

汉阳区龙阳湖知音茶城滨湖空间与文化街区改造项目 “无边界园区”的水岸共生

湖光潋滟，绿道蜿蜒。龙阳湖畔的武公文创园里，设计师对着湖景画草图，直播间的主播正对着镜头推介产品。

这片曾因低端业态扎堆而“锈”了多年的老旧被服厂，如今已集聚文创等各类企业46家，入驻率达95%，年新增人流量144万人次。“先整治、后提升、再招商”，汉阳区探索出生态引领下的老旧工业区产业焕新模式。

生态治理打开湖畔想象空间

项目所在的10.32公顷区域，北侧紧邻龙阳湖，东西两侧衔接公园绿道，是串联湖光山色与城市生活的黄金节点。但自从2018年老被服厂外迁后，这里转而对外出租，电焊、仓库、废品回收等低端业态扎堆，空间割裂，好资源困在“脏乱差”里。

环境好了，发展空间才能打开。多年以来，汉阳区持续推动龙阳湖“退垸还湖”和岸线整治。

项目一期的重点不是招商引资，正是聚焦临湖空间生态治理——拆除临湖违建2258平方



汉阳区龙阳湖知音茶城滨湖空间与文化街区。

米，新增绿地逾万平方米，新建排污管道533米，湖水水质稳定达到地表水Ⅳ类标准。

贯通后的环湖绿道蜿蜒于水岸之间，草坪、乔木、亲水平台交替出现，周边居民散步、骑行、遛娃的身影多了起来，产业发展的想象空间，也大了起来。

老旧被服厂主动投资4000万元改造

亲眼见证了龙阳湖的生态蝶变，被服厂企业负责人看到了

老厂房的另一种可能。企业主动投资近4000万元，建设“武公文创园”。

园区内，企业主动拆除老旧违建，翻新既有建筑，新建1.5万平方米三层商业配套楼与公共停车场。厂区外，龙阳街道同步统筹管网改造，接通燃气与光纤，拆除封闭围栏，让老厂区与环湖绿道无缝衔接。

改造完成后，企业主动解约不符合定位的加工、小餐饮租户，清退低端产业，为优质业态

的引入腾出空间。

归隐空间、禾舍设计等文创企业来了，融众百域等电商平台来了，3度空间咖啡、湖畔樱花料理等特色餐饮来了。老被服厂换了一种“活法”，形成以大健康配套为核心、文创电商融合发展的业态矩阵。

没有围栏的湖畔文创园区

“临湖而居、开阔通透，做设计需要这样的环境。”归隐空间设计公司负责人张军把办公室放在龙阳湖边时，看中的就是这一点。

如今，武公文创园已经形成一个没有围栏的湖畔文创园区。园区的开放式景观区域与龙阳湖公园环湖步道自然相连。骑行的青年、遛娃的家庭，在绿道与园区间穿行；午休的白领、讨论方案的创业者，在咖啡厅的露台上交谈。

产城融合的境界在这里自然消解。如今，项目三期正围绕华红食品厂改建展开，最终将形成集生态、文化、商业于一体的现代综合片区。

记者秦璟

武汉经开区大军山科技创新园 公园里的“科创泊地”

位于武汉经开区的大军山科技创新园，咖啡色建筑群被成片绿树和草皮环绕，新铺的柏油路四通八达。

大军山脚下，这片沉寂多年的建筑群正成为聚焦新材料、中试检测、低空经济的专业化、精细化、高端化的科创孵化载体。

一期竣工投用，中试实验室订单排到9月

大军山科技创新园总占地面积约18万平方米，总建筑面积约5.6万平方米。

2025年，武汉经开区结合华中科技大学、武汉理工大学军山校区的科创优势，启动盘活利用这处闲置资产，通过“存量更新、空间再造、业态重塑”，将其打造为集研发办公、中试孵化、生产制造、商业配套、展示中心于一体的综合性科创产业园区。

项目相关负责人介绍，通过道路铺设、绿化升级等改造，这里已蝶变为公园式办公新空间。

目前，园区一期约0.4万平方



大军山科技创新园。

米改造已竣工投用，二期改造工程量过半，已引入中关村硬创空间、武汉经开区未来技术创新研究院、长江车百链等4家企业入驻，计划今年年底正式投入运营。

科创园内，聚焦新能源与智能网联汽车、低空经济、具身机器人三大核心赛道的中关村中试实验室已进入调试运营阶段。目前首批客户订单已覆盖多条业务线，部分项目交付已排期至今年9月。

打通“最后一公里”，校地企构建全链条产业生态

项目在启动改造前即完成产业方向定位与重点平台对接，摒弃“先改空间、后找产业”的传统路径。这里既是承接高校科创成果、培育战略性新兴产业的重要科创策源平台，也是为海外留学人才打造的创新创业平台。

园区紧邻高校，通过“校区、园区、社区”三区联动，与大学共

建产教融合片区、联合实验室，高校科研资源向园区开放。通过校地企协同，构建了从概念验证、技术攻关到产业落地的全链条服务体系，让高校人才、科研成果与产业需求精准对接，破解科技成果转化“最后一公里”难题，推动军山新城环大学创新带加速成型。

园区配套向社区开放，产城融合促进人才集聚

项目创新采用“分期滚动开发+板块统筹打包”模式，将园区改造、邻里中心、外围路网整体打包立项，成功申请城市更新专项债及长期政策性银行贷款。一期先行建设运营形成的稳定租金和服务收入，反哺后续改造，构建起“以产养建、滚动发展”自我造血的资金平衡机制。

同时，园区配套设施向周边社区开放，邻里中心、社区食堂、卫生服务站等与产业载体同步建成投用，极大改善了片区交通条件和生活环境。

栾嘉雯