

裕湘纱厂成摄影取景地,长沙·锦秀拾光“换装”潮流街区,曙光798对旧工厂商业化运营…… 老厂房蝶变：“旧时光”与新潮流辉映



裕湘纱厂



长沙·锦秀拾光



曙光798



扫码看视频

随着城市化的推进和产业结构的升级，曾经代表城市工业文明、象征城市经济发展的老厂房失去了原有功能，在时代进步的洪流中消沉寂静。

作为工业经济的遗存，这些老厂房、老车间虽然破旧甚至荒废，但镌刻着时代烙印，承载着时代记忆，自有其独特的价值。曙光798城市体验馆、裕湘纱厂、长沙·锦秀拾光、960艺术PARK、都正街剧场……在长沙，不少退出历史舞台的老厂房经过改造后蝶变新生，成为城市新地标。这些华丽变身的老厂房，不仅保留了长沙城市的记忆，更在一次次“变身”中彰显出城市品质的不断提升。

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 潘显璇

裕湘纱厂：

斥资千万修复，成婚纱摄影机构经典取景地

3月18日，长沙市岳麓区银盆岭湘江河畔，临江而立的裕湘纱厂，在午后迎来了不少前来打卡拍照、露营的市民。

这座历经百年风雨的纱厂，历经数次更名，见证了长沙轻工业的发展，被称为“湖南工业活化石”，属于省级文物保护单位，还入选了中国工业遗产保护名录第一批名单。

1912年，正值辛亥革命热潮，外国商品倾销国内，当时湖南都督府的参议吴作霖申请创办纱厂，经华纱厂由此诞生，工厂制造的“君山”“岳麓”品牌棉纱，畅销省内外。次年，纱厂更名为湖南第一纱厂。经过十多年努力，纱厂规模不断壮大，但由于1938年的“文夕大火”，厂房被迫迁至怀化市黔阳县安江镇。抗日战争胜利后，湖南组建了三湘纺织股份有限公司，在原址复建了工厂，之后更名为裕湘纱厂，为长沙纺织行业带来了无限春光。

因为纺织行业开始走下坡路，21世纪初，纱厂生产车间搬去了宁乡金洲工业园，拆除了老厂房，但保留了老门楼及两侧的办公楼。

2009年，长沙市政府斥资上千万元对裕湘纱厂的门楼及建筑群进行了修缮性保护，并作为景点免费对外开放。

如今的裕湘纱厂，已成了市民休闲娱乐、游客拍照打卡的好去处。黄色墙体，灰色屋檐，圆拱檐廊，典型欧式风格建筑的裕湘纱厂，“颜值”格外引人注目。

耗资千万修缮的裕湘纱厂，若仅仅只能成为一处景点，多少有些美中不足，因此一直在探索商业开发。

此前，裕湘纱厂的办公楼成为了法国、德国、荷兰等多个国家的签证中心，“变身”为湖南对外开放的一个窗口。签证中心搬走后，婚纱摄影机构温莎影像于2023年进驻裕湘纱厂，目前裕湘纱厂的两栋办公楼均由其承租使用。

裕湘纱厂多年来一直是长沙各大婚纱摄影机构的重要取景地，此番婚纱摄影机构入驻，调性上两者倒是相得益彰，未来会擦出怎样的火花，值得期待。

长沙·锦秀拾光：

解决遗留问题，“旧时光”与新潮流交相辉映

长沙市岳麓区银杉路382号，长沙·锦秀拾光所在地，由一栋栋工业厂房改造而来的网红餐厅、运动场馆、城市民宿、艺术场馆让人耳目一新，也在诉说着这个商业街区的与众不同。

对于住在周边的居民来说，如今的长沙·锦秀拾光，是逛街、娱乐的好去处。但在5年前，这里还是有着30多年历史的长沙锦尚家纺厂，一排排沉寂多年的破旧厂房无人问津，与周边的欣欣向荣格格不入。

1987年建厂的长沙锦尚家纺厂，在投产后改变了湖南省锦纶长丝完全依赖进口的局面。遗憾的是，历经风雨，工厂经营效益每况愈下，生存发展举步维艰，成了长沙停产多年的特困国有企业。

2019年，长沙国资集团投资约3亿元，开始对长沙锦尚家纺厂实施改建。2020年7月，这一项目被定为长沙市首个老旧工业厂房有机更新试点项目。

改造方案从商业规划、人文景观、厂区道路、交通环境等元素着手，通过保护、重塑、再造、优化、提升等手法，对长沙锦尚家纺厂进行提质改造设计。除了拆除部分危房外，工厂的30多栋建筑得以保存，并且基本保持了原有建筑外貌。

2023年5月，面积5万余平方米的长沙·锦秀拾光对外试运营，原先的老厂房被打造成了公园式智能化绿色街区，实现了“旧时光”与新潮流的有机结合。目前，进驻长沙·锦秀拾光的品牌已有50多家，开业率达到85%。

长沙市历史建筑保护开发有限公司相关负责人表示，对长沙锦尚家纺厂的保护性开发再利用，避免了因拆毁重建而导致的资源浪费，赋予了老旧建筑新的意义和功能，也为解决国企遗留问题、盘活国企存量资产探索出了一条新路径。

随着长沙·锦秀拾光项目的成功，长沙市历史建筑保护开发有限公司也已开始酝酿下一个老旧厂房的保护和开发。

曙光798：

经历转型阵痛
以“体育+文化”俘获年轻人

3月18日傍晚，走进曙光798，青春、时尚、活泼的气息扑面而来，篮球俱乐部、羽毛球馆里，随处可见挥洒汗水的年轻人。如今已成为长沙青年潮玩、潮创、潮食网红打卡地的曙光798，是长沙旧工厂改造的先行者，由国营曙光电子管厂改造而来。

曙光电子管厂始建于1958年，辉煌时期一度拥有员工4000多人。之后由于显像管市场逐渐萎缩，2008年10月停产，曾经繁华的老厂陷入落寞。

彼时，利用旧厂房改造而成的北京798艺术区，已成为北京的新名片和新地标，而类似探索，在上海、广州也有成功案例。

2012年，相关方面聘请专业商业策划团队，以北京798、上海新天地为模板，对曙光老厂房进行改造，曙光798就此诞生。园区设置了包括豪华游艇展馆、顶级豪车城市展馆、高端汽车综合展厅、顶级机车展厅等在内的展区，以及创意办公、时尚高端餐饮、酒吧、影像工厂、现代艺术创展中心等综合业态。当时，园区平均每月能举行10个活动，很是热闹。

然而没过多久，汽车品牌商开始陆续撤离，餐饮酒吧也开始退租，一度高光的曙光798开始走向冷清，陷入运营困境。

湖南省五彤安富企业管理有限公司是曙光798的运营方，公司副总经理刘红分析，曙光798高端豪车的展示和销售业态受众太过有限，加之地处老城区，不适合试驾。随后，园区开始了痛苦的转型之路。

2018年，经过市场调研后，一个以运动街区、创意办公及文化创意为定位的曙光798全新亮相。

如今，这个5.5万平方米的商业综合体，既有羽毛球、乒乓球、篮球等传统运动场馆，也有攀岩、滑雪培训、射箭等新潮运动场馆，还聚集着剧本杀、密室逃脱、创意摄影、时尚餐饮、文化艺术品牌培训机构等“网红元素”，平均每天吸引着两三千人前来畅玩。

曙光798的成功转型，吸引了不少想要或正在从事旧工厂改造项目的团队前来调研取经。刘红建议，旧工厂的改造及商业化运营，一定要结合项目周边的实际情况进行定位和设计，走亲民和大众路线更容易获得成功。