

在汉央企以全新身份投身襄阳古城保护更新

“城市发展合伙人”唤醒一座城

长江日报特派记者宋磊 通讯员张世宇 潘思名 刘涛

暮色垂落汉江,临汉门城楼古城墙化作巨型银幕,金戈铁马的光影故事如同时空穿越;护城河上,仿古画舫缓缓破浪,水墨光影浮动水面。9月15日,长江日报记者在湖北襄阳看到,这座有着2800多年历史的古城,正在一边迸发新生活力,一边留住市井烟火。

襄阳,素有“华夏第一城池”之称,却曾困于现实矛盾:文物红线不可触碰,老城民生亟待改善,年超亿人次的游客流量,难以充分转化为城市发展红利。去年9月,襄阳古城5.6平方公里的保护更新项目全面铺开。在汉央企、中建三局以“城市发展合伙人”身份,开启城市更新。如今,效果正在显现。

城墙、护城河当骨架,渐进式微改造让古城“生长”

站在昭明台广场环顾四周,眼前景象层次分明:城墙外,高大城垣与宽阔护城河铺展开来,文旅气息扑面而来;城墙内,灰瓦民居连片排布,街巷纵横交错,市井生活依旧如常。

“要将古城视为一个有机的生命整体。”中建三局文旅公司设计总监杨志介绍,项目请来多位行业顶尖专家出谋划策,联合20多家专业团队共同打磨实施方案,提出以“城市生命体”为核心理念,“这座古城不再是简单的建筑集合体,而是通过渐进式、微循环的方式推动其持续生长”。

“古城不是一堆老房子的陈列馆,它是还在过日子的活地方,不能一拆了之、推倒重来。”杨志向记者说道,项目创新提出“城墙外环古城景区,城墙内渐进式更新”:外环以城墙、护城河为核心载体,形成沉浸式文旅体验环;内环以居民生活为主体,通过微改造、渐进式更新保留市井烟火气,避免大拆大建对古城肌理的破坏。

漫步临汉门城头,厚重的青灰色城墙向远方绵延,护城河水静静环绕城池,城、墙、河相依共生的完整格局尽收眼底。

“我们把城墙、护城河看作古城最珍贵的骨架,所有改造都围绕文物保护红线做文章。”杨志说,项目用“旅游三件套”——昭明台、临汉门、东门外,串起“一轴三线四片区”的空间格局。

驻足鼓楼商场前,记者看到,这座昭明台正对面的核心建筑,改造成两座对称式中式建筑,它有着与昭明台类似的传统屋檐,整体采用青灰色调,与中轴线景观相融合。夜幕降临时,建筑立面投影与裸眼3D大屏相继点亮,昭明太子衣袂飘飘,上演跨时空对话。

针对古城179栋楼宇改造,项目团队拒绝“一刀切”,而是“一栋一策”,量身定制修复方案。这些楼宇正在通过屋面防水保温一体化处理、仿古屋面瓦更换、天际线整治等方式,让从城墙和高处俯瞰的古城屋顶景观与历史风貌协调统一。

守护寻常生活,“拆墙并院”留住市井烟火底色

城市更新,核心是“人”。襄阳古城项目坚持“保护优先、民生为本”,通过“拆墙并院”等方式切实解决居民的急难愁盼问题。

走出热闹的主街,拐进古城纵深的背街小巷,这里正在守护老襄阳原汁原味的市井生活,更多的是润物无声的细微变化。

“改造,不是把老城变成纯粹的景区,而是要让本地人住得舒服。”站在卫厂子巷口,杨志指着脚下平整路面向记者介绍。全长250米的卫厂子巷串联5个老旧小区,部分房屋房龄已达56年。改造前围墙、私搭乱建层层挤占空间,巷道最窄处不足2米,消防车、救护车难以驶入。

顺着巷道往里走,记者看到,如今巷道拓宽至4米以上,地下排水管网全部翻新,原先杂乱的边角空地改造成小游园,晾晒区、休闲桌椅一应俱全。

老房外立面更新,透着暖心的巧思。记者发现,不少居民楼空调机位换成了带有传统纹饰的罩子,顶部还贴心地设置了一块搁板,满足居民原先在窗台晾衣、养花等需求。鸽子笼似的防盗网也换成了隐形款,雨阳篷也变成了飞檐青瓦式。“房子外观变漂亮了,功能却一点都没影响!”居民张桂兰为改造由衷点赞。

新街街口,百年古樟树下,围合新建了实木坐台,为市民游客提供方便。修缮之中,古树名木被视作古城的活记忆,既被妥善保留,还增加了设施功能。如今,古城大树下成了周边居民休憩、棋牌的好地方。

“江边的路敞亮了,大家都喜欢来这里散步。”临汉门外的滨江大道上,市民刘先生指着新改造的临汉门广场说,以前这里不规整,部分道路狭窄,如今成了宽阔的观景台,一到晚上,前来观景、散步的人络绎不绝。

没有推倒重建,只有道路拓宽、管网更新、增设设施、房屋修缮。古城的居民依旧在城内过着日子,老居民、烟火气与老街巷一同留住了城市的记忆。

让游客留下来,古城历史变成沉浸式可体验场景

夜幕渐浓,记者登上《侠映山河》汉江夜游船,5.5公里江景航线缓缓开启。江风拂面,对岸城墙灯火次第亮起,没有舞台,整段江岸就是剧场,移动的游船便是观众席。

随着游船行进,“英雄起义、民心筑城”等篇章逐幕上演,襄阳保卫战的厚重历史,化作一幕幕看得见的光影叙事。

“过去很多古城旅游就是打卡拍个照,两小时就走了。我们做夜游产品,就是想让游客留下来,读懂襄阳的历史。”中建三局文旅公司产品总监于鑫然说,整套夜游产品矩阵,包括一江两岸灯光秀、汉江船游、护城河船游、文荟园沉浸演艺、昭明台混合现实(MR)体验五大板块,拉长游客停留链条。

临汉门前,34台激光投影机搭建起“战浪同步”系统,光影流动节奏与汉江水流速度精准适配。“每一段光影画面、每一个历史人物,我们都邀请文史专家反复校验,不能为了视觉效果歪曲史实。”于鑫然说。

正在紧锣密鼓筹备中的《凤林晚渡》则走诗意路线,护城河航线上仿古画舫穿行水巷,米芾“米氏云山”水墨剪影投射水岸,娓娓讲述普通百姓守城的家国故事。

昭明台负一层,记者戴上MR头显,瞬间置身三顾茅庐、赤壁之战的历史现场。这套全国首个三国主题虚拟实景空间体验,将游客平均停留时间从20分钟拉高至2小时。

街巷之间,角色扮演演员游走各处。记者现场看到,扮演张飞的演员放柔语调,弯腰和小朋友互动游戏,剧本之外的即兴演绎,引得围观游客阵阵欢笑。“我们鼓励演员在人物设定框架下二次创作,有温度的互动,才能让历史真正‘活’在街头。”于鑫然说道。

据悉,目前,襄阳古城26个合作项目已启动16个,分两期实施。项目建成后,将推动古城文旅业态持续丰富,消费链条不断延伸,为湖北建设世界知名文化旅游目的地探索出可推广经验。



↑改造一新的襄阳古城北街夜间游客如织。

←改造后的鼓楼商场与昭明台遥相呼应,与中轴线景观相融合。

↓昭明太子形象“爬”上商业楼宇。



记者手记

重生,就在守与变之间

穿行于襄阳古城,一边是历经千年的城垣与护城河,一边是修缮一新的民居、灯火璀璨的夜游场景。一座古城的重生,不只是建筑景观的修复,更是对保护、民生、发展三者关系的重新平衡。

长期以来,不少历史街区陷入两难:要么偏重文物保护,群众生活改善滞后;要么过度商业化,老居民被迁走,市井烟火就此消散。襄阳古城更新改造兼顾游览发展与本地人居,守住城、墙、河的“骨架”,把民生改善摆在突出位置,用微改精修,解决老旧街巷通行、排水、公共空间不足等现实难题。这种“不把古城做成封闭博物馆”的思路,为历史文化街区保护提供重要参考。

项目更值得关注的创新是“城市发展合伙人”的央地合作模式。企业自主投资、自主经营,政府侧重规划监管,把投资、建设、运营全链条打通,跳出传统项目“建设完成即移交”的旧模式。

过去,很多更新项目重建设、轻运营,房子修好了,后续运维、业态培育无人接续,存量空间再度陷入沉睡。襄阳古城将运营思维前置到规划源头,成为解开城市更新难题的一把“金钥匙”。

古城更新是慢功夫,尊重历史、尊重居民、尊重市场规律,沉睡的历史资产,方能焕发出生生不息的时代活力。

(长江日报记者宋磊)

■长江日报记者王东方 通讯员周东明

近日,洪山区珞喻珪巷广埠屯·锦鲤项目建设进入尾声。作为武汉“锦鲤计划”首个标杆项目,不到一年的时间,老厂房就焕新为科创园区。近日,长江日报记者对话项目负责人刘松,探寻“锦鲤速度”从何而来。

广埠屯·锦鲤项目启动之初,就定下10月开园目标。项目联合指挥部墙上,电子倒计时牌格外醒目。

“前期,团队主动对接多家单位,把办公室搬到现场,仅用17天就完成常规需60天的全套报规手续及工规证办理。”刘松说。

项目紧邻地铁和密集居民区,一期布局呈“Z”字形,内部道路空间天然狭窄。“破解之道就是把调度做到极致。”刘松介绍,党员骨干带头认领“责任区”,每两小时精细化调度,各施工、监理单位每日碰头复盘,“就像在螺蛳壳里做道场,哪个时段哪家单位进场,都要算得清清楚楚。”

科创Mall采用混凝土与钢结构复合结构,钢结构图纸深化设计提前一个月启动,施工方案经三轮以上论证优化。开放路演空间里,无柱大跨度达27米,施工时项目团队对每台吊车挂点都进行了精确控制,最终按计划完成主体封顶。

“科创园区建设对空间功能、配套标准、精细管控要求更高。”刘松说,一期4栋建筑中,3栋由原有厂房改造而来。项目保留老厂房空间结构,对设施进行全方位升级。

“2号楼中试基地、3号楼小试与孵化器的室内动线布局,我们还根据入驻企业需求做了调整。”刘松说,以2号楼某入驻企业为例,其空间一侧是实验室,一侧是办公区。为了让办公区与厂区实现最短距离有效连接,团队重新优化楼梯间动线,并在二楼专门开了一扇窗,企业人员在办公室就能直接观察到楼下实验室的运行状态。

“企业进来,可以直接拎包入住。”刘松说,园区施工逻辑始终围绕一个核心:建好的不是房子,而是一个能让科创企业真正用起来、留得住的空间。

园区内,目之所及的高大乔木几乎都是“原住民”:树龄60年以上的香樟、梧桐、雪松等,都在施工中应保尽保、应留尽留。

“保留这些树,我们也为此做了很多努力。”刘松介绍,为避免让一棵树,项目团队甚至调整了基坑外轮廓线。“基坑涉及支护、放坡,距离不够就有风险。”他回忆,当时点位已经打好,后来考虑到树的保护,重新优化了方案。类似的避让,前后做了两次。

场地平整后,每棵树都将重新修筑树池;开园前,还会请专业园林设计师修剪树形,让这些见证厂区历史的老树,以最好状态迎接新身份。除了树木,老厂房的红砖墙也被精心修缮保留,以延续园区的工业记忆。

今年10月,广埠屯·锦鲤即将开园。届时,一个兼具历史记忆与时代气息的“庭院式”创新创业环境,将推动科研、办公、生活与消费深度融合。

全市首条『锦鲤』10月面世

高大乔木几乎都是『原住民』



广埠屯·锦鲤项目建设进入尾声。长江日报记者胡冬冬 摄

一线工作法

陪伴村庄一起干 推动“一村一景”

武汉首批乡村责任规划师上岗

长江日报讯(记者宋磊 郭可滢 通讯员欧阳毓婷 产江伟)“把图纸上的思考,真正落地运用,让乡村大地更加美好、宜居宜业!”9月12日,武汉首批94名乡村责任规划师整装出发,奔赴乡村工作一线实地调研,推动规划设计落地田间地头。出发前,他们斗志满怀。

“图上规划”与“地上现实”脱节,不仅是乡村振兴,也是城市更新急需补上的一块短板。为武汉乡村建设注入专业力量,今年以来,市自然资源和城乡建设局牵头,面向全社会公开遴选乡村责任规划师团队。

经过公开招聘、资格审查、综合评审以及双向选择,全市最终筛选确定11个片区、15支团队、94名专业技术人员。他们将对口服务长江新区靠山片,东西湖汉江片,武汉经开区湘洪片,蔡甸沉湖片、蔡甸后官湖索河片,江夏山坡片、江夏金口郑店片,黄陂木兰北片、黄陂木兰南片,新洲北片、新洲南片等区域。规划师们来自事业单位、高等院校、国有企业、民营企业等,涵盖规划、建筑、园林、生态、文旅等学科。

“乡村责任规划师,不是交完规划成果就走人,而是陪着乡村一起干。”市规划协会相关负责人介绍,“乡村责任规划师要走进田间地头,摸清村湾资源家底,谋划片区亮点项目;把控建筑风貌、高度、色彩,守住乡土特色;对村镇建设项目开展全流程跟踪,从设计、施工到验收闭环把关;协助乡镇化解建房、规划许可相关矛盾,引导社会资本下乡等,真正架起上层规划与乡土现实之间的桥梁。”

首席乡村责任规划师耿云明对口服务长江新区靠山片区,他表示,将带领团队常态化下沉乡村,摸清村民、村集体和经营主体需求,转化为可操作的项目方案。

首席乡村责任规划师彭建东对口服务黄陂区木兰南片,在他看来,大木兰南片毗邻天河机场,地处木兰文化旅游区,拥有5A级木兰草原等11家规模较大的旅游资源点,全域旅游是片区的重要特点。他将立足片区旅游资源和乡村实际,研究如何把分散的资源优势转化为乡村发展的具体项目和空间布局,将村民诉求转化为可落地的方案,并持续跟进,直到运营。

市规划协会相关负责人介绍,首批乡村责任规划师上岗后,将构建“线下驻点服务和线上数字平台”双线并行的工作体系,推动责任规划师制度跑起来、实起来,推动规划从“纸上”落到“地上”。

版面统筹:宋磊