

汉阳龟北片区开启一轮全面更新

混合利用，打造世界级文旅目的地

6月30日下午，汉阳龟北启动片项目内细雨霏霏，浓荫如盖，原汉阳特种汽车制造厂区的红砖房内，切割声阵阵，施工人员正在为老房子加固修缮，这里正在开启一次全面更新。

这里是龟北片区启动片项目现场，将于明年以全新面貌迎接市民游客。“‘沉睡’了这么多年，这次，这片地块终于迎来新生，真正要‘活’过来了！”施工现场，项目建设方、武汉城建集团龟北项目规划负责人李松欣喜感慨。

“保留地块”文化深厚
却难引优质产业

龟北启动片项目地处鹦鹉大道与知音大道交会处东南侧，北枕汉江、南倚龟山，毗邻琴台中央文化艺术区、晴川阁等文旅地标，这里有武汉鹦鹉磁带厂和汉阳特种汽车制造厂旧址，人文历史底蕴浓厚，是近代工业发祥地之一，工业遗产与自然景观交相辉映。地块总面积约13.98公顷，其中，武汉鹦鹉磁带厂旧址已改造成汉阳造文化创意产业园。

“这么好的一块地，的确因历史定位、产业转型等原因，价值没有充分发挥。”汉阳区自然资源和城乡建设局（以下简称汉阳区资建局）规划科科长王艺告诉记者，2010年起，该片区由武汉城建集团分批次开展土地储备工作，依托原鹦鹉磁带厂老旧厂区改造成汉阳造文化创意产业园，持续发展文化产业，与之一墙之隔的汉阳特种汽车制造厂厂房也留存完整工业遗存，具备特色开发基础。但从总体上看，地块的资源价值尚未完全发挥。

李松道出其中原因：地块属性（功能）单一，无法满足多种业态进驻需求。

原来，龟北片区内分布大量不可移动文物、工业遗产保留建筑，按照传统管理模式，以前，片区只能赋予单一的文化功能，这便会影响土地经济价值的充分体现，也会造成整体供地时，开发企业投资缺乏信心。此外，仅依靠单一文化业态，难以搭建多层次、复合型的文旅消费场景，多重客观条件叠加，一定程度上延缓了片区空间资源的全面盘活进程。

变“单一”为“混合”打通堵点

“要破局，就必须发挥规划引领，解决产业导入难点。”汉阳区资建局二级调研员吴远胜介绍，近年来，武汉城建集团多次向该局反映，地块整体开发招商引资难、土地价值不高问题。为了落实市政府关于加快推进龟北地区开发的总体要求，盘活存量土地资源，提升城市风貌形象，让地



规划部门与项目负责人现场沟通改造细节。

记者宋磊 摄



龟北启动片项目效果图。

武汉城建集团供图

块的文旅价值充分凸显，该局成立专班，积极研究解决方案。

彼时，国家已明确支持各地积极探索土地混合利用，北京、上海、广州等城市已有成熟的做法，武汉市已出台了《低效用地再开发试点工作方案》。

2024年，在武汉市自然资源和城乡建设局的大力支持和指导下，汉阳区资建局组织编制了以保留建筑为主的龟北片启动片区局部控制性详细规划导则，提出了龟北启动片内主要以不可移动文物和工业遗产等保留改造的方案：延续汉阳造以文创办公、商业为主导的现状功能，在两厂保留核心区布局文化型用地（艺术传媒用地、娱乐用地、文化设施用地）和商业设施用地的混合用地，文化型用地和商业设施用地的比

例为5:5。

此举为娱乐、餐饮等多种业态混合进驻提供了政策支撑。

王艺介绍，方案立足汉阳造特种汽车制造厂等工业遗存厂房现状，保留大量承载“汉阳造”百年工业记忆的历史建筑，统筹工业遗存活化、文旅休闲、商业服务、文创办公等多元功能，既守住了历史风貌底线，又通过业态混合布局激活土地价值，实现“风貌保留+产业升级+土地高效利用”的双赢目标，破解单一土地利用模式的局限。

一招“混合”，打通堵点。之前建设单位面临的困扰一扫而清。当年12月，武汉城建集团以公开出让方式，竞得龟北启动片土地使用权，并迅速制定了项目定位——集自然、文化、潮流、艺术、娱乐于

一体的世界级文旅目的地。

老厂区修旧如旧
将变身城市文化会客厅

今年6月30日，记者在龟北启动片项目看到，部分房屋围着施工挡板，正在进行外立面修缮。向北直行，院墙大门内，在尘封多年的汉阳特种汽车制造厂旧址上，人机穿梭、建设繁忙。

“全力打造武汉文商旅融合发展新名片、国际文化交流中心及国际级文旅目的地。”李松介绍，启动片项目地处武汉“一桥两山”文旅核心区关键板块，将统筹生态保护、文脉传承与城市更新，打造集生态休闲、沉浸式文化体验、创新潮流商业于一体的标杆型文商旅综合体。

项目将整体改造项目西侧的东月湖，通过建设越水栈桥、亲水步道等全龄友好设施，提升环境品质和公共空间便利度，未来将改造知音大道、龟山北路，建设东月湖路、高炉街等道路，实现启动片项目“通龟山、达汉江”的动线衔接。项目还将以创新运营模式重塑消费场景，将通过跨业态融合、重点导入新锐潮流品牌、城市特色首店及品牌新概念门店。

城建集团下属建筑设计院副院长吴巍打开设计图，向记者介绍着这里的建筑设计：既有建筑改造将通过修旧如旧、构架延伸、轻质包覆等轻量化的改造手法，通过保留斑驳的砖墙、具有特色的屋顶、柱廊等原始结构特征，将废弃厂房转化为融合文化交流中心、创意零售、公共活动区于一体的多功能空间。

业内专家指出，龟北片区混合利用创新瞄准现状厂区利用功能单一、建筑和土地低效等问题，精准破解由此带来的盘活利用难题，通过同一地块功能属性的混合融入，推动工业遗存保护与现代业态深度融合，实现文化传承、经济效益、区域活力提升与土地高效利用的多重共赢，为老旧厂区通过土地混合利用模式开展更新工作提供可复制、可推广的实践参考。

记者宋磊 通讯员杨笑天