

城市更新讓歷史街區、老舊廠區、存量樓宇煥發新生機

千年武昌城長出「新經濟」

作為武漢國家歷史文化名城的核心載體，武昌區的歷史長達1800多年。從三國時期孫權筑城，到唐宋時期的「東南巨鎮」、明清時期的「湖廣會城」，再到辛亥革命第一聲槍響，開啟亞洲第一個民主共和國，王朝興替、時代潮湧，都被寫進這座城的磚石街巷。

武昌區曾是工業重鎮。武漢重型機牀廠造出新中國第一台龍門銑牀，武昌造船廠、武漢鍋爐廠、武昌車輛廠等一批「武字頭」企業拔地而起，武昌濱江片區曾是中國最大的紡織工業基地之一。長江邊的萬噸冷庫、武重廠區、武車廠區等，曾是武漢的工業地標。

當增量擴張的時代遠去，武昌區以城市更新賦能產業升級，讓歷史街區、老舊廠區、存量樓宇重新「活」起來、「靚」起來，「老空間」長出「新經濟」。



▲圖為武昌灣 1956 公園。

以文化傳承激活城市文脈

步入曇華林，1200 米的街道分佈著 52 處歷史建筑。這條始建於明洪武四年的老街，沉淀著武漢明清街巷肌理及近代開埠的歷史。

「曇華林歷史街區的修繕頗費工夫。」武昌古城文旅投資發展集團總經理明亮介紹，修繕前，借助三維激光掃描、BIM 建模，將每棟老樓原始形製逐一記錄，僅對存在結構安全隱患的部位加固，建筑立面與歷史構件盡量不動。

正是靠著這份耐心，一批珍貴遺存被保留，建筑群化身「街頭博物館」，把武漢歷史娓娓道來。

為讓歷史建筑「開口說話」，曇華林植入新業態讓其重獲新生。翟雅閣成為武漢設計之都客廳，夏斗寅公館變為上演脫口秀和

舞台劇的曇華劇場……遊客在看建筑、逛展、觀非遺展演中，轉為深度停留。數據顯示，曇華林歷史街區 2025 年接待遊客超 1200 萬人次，入選 2026 全中國城市更新創新案例。

一街之隔的斗級營，曾是清末武昌府署管理錢糧的軍營駐地，在更新中做起「減法」：削樓限高，拆除多座建於 20 世紀八九十年代的建筑。遊客行走其間，抬頭即見黃鶴樓和長江大橋。

這裡的招商一反常規。「不是誰租金給得高就租給誰，業態先於租金定品牌。」武昌古城斗級營企劃負責人劉玄夫說，斗級營以個性化、文化審美和社群體驗為核心引入業態，非標準化商業超過 60%。全中國首家詩詞主題書店、500 張照片展現武漢變遷的

文創店、遠眺黃鶴樓的特色餐飲……斗級營開街即火，成為文旅新地標。

武昌灣 1956 公園則守護鋼鐵裡的城市記憶。「武昌造船廠舊址是武漢近代工業文化的代表。」武漢城建集團旗下建設管理公司項目負責人黃健欣介紹，團隊梳理武船廠歷史，以「織補」手法，將原大型機械基座等工業遺跡清洗、防銹、防腐處理後，藝術化融入景觀之中，構成一座開放式「博物館」。

歷史建筑修舊如舊，工業遺存織補重生，武昌區以更新留住城市的歷史厚度，同時讓老建筑、老街區「文化出新」，城市文脈由「遺產」變「資產」。數據顯示，2025 年，該區接待遊客 5400 萬人次、旅遊收入 550 億元（人民幣，下同），均創歷史新高。



▲圖為濱江數創走廊。

以產業導入盤活存量空間

走進小龜山金融文化公園，紅磚廠房與玻璃幕牆交錯而立，草坪上的龍門吊裝置吸引年輕人拍照打卡。這片由中國電建湖北電力工程公司設備生產基地改造而來的園區，集聚 80 餘家金融機構及配套企業，年產值突破百億元、累計納稅 15 億元。

「那時正是房地產行業紅火的時候，雖然轉型方向還不明朗，但有一個共識：不做房地產，不搞一錘子買賣。」該園區運營方南國置業股份有限公司相關負責人說。經過

三年保護性改造，一個「政府引導＋專業化運營」的金融生態在「工業銹帶」上生長起來，這裡成為華中首個金融主題產業園。

閑置空間「騰籠換鳥」在武昌並非孤例。地處臨江黃金地段的商務樓君臨國際，曾業態混亂、虧損空置。武昌區以國企介入、整租改造的方式盤活這棟樓，圍繞阿里巴巴華中總部生態圈定向招商，集聚 200 餘家數創企業，成為該區首棟稅收超過億元的數字經濟樓宇。一棟樓的蝶變，更帶動周邊一批樓宇

轉向數智經濟。

更大的變化發生在成片工業地塊上。徐東曾是武漢工業地標，萬噸冷庫、武車廠區、武重廠區等聚集於此。武昌區通過地塊整合、滾動開發，讓沉睡的地塊導入新的產業，變身武漢阿里中心、國鐵城投中心等高端商務樓宇。昔日工業重鎮，成為極具活力的數創高地。近三年，武昌區累計盤活閑置樓宇超 50 萬平方米。以更新拓空間、以空間聚產業、以產業興城市的邏輯鏈在這裡被反復驗證。

以消費升級煥新商業場景

如果說產業導入盤活的是「生產空間」，那麼商業載體煥新的則是「消費空間」。近年，武昌區以商業載體升級為突破口，引進高水平運營商，打造高端化、多元化消費場景。

走進武漢 SKP，人群熙熙攘攘。這座由原漢街萬達廣場改造而來的高端商業體，是湖北省體量最大的商業拆改項目：拆改總面積 20 萬平方米，翻新「利舊」節約資金 10 億元。老樓未廢，內核煥新，超千個國際品牌、400 餘家華中首店隨之落地，開業首日銷售

額即突破 1 億元。國際品牌戰略諮詢顧問羅伯特·坎貝爾曾稱，這是他見過的「全球最熱鬧的商場之一」。

武商夢時代創下全球純商業體規模之最。鮮為人知的是，這片土地曾是武漢鍋爐廠廠區，在改造中讓位於商業新地標。室內滑雪場、空中動力樂園、「楚風漢味」美食街區……夢時代成為集商、文、旅、體、展、演於一體的微度假目的地，中國國慶假期日均客流近 13 萬人次、外地遊客占比高達六成。

在武車、萬噸冷庫等老舊廠區原址上拔節生長的武昌濱江商務區，武昌區引入優質運營商，落成一批大型商業綜合體。如今，徐家棚周邊 3 公里，已聚集武昌萬象城、濱江天街、京東 MALL 等大型商業綜合體，商業總面積超 100 萬平方米，成為高密度商業集群。老廠區、老商圈、老樓宇的連片煥新，撐起實打實的消費。數據顯示，武昌區社會消費品零售總額 2024 年起躍居全市第一，增速連續 3 年保持中心城區第一。

統籌塑造產業格局

湖雙碳經濟帶集聚 800 餘家涉碳企業，產業規模超 510 億元；環大學創新發展帶用 32 萬平方米新增產業空間，承接高校人才及成果轉化。

「九片」細化全域格局。綠色智能交通創新片、白沙中央科創區片、兩灣長江文明展示片、環農科湖大生物技術創新片……「九片」與街道資源稟賦匹配，片區之間橫向聯動、與產業縱向銜接。

空間布局的底層，是產業體系的精密咬

合。武昌构建「1451」現代化產業體系：總部經濟引領，金融服務、工程設計、文化旅遊、商貿商務四大主導產業立柱架梁，軟件信息、空天北斗、雙碳服務、綠色交通、生命健康五大新興領域擴容增量，前瞻佈局人工智能賽道。城市更新提供空間，空間承載產業，產業反哺城市，空間與產業在武昌完成「雙向奔赴」。「老空間」裡長出的「新經濟」，正讓千年武昌城在內涵式發展的道路上加速奔跑。



▲圖為武商夢時代。



▼圖為武昌古城。

本版圖文均據武昌區委宣傳部