

修旧如旧

红砖墙里迎来新业态

仲夏,我走进硚口区仁寿路160号,三栋红砖老厂房映入眼帘,红砖墙、弧形券顶在蓝天白云的衬托下格外好看;厂房内,咖啡馆、手作工坊、小酒馆挂起“正在营业”的招牌。两个年轻的女生端着咖啡,在红砖墙找角度不停地拍照,感叹着“今天太出片了”。

这里就是南洋1916。我很难将眼前这个充满活力的空间和资料照片里那片建筑老化、场地割裂的样子联系在一起。住在附近的万阿姨曾是这里的职工,她告诉我:“这里承载了我们家三代人的记忆。以前冒烟,现在冒起了‘文化’。”

南洋1916的故事,还要从一百多年前说起。1910年,法国商人比格在这里创办康成酒厂,用机器酿酒,改变了手工酿造传统。1916年,简照南、简玉阶兄弟创办的南洋兄弟烟草公司在汉口设立制造厂,成为民族卷烟工业的一面旗帜。“红金龙”“黄鹤楼1916”这些响当当的名字,就是从这里走向了全国。两厂并立,便是一部浓缩的汉口近现代工商业史。



红砖墙、高挑空的特色空间吸引年轻人拍照。

记者胡冬冬 摄

百年厂房长出新地标

南洋1916重构文创生活新场景



南洋1916。

创业者的梦想,老街坊的期待

试运营三个多月,南洋1916慢慢长出自己的样子。最直观的变化来自于那些在老厂房里扎下根来的小店。

多磨咖啡主理人文文俊没想到,开业仅两个多月,自己的店就冲上了大众点评硚口区咖啡“必喝榜”第二名。多磨咖啡开在2号楼里,红砖墙、高挑空,工业风的骨架配着暖黄的灯光,成了很多年轻人专门跑来打卡的理由。

“店铺从空间改造到装修开业都尊重了我的想法,让我觉得这是一家真正属于自己的店。”林文俊说,真正让他觉得“来对了”的不是榜单上的排名,而是改造初期的一段经历——当时园区还在施工,运营团队就找到了他,问他想要什么样的空间、水电怎么走、排烟管道放哪里。按照他的需求,设计方案做了调整。“以前开店是房东建好了再去看,从来没有人在建房子的时候就问我想要什么。”

南洋1916项目招商运营工作人员介绍,这种模式叫“运营前置”,让商户在前期就参与进来,根据实际需求定制装修方案。交付之后直接进场、快速营业,既省了改造的时间和成本,也让每一间老厂房

武汉市硚口城市更新发展有限公司总经理吴鑫:

修老房子、算资金账、引新业态

作为全市“五改四好”城市更新首批试点项目,南洋1916的改造备受关注。近日,记者走进南洋1916,与项目负责人、武汉市硚口城市更新发展有限公司总经理吴鑫面对面,听他讲述这座百年厂房的“苏醒”之路。

记者:南洋1916改造启动以来,最大的难点是什么?

吴鑫:最难的是怎么“修”。南洋1916包含了法式、日式、苏式、近代工业等五种建筑形态,每种都需要不同的修缮工艺。我们面临的最大挑战,是在“修旧如旧”和“满足使用”之间找到平衡,守护好每一段可触摸的南洋记忆。

改造团队请来经验丰富的老匠人,对着历史档案,用传统手法配合现代技术一点点还原。清水红砖墙的修复要经过除渣、排盐、砖粉配制等八道工序,高耸的烟囱、锯齿形屋顶、大跨距钢结构都被完整保留,同时再植入现代商业功能所需的机电系统。我们深知城市更新不能只算“经济账”,更要算好“文化账”“民生账”和“长远账”。



市民参与手工活动。

武汉大学城市设计学院教授、博士生导师程世丹:

运营前置,为工业遗产活化提供参考

南洋1916是武汉颇具代表性的城市更新案例,其价值不只在于修缮百年红砖厂房,引入咖啡文创业态,更在于探索历史建筑回归当代城市生活的路径。项目坚持“修旧如旧”、采用“运营前置”和“F+EPC+O”全周期统筹,方向清晰、机制具备亮点,为同类工业遗产活化提供了有益参考。

首先,项目较好平衡了保护与利用。对于百年工业遗产的更新不是简单推倒重建,也非封存闲置,而是保留建筑本体、空间肌理和历史记忆,同时植入当代功能,完成从工业生产空间到城市生活空间的转型,也减少了大拆大建可能带来的城市记忆断裂。

其次,项目的“运营前置”模式值得提倡。南洋1916在建设阶段便吸纳商户参与空间、水电、排烟等方案设计,使运营需求提前进入设计和建设环节,既降低了后期改造成本,也让业态与建筑空间高度适配,为项目可持续运营奠定了基础。

但同时也需清醒认识到,城市更新的核心价值需经长期检验,短期流量并不能等同于项目的最终成功。一方面,社区食堂、便民菜场、养老服务等公共功能落地成效,决定它能否跳出网红属性,成长为扎根日常的生活街区。另一方面,项目采用F+EPC+O模式打通投资、建设、运营全链条,是一种有益探索,能够缓解建运脱节问题。

此外,对标国内同类文创商业项目,南洋1916还可以进一步差异化发展。深挖本土文化,将建筑遗产、产业记忆与社区生活深度绑定,形成独一无二的场所记忆,这将是其长期发展的核心竞争力。



武汉市硚口城市更新发展有限公司总经理吴鑫

记者胡冬冬 摄

吴鑫:今年五一,一期开启试运营,日均客流破万,社交平台上也频频“出圈”。老厂房打开大门,变成了咖啡馆、手作坊、小酒馆,也腾出了举办市集、展览、文化活动的公共空间。一期首开区已集合20多个生活方式品牌,市民可以走进来喝咖啡、逛市集、看展览,南洋工业文明的历史记忆变得可感、可触、可品。

二期我们深挖南洋特色文化资源,规划了南洋烟厂、康成酒厂、汉口茶市、玉带门火车站四大历史文化IP,未来还要打造文化博物馆,让这片土地的百年