

城市更新营造新场景,老空间撬动消费新活力

■中国城市报记者 郑新钰

暑气蒸腾,漫过城市的街巷与楼宇,也点燃了市民走出家门、拥抱消费的热情。这恰好为那些散落在城市肌理里、被岁月尘封的老空间,带来了破茧新生的契机。

当工业遗存、老旧地块、闲置岸线遇上旺盛的暑期消费需求,一场关乎空间与生活方式的“价值重估”悄然展开。值得关注的是,今年的暑期消费正呈现出鲜明趋势:存量空间“焕新”激活消费增量,文商旅体融合重塑场景体验。如今,城市更新已不再是简单的空间改造,而是通过政策赋能、空间再造与场景创新,精准对接暑期文旅体验、夜经济、亲子游等多元需求,成为激活消费、释放内需潜力的重要引擎。

连日来,中国城市报记者实地探访多地更新项目,捕捉老空间与新消费碰撞的火花,记录下这个夏天城市存量“焕新”的鲜活图景。

老厂房聚创客 文化场景孕育新业态

在江西省景德镇市陶溪川文创街区,中心广场上一根高耸老烟囱格外醒目。烟囱脚下,几组瓷制休闲座椅散落其间,游客三三两两落座闲聊,手里大多攥着刚淘来的陶瓷小摆件或手绘瓷片。

放眼望去,整片园区统一的深红砖建筑自成风格,老厂房、新建街巷均延续这份独属于瓷都的色彩,一眼就能和别处文创街区区分开来。

顺着红砖街巷往深处走,氛围愈发热闹。每到傍晚,近万平方米的周末创意集市准时开市,上千名青年摊主支起摊位,陶瓷茶具、手绘摆件、创意手作琳琅满目,烟火气与艺术感交织相融。

“天天忙到深夜才闭店。”一家手工体验店内,老板一边将彩绘白瓷盘递给游客,一边笑着感慨。

几步开外的美术馆门口,青年艺术家面对围拢来的游客,仔细讲解自己的陶艺作品;沿街展厅橱窗里,海外“最漂”创作者的陶瓷陈列前,打卡拍照者络绎不绝。

年轻创客李若曦在这里摆摊创业多年,如今已拥有独立原创陶瓷品牌。在她看来,这里不只有打卡游客,更具备完整的产业链与志同道合的交流伙伴,是一方能够扎根创作的沃土。

眼前这番热火朝天的消费图景,让人很难将其与废弃厂区联系起来。20世纪90年代,景德镇市大量陶瓷工厂外迁,城区连片老瓷厂全面停产,昔日机器轰鸣的车间门窗朽烂、管线锈蚀,厂区污水积注、荒草丛生,留下老窑炉和巨型烟囱孤零零立于城市角落。为留住千年制瓷文脉、盘活闲置工业遗存,当地启动了厂区整体更新改造。

中国城市报记者实地走访陶溪川文创街区发现,整片老厂房未大面积拆除,老式窑炉、烟囱、水塔原貌悉数留存,内部空间则完成彻底重构,业态焕然一新:从前的翻砂车间,如今变身翻砂美术馆;成型车间改造成非遗手工体验工坊;旧时烧炼车间,摇身成为美术馆、城市陶瓷博物馆及青年创客聚集的创业孵化地。

陶溪川总设计师,全国工程勘察设计师、清华大学建筑学院教授张杰告诉中国城市报记者:“我们在设计之初就从运维侧考虑问题。在运营的过程中,要让具体的团队和商家愿意到这儿来,这就要考虑彼此利益需求能不能达成一致。陶溪川的业态,实际上是在文化保护传承引领绿色更新的理念下不断调整优化的。”

更新改造逻辑里,遗存建筑只是载体,“人”才是长久发展的核心。陶溪川文创街区搭建起完整的青年创业孵化链条:游客先在周末集市摆摊试水,优质原创摊主可入驻窑空间,成熟创作者再孵化独立工作室,线上商城、艺术讲堂、跨境展销配套同步跟进。

如今,这里累计集聚超3万名青年创客,千余名海外艺术家长期驻场创作,陶瓷、木雕、铜雕、丝绸多元手工业态共生,老厂房“长”成了持续火热的消费与创业新场景。

绿廊连园商 生态价值激活新商圈

盛夏傍晚,广东省深圳市

深业上城露天平台,一派热闹景象:露天咖啡座座无虚席,刚爬完莲花山的市民拎着登山包落座歇脚,随手挑选户外潮玩;沿街买手店、轻食小店人流络绎不绝,各地游客穿梭于彩色建筑群间打卡留念。

商业区前方,两条铺满绿植的空中廊桥向马路延伸,“悬浮”在车流上方。桥下车流不息,曾经割裂公园与城区的主干道,被这条空中步道“缝合”。

“以前往返两座公园得绕行3公里长,横穿马路车流密集,很不安全。现在走空中廊桥十分钟就能互通,徒步结束顺路逛街吃饭,省心又舒服。”家住深圳市福田区的李先生是这里的常客。他坦言:“传统商场如同密闭的盒子,全程置身室内,缺少自然绿意,逛久了难免压抑。这里遍布露天露台与空中廊道,商铺与自然绿地无缝衔接,空间开阔松弛,让人一有空就想来走走。”

眼前公园与商业交融共生的鲜活场景,很难让人想到,这片街区早年只是一处被多条道路合围、价值难以释放的老旧工业地块。

为深挖存量地块潜力、最大化提升土地产出效益,深业上城走出一条垂直复合开发的更新路径。

中国城市报记者实地探访后了解到,项目建设用地仅12.13万平方米。依托垂直复合立体开发模式,地块承载约120万平方米建筑体量,创新打造四层立体地面系统:地下接驳地铁、地面配套城市公交,三层露台布局开放式特色商业,跨路生态连廊串联城市山体公园。研发总部、商务公寓、星级酒店、特色商业垂直叠加,让同一片土地同步承载办公、居住、休闲、消费多重功能。

“我们不单是把商场建在公园旁,更是实现园商一体、共生运营。商业区承接笔架山体育公园、山林步道的人流,将生态休闲客流转化为商业活力;同时常态化举办花展、户外赛事、自然科普等活动,以商业载体激活生态价值,做到‘园中有商、商邻绿意’。”深业上城商管工作人员告诉中国城市报记者,这一模式助力深业上城2024年销售

额突破60亿元,流量超4600万人次,实现了生态效益与经济效益双向丰收。

清水岸引游人 流动商业催生新玩法

傍晚,北京市通州区运河西岸,晚风裹着河水的清润扑面而来。缓坡青草沿河道铺展,没有冰冷高墙遮挡视线,宽阔河面一览无余。

河岸边,老字号面包店、手工茶饮、特色小吃等摊位错落排开,不少市民沿着临水台阶,吹着河风悠然闲逛。

通州区老居民王大爷几乎每天晚饭后都会沿着运河散步,对这条水岸几十年的变化记忆深刻。

“搁十几年前,谁愿意往河边来?”王大爷指着开阔的亲水平台感慨道,“那时候岸边全是又高又硬的防洪墙,死死把城区和河水隔开,想靠近水边都找不到路。墙根底下全是荒草、乱石,偶尔堆着杂物,连个歇脚的地方都没有。”

从前的通州大运河虽坐拥稀缺河道生态资源,却因生硬的隔离堤岸沦为城市闲置空间。水系生态杂乱、岸线缺乏休闲配套,千年漕运水岸长期沉寂。

随着大运河生态修复与滨水空间更新工程落地,一切变了样:封闭厚重的防洪高墙被拆除,河道得以修整、水体得到净化,连续亲水缓坡、观景步道与滨水草坪相继建成,

将清水绿岸完整还给市民。

更特别的是,沿岸没有大规模修建固定沿街门店,多数商业载体都采用了可移动花车、模块化流动摊位的形式,打破了传统景区固定商铺的刻板模式。

“这改造做得巧妙。”王大爷笑着说道,眼里满是认可,“如果是一成不变的固定门店,逛几次就腻了。可这里的摊位全是‘活’的,跟着季节、跟着活动变。”

中国城市报记者在现场走访看到,全长1.3公里滨水走廊布局了20余辆主题花车、10余处轻型商业驿站,流动摊位实行月度轮换入驻机制。小吃摊主苏悦在这里经营了半年,她告诉记者,流动点位灵活,临水旺季营收可观,遇上大型活动还能调整位置聚拢客流,试错成本低,不少年轻创业者正是靠这辆小花车实现了稳定增收。

北京大运河文化旅游发展有限公司副经理郭宝荣表示,店铺主题都贴合当下本地生活及目标客群喜好,以年轻人和亲子客群为主,真正实现了文商旅融合。

原本无人问津的废弃堤岸,依靠生态修复轻量化改造,用不占地、可迁移的流动商业,探索出一条独属于城市滨水廊道的更新路径。统计数据显示,自2025年5月底正式开街以来,运河西岸已经累计接待客流量超380万人次,销售总额突破1500万元。



北京市通州区以大运河为核心载体,深度融合文化、旅游、体育与商业资源,打造全龄化、沉浸式的文旅体消费新场景。资料图为今年端午假期,北京大运河龙舟嘉年华活动吸引了大量市民和游客。

人民视觉