

武汉城建集团对老里份边精细整治边活化开发 百年楚宝片蝶变新潮街区

长江日报记者冷靖华



楚宝天地商业街区里人潮涌动。



顾客在楚宝天地商业街区选购潮玩商品。

长江日报记者苗剑 摄

“地下手术”治疗旧疾 老住户告别积水烦恼

楚宝天地处于汉口核心地带,东至前进四路、南临中山大道、西至前进二路、北抵民主一街。向东承接百年老建筑群,向西联动武广商圈,向南对望长江主轴。老武汉人记得,这里曾是赫赫有名的“小黄鱼一条街”,巷陌烟火繁盛,老万成酸梅汤承载着几代人的夏日记忆,隔壁民众乐园戏曲声,汉正街商贩的吆喝声交织回响。

72岁的杨力在这一片生活了大半辈子。在他的记忆里,早年大兴巷邻里和睦,夏日竹床纳凉、邻里搭碗夹菜是日常光景。随着岁月流逝,老里份的弊病逐步凸显:建筑墙体剥落、房屋渗水,道路狭窄,下水管网、线路等设施老化,每逢降雨,片区便容易积水。年轻人陆续搬往新住宅,老住户仍守着老房子,既舍不得这里的烟火气,又盼着能过上更舒服的新生活。

老城更新,地下先行。江汉区政府把地下基础设施升级摆在突出位置,统筹推进片区内前进二路(自治街—中山大道)、前进一路(京汉大道—中山大道)、前进一路(自治街—中山大道)更新,对道路、交通、排水、照明、景观绿化、电气土建通道、架空管线等实施集中改造升级,如同在地下做了一次彻底的手术,实现从路面到地下的全面更新。

同时,在楚宝天地商业街区地下空间,武汉城建集团项目团队坚持供水、供电、燃气、雨污、弱电统一规划、同步施工,累计新建改造各类室外综合管网约7.3公里,从根源上补足片区基础设施短板,有效破解老楼房雨天积水、管线交错混乱的旧疾,助力片区空间提质、融合发展。

引入百余家优质商户 老街区与文旅产业一起“活”了

“我们最怕老巷子会在城市更新中被全部拆除,再也寻不到过往印记。”杨力说,他亲眼见证中山大道的起落变迁,始终期盼这片故土能活化重生,而不是被改造成千篇一律的商业化步行街。

如今,杨力的这份期盼变成现实。10月13日,楚宝天地商业街区正式开门迎客,8栋商业体用洋行立柱、拱券的复古建筑复刻了汉口老里份的纵横街巷尺度。项目还对中山大道一侧采取10米退距设计,拓宽公共慢行空间,为市民提供一处休闲漫游的城市角落。

武汉城建集团楚宝片项目设计负

责人谡彤介绍,项目坚持统筹建设、开发、管理、保护,完整留存老里份街巷格局,通过高质量策划与高水平运营,让历史空间活起来。

长江日报记者了解到,商业街区超50%的品牌为首次进驻武汉或者定制化特色门店。ONE MOMENT品牌武汉首店特意顺着楚宝天地的建筑风格做了两层定制化空间设计。

“我们考察了武汉很多商圈,一眼就相中了这里的氛围,老建筑的质感和年轻潮流的品牌调性刚好契合。”ONE MOMENT品牌华中区域经理孙季伟说,开业以来,客流里既有专程打卡的年轻人,也有周边过来闲逛的老居民。大家不会像逛传统商场那样赶时间,而是顺着巷道慢慢逛,不少人逛三四个小时都舍不得走。

目前,楚宝天地累计引入140余家优质商户。武汉最大的3层MUJI旗舰店、盒马鲜生江汉路首店、名创优品哈利·波特主题店等高能店铺全部同步开业,预计整体带动就业超4000人。

据悉,依托专业化运营力量,楚宝天地后续将常态化举办首展、首秀、街头音乐会等文化活动,把江汉路的亿级文旅客流稳稳地留在这片老巷子里,补齐片区“打卡即走”的体验型商业短板,真正把文商旅流量转化为片区持续发展的内生动力。

唤回邻里烟火 老片区建起高品质“好房子”

随着楚宝天地正式开业,一街之隔的楚宝里住宅区也成了老汉口人争相选择的改善型居所。一名项目置业顾问介绍,随着商业的兑现,今年项目销售额多月排名靠前,六成以上认购客户是从小在周边长大、有改善住房需求的市民。

住宅区内,在廊柱、电梯配饰、住宅客厅窗户等处,大量运用了红砖穹顶、灰石立面、拱形窗、石库门玄关等历史元素。

项目负责人欧阳丹妮介绍,为了让项目更好地融入城市更新,楚宝里商业部分的建筑风格融合“洋行为表、里份为里”的理念,提取了洋行立柱、拱形门等元素,混搭红砖坡屋顶,既呼应了风貌区里的百年历史建筑,又避免了玻璃幕墙的工业感;住宅部分则在现代建筑风格的融入汉口老里份建筑的精髓,重现“中西合璧”的建筑美学。

“除了城市更新历史文化元素的融入,舒适的设计也是居民选择我们的关键。”欧阳丹妮介绍,楚宝里住宅区采用“围合式布局”,一梯一户小高+高层全龄的户型配置和准四代宅的规划设计,既让业主享受低密私密的生活,又满足不同年龄者的空间需求。4号楼的架空层打造了社区图书馆,10号楼的架空层被设计成健身房和瑜伽室,邻里会客厅、私宴厅等配套空间则已列入规划。

杨力一家在这里选择了一套三室两厅房子。他说:“之前好多老街坊都搬走了,现在不少人又回来买了这里的房子,我们终于又找回了‘根’。”

除了带着情怀回来的老住户,留汉的年轻白领也把家安在了这里。“90后”光谷白领张兰从长沙来到武汉读书并留下来工作,看过不少新区的楼盘,最终选择了楚宝里。“下楼就能逛楚宝天地,5分钟就可以走到江汉路,周末去江滩散步、去老巷子里找旧书店都很方便,不用在新城区‘挤着通勤’,这才是我想要的武汉生活。”

吴家山老城烟火集市保留老记忆引入新业态

老街不做“大手术” 微更新改出“新味道”

■长江日报记者肖清清
通讯员李鸽 欧阳怡勐

不搬走一家老商户、不拆除一栋老建筑,居民楼下的一条“好吃街”在老旧空间里改出“新味道”。

10月15日晚,长江日报记者探访经过改造全新开街的吴家山老城烟火集市。夜幕降临,吴祁街、望丰路沿街灯火次第亮起。记者顺着望丰里的老牌坊往里走,文化墙《东西湖围垦赋》与6层楼高的“从围垦到繁华”墙绘相映成趣,街角的橱窗老物件展陈吸引不少老居民驻足闲聊“忆当年”,新画向上向日葵彩绘的电线杆沿途排

列,车辆沿着车位线整齐停放。

在望丰路经营新沟牛肉粉20余年的袁仙见证了老街的变迁。“这条街是老吴家山人都知道的好吃一条街,像我们这样的美食老店有十多家。”袁仙回忆说,以前,老楼外墙掉皮,空中线缆乱糟糟地缠在一起,路面“补丁”较多;一到饭点,车辆乱停乱放,经常堵得不便行走。改造前,她一度打算关门歇业。借着片区更新,她搬进项目闲置空间盘活改造的新门面、门头、灯箱、门前雨棚全部焕新。“现在,路面翻新了,车辆停放有序了,整条街敞亮了,街上的老商户都留了下来。”

东西湖区城管局工作人员介绍,经过

系统改造,管线入地、户外立面整治、店招提档、道路翻新,还新增170余套树池座椅等城市“家具”。劲松老字号松滋鸡、京山汤面馆等本土老店坚守原地,零食很忙、蜜雪冰城等新店相继落户,市井烟火味更浓。

吴家山老城烟火集市是东西湖区首批“五改四好”重点项目之一,采取微更新方式,最大限度保留街区原有建筑肌理和本土商户,把围垦历史元素融入街巷细节。

在此经营十多年的高记鸡汤馆店主曹江霞听闻要改造时满心顾虑,担心施工影响客流。改造前期,工作人员逐户走访街坊、商户征集意见。施工阶段,专门留出通行通道,错开经营高峰时段作业,施工线路

避开各家门店正门,最大限度降低对商户的干扰。曹江霞说,改造期间,门店基本没有中断营业。这条街上多是小本买卖,商户们都希望门面焕新,但很难独自承担翻新开销。这次改造完成后,来消费的客流明显增加,大伙都盼着生意能越来越好。

东西湖区城市更新专班相关负责人介绍,此次以居民需求为核心的微更新,侧重于盘活存量空间、提升生活品质,走适合本地居民生活的更新路径。瞄准老城环境短板,补齐城市公共配套;盘活片区闲置房源开展招商,目前已全部满租,激活老街商业活力。

(参与采写:邹晶)

长江日报讯(记者杨蔚 通讯员况昕昀 刘玉洁)10月22日,武汉滨江数创走廊产业生态大会在武汉阿里中心举行。长江日报记者从会上获悉,武汉阿里中心开园一年,楼宇税收已突破1亿元,成为武汉新晋“亿元楼”。入驻企业由20多家增至160多家,其中人工智能相关企业超过70家。

“我们是阿里生态的合作伙伴,需要算力和大模型能力。武昌数智经济的集聚效应让我们看到了‘邻居就是客户’的可能。”浙江和达科技股份有限公司是一家深耕水务数字化20余年的科创板上市企业。今年5月,该公司将办事处升级为华中总部,搬入武汉阿里中心。

浙江和达科技股份有限公司武汉分公司负责人程浩明介绍,入驻不到一个月,公司就对接上对面武汉数创大厦内的人形机器人公司,探讨具身智能在抄表、水厂巡检中的应用。在程浩明看来,做算力、做硬件、做场景的企业集聚,合作机会更多。

“我们研发出智能体产品‘一诺’。客户提出个性化需求后,我们可以在楼下的OPC社区找到创想法,联合开发‘一诺’。”程浩明说。

在武汉阿里中心成长的不仅有头部企业,其打造的滨江亲橙人工智能OPC社区还面向一人公司和早期创业团队,累计引来130多个团队、200多名创业者。目前,6家企业已从共享工位走向独立办公室。

去年,袁超回到武汉,独自在OPC社区创立武汉留白智能科技有限公司。如今,公司团队已发展到30多人,成功“出孵”,搬入武汉阿里中心办公。“阿里生态资源帮助企业成长,政府职能部门帮助链接资源、解决融资难和成果变现难。”袁超说,团队壮大后,OPC社区还帮忙进行人力资源、团队建设等辅导。目前,公司已拓展与字节跳动、米哈游等企业的业务合作,未来将深耕荆楚文化IP开发。

当天,Y/OUR SPACE华中创业社区同步开放。集装箱造型的盒子空间错落分布,办公区搭建的“小舞台”让创业者带着PPT就能登台路演、交流想法。

“武汉Y/OUR SPACE是全国单体面积最大的阿里创业者社群空间,规划173个开放工位和10间独立工作室,可满足个人创业者及4至8人团队的不同需求。”阿里巴巴集团副总裁刘菲介绍,依托阿里巴巴AI+云计算的技术与生态,创业者还能对接电商、云计算、国际站等业务场景,让创新成果快速验证与商业化。

在当天新开放的数智创新港内,Y/OUR SPACE、政务服务中心、徐家棚街道商务社区和报告厅设在同一楼层,初创企业可一站式对接注册、财税、政策和人才服务。

据介绍,过去的一年里,武汉阿里中心累计举办夜校、电影节、市集、AI工具实训等活动200多场,逐步把办公空间转化为连接产业、创业与城市生活的开放社区。

“这次不只是物理载体扩容,更将通过阿里生态进一步完善滨江数创走廊的‘孵化+加速+规模化’服务体系。”武昌区经济信息化和科技创新局相关负责人表示。

(参与采写:栾嘉雯)

“沉睡”工地开工 建造宜居“好房子”

长江日报讯(记者宋磊 通讯员梅芳)近日,汉阳区三里坡路旁的一处建设工地施工繁忙,一片全新的住宅区正在拔地而起。这里是由中建三局科创公司承建的向阳村保障性住房项目。作为2026年全省房屋市政工程质量观摩项目,这里在建设之前曾是一片停工了近10年的工地。

长江日报记者在施工现场看到,整齐有序的工地上,一栋16层的酒店建筑已基本建成,两栋高层住宅楼已分别建至2层、10层,一所幼儿园已建设完成。

“这块地终于被盘活,就要派上用场了。”中建三局科创公司项目经理徐盼介绍,该地块面积约3.7万平方米,曾为铭龙城商业广场项目建设用地,原建设方于2015年完成约2.8万平方米地下室桩基及结构施工后,一直处于停工状态。为妥善解决历史遗留问题,盘活城中村低效存量用地,在市区相关部门共同推动下,重新引入建设方接手地块,建设保障性住房项目,工地施工得以重启。

“不是推倒重来,而是能用尽用。”项目总工程师范伟波说,项目包括4栋住宅楼、1栋酒店、1所幼儿园、地下室及相关配套用房。项目践行“节约集约、绿色低碳”建设理念,充分利用既有建筑进行建设。规划采用围合式布局,在地块中央打造集中景观绿地;主入口设置景观广场和下沉庭院,连通地下室商业、文化配套设施,持续提升片区宜居品质。

“保障性住房项目也要精工细造,建成高质量的‘好房子’。”2号楼实体质量样板区内,通过范伟波的介绍,记者看到施工中不少严谨的细节:机电管线不从地面走,而是从顶部敷设,既保障公共区域净高,又方便后期检修维护;强弱电箱嵌入混凝土预制块中,避免墙体开洞造成质量损害;墙体表面满挂网格布后再抹灰,平整度偏差严格控制在4毫米以内;卫生间反坎一次浇筑成型,立面防水层涂刷至2米高,减小渗水概率……

据介绍,项目正向着2027年10月竣工的目标全力迈进,将建成保障性住房1469套。

本版统筹:宋磊

百余家企业沿阿里生态追链而来

武昌新增一座「亿元楼」