

如何以城市更新带动业态更新 且看武汉在红砖墙里 点石成金

在当代中国城市化进程中,怎样盘活存量空间资源、激发城市经济活力,已成为各大城市转型升级的关键课题。

刚刚审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》中,再次为城市内涵式发展画重点。武汉也于近期召开全市城市更新工作推进会,强调以城市发展方式转变带动经济发展方式转变。

回望百年间,无论是产业还是民生,三镇的变迁与转型,仍植根于这座江湖之城的骨架与肌理,处处浸透人间烟火,又闪耀着“敢为人先”的勇毅。

在传承中重生,在蝶变中跃升。如今,从汉口老里份延庆里的危房改造,到汉正街新安九如片区的“留根铸魂”,再到汉阳武

汉卷烟厂的综合转型,武汉在城市更新上的独特探索路径,正为此地的街巷里弄,带来奇妙的“化学反应”。



汉正街航拍图。

汉正街新安九如片 “留根铸魂”加速焕新

文/图 湖北日报全媒记者 张竞恒

11月10日,武汉市硚口区汉正街人来人往。机器轰鸣间,大夹街改造提升工程正如火如荼地进行。作为汉正街的重要纽带,这条老街一头连着密布现代时尚规模市场的多福路,一头通向肌理斑驳的新安九如片区。

十里长街,商铺林立,门庭若市……新安九如片区的长街短巷,曾构建了汉正街独有的街巷商业特色。始建于1668年的新安书院,铺设于乾隆年间的药帮巷青石板路等一批历史遗迹,见证了武汉从明清码头到现代商都的蜕变。如今,随着市场模式的变化,这片曾经的辉煌之地,却逐渐没落,成为城市洼地,亟须改善城市功能环境、激发城市活力。

五百年汉正街历史厚重,如何在此基础上,以城市更新为笔,书写出现代商贸的新篇章?今年6月起,一场“留根铸魂”的有机更新行动,拉开帷幕。

6月12日,新安九如片区向全球征集改造方案;6月27日,汉正街市场区域有机更新研讨会议召开,中国工程院院士、国内知名规划专家吴志强受邀为专家顾问团总顾问。

“城市基因,是一座城市区别于其他城市的不可替代的根本特征。”研讨会上,吴志强提出了包括人本核心、精细为要、基因为本等要素在内的城市更新“十二诀”理念。他建议,“通过建设多功能复合街区,营造吸引创意人群的多元环境”,避免走“绝对保护和绝对创新发展两个极端”。

9月1日,汉正街新安九如片城市更新经专家评审会,初步确定了更新方案,从23个团队共42家国内外知名机构作品中,融合4家设计团队之所长。

“街巷肌理里藏着长江商业文明的基因,绝不能大拆大建。”汉正街道相关负责人表示,更新的核心是找出汉正街的“根”,既要修缮历史文化建筑,也要通过功能升级让老街“活”起来。

据了解,硚口区将通过以“规划引领、运营前置、保护先行”为原则,完成大夹街、长提街等外部道路升级,打通交通“毛细血管”,让老街与现代商圈无缝衔接;以“种蘑菇”式精细化修缮,重点保护红十字会旧址、药王庙、汉剧大师陈伯华故居等历史建筑与文化遗址,让历史可触可感。

改造后的新安九如片区,将在保留历史肌理、展现商脉文化的同时,为产业升级腾挪出适配现代商贸需求的空间载体:一方面吸引一批品牌商品与优秀原创服装设计师,引入先进辅料技术,打造集设计、辅料、样衣制造于一体的服务前端链条,带动汉正街服装产业向高附加值环节攀升;另一方面串联历史风貌与消费场景,推进文旅融合,向武汉最具时尚感、文化多元性的特色街区转型。到今年年底,新安九如片首开区将动工。

目前,硚口区已制订《汉正街转型升级三年行动计划》,将更新蓝图在全域铺展:推动汉正阳台、多福路跨江步行桥建设,构建功能型产业社区生态;在中山大道、多福路沿线,打造以规模市场为核心的时尚创意街区;在汉正街沿线,培育出以购物旅游、体验消费为重点的国家级商业特色街区。通过城市转型,让百年老街兼具“烟火气”与“国际范”。



游客在武汉延庆里游玩。(湖北日报全媒记者 柯皓 摄)

在修缮更新中融入艺术场域 生活美学花开延庆里

湖北日报全媒记者 马文俊

武汉市江岸区胜利街与二曜小路交会处,七栋联排红砖建筑静静伫立了近百年。这里是延庆里,始建于1933年,曾是银行职员等中产阶层的居所,也经历过战争的炮火与重建,一度成为多家单位职工的公房。

11月10日,第八届武汉设计双年展正在进行,位于武汉设计之都核心示范区的延庆里热闹非凡。纷纷细雨中,年轻人和长者们倚着红砖墙拍照,身后的咖啡馆飘出淡淡香气,来自天南海北的艺术主理人在此展示他们的艺术创作。

很难想象,眼前这个文艺气息浓郁的地方,一年多前还是一片结构老化、设施滞后的D级危房。2024年,一场由武汉城投房产集团牵头,市场化多元主体共同参与的活化手术,让这座“百岁里份”迎来新生。

“我们做的不是‘博物馆式’的保护,而是让建筑真正‘活’起来。”武汉城投房产集团项目运营负责人这样描述改造理念。多方力量与武汉城投组建联合团队,开启了“国企主导、市场运作”的探索。

这种合作并非以往简单的“你修我招”,而是从策划阶段就深度融合。设计、招商团队同步进场,一边保留历史肌理,一边预设未来业态。

在细致保留山花、牌匾、天井、石库门等历史符号的同时,团队巧妙植入现代设计元素,实现了功能提升。改造项目不仅解决里份建筑动线混乱的问题,将一、二层交通独立设计,形成“可分可合”的租赁单元,极大提升了商业灵活性,还把私密天井转化为共享花园,狭窄居室变为艺术空间。立体布局的绿化与花境,更稀释了原本紧凑巷道的压抑感。

今年9月,延庆里一期焕新启幕。项目不走寻常路,采取“去连锁化、非标准化”的招商策略。

来自杭州的“新造”艺术集合店、武汉18号酒馆旗下的披萨品牌小手粗造、成都深夜酒馆硬木……市民游客来此看不到千篇一律的品牌,取而代之的是各地的特色品牌,项目首店率高达85%。艺术策展、潮流零售、手作家居、调味轻餐等多元业态,构建起“文化据点+社交空间+生活方式”的独特氛围。

“消费不再是唯一目的,体验、社交、自我表达才是新的价值链条。”该负责人这样解释项目的运营逻辑。

因此,自开业以来,社区手作课、艺术沙龙、主题市集与展览在此轮番上演。国庆期间,延庆里人气爆棚,成为年轻人打卡的热门地。目前,这里已举办艺术展览12

场、主题市集26次,接待游客超50万人次。

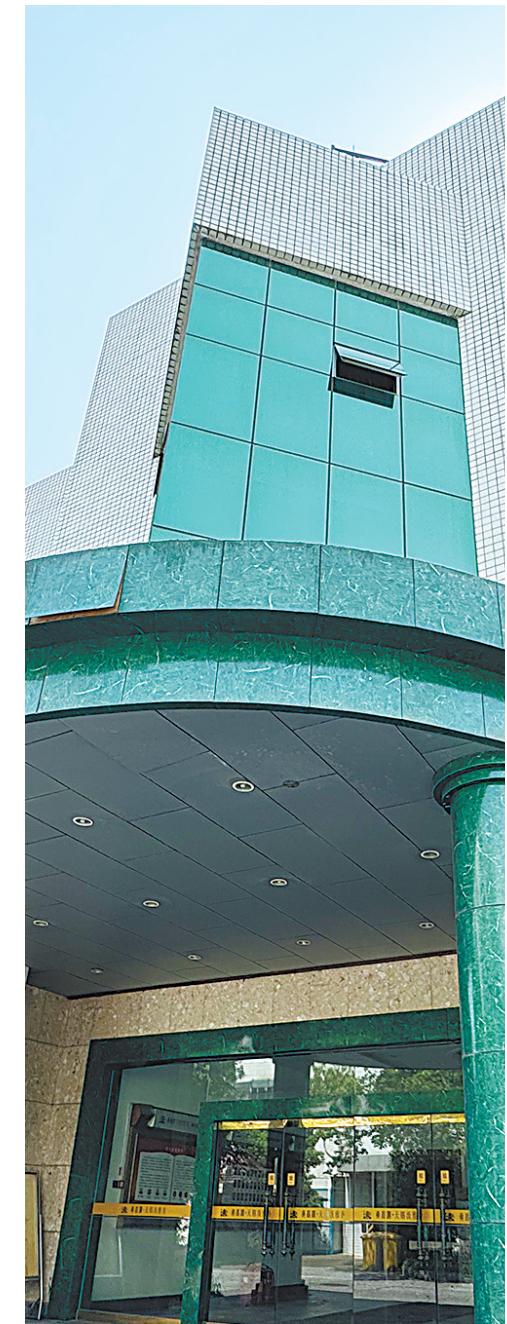
新主理人落户扎根,把品牌故事写进街区的未来。老居民故地重游,也在新空间找到了记忆的触点。

项目中有一株爬山虎,自里份建成时便存在。施工前,团队查阅地方志确认其历史,施工中心保留主根,完工后又将它请回墙头。

“它不只是植物,更是附近居民的情感纽带。通过轻改造、重运营的途径,我们同样让老建筑焕发了新生机,实现社会效益、经济效益与社会效益的共赢。”该负责人说。

目前,以延庆里为节点,武汉设计之都核心示范区的更新工作正持续推进。明年,待与延庆里相邻的三阳设计广场地块完成改造后,将与该项目形成约1.7万平方米的复合商业体,共同成为激活汉口历史风貌区升级焕新的重要引擎。

近年来,江岸区内咸安坊、巴公房子、延庆里等城市地标的焕新升级,黎黄陂路历史文化街区、吉庆民俗街区、江汉路步行街区先后获评国家级旅游休闲街区,不仅成为游客必去的“打卡地”,也成为品牌商家争相抢滩的“目的地”。今年上半年,江岸商圈包揽武汉首店数量前三名,占据武汉市近三成首店资源。



武汉卷烟厂汉阳厂区的动力车间,将打造成雪茄休闲区。

“1916”品牌诞生地 将变身闹市新街区

文/图 湖北日报全媒记者 朱惠
通讯员 黄璜 邓剑

“1916”的诞生之地,将迎来华丽转身。1916品牌名称源于1916年南洋兄弟烟草公司汉口分厂(武汉卷烟厂前身)建成等历史事件,是湖北中烟公司旗下的高端品牌。

11月8日,距离武汉卷烟厂汉阳厂区的旧厂改造提升项目启动已有整整4个月。湖北日报全媒记者从汉阳区获悉,项目正在紧锣密鼓地开展资产评估、清理及招商接洽等工作,明年开年即可着手焕新园区。

武汉卷烟厂汉阳厂区,就是老武汉人口中的“汉阳烟厂”。

彼时,它是“红金龙”腾飞、“黄鹤楼”矗立的传奇之地,“1916”正是诞生于此。自1983年正式投产之后,每年,超百万箱香烟从这里生产并销往全国各地,见证了湖北卷烟工业涅槃重生的全过程。

今年7月8日,汉阳区与湖北中烟公司签订战略合作协议,停产沉寂7年之久的武汉卷烟厂汉阳厂区,正式启动旧厂改造提升项目,综合投资不少于5亿元。

11月10日,记者再次来到位于王家湾的汉阳厂区,门前的“武汉卷烟厂”几个烫金大字依然醒目。

厂区占地约17万平方米,有30余栋建筑。卷烟厂老职工李国兴介绍,武汉卷烟厂最早是在硚口设厂,20世纪80年代搬迁到汉阳,2018年再度搬迁至东西湖,汉阳厂区当年停产。

干冰车间、香糖料房、瓦楞车间、辅料库、高架库……走进厂区,右手边就是汉阳厂区最老的生产车间,以及后来建起的更先进的101车间。

“这里将打造一个雪茄休闲区。”园区工作人员指着一栋约7000平方米的厂房说,那里是动力车间,里面有数个五六米高的大型锅炉,以前是为整个厂区供暖用的,以后将结合园区引进的文旅项目,打造成一个工业风的打卡点。

漫步汉阳厂区,脚下锈迹斑驳的正方形井盖,空中交错的大型管道,还有厂区破土动工时种下,如今早已亭亭如盖的柏树、松树,无处不沉淀着汉阳工业文明的厚重底蕴。

“我们对厂区改造的定位,正是‘园区+街区’。”汉阳控股集团有关负责人介绍,根据规划,武汉卷烟厂汉阳厂区的旧厂改造提升项目,将以“工业记忆为魂,特色商业为核,产业活力为脉”,规划建设数智科创区、汽车消费区、雪茄休闲区、潮流商业区、潮玩生活区、文创体验区六大功能区,建设以“1916”冠名的创新产业园区,打造“新时代汉阳造”。

“非常看好新园区。”汉阳厂区位于王家湾核心区,紧邻十里汽车长廊,周边聚集汉阳人信汇、武汉摩尔城、汉商21世纪、京东MALL等多个商业体。10月26日,距离汉阳厂区仅150米的汉阳城更·花木深开盘“日光”,销售额过亿元,不少购房者就是冲着这里汇聚的城市多元活力而来。