一边留住文脉 一边集聚产业

珞珈山下崛起一座科创产业园

长江日报记者宋磊

深秋时节,珞珈山麓、东湖之畔,曾经斑驳老旧的房屋正在褪去陈旧,换上新装,一片创新产业园正在拔节生长。

这里是建设中的融通·珞珈创新港产业园,而它的前身是一片沉寂了多年的“沉睡之地”,如今,这片11万平方米存量空间资源,正在焕发新生。

近日,长江日报记者来到这座产业园时看到,一栋栋整修一新的楼房已初具规模,正待企业入驻。



右图:建设中的融通·珞珈创新港产业园。

留住历史,百年老楼在产业园区继续“生长”

从八一路拐入卓刀泉北路,融通·珞珈创新港产业园外围建筑玻璃幕墙在阳光下泛着光泽,产业园营销大厅所在的3号楼以香槟色的构筑物与大块面落地窗令人眼前一亮,浓浓的未来科技感扑面而来。从远处看,它宛如一艘巨型航船,驶向东湖。

园区内,施工人员正在精细整理绿化景观,平整开阔的中心广场通透舒展,楼栋排布错落有致。一栋栋褪去老旧外衣的楼宇线条利落、质感现代,阳光洒落墙面,勾勒出满满的朝气。很难想象这里曾是老旧建筑扎堆、设施陈旧落后的闲置片区。

园区深处的绿色施工挡板内,一栋古朴雅致的两层洋房正在修缮。青砖肌理、复古架构尽显岁月质感。

现场施工负责人介绍,这是曹家花园(种因别墅)留存的历史建筑,施工全程遵循“修旧如旧”原则,最大限度保留建筑原始风貌与历史肌理,不做过度商业化改造。“未来这里将植入慢生活、文化休闲业态,让百年历史遗迹融入现代园区生活。”

不远处,珞珈山古亭完好矗立,飞檐翘角间沉淀着岁月底蕴。

“变的是全新的观感和产业面貌,留下来的是文化记忆和科教文脉。”融通·珞珈创新港产业园项目负责人张杰向记者介绍,项目地块文脉底蕴深厚,是武昌老字号曹祥泰家族的私家园林旧址。项目坐拥独一无二的区位与文脉优势,百年曹家花园遗存、武汉大学深厚科教底蕴、东湖珞珈山水生态在此交织共生。

“若盲目大拆大建,不仅会斩断百年城市文脉,割裂园区与武大的天然科创联动,更会破坏地块与山水相依的原生格局。”张杰说,项目坚定选择存量焕新,绝不搞推倒重来,让土地、建筑、文脉实现可持续利用。

就地翻新,拒绝推倒重来却能“改头换面”

留下的是岁月沉淀的历史痕迹,改变的是陈旧落后的空间面貌。

在融通·珞珈创新港产业园,10余栋老旧楼宇通过保留原结构完成加固翻新,不推倒重建,却实现空间、业态、场景的迭代升级。旧宿舍楼摇身变为科创办公、活力商业、社交休闲多元复合的城市新场景。

行走在园区,随处可以看见存量改造带来的惊喜变化。

曾经墙面斑驳、管线外露的1号楼,如今蝶变为一线临街的地标建筑,整片全玻璃幕墙立面干净利落,黄金转角区位把八一路的城市街景收纳进建筑之中,成为片区醒目的城市界面。

5号楼保留原有建筑结构,重塑空中连廊,把不同楼栋串联起来,形成移步异景的核心景观节点,成为路演交流、小型沙龙的半室外活动场地。

园区11号楼、12号楼、13号楼组成活力街区,过去这里是功能单一的老式宿舍楼,外立面杂乱、内部动线混乱。改造之后,这些建筑变成了青年公寓、学生宿舍,浅灰与米白的建筑立面搭配错落的金属百叶构件,陈旧建筑披上了年轻时尚的外衣,内部功能完备、温馨舒适。

正在建设中的17号楼,将老旧宿舍改造为文旅商业活力枢纽,结合水景广场、艺术雕塑,打造年轻潮流的社交聚集地,文化商业与空天产业主题在此交融,为科创园区注入浓浓的烟火气。

旧建筑不止更新了外表,更长出全新公共场景。

张杰介绍,园区将充分利用屋顶、边角空地,打造花园式生态交互空间。园区中部的中心广场既是园区人流集散的核心,也可承接科创路演、市集活动。曾经闲置的空地,如今可实现“在公园里办公,在山水间创新”。

建筑之外,交通与围墙的更新,重塑了整个片区的格局。园区东北角,阻隔校园与园区的实心高墙被彻底拆除,武大师生出珞东门,即可踏入园区,高校人才、科研资源得以打破空间壁垒,校地联动通道打通,让校园资源能顺畅流向产业一线。

经过系统性改造,整个园区跳出单一产业园的局限,实现特色商业、社交广场、空中花园、人才居住多元业态交织,一座生产、生活、生态“三生融合”的复合型科创综合体呈现在珞珈山下。

前置招商,按需改建让企业愿意来留得住发展好

在谈及项目创新之处时,张杰指出,传统产业园大多“先建房、后招商、补产业”,常常出现空间与产业错位、载体与需求脱节的问题。而融通·珞珈创新港跳出传统思维,创新探索出“产业定位先行、空间改造同步、招商运营前置”的新模式。

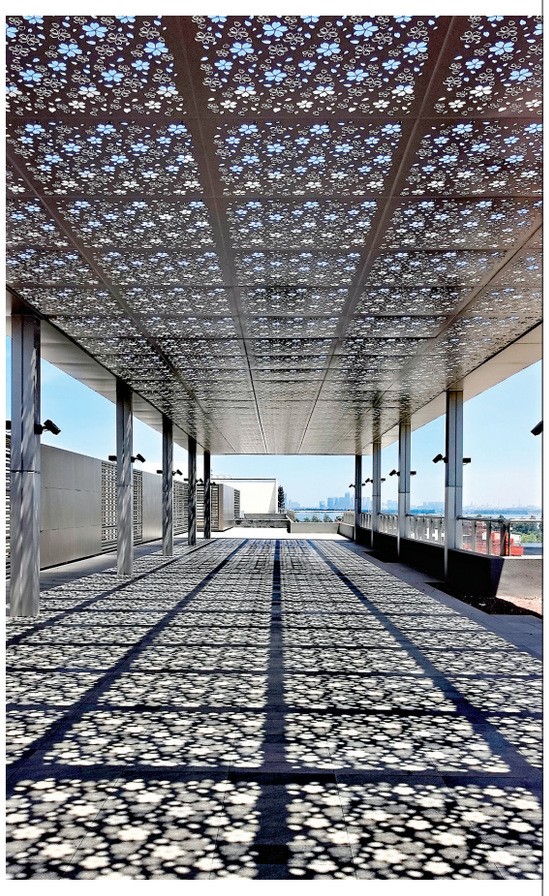
张杰介绍,项目启动之初,团队没有急于动工建设,而是先对园区全域建筑结构、配套设施、空间功能开展全方位摸底评估,精准梳理存量资产优势短板,结合武汉科创发展规划、环大学片区产业导向,提前锁定空天信息、北斗技术、低空经济等硬科技核心赛道,编制专属盘活与产业规划,让改造建设精准对标产业需求。

“我们不是建好空间等企业,而是跟着企业需求改空间。”张杰告诉记者,项目开工后,团队持续邀约意向入驻企业实地踏勘、对接需求,带着企业负责人看工地、对图纸、提建议,把企业的个性化需求全部融入改造设计方案。调整电梯规格、优化办公空间格局……一次次调整,都是最大限度适配企业生产经营、科研创新需求,从源头杜绝空间业态错位。

“项目二期即将正式完工,全面对外开放招商。”张杰向记者亮出了亮眼的运营成绩单:目前项目一期3.64万平方米产业空间已实现100%满租,二期意向签约面积超2万平方米,一批优质科创企业纷纷敲定入驻意向、签约落地,产业集聚效应正在显现。

园内按需改建,精准匹配企业科创研发需求,精细化、前置化的服务模式,让入驻企业倍感暖心。

业内专家指出,融通·珞珈创新港以城市更新为抓手,以机制创新为驱动,以文脉传承为底色,走出了一条“文脉留存、空间焕新、产业集聚、校地共生”的央企存量盘活新路径。



改造后的屋顶遮阳棚采用镂空造型,在地面投射樱花形光影。 长江日报记者范芃 摄



融通·珞珈创新港产业园3号楼造型现代感十足。 长江日报记者李永刚 摄

『夹缝』地块玩转田野游新场景

管道里长生菜

■长江日报记者肖清清 秦璟

曾经难以连片耕种的“夹缝”地块,如今变身为孩子们流连忘返的“田野游”空间,年均接待游客4.5万人次,年营收稳定在400万元。每个周末,都有不少父母带着孩子到东西湖区月亮谷露营农场、维农种苗科普基地游玩。

没见过农业科技“狠活” 孩子们玩疯了

走进东西湖区维农种苗科普基地,管道栽培区的水培蔬菜长势正旺,白色根系漂浮在24小时循环营养液中。管道一排排架起,生菜从管壁开口处探出叶片。这套管道本是标准化蔬菜生产设施,生菜成熟后正常采收,错落排布的管线同时化作科普景观,供孩子们观察学习。7岁的乐乐趴在管道外侧发问:“为什么这些菜不用长在泥土里面?”带团教练杨斌蹲下身,向他讲解无土栽培的原理。

看完水培蔬菜,游客沿着参观通道往前走,玉米迷宫便出现在眼前。一人多高的玉米秆密密匝匝排成墙,中间留出弯弯绕绕的通道,孩子们兴冲冲地钻进去,家长跟在后面喊名字、找出口。这片玉米地种植照旧,只是行距和走向经过重新设计,作物本身成了迷宫的墙体。

刚带着孩子钻出来的市民周女士说:“孩子跑得不肯出来,说比游乐场还好玩。平时只在超市见过玉米,这回摸到叶子、看到玉米秆,算是真正认识了一回。”杨斌介绍,这片地原先种的是普通玉米,如今换种雪燕糯玉米、红宝石玉米,口感比普通玉米好,经济价值也高,迷宫只是调整了玉米种植走向,玉米到季正常采收,小朋友也可以挑一根自己喜欢的采摘带走。

参观完维农种苗科普基地,研学队伍随后坐上小火车返回月亮谷露营农场。一进农场大门,以“谷谷”为原型的猫头鹰木雕映入眼帘。据介绍,为了贴合亲子研学的主题,园区特意设计了“月月、亮亮、谷谷”3个原创卡通人物IP,分布在园区的各个角落。“月月之家”串联起撸猫馆、街机电玩室等互动区域,让整个营地充满童趣。

园区内还设有高空吊床、火星植物工厂、果蔬岛和自助烧烤区。营地负责人吴京介绍,营地会根据不同季节,推出摸鱼、钓龙虾、摘莲蓬、玩泥巴等时令项目,还开设玉米娃娃、菌菇包手工课,并接受学校、企业的定制研学行程。除亲子研学外,园区配套的餐厅还能承接宴席活动。

农文旅深度融合 玉米迷宫成了“人气王”

月亮谷露营农场是东西湖区农投集团下属维农种苗公司打造的农文旅亲子休闲项目,这里曾是一块“夹缝地”,夹在昌家河和油纱路之间,被沟渠和水塘隔断,不利于连片种植,也不具备科研试验田条件,后来被改造为农业休闲观光地,2024年国庆假期先行开放体验,同年11月建成投用。

“拿到这块地,我们就定下思路,不搞‘大而全’,专心做‘小而精’的农事体验营地。”维农种苗有限公司经理罗潇凯说,项目依托种苗基地的农业资源,玉米迷宫如今成了营地里的“人气王”。改造后,年营收稳定在400万元左右,闲置地块实现了自我“造血”。

草坪休息区,市民许芳坐在露营椅上,看着不远处奔跑的孩子。这是她第二次来月亮谷,上一次是公司团建,孩子来了一次后吵着还要来。

“现在的孩子接触泥土、认识农作物的机会很少。”许芳说,这里场地开阔,孩子可以自在奔跑,还能在摸鱼、摘菜的过程中认识各种果蔬、学到农业知识,家长也能像在公园里一样放松一下。

像许芳这样的回头客不在少数。仙桃、孝感、广水、咸宁等地的研学团队也相继前来。杨斌说,最忙的时候一天要带3个团,单日接待游客400多人。营地现有员工13人,客流增加后,营地食堂、保洁等岗位招了不少周边大黄垮、茅庙集的村民。周末也会从附近的村庄里就近招聘兼职人员。他们住得近,上下班15分钟以内就能到。

营地门口,吴京正在仔细核对蔬菜包的数量,“我们走的是三产带动一产的路子,把田间产品顺着文旅流量推出去”。不少游客游玩结束后,顺手买走采摘的生菜、香菇。一些参加过研学的游客,后续还专程回来采购蔬菜。“今天就卖出75份菜包,合计750斤。”吴京说。基地还建起电商直播间,在线上销售本地农产品。 参与采写:邹晶



小朋友在蘑菇工厂采摘蘑菇。

本版统筹:宋磊

闲置地长出全国最大小米汽车店

汽车科技园区在销品牌22个,预计年销量4万辆



小米汽车张家湾旗舰店吸引不少市民前来看车、购车。 通讯员供图

“绣”美武汉
城市精细化管理

长江日报讯(记者陶常宁 通讯员冯泉英 龙珏舟 熊思羽 张景新)10月20日,张家湾烽火路特1号,武汉最大的小米汽车旗舰店内,崭新展车一字排开,吸引许多市民前来看车、购车。

“我们这家店是全国占地面积最大的小米汽车店。”店长曾令文笑容满面,“开业后客流、业绩一路上涨,我在家门口实现就业,收入涨了,幸福指数直线提升!”

谁能想到,这片占地近300亩的土地,几年前还是杂草丛生、居民种菜的闲置地块。

该地块一度违建林立、私垦成片。张家湾街道结合“四线一口2.0”综合环境整治,走上“环境整治—空间盘活—产业导入—长效治理”新路。

“最难的是做群众工作,也是整治的关键。”张家湾街道综合执法中心执法队副队长周子尧介绍,几位老人种菜多年,舍不得地。街道没有强推,而是挨家挨户上门,一边讲政策,一边摊开规划图,“整治后,兴产业、配商业,比零散菜地更整齐,生活更方便”。

耐心终换来理解,2000平方米违建全部拆除,3300余平方米私垦菜地清理完毕,30余吨垃圾清运一空。为防反弹,“城管进社区”主动对接入驻企业、商户和周边居民,维护园区及周边环境整洁有序。

环境底子打好了,土地价值水涨船高。张家湾街道没有走“卖地变现”老路,而是瞄准新能源汽车服务产业,白沙洲片区常住人口超30万,购车潜力巨大,却始终缺少成规模的新能源车销售与售后聚集区,这是一块实打实的产业空白。

“环境优美了,人气就来了,商业配套跟上了,消费者愿意来、留得住。”湖北贤良汽车公司行政发展总监陆阳道出投资初衷。

总投资超2亿元的贤良汽车园分两期建设。今年5月二期交付后,启境、小米、奕境等新能源汽车店相继开业,北京越野、岚图汽车店也于10月开门迎客。

如今,洪山张家湾国际汽车科技园区在销品牌达22个,涵盖小米、小鹏、蔚来、理想、比亚迪、问界等主流品牌,预计年销量4万辆,新增就业岗位350余个,一举填补了区域汽车消费服务的空白。

城市更新的落点,终是百姓日常。光富商业街即将投用,人才公寓12月封顶,已开业的白沙洲茶码头里,茶香伴着笑语。

“现在环境变好了,出门有地方购物,休闲有公园。”波光霞影A区居民石乾洪笑着说。