐道坪社区书记郭智兴说，目前，社区正在整合文旅资源，吸引更多文化元素入驻古街，同时挖掘本地的文化，新老结合，让老街焕发新的活力。自2018年启动实施老城区有机更新以来，长沙逐渐探索出一条“以留为主，留改拆并重”的新路子。未来的长沙，还将以建设国家中心城市和提高城市活力及品质为目标。

■三湘都市报全媒体记者 周可 实习生 朱斌

8大板块32片区，焕长沙之精美

长沙向精准规划、精美建设、精致管理、精明增长中进化

04

未来之变



规划·片区

32个有机更新片区，分类定向“量体”更新

2021年底，长沙市城市人居环境局公布了《长沙市城市更新专项规划（2021-2035）》（以下简称“《规划》公示版”）。文件对长沙市未来5年和远期更新目标作出了规划，提出形成“一核两带多区多点”的城市更新空间总体结构；预计到2035年，通过片区整体更新，实现城市高品质发展。

梳理《规划》公示版文件可以得知，32个有机更新重点片区根据其历史保护要求、区位特点、建成年代、片区综合承载能力等，区分为更新核心区域和外围区域两大类，分别采取不同的有机更新举措。其中核心区域即前文所提到的中央核心区，包括黄兴北路片区、东风路片区、桐梓坡片区等19个更新片区，由于中央核心区内与老长沙城旧址高度重叠，区域内有不少老建筑、老地标，因此，该区域的城市更新城市以历史文化保护和综合整治为主。

以黄兴北路片区为例，黄兴北路片区东至芙蓉中路、西到湘江中路、南抵五一大道、北临三一大道，占地规模约 4.36 平方公里，区域内“老破小”建筑多，但也是长沙城文化底蕴最丰厚的区域之一，古开福寺、潮宗街历史文化街区、西园北里历史文化街区等均位于此区域。同时，该区域内也是长沙健康医疗聚集区域，中南大学湘雅医院、湖南省妇幼保健院、长沙市第一医院、湖南省中医药大学第二附属医院等均位于此区域。

基于此，黄兴北路片区更新将以综合整治、历史保护为主的方式实施更新，通过保护历史文化资源、增加区域商业功能、打造绿地和广场等开敞空间等方法，提升建筑品质，提高用地效率，将片区打造成为长沙健康医疗集聚和历史文保集聚的高效集约的副中心级的商业中心。

而外围区域的13个更新片区，将以承接核中央核心区疏解的功能为主，通过城市更新完善功能布局，加快城市化进程。如红星两厢片区，根据长沙市雨花区政府此前发布的红星片区提质改造升级规划，红星片区规划从2020年开始，用10年时间分三期完成红星片区的整体拆迁和开发建设工作，其中一期为圭塘河植物园段以东（以天华村为主）及圭塘河两厢区域；二期为韶山路以西区域，包括红星会展中心、红星灯饰城、湖南雨花非遗馆、红星步步高、红星美凯龙商场（日用品城、绿色食品城）等；三期为韶山路以东、圭塘河以西以及片区东南角，包括红星农副产品大市场、红星糖酒城、洞井商贸城等片区内其他区域。未来，红星片区将会成为长沙南城的经济及城市规划形成新的城市风景线。



老城区有机更新，长沙逐渐探索出一条“以留为主，留改拆并重”的新路子。

刘丰 摄



规划·板块

8大更新板块，内外发展多管齐下

城市整体有机更新，某种程度上也像将一块块拼图拼合成一幅完整的拼图画。《规划》公示版文件透露，长沙城市有机更新还将聚焦在八大重点更新板块，涵盖科技、交通、文旅、经贸、人居等众多领域，将长沙的对内对外发展全部囊括其中。

这八大重点更新板块分别是以岳麓山大学科技城为依托，以创新创业、科技转化、城市服务功能为主的岳麓板块；以高铁、会展中心等大型公共设施为依托，以空铁会展、对外交往等功能为主的黄兴板块；以星沙片区中心等大型公共设施为依托，以智能制造、生活服务等功能为主的星沙板块；以行政办公、城市服务等大型公共设施为依托，以城市公共服务、文化体育交流和商务金融功能为主的望城板块；以水铁公联运为依托，以智慧物流功能为主的金霞板块；以中国（湖南）自由贸易试验区（长沙片区）、黄花综合保税区、临空经济产业示范区、空港新城等为依托，以对外开放、先进制造业、产城融合功能为主的空港板块；以南部片区为依托，以康养、文旅、对外交往等功能为主的大托板块；以洋湖总部新城、湘江智谷融创新城、大王山南片为依托，以人工智能、教育研发、会议培训、高端商务功能为主的含浦板块。

以大托板块为例，今年年初，《长沙南部融城片区建设2022年工作要点》印发，绿心中央公园是频繁提及的一大关键词，也是长沙南部片区有机更新的核心要素。长株潭绿心中央公园位于国家级都市圈长株潭都市圈的核心区位置，地跨长沙、株洲、湘潭三市，规划面积超过600平方公里，约有248平方公里在长沙范围内。绿心中央公园范围内将以长沙奥体中心公园、花卉园艺博览园作为两大重点示范项目，同时将围绕石燕湖景区、金屏小镇，完善区域功能配套，充分利用现有乡村公路基础，加快启动绿心绿道一期和绿心中央公园“三环旅游线”一期建设。

展望

“携老带新” 精美长沙指日可待

长沙市的板块分布，大抵以一条江两条路为对称。湘江从长沙穿城而过，将一座长沙城分成东西两岸。五一大道与枫林路通过橘子洲大桥“牵手”，将长沙城分为南北两块。

网红长沙丰富多彩的夜经济撑起了河东老城区的经济发展，以此为基准向南望去，长沙南部融城的发展将长株潭三地紧密相连，承载着长株潭三地生态经济发展的内动力。向北延伸以水铁公联运依托的金霞片区，以及向东延伸的临空经济产业示范区，让长沙这个不临海不延边的城市，也能通过海陆空联运，与世界紧密相连。

河西地区则更多地扮演着长沙发展的“智慧担当”形象。以岳麓山为中心，以北的麓谷、以南的含浦，用一系列人产政策、产业政策吸引着高精尖产业及人群涌入长沙。

细数32个有机更新片区及8大更新板块，我们可以预见老城区焕然一新的蝶变，展望新城区宛如破竹之势的发展。名列热门宜居城市第一名的长沙，正以焕新之势，向精准规划、精美建设、精致管理、精明增长，有颜值、有气质、有内涵、有格调、有品位的“精美长沙”进化。