



皮子街

老房子“新”起来,老街巷“活”起来

一座工业遗存的活化新生

空间之象·科学修缮



刚保护修缮完工的3号楼。

记者冷靖华 摄

项目名片

项目名称

皮子街片区城市更新项目

项目位置

位于硚口区汉水桥街道核心区,是崇仁健康生活片城市更新单元的核心项目

功能定位

以工业遗存活化为引擎,重点打造南洋1916文创园区,同步建设高品质完整社区,形成“历史文脉+现代生活”融合的城市标杆

最新进度

南洋1916一期3栋百年老厂房修缮已完工,预计五一开园试运营;F地块计划6月正式开工,年底达预售条件

总体愿景

全力打造宜居、宜业、宜游的“小而美”城市更新样板

记者探访

红砖墙遇见咖啡香 老街区蝶变新模样

在硚口区汉水桥街道仁寿路160号,三栋红砖老厂房静静矗立。斑驳的墙面与复古的拱券顶,镌刻着近一个世纪的工业印记。这里是皮子街片南洋1916产业园,一处“沉睡”已久的工业遗存,正通过“修旧如旧”的匠心改造,重焕生机。

南洋1916一期的前身,是始建于1910年的康成酒厂。历经岁月沉淀,如今,三栋文保建筑的修缮工作已基本完成。

根据园区整体规划,三栋文保建筑将实现差异化定位:一号楼将引入轻食、咖啡等年轻化业态,打造格调生活空间;二号楼融合文创零售、手工烘焙、日咖夜酒于一体,构建休闲社交新场景;三号楼则重点打造市集+食集,汇集武汉本土精致餐饮、特色小吃,结合节日策划主题活动,持续激活老城烟火气。

“目前已有多家商户正在对接入驻事宜,同步推进商铺选址、装修方案沟通等工作。”记者了解到,园区采用“运营前置”模式,在改造初期,运营团队便与意向入驻商户深度对接,精准对接“定制化”改造需求,确保商户在园区交付后能快速进场装修、顺利开门运营,实现从建筑改造到商业运营的无缝衔接。

工地之上,与老厂房修缮同步,配套工程也在紧锣密鼓进行。地下车库预计8月完工,在规划地面广场时,特意保留了水塔等工业元素,同时打造下沉式休闲空间,让工业记忆

以新的方式融入市民生活。

“园区一期计划正式开园定在9月份。”项目现场工程师郭少华介绍,今年3月,园区曾举办一场策展活动,复古的工业氛围吸引了大批年轻人前来打卡留念,让老厂房提前“出圈”。

据透露,以南洋烟厂老厂房为主的二期改造工程,总建筑面积约5万平方米,将继续深化“园区+景区+街区”的产商旅融合模式,业态将拓展至养老、文创、创业孵化等领域,旨在打造一个兼顾历史体验与当代活力的复合空间。

距离南洋1916园区不远处的皮子街F地块,是该片区居住功能更新的关键工程。施工现场,工人们正有序开展试桩、土地平整等前期工作。“该地块将建设总建筑面积约7.3万平方米的住宅小区,容积率仅1.7,外立面采用砖红色风格,与周边工业遗址风貌相呼应,实现居住品质与城市文脉的和谐共生。”汉水桥街道工委委员、人武部部长马维介绍,皮子街F地块预计6月开工。

76岁的唐玉兰在皮子街生活了50余年,是这片老城区变迁的见证者。去年,她通过硚口区创新推出的“购房券”安置模式,用自家旧房成功置换了一套140多平方米的新房。“过不了两三年,这里一定会大变样。”谈及未来,老人眼中满是期盼,既盼着早日搬进宽敞明亮的新家,也期待着老地方焕发新容颜。

对话「操盘手」

仇彬·用「最小干预」换「最大活力」

人物档案:仇彬,硚口区南洋一九一六城市更新有限公司总经理,南洋1916项目负责人
记者:南洋1916项目如何平衡“保护”与“利用”?

仇彬:项目坚守“修旧如旧、最小干预”原则,通过调取历史档案、老匠人手工修缮+现代技术加固,精准还原建筑原貌;分层保护法、日、苏式等多元工业遗产,保留工业肌理与历史痕迹。另外,植入咖啡轻餐、文创策展、特色民宿等业态,实现“保护—利用—反哺”的良性循环。

记者:南洋1916希望打造出怎样的独特标识?

仇彬:南洋1916是以1916年南洋烟草汉口创业史为核心文脉,拥有百年工业建筑集群。结合它的历史特点将打造“市井烟火+文化引擎”双轮格局,一期聚焦社区友好型轻商业,二期打造文化博物馆、主理人街区,实现文商旅融合与社区服务双向赋能,致力于成为武汉工业遗产活化标杆。

记者:目前项目在探索和突破哪些方面?

仇彬:目前正在探索房地产发展新模式,从“建房子”转向“造服务”;创新“F+EPC+O”即投资—设计—施工—运营一体化模式,招商前置实现无缝衔接;此外,正在构建“15分钟便民生活圈”,打造可复制推广的中心城区城市更新“硚口样本”。

文/刘昕 记者冷靖华 通讯员胡本康