

城市更新市民观察团走进知音茶城

滨湖空间“小而美”片区,从“临湖不见湖”到“茶香漫碧波”

6月12日9时30分,龙阳湖畔的风裹挟着湿润水汽与淡淡茶香。30余位城市更新市民观察团成员齐聚汉阳知音国际茶城门口。与他们同行的,是武汉市坦达工程项目管理有限公司工程部部长涂雷——这位常年扎根工地的建设者,以“首席讲解员”的身份,带领大家回溯这片土地的重生之路。

“各位叔叔阿姨、媒体朋友们,欢迎来到知音茶城滨湖空间‘小而美’片区更新改造项目。”涂雷的开场白朴实而亲切。他脚下的透水砖路向前延伸,“一年前,这里还是坑洼泥路;眼前漂亮的亲水平台,曾是连本地人都不愿靠近的‘龙须沟’”。

破局:

湖景“长”进街区

观察团首站抵达茶城北侧的龙阳湖滨湖绿道。立于观景平台远眺,10.32公顷的更新片区尽收眼底:左岸龙阳湖波光潋滟,右岸青瓦白墙的茶城商铺风格统一,相映成趣。

“过去最大的矛盾,是‘守着金饭碗讨饭吃’。”涂雷边引导行进边介绍。知音茶城2016年便已建成,但北侧临湖区域长期被破旧厂房与私搭乱建占据,环境脏乱差的同时,更阻断了茶城与湖泊的生态联系。

转机始于去年底启动的龙阳湖知音茶城片区更新项目。作为建设方负责人,涂雷深知其突破性意义:“这不仅是修路种树,更是对城市‘伤疤’的系统疗愈。”他指向远处新栽植的菖蒲与再力花介绍,为彻底斩断污染源,项目拆除了沿湖2258平方米违法建筑及废弃厕所,新建533米排污管道,铺设10345平方米生态缓冲带。“大家看那边的水质,现已稳定达到Ⅳ类标准,部分指标甚至达到Ⅲ类,这在几年前难以想象。”顺着他手指的方向,几位银发老人俯身细看水面,不禁感叹:“现在水真清,能看到水草摇曳,以前可是墨黑一片。”

匠心:

保留老厂区的工业记忆

穿过绿道,观察团来到原武



城市更新市民观察团实地参观龙阳湖知音茶城滨湖空间与文化街区再生情况。

公被服厂改造区。红瓦平房已蝶变为新中式风格的茶文化体验馆,青砖黛瓦与湖光水色相得益彰。

“这里是‘留改拆建运’策略的精华,更是汉阳在政策空白期敢闯敢试的成果。”涂雷特意停顿,还原决策背景:在城市更新相关政策体系尚不完善的阶段,老旧厂区更新普遍面临“三难”——存量建筑难利用、规划指标难突破、改造成本难平衡。汉阳区主动担当、先行先试,在严守湖泊蓝线、绿线生态红线的前提下,创新性推行政府引导、市场运作、自主改造的实施路径,支持产权主体开展更新改造,优化调整房屋使用功能,引入适配业态进行长期运营平衡,为存量资产盘活打开了关键口子。

政策激励下,武公被服厂业主投入2400万元,对红瓦平房系统性改造,将破败厂区打造为集展示、销售、体验于一体的现代茶文化空间。“我们保留了老厂区的工业记忆。”涂雷透露,为保留一棵老树,施工图纸修改三次;为减少湖岸生态扰动,大型

机械全部撤离,工人肩扛手抬运输材料,“每一块砖、每一棵树,我们都视作珍宝”。

活化:

从“停产旧厂”到“知音茶苑”

沿新贯通的“茶文化中轴”南行,商业气息渐浓。茶城主街与滨湖公园通过这条中轴线无缝衔接,昔日封闭内街变为开放街区。

“以前这条路是死胡同,尽头是围墙杂草,逛完茶城就得折返。”居民宋春娥阿姨是观察团里的“网红奶奶”,她向同伴展示抖音作品,“看,这是我在湖边拍的,已有好几百赞!现在家门口就是网红打卡地。”涂雷顺势介绍片区规划:“我们按照‘一轴一带、两片区’布局,打造滨湖景观休闲带、湖畔功能区及知音茶城商业区。游船码头、中轴广场、露营草坪的设置,旨在让市民‘沉浸式’体验知音文化与水岸生活。”

汉阳区龙阳街道公共管理办主任代云凯补充了街道的统筹工作:“整治提升方面,我们联

合多方力量拆除临湖违建、改造老旧管网、修复生态岸线,打通环湖绿道断点,清理杂乱管线与低效空间,将闲置地块、老旧建筑改造为休闲驿站、滨湖绿地与特色游园;常态管护方面,依托‘城管进社区’机制,联合物业、商户、环卫及居民志愿者守护环境,并对接区城管局升级绿道分类垃圾桶;招商引资方面,依托更新空间盘活闲置资源,聚焦文创、休闲、便民业态精准招商,助力武公被服厂完成楼宇去化,让居民共享更新红利。”

把脉:

共绘龙阳湖长效发展新图景

6月12日下午,知音茶城座谈会现场气氛热烈。居民、商户、律师、规划专家与职能部门代表五方围坐,直面痛点,共谋龙阳湖片区长效治理良策。

宋春娥坦言最怕“一阵风”式治理:“设施坏了没人修,杂草长了没人剪,几年后又回老样子。”姚继新建议组建稳定物业队伍,落实常态化保洁与设施维护。针对公共交通“最后一公里”难题,肖诗平指出从地铁口步行至湖边,老人出行极为不便。赵忠丽提议节假日开通接驳车或优化公交线路。孔艳萍则呼吁依托“知音故里”品牌,定期举办茶艺、戏曲活动,让美景兼具文化底蕴。

商户代表直言“人气旺、财气淡”。孙美骐指出,尽管周末人潮涌动,但因缺乏餐饮、休憩配套,游客“逛一圈就走”,消费转化率极低。她建议在三期改造中重点招引特色餐饮与便利业态,构建“游购娱吃”闭环。引入企业团建、茶文化研学等业态填补空当。

汉阳区住更局副局长张茜介绍:“目前龙阳湖片区一二期已全面完工,三期华红食品厂改造正在稳步推进。接下来,我们将重点做好三件事:一是守牢生态底线,持续提高水质;二是补齐配套短板,对接公交集团优化线路,招引便民业态破解‘最后一公里’与消费困局;三是做活知音文化,常态化举办茶艺节、市集,打造汉阳文化名片。”

文/记者程艳 通讯员岳宁
图/记者喻志勇