

历史文脉、新兴业态、民生服务融合于南洋1916—— 百年老厂房里装下生活新场景



俯瞰南洋1916。

硚口区仁寿路160号,南洋1916里,红砖墙、弧形券顶沐着阳光,衬着蓝天白云,鲜明如画。这里是始建于1910年的康成酒厂及后续的李洋兄弟烟草公司汉口制造厂旧址,“红金龙”“黄鹤楼1916”这些响当当的名字,就是从这里走向了全国。

家住附近的万女士曾是这里的职工,抚摸着红砖墙的她感慨万千:“这里承载了几代武汉人的记忆。以前冒着烟,现在冒起了‘文化’。”

作为湖北省城市更新首批试点,南洋1916项目探索工业历史遗存的保护性活化,努力让历史文脉、新业态、民生服务相融合,让废弃的百年老厂房变成了文创生活新地标。

百年工业遗存修旧如旧,成了热门打卡地

近日,记者来到南洋1916看到,红砖墙厂房内,咖啡馆、手作工坊、小酒馆挂起“正在营业”的招牌。两个年轻的女生端着咖啡,在红砖墙找角度不停地拍照,感叹着:“今天太出片了。”

眼前这个充满活力的空间,很难和资料照片里那片建筑老化、场地割裂的样子联系在一起。

南洋1916的故事,要从100多年前说起。

记者查阅史料了解到,1910年,法国商人比格在这里创办康成酒厂,用机器酿酒,改变了手工酿造传统。1916年,简照南、简玉阶兄弟创办的南洋兄弟烟草公司在汉口设立制造厂,成为民族卷烟工业的一面旗帜。两厂并立,便是一部浓缩的汉口近现代工业史。

随着城市产业转型,老厂房逐步退出历史舞台。此后的几十年间,随着城市产业结构转型升级,传统工业逐步外迁,百年老厂房陆续停产闲置,长期处于封闭沉寂状态。

2025年11月,武汉市实施“五改四好”城市更新行动,南洋1916被确定为全省首批试点项目。面对这些百年老厂房,改造团队没有大拆大建,而是坚持“修旧如旧”原则,通过保护性修缮,让老建筑以全新面貌展示在市民眼前,并成为文创生活空间。

南洋1916的项目负责人、武汉市硚口城市更新发展有限公司总经理吴鑫介绍,该项目共分为两期:一期是康成酒厂地块,占地约40亩,三栋法式、日式、苏式风格的文保建筑已修缮完工,聚焦社区友好型轻商业;二期是南洋烟厂地块,占地约54亩,定位为文化博物馆、主理人街区,打造以历史文化为核心的商业与文化空间。

今年5月1日,一期项目启动试运营,老厂房打开了大门,变身咖啡馆、手作工坊、小酒馆,也腾出了举办市集、展览、文化活动的公共空间。日均客流一度破万,吸引大量市民与游客前来打卡。

运营团队主动上门问需,入驻商户感觉“来对了”

漫步南洋1916,记者看到,一家极具特色的小店分布在路旁,试运营以来,它们让这里充满生活情趣,引来人流和生机。

多磨咖啡主理人林文俊没想到,开业仅两个多月,自己的店就冲上了大众点评硚口区咖啡“必喝榜”第二名。这家咖啡小店开在2号楼里,红砖墙、高挑空,工业风的骨架配着暖黄的灯光,成了很多年轻人专门跑来打卡的理由。

“店铺从空间改造到装修开业都尊重了我的想法,让我觉得这是一家真正属于自己的店。”林文俊介绍,真正让他觉得“来对了”的不是榜单上的排名,而是改造初期他感受到的贴心服务。

当时,园区正在施工,运营团队就找到了他,征求意见,问题细到想要什么样的空间、水电怎么走、排烟管道放哪里等。按照他的需求,设计方案做了调整。“以前开店,都是房东建好了再去看,从来没有人在建房子的时候就问我想要什么。”

南洋1916项目招商运营工作人员介绍,这种模式叫“运营前置”,让商户在前期就参与进来,根据实际需求定制装修方案。交付之后直接进场,快速营业,既省了改造的时间和成本,也让每一间老厂房从一开始就知道要打造成什么样。

离多磨咖啡不远的红砖房里,大鹅花店的小酒馆生意也不错。店主把花艺和酒饮放在一起做,白天卖花、晚上卖酒。试运营以来,生意慢慢稳了下来,平均每天有两三万元的营业额。店主介绍,小店里的都是年轻人,他们喜欢这里的氛围。

变化不只发生在创业者身上,也悄悄渗进了周边居民的生活。

住在附近的叶先生,是南洋1916的常客。他喜欢这里的老房子,也喜欢这里的文化活动。前不久,硚口区“文化和自然遗产日”主场活动在这里举办,吸引不少市民参与。叶先生也来了,他说希望以后能有更多这样的活动落地,“老房子不能只有好看的外壳,还得有让人走进来的内容”。

从创业者的梦想到老街坊的期待,如今,南洋1916不仅是创业热土,也是承载生活梦想之地。

“既让老建筑有尊严地活着,又要满足当下功能需求”

从项目启动到建成运营,吴鑫几乎每天都往项目上跑,他坦言,这一路“蹉”得不轻松。

改造伊始,团队就碰到了最直接的难题——百年老厂房到底该怎么“修”?“南洋1916包含了法式、日式、苏式及近代工业建筑等建筑形态,每种都需要不同的修缮工艺。”

吴鑫说,最难的是在“修旧如旧”和“满足使用”之间找到平衡,“既要让老建筑有尊严地活着,又要让它能满足当下的功能需求”。

因此,改造团队请来经验丰富的老匠人,查阅历史档案,用传统手法配合现代技术一点点还原。清水红砖墙的修复要经过除渣、排盐、砖粉配制等8道工序,高耸的烟囱、锯齿形屋顶、大跨距钢结构被完整保留,同时植入现代商业功能所需的机电系统。

这条路走得慢,但吴鑫觉得值,“修老房子急不得,你急,味道就没了”。

修好了房子,更关键的是如何让它真正“转”起来。

吴鑫介绍,项目构建了多元融资模式,核心是“F+EPC+O”运作,即投资、设计、施工一体的全周期运营,硚口城建集团主导,联合中建八局、上海水石共同参与。从投资、设计、施工到后期运营由一个团队统筹。“这么做最大的好处,是避免了传统模式下‘建完再找运营’的脱节,让设计和施工从一开始就照着运营的需求走。”

吴鑫透露,项目二期规划了南洋烟厂、康成酒厂、汉口茶市、玉带门火车站四大历史文化IP,未来还要建1916文化博物馆,以及智慧菜场、社区食堂、养老服务站、休闲广场,把“15分钟便民生活圈”从图纸上一点点落到地面。

(文/刘昕 见习记者张雨欣)



上图:大鹅花店的特色活动让年轻人聚集。



左图:红砖墙、高挑空的特色空间吸引年轻人拍照。

长江日报记者胡冬冬摄

记者手记

让老建筑“活起来”

走访南洋1916,最打动我的变化,不是老厂房的颜值翻新,而是百年工业空间重新拥有了烟火温度与新的生命力。

在这里,没有推倒重来,只有有机生长。百年红砖墙、老烟囱依旧矗立,咖啡馆、手作工坊、潮流市集已然入驻,老建筑里装进了新生活。这大概就是一座城市对待历史最好的方式:不把它封存起来供人远观,而是让它重新被人走近、触摸、使用,和这座城市一起,走向下一个百年。

这里的改造,始终带着敬畏之心。不毁旧貌、不丢文脉,以精细化修缮留住城市工业底色;这里的运营,始终立足民生之本,不盲目复制商业模板,而是倾听商户需求、贴合居民生活,让新业态自然扎根老城土壤。从三代居住于此的老职工,到创业的青年主理人,再到日常休闲的周边居民,每个人都能在这片新生的老厂区内找到归属感。

城市更新,从来不是简单的拆建翻新,而是一场历史与当下的双向奔赴。老厂房承载的是一座城市的工业记忆、一代人的奋斗岁月,而新业态、新场景、新服务,是城市向前发展的新鲜血液。南洋1916最可贵的地方在于让老建筑不再是孤立的风景区,而让历史传承、商业活力、民生福祉相融共生。

老厂房最好的结局,不是定格成一件标本,而是继续嵌入普通人的日常生活,有人来逛,有人经营,在繁华的城市里继续延续下去。

(见习记者张雨欣)

一线工作法

拒绝“干街一面” 让历史街区 有流量更有“留量”

长江日报讯(记者王亚欣 涂为 通讯员温义 徐放)暑期旅游旺季,汉口历史风貌区持续迎来客流高峰。黎黄陂路的梧桐荫里,巴公房子的红砖廊下,来自全国各地的游客举着手机打卡;而拐进相邻的同兴里、山海关路,拎着菜篮子的老街坊,端着热干面的上班族依然穿梭其间。游客与原住民共享同一条巷弄,成为这片6平方公里百年老城最独特的风景。

与国内不少历史街区“大拆大建、腾退原住民、整体商业化”的路径不同,汉口历史风貌区走出了一条微更新之路。武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)项目负责人介绍,汉口历史风貌区更新比例仅占15%,85%作为存量保留,从源头杜绝“干街一面”,避免老城空心化。

该负责人介绍,该区域由沿江大道、江汉路、京汉大道和黄浦大街围合而成,这里有“天下第一街”汉正街,“天下第一步行街”江汉路、“十里长街”中山大道,现存365处各级各类历史资源。大规模拆迁带来的历史文化损耗是不可逆的。片区采用小切口、渐进式的微更新模式,划分为六大历史街区分片有序推进改造,重心从“拆建”转向“活化利用”。

一条南北向慢行主线“历史之径”串联起六大街区。在六合民生示范区的山海关路过早,在三阳设计互联片逛延庆里老里份,在八七历史博览片探访八七会议旧址和巴公房子,在青岛路产居品质片体验咸安坊汉派里份,到江汉时尚休闲区逛百年老街,再赴汉正商贸服务区寻老字号底蕴。目前,咸安坊、延庆里、巴公房子等标杆项目已陆续落地运营,法国领事馆旧址等重点项目也将陆续开放。

国内有些历史街区改造后,过度商业化、高端化,原有居民被迫大量搬迁,街区沦为“千城一面”的纯商业景区,入夜后人气断层,商铺空置。汉口历史风貌区从规划源头确立了“不大规模腾退原住民”的核心原则。在空间布局上,文旅商业业态集中布局在中山大道、胜利街核心文旅沿线,片区外围老旧社区以环境整治、管线更新、街巷修缮、休闲配套升级为主,保留纯粹的居住功能,最终形成文旅休闲和日常居住相融共生的格局。

记者看到,这种共生不是口号,而是落在街巷的细节里。天声街露天菜市场升级为“菜食场”,始终以周边居民日常采购为首要功能,兼具生鲜售卖与便民服务;山海关路统一翻新,原有商铺和老街格局完整保留,如今既是知名过早地标,更是居民日常起居的生活主场。

据了解,武汉市汉口历史风貌区城市更新实践项目获评“2025年度全国城市更新(历史地段复兴类)优秀案例”,被评价为“项目打破先规划后补产业的脱节模式,以微创手法完整留存原生街巷肌理,同时坚持民生优先全域统筹,平衡文旅开发和原住民日常起居需求,把居民安居、便民配套放在和文旅发展同等重要的位置,实现商业活力与生活烟火共生共荣”。



巴公房子吸引全球各地游客前来游玩打卡。

路通了,环境好了 小区旁空地“长”出大草坪

长江日报讯(记者陶常宁 通讯员刘玉娟 汪玉平 杜紫然)“以前出门,车辆违停占道,堵得路都走不了,现在路通了,环境也变好了。”家住东西湖区将军路街道海昌天澜三期小区的刘阿姨看着崭新的草坪,满脸欣喜。近日,小区附近一条730米长的配套道路和一片7000多平方米的闲置空地,经过一番精细化微改造,彻底换了模样,周边居民纷纷点赞。

东西湖区海昌天澜三期紧邻海昌极地海洋公园,地理位置较好。然而,小区旁边的配套道路和闲置空地,因历史遗留问题一直未移交,无人管理,渐渐成了“真空地带”。周边居民和部分游客为图方便,经常把车辆随意往这儿一停。加上没有专人打扫,路边杂草长得比人还高。

今年6月底,将军路街道借助“城管进社区”机制,联合区城管局、交通局、住更局、张家墩社区以及小区物业等多部门,先后十多次现场踏勘、商量对策。与此同时,社区同步征集意见,通过微信群、入户走访等方式,全面梳理群众反映突出的占道违停、卫生死角、环境异味等各类问题,列成整改清单。

7月初,改造正式启动。第一步便是清理卫生死角,将军路街园林绿化公司安排人员对枯枝杂草和积存垃圾进行“地毯式”大扫除,紧接着平整翻新土地约7000平方米,再全面铺设草坪完成复绿,原本荒芜杂乱的空地一下子变得绿意盎然。同时,沿绿化带外围安装了370个U形桩,物业工作人员引导业主有序停靠,道路一下子畅通许多。

环境变好了,管理也同步跟进。将军路街道介绍,将进一步压实后期管护责任,加强日常巡查保洁、绿化养护和秩序维护,并依托“清洁家园”等常态化机制,切实把整治成果守护好、把宜居环境保持好,让绿色美景常驻、出行舒心。