



外。從早點到夜宵，每天1.5萬客流讓這座老建築重獲新生。  
香港文匯報記者姚進攝



長沙其他老廠房改造成功案例

長沙·錦秀拾光	由原長沙錦綸廠改造而成的潮流街區，長沙首個城市有機更新商業體。
新梁倉文創園	原為國網電力老廠房，改造成集美食餐飲、休閒遊趣、文創娛樂於一體的網紅打卡新地標。
愛民里	原長沙市紡織機械廠，改造成文藝、書店和藝術空間。
油脂廠·1936	原長沙油脂廠，改造成集商業、展覽、秀場、快閃等多元業態於一體，為市民遊客營造出獨特鬆弛感與探索樂趣的空間。
化影拾光	原為長沙化油器廠，改造成集文化創意、娛樂休閒於一體的街區空間。
裕湘紗廠	裕湘紗廠作為一處工業遺產景點和文化地標向公眾開放，成為網紅拍照打卡點。
瀟湘影城	原瀟湘電影製片廠，創新打造成集電影藝術、青年文化、湖湘特色、社交場景於一體的新消費影院品牌。
錦尚拾光	原錦尚家紡廠舊址，改造成大型生鮮市場和文化創意街區。

# 「修舊如舊」煥新生 長沙老廠房成網紅打卡地

遊客：這裏充滿煙火氣，是感受老長沙文化的絕佳窗口

在湖南長沙市區，大街小巷內隱藏着大大小小的老工廠、舊廠房，在閒置廢棄多年後，又被創意改造成功喚醒。昔日機器轟鳴的工業廠房和遺址，並未在時代變遷中黯然退場，而是搖身一變成人氣茶館、潮流地標、體育公園……以一種更富創意與溫度的方式，在城市中重新「活」了過來。對此，受訪的遊客表示，「這裏充滿了煙火氣，是感受老長沙文化的絕佳窗口。」

清晨六點半，香港文匯報記者來到長沙市解放西路附近的東茅街。此時，東茅街茶館的蒸籠已冒出裊裊白氣。2元（人民幣，下同）的蔥油粑粑在油鍋裏滋滋作響，5元的芝麻球香氣撲鼻，8元一杯的茶水在粗陶壺裏翻滾。5,000平米的茶館，有茶飲、餐食、文創、伴手禮、民宿等，用最樸素的市井煙火，開啟了長沙城的一天。

## 老禮堂蝶變網紅茶館

這裏原是長沙二輕局集體大禮堂，主體建築完全保留當時大禮堂的原貌，充分還原長沙市地方誌中民國時期長沙茶館的真實盛況。如今，大禮堂成了連接兩個時代的奇妙空間：破舊斑駁的牆面、裝米粉的土陶碗、老式竹椅木桌，每一處細節都讓當地人想起往昔。

「約上三五好友，早上在這裏吃碗白粒丸，中午來份小吃，晚上嗦碗米粉。在這裏嘗嘗美食，打打牌，一天就過去了，個人消費二十來塊錢。」陳彥珍和他的老伴是這裏的常客。從清晨到晚上九點，這裏始終人聲鼎沸……老人們嘮家常、打撲克，年輕人架好手機直播，一桌桌講着外地話的遊客好奇地在東張西望。「來了就是客，想坐多久坐多久。」老闆說。

夜幕降臨，茶館亮起暖黃的燈，戲曲聲混着嘈雜聲飄出窗外。「在東茅街茶館，沒有淡季。」一位東茅街的老住戶李大爺說。從早點到夜宵，每天1.5萬客流讓這座老建築重獲新生。

不止於東茅街茶館，走在長沙城裏，你會



該廠前身為核工業中南地質局所屬的233廠，以生產鈾礦地質鑽探設備為主，如今正成為連接歷史與潮流的網紅打卡地。  
網上圖片



位於長沙小巷深處的東茅街茶館。  
香港文匯報記者姚進攝



改造前的錦尚家紡廠大門(左圖)與改造後的錦秀拾光主街區(下圖)。網上圖片



長沙市東風路文創園迎面一堵舊廠房牆上，「長沙北站」4個大字引人注目。遊客們在長沙北站的站牌下拍照打卡。  
香港文匯報長沙傳真



始建於1912年的裕湘紗廠，現在已成為長沙網紅打卡點。  
香港文匯報記者姚進攝

## 「針灸式」改造舊廠區 央視推介「長沙樣本」

近日，央視CCTV13新聞頻道「更新」欄目將鏡頭聚焦到長沙東風路文創園，對東風路文創園通過城市有機更新，激活沉睡資源，讓工業「繡帶」變「繡帶」的做法進行了推介。

長沙市城鄉規劃局相關負責人介紹，在保護中發展，在發展中保護，已成為長沙老廠房改造的基本原則。目前，長沙市已公布了三批歷史建築名單，其中包括20多處工業遺產。

「長沙老工業廠房的改造，核心在於以文化價值為根、空間場景為形、商業模式為脈的深度融合。」湖南省商業綜合體服務協會執行會長兼秘書長劉斌表示，至於「網紅效應」後的可持續發展問題，可從「流量依賴」轉向「價值沉澱」。

### 「活化利用」保留歷史文脈

湖南大學教授吳江雄的評價更直接，他說，「長沙對工業遺產改造的成功，在於不搞大拆大建，而是進行「針灸式」改造和「活化利用」。這種做法保留了城市的『集體記憶』和歷史文脈，避免了『千城一面』的同質化開發，是長沙在城市有機更新、工業遺產活化與創意產業發展領域具有示範意義的成功探索，它巧妙地平衡了歷史保護、經濟發展與社會價值創造之間的關係，為同類城市的更新路徑提供了『長沙樣本』。」

吳江雄教授還提出幾點建議，一是體驗深化。開發基於工業遺產的深度參與式項目，如鐵路主題沙龍、機械修復工作坊，讓文化從靜態展示變為動態體驗。二是場景拓寬。發展夜經濟、研學等多元業態，突破時空限制，提升消費縱深。三是IP強化與社群運營。塑造鮮明的園區文化IP，通過持續的主題活動，將流動的遊客沉澱為有歸屬感的社群。四是區域聯動。主動與周邊社區、商業體聯動，從「文化孤島」轉變為「區域生活圈」的活力引擎，實現價值外溢與共生共榮。

## 老閥門廠變身「市民健身房」

香港文匯報記者來到長沙市左家塘街道紅花坡社區轄區的長沙閥門廠，午後的陽光，被鋸齒形廠房的高窗切割成光柱，筆直地傾瀉在泳池湛藍的水面上。游泳館內，一群孩子正在教練的指導下游泳。「每天來這裏游泳的人多達二三百。」游泳館負責人說。

這裏是「紅花坡文體品質生活園」。幾年前，這片53畝的土地還是一片沉寂的老舊工業廠房，由於倒閉早已破敗不堪。「原準備將這裏改造成倉庫，但困於大型貨車進城難，於是放棄物流，擁抱文體。這不僅是順應綠色產業的趨勢，更是對城市核心區稀缺空間的珍視與昇華。」項目承租方負責人看到。

記者現場看到，生活園巧妙地保留了工業遺存的基因，將廠房的鋼筋鐵骨轉化為獨一無二的美學與功能。在蹦床區，年輕人騰空躍起的身影，與頭頂粗壯的鋼結構橫樑交錯，形成力量的對話；在籃球場上，砰砰的運球聲響徹館內。

陳女士和老公是這裏的VIP客戶，退休後他們的生活