

# 江汉区花楼水塔街道： 一条街读懂武汉商业的 传承与超越



江汉路成为兼具历史厚度、商业热度与国际广度的城市名片。

傍晚，江汉路步行街的客流达到高峰。上海三联书店READWAY武汉店里的朱枫烈士事迹专题展吸引了不少读者静默观看。1938年，三联书店的前身之一“生活书店”武汉分店就在毗邻的交通路开业。当年，朱枫变卖家产、多次资助新知书店等进步出版机构的故事，与今天书店里年轻人静默阅读的身影，完成了一场跨越80余载的文化接力。

“江汉路的文化是流动的精神养分，滋养着商业生生不息。”书店运营负责人朱俊婷介绍，这家年均举办超300场活动的文化空间，私域社群已达10万人，成为街区文化流量的重要端口。

放眼这条全长1600米的历史悠久的知名商街，在0.66平方公里的花楼水塔街道辖区内，密集坐落着江汉关大楼等19处历史建筑、永康里等6处老里弄、亨达利钟表等10家百年老字号。它不仅是“老汉口”的文化记忆核心，更凭借首批中国历史文化街区、全国示范步行街、国家级夜间文化和旅游消费集聚区、国家级旅游休闲街区等4块“国字号”招牌，完成了从历史地标向现代化商业活力场的精彩转型。

## 挖掘文化底蕴 老街以韵动人

江汉路的文脉，始终与商脉同频共振，其核心在于对“存量”的创造性转化。

“从20世纪90年代全市首批‘亿元街’，到如今全年客流量破亿人次，这条街的商业形态持续迭代，但根本始终是对文化的挖掘与传承。”花楼水塔街道负责人指出。

近三年，江汉路累计引进首店109家，其中全国首店8家、华中首店21家，首店数量稳居全市前三。2024年总营业额突破118亿元，连续三年实现百亿级跨越。强劲的数据背后，是文化积淀与现代商业的深度融合。

老建筑的活化利用，是文化赋能商业的关键。被誉为“活着的建筑博物馆”的江汉路，不再让历史沉睡。茑屋书店在保留建筑风貌的基础上，转型为集阅读、文创、咖啡于一体的沉浸式消费空间；由历史建筑改造的武汉风貌安邸酒店，将艺术展览融入

居住体验，成为“可入住的美术馆”。目前，街区1228家文化特色业态店铺中，历史建筑活化利用率高达90%，历史不再仅是背景，而是可消费、可体验的优质资产。

作为武汉的国际化窗口，江汉路持续链接全球资源。意大利阿斯蒂市的OTTIMO欧蒂姆首店落户于此，空运直达的巧克力制品成为中外文化交流的商业纽带；拜仁慕尼黑快闪首店3小时售罄全部球迷装备；新香港全球购1000平方米卖场，实现日韩欧商品0时差上架，满足多元化消费需求，展现出国际IP与江汉路商业的强大契合度。

从百年前的“楚中第一繁盛处”到如今的“国际消费目的地”，江汉路的文化底色愈发鲜明，商业能级持续跃升，成为兼具历史厚度、商业热度与国际广度的城市名片。

## 业态焕新升级 融合激发动力

“以前这里是个老商场，开铺率不足50%，现在是华中最大的‘吃谷’胜地。”X118大楼里，项目负责人指着一片琳琅满目的二次元衍生品专卖区说道。这座建筑的转型是江汉路业态“腾笼换鸟”的缩影：从传统商场，变为聚集35家泛次元商户的年轻人潮流地标。

如今，江汉路的“二次元浓度”与日俱增，从动漫手办到剧本杀体验店，形成了一个完整的兴趣消费生态，不仅是购物场所，更是Z世代的社交与文化认同空间。

更大的手笔在汉口STAY——这个全市最大的地铁旧改商业项目，如今已变身聚集首店、概念店等新业态，引入主题餐饮、设计师品牌的潮流集合地，入选住建部“轨道交通带动城市更新新佳案例”。其中，各类沉浸式剧场、策展型零售空间兴起，“情绪经济”在此崭露头角，消费者购买的不仅

是商品，更是一次情感投射与独特的心灵体验。

以“文商旅体展健”深度融合为抓手，江汉路通过业态迭代实现流量与效益双爆发。近年来，江汉路步行街年客流量已连续多年突破1亿人次，一个强大的“消费磁场”已然形成。

首发经济与会展节庆经济并进，让江汉路持续抢占流量与话题高地。作为武汉商业“首街”，江汉路首店数量占全市三分之一，MINISO LAND（名创优品）、波司登等华中乃至全国首店屡屡刷新销售纪录，成为驱动街区时尚度和吸引力的核心引擎。

2025年春晚，这里成为武汉唯一的央视春晚官方打卡点，国家级平台的关注度进一步提升街区影响力。花楼水塔街道紧扣“来汉口 逛江汉”主线，协助武汉马拉松、樱花季、江汉关跨年光影秀等40余场特色活动，将大型节会转化为持续性的消费热点，强劲推动商业活力释放。

## 党建凝聚力 破解治理难题

商业繁荣的背后，是治理机制的创新与突破。今年，《武汉市江汉路步行街区管理规定》的出台实施，为江汉路破解跨区治理难题提供了制度保障。

“依托《管理规定》，我们建立了由区长任总召集人的综合管理联席会议机制。”街道负责人介绍，作为跨越江汉、江岸两区的商业街区，过去曾面临管理权责交叉、服务衔接不畅等问题，如今通过综合管理联席会议机制，统筹规划建设、商业运营、综合治理等工作，实现了“一套机制管到底”。

党建引领下的多元共治，让治理效能转化为发展动能。江汉路商圈党建工作协调委员会吸纳近40家重点企业、驻区单位、社区党组织加入，组建“1+1+1”楼宇突击服务队，解决融资、子女托管等难题80余件；联动行政执法部门建立常态化巡查机

制，打造“平安商圈”；街道推动成立江汉路步行街商会、数字文化产业行业协会，引导商户签署诚信经营公约。在“宜商江汉月月谈”等平台上，企业家与职能部门负责人面对面交流，收集并解决企业诉求数百条。

服务型治理为商业发展注入温暖底色。街道依托商圈打造的“就业微循环服务驿站”，已覆盖近千家商户，促成300余名求职者“足不出户”实现就近就业。

在江汉区委、区政府的统一部署下，花楼水塔街道立足江汉全面建设中国式现代化卓越城区的核心定位，以“文商旅体展健融合”为抓手，正锚定武汉“五个中心”战略目标，传承商脉底蕴，让这条百年老街以崭新姿态，持续焕发澎湃活力，为城市发展的江汉篇章贡献力量。

撰文：林敏 孙苏颖 冉奕

# 江汉区万松街道： “万有引力”释放强磁场 “一圈五园”聚势启新



江汉区万松街道地处汉口中心区域，楼宇林立、商圈繁荣、产业集聚。

清晨的青年路车水马龙，中海中心玻璃幕墙折射出晨光，楼内员工步履匆匆；ICC环贸中心里，恒生电子研发团队正攻坚技术难题；武广商圈旁，客流渐旺；太平洋金融广场内，丰臣科技工程师远程监控着全国基建项目数据……

江汉区万松街道，26栋商务楼宇构成城市的天际线，其中7栋5A甲级写字楼、10栋亿元楼宇撑起了产业发展的“钢筋铁骨”。从百年老字号到金融巨头，从医药龙头到科创“智脑”，优质企业在此集聚。

这份“磁石效应”的背后，是万松街道以“万有引力”服务品牌为核心，通过“五改四好”的具体实践，以精准服务、全链保障、生态培育为企业筑牢发展沃土的持续深耕。

## 楼宇经济“垂直崛起”： 中海中心获评武汉首批“超甲级写字楼”

“街道服务‘接地气’，就是把资源送到企业最需要的地方。”万松街道负责人的话，点明了楼宇经济的发展密钥。在由26栋商务楼宇构成的“垂直产业园”中，2022年入市的中海中心是突出标杆——凭借7.5万平方米体量、近90%的出租率、高度集聚的优质产业、连续三年净吸纳量位居武汉甲级写字楼前列的业绩，该楼宇近期以高分被武汉市楼宇经济促进会评定为“超甲级写字楼”。

企业成功落户与成长，是街道服务的直接体现。在街道“首席服务队”的全程跟进与资源对接下，华源证券全国总部、普华永道华中结算中心、上海医药湖北公司等重点企业相继扎根。

目前，中海中心已聚集12家世界500强及一批中国500强企业、上市公司、外资及行业龙

头企业，优质企业占比超过95%。中海中心运营总监李同垚介绍，企业装修时需办理审批，街道主动上门指导，将15个工作日的流程压缩至5天，帮助企业按时入驻。她说：“街道的‘店小二’精神，让我们遇事不慌。”

“从选址到落地仅1个月，这是‘万松速度’；暑期托管、政策补贴，这是‘万松温度’。”上药康德乐党支部书记马芮透露，如今企业年销售额持续创新高，还计划引进多种创新药，进一步扩大版图。

服务不只在于“引”，更在于“育”。街道在中海中心组建楼宇党委与“一楼六员”服务队，将党建指导、政务服务、人才关怀等资源“打包进楼”。今年，万松街道已协助企业申报补贴超100万元；举办人力资源对接会、企业家沙龙等活动10场。

## 千亿商圈“立体生长”： 文商旅融合激活消费核心引擎

今年5月武商MALL里试营业的武汉首家市内免税店已成为消费新热点。这家全国新政策后的首批新设门店，采用“店内下单+口岸提货”模式，覆盖美妆、服饰、食品等免税商品，还专设国潮产品专区，吸引出境旅客及本地消费群体，预计年均拉动商圈客流增长20%以上。

据悉，围绕武商商圈“千亿级商圈”的建设目标，万松街道以“五改四好”为工作指引，坚持“高大上”与“烟火气”并重，推动文商旅深度融合，激活消费核心引擎。

三镇中心是武商商圈扩容升级的关键引擎，这里即将打造“街—里—园”立体开放式街区，通过先锋剧场、设计买手店、私教工作室等，

无缝链接“工作—生活—社交”，打造年轻客群“下楼即社交”的轻奢生活场。

向北一公里，雪松路美食街则是武商圈核心配套，这里是武汉夜间经济标志性区域。近两年，万松街道通过硬件提质与文化赋能，打造“美食+文旅+数据”融合的消费新地标。推出“松仔”街区IP，谋划划分“老字号聚集区”“网红轻食区”“夜宵烟火区”三大主题板块，将这条知名美食街打造为支撑千亿级商圈的特色文旅地标。

“街道不仅帮我们对接老字号资源，还整体规划了网红区域，让我们对未来的客流和活力充满信心。”雪松路上一家老字号餐饮负责人表示。

## “一圈五园”产城共融： 丰臣、恒生等“新质”企业集聚

“20天完成全国研发中心从意向到运营的全流程，万松街的效率超出预期。”丰臣数智科技市场总监汪琰至今印象深刻。今年3月，通过楚商大会对接后，丰臣计划布局华中研发中心，街道立即成立专项小组，全程代办工商、税务手续，协调办公装修，对接武汉高校输送研发人才，帮助丰臣快速落地。

恒生电子的“成长”同样亮眼。2022年初入万松时办公面积仅1000平方米，在街道主动对接下扩租2000平方米，并协助其申请政策、链接区内金融客户，如今已在万松设立3家子公司，成为其华中核心运营基地。“这里产业集聚、服务高效，业务拓展事半功倍。”恒生电子（武汉）有限公司董事长倪守奇表示。

今年，万松街道立足“武商千亿级商圈”这一消费核心圈，还前瞻性地谋划了“五园”产业发展布局，推动消费升级与产业创新双向赋能，培育新质生产力。

以比亚迪品牌体验中心入驻武汉国际会展

中心为支撑，探索打造新能源汽车产业园；以省广播电视台、省委党校、省电影制片厂改造为契机，探索打造“科创+文创”双创产业园；以恒生电子、汉融通等企业为引领，依托高端楼宇带动科技金融企业集聚，探索打造科技金融产业园；以中央云城等在建项目引入四季酒店为契机，发挥武汉律协、普华永道、武汉市人力资源服务产业园入驻优势，探索打造高端商务服务产业园；依托武汉市测绘设计院“城市智眼”，探索打造低空经济产业园。

从楼宇经济的“垂直崛起”，到千亿商圈的“立体生长”，再到“一圈五园”的“产城共融”，万松街道高质量发展背后的秘密，正是对每一家企业“有呼必应、无事不扰”的“万有引力”。

万松街道负责人表示，将继续紧扣江汉区全力打造“三个示范区”、全面建设中国式现代化卓越城区目标，把“四气”精神贯穿服务全过程，为武汉全力打造“五个中心”、全面建设现代化大武汉注入万松力量。

撰文：林敏 郝天娇 黄钰文