# 存量焕新：一方老城区的转型突围

## ——作为郴州中心城区，北湖区着力盘活资源、加快产业迭代、深耕基层治理

湖南日报全媒体记者 赵成新 王礼生 陈淦璋 梁可庭



北湖区百货站小区推出“孝心车位”，为子女看望老人提供便利。（资料照片）

贺方选 摄（湖南图片库）



2024年全国露营大会在郴州市北湖区仰天湖大草原举行。（资料照片） 北湖区委宣传部供图

郴州市北湖区因湖而名，商圈众多，五里堆路“美食一条街”这几年愈发热闹。傍晚，这里霓虹亮起，20多家烧鸡公店一字排开，门口挤满排队食客，外地车牌小车和旅游大巴络绎不绝。

北湖区是郴州中心城区的重要部分，城镇化起步早、老工业底子厚、传统商贸服务业密集。随着城市发展从“摊大饼”进入存量更新阶段，老工业退场、老旧小区多、闲置资产“躺”在繁华地段、部分街巷辨识度不高等问题凸显，告别“大拆大建”路径依赖已成必然。

路径转向背后，是发展理念的重塑。北湖区委书记、郴州经开区党工委书记郭庆锋表示，以城市更新为重要抓手，让老城区“长出”新风景，既是绕不开的课题，也是关乎县（区）域发展逻辑和突围路径的深刻变革。

### 1 下足“绣花功夫” 存量空间长出新风景

“叉鱼春岸阔，此兴在中宵。”“北湖水月”是郴阳古八景之一，韩愈在此留下《叉鱼招张功曹》名篇。然而，城区中心的北湖公园一度沦为“麻将岛”，环湖麻将馆扎堆，“麻友”越聚越多。

转机出现在2022年。北湖区启动“郴州八点半·夜空最闪亮”夜间文旅消费集聚区项目，不推倒、不重建，只做亮化和场景“微改造”。青葱书屋、时尚餐饮、露营集市等新业态依次“长”出来；80米宽水幕光影秀上，韩愈月下叉鱼典故和郴州山水画卷交替浮现。

年轻人也爱来了。“90后”创业者侯体康是露营爱好者，2023年向北湖区提出“把营地开进城市里”的构想；最终营地依北湖水月洲小花园改造而成，开业第一天就来了200多人。

同样的“绣花功夫”也用在更多闲置地和边角地改造上。五岭商圈猫某人露天餐酒吧原是一片闲置地，“90后”创业青年李梦婕巧妙利用露天环境、木质桌椅、复古摆件，主打“闹市里的松弛感”，客流高峰时一天近千人涌入。

外地来郴创业青年、52号自由地主理人赵黎柱，把原198医院一处闲置红砖老房改造成露营空间：白天卖窑烤面包和咖啡，晚间变成社交酒馆和湘超第二现场观赛点，老建筑记忆沉淀下来，成为年轻人休闲小聚热门地。

围绕“露营+”做文章，北湖区2025年承办全国露营大会，盘活利用近40处城市休闲空间，总面积超过58亩。

“边角地、老公园、闲置厂房都不是包袱，而是还没点亮的存量资产。”北湖区文旅广体局党组书记、局长黄彬认为，深挖文化资源，创响“时尚之都·魅力北湖”城市品牌，闹市里可以走出慢半拍的“松弛感”。

这样的盘活案例还有不少。市民张建国记得，家里第一台电风扇、第一个电饭煲都是在马家坪买的。2018年，马家坪市场启动搬迁，“马家坪没了”成了老郴州人心中一声叹息。但马家坪没有消失，只是换了一种“长法”。2025年，北湖区引入社会资本，盘活马家坪约2万平方米闲置空间，引进200余个游乐项目，马家坪未来城拔地而起。国庆假期，张建国领着6岁孙子走进马家坪未来城，感叹：“以前买随身听的地方，现在孙辈们在这儿玩上了高科技。”

2027年，北湖区将成为郴州旅游发展大会承办地。围绕城市品质提升，五里堆路、南湖路等街巷更新被纳入决策议题——让食客停车更方便、“吃货一条街”标识更鲜明、美食打卡与城市漫步结合更紧密。

### 2 加速“腾笼换鸟” 老工业区焕发新动能

“当时觉得这个厂子，又大又稳。”黄友清犹记得自己第一次走进郴州黄麻纺织厂的样子。1993年，他从湖南省纺织高等专科学校毕业，被分配到北湖区下湄桥的郴州黄麻纺织厂。车间机器轰鸣，师傅们穿着工装，生产景象热火朝天。

老郴州人都知道，下湄桥是北湖区核心老工业区，纺织厂、麻纺厂、化工厂、造纸厂、轴承厂、瓷厂沿铁路铺开，最多时集聚近百家大小企业。

可时代拐弯比想象更快。上世纪末，这批老厂在市场残酷竞争中陆续改制，不少破产关停。作为下湄桥骨干大厂，黄麻纺织厂处境愈发艰难：化纤袋廉价、轻便、来得猛，传统麻袋、粗加工纱布市场被一寸寸“啃”掉。

“我们清醒认识到，不创新就没有出路。”黄友清如今已是公司总工程师、研发中心主任。郴州湘南麻业有限公司脱胎于黄麻纺织厂，熬过破产重组、改制阵痛，得以存续发展。公司强化技术创新，研发无纺布、防腐布、黄麻纤维树脂复合材料等多种用途产品。

如今湘南麻业年产能1.6万吨、产值超2亿元，是全国黄麻纺织行业头部企业。瞄准2027年郴州旅游发展大会，公司还计划打造湘南麻业文创产业园，引入宠物经济、工业文旅等新业态，让老厂房焕发新活力。

湘南麻业突围，是北湖老工业自救的缩影。但单靠一家企业技术升级，不足以构筑整个中心城区产业脊梁。

历届北湖区委、区政府在盘清家底中抢抓机遇：郴州陆港加速崛起、中非经贸深度合作先行区建设加快推进、湘粤赣省际区域合作持续深化，北湖区区位优势、平台优势、先发优势叠加释放。

“‘经济大区挑大梁’是北湖作为‘首善之区’应当肩负的使命，也是58万北湖人民的共同期盼。”郭庆锋说，坚持“工业主导、产业强区”不动摇，以“212”现代化产业体系为主攻方向，做强光电、新材料两大主导产业，做大健康特色产业，做优现代服务业和农文旅两大优势产业，巩固壮大实体经济根基。

湘南光电产业园里，中沛光电显示模组产线、郴为智能遥控器产线、达诺科技配套产线直线距离不到百米。过去一套模具要送外地定制，周期达60天；如今在园区内可实现35天交付，研发效率提升70%，生产成本降30%。郴为智能总经理袁铠说得直白：“这不是一家企业单打独斗，而是一整条链在互相喂饭。”

鲁塘石墨产业园里，奥能石墨把微晶石墨做成导电、润滑特种石墨，再往新能源负极材料方向发展，2023年9月正式达产，年产土状石墨28万吨，产品远销德国。中子新能源走得更靠前，钠离子/锂离子电池项目满产，日产能100万只，打破国外高容量电池技术垄断，订单排到2027年第四季度。

“靠山吃山”，仰天湖大草原接连摘得省级旅游度假区、国家4A级景区、国家5C级营地等称号，2025年接待游客突破100万人次。北湖区还以351省道和郴仰公路为轴线，突出以城带乡、以乡融城，打造农文旅融合发展集群带。

### 3 深耕“常态善治” 以幸福社区托起宜居城区

近900名业主中，60岁以上长者占比超四分之一，八旬以上老人40多位……北湖区百货站小区原是郴州市百货采购供应站家属区，院内多数住宅楼龄已逾“花甲”。单位改制后，原有“管家”消失，小区管理陷入真空，垃圾乱堆、车辆乱停、电线乱绕等问题层出不穷。

在北湖区，这样的无物业老旧小区有500多个。数量庞大的无物业老旧小区，若全部依赖政府兜底管理，财政既托不起，也不可持续。

谁来牵头？钱从哪里来？这是城市更新需要直面的难题。百货站小区也尝试聘请物业公司，却屡屡碰壁。小区规模不大，仅9栋200余户，大部分物业公司现场看了后直言“盘子小，没啥赚头”，予以拒绝。

在属地社区党组织推动下，居民决定“自己管”，推选老住户李海奇担任首任业委会主任。居民自治，需要“第一桶金”作支撑。李海奇带着业委会清理占用的“菜园花盆”，从房前屋后“抠”出65个车位，再把一楼闲置杂房出租，一年增收十万余元——小区位于中心城区，附近停车需求大。将车位管理起来，既方便业主停车，也可为小区带来稳定的公共收益。

小区自治理顺后，门卫值守、监控、管网管护、消防通道畅通逐一到位，荒丘改造成凉亭，中秋摆起“百家宴”，社区还推出“孝心车位”，子女回来看老人每天免费停12小时。从“无人管”到“共治理”，百货站小区还评上全国示范性老年友好型社区。

单点破局之后，一套面向全区的治理方案随之铺开：从打造宜居楼栋、美好小区入手，串起幸福社区，最终构筑宜居城区。

为推动更多无物业小区蝶变，北湖区启动无物业小区治理三年攻坚行动，计划到2028年底让全区596个无物业小区实现“卫生有人扫、安全有人护、矛盾有人调、日常有人管”，2026年先行纳入148个重点攻坚小区。

攻坚不搞“一刀切”：基础条件较好的，引入专业化物业运营，或推行相邻小区连片托管；规模小、楼栋分散的，推行“微费自治、成本分摊”；硬件薄弱、缴费能力有限的，由社区兜底、配套提供公益性岗位补贴。

社区温度，还在于把服务送到家门口。北湖区正着力构建城市“一刻钟便民生活圈”，10个试点社区规划全部完成，摸排出社区食堂、一店多能便利店、小修小补、托育养老、快递代收等空白业态49项、短板业态80项，通过第三方投资运营、公益运营、商户提质改造等方式分类推进。

不止于此，北湖区把治理神经末梢往深处扎。“片长、组长、邻长”这“三长”，已成为基层治理中不可或缺的关键力量。在建设里社区，每周“片长”碰头会已成常态，从道路积水到垃圾乱扔，问题都能在第一时间被处理。

北湖区将原先分散在多部门的网格资源进行整合，统筹设置483个大网格、3569个微网格，并在城市社区中择优推选568名片长、2250名组长、9104名邻长，形成“片组邻”高效联动的治理闭环。



郴州湘南麻业有限公司。（资料照片）

陈亦斌 摄（湖南图片库）

## 担起“勇挑大梁”之责，走好高质量发展之路

北湖区委书记、郴州经开区党工委书记 郭庆锋

“十五五”美好画卷徐徐展开，北湖区作为郴州市中心城区，正以干在实处的担当、走在前列的追求，加快建设现代产业集聚区、融湾向海先行区、时尚消费引领区、城乡融合示范区、基层善治样板区，坚决扛牢“全市高质量发展排头兵”使命。

以首善之“为”扛牢大区之“责”。中心城区的担当，首先体现在经济贡献上。北湖区GDP总量稳居郴州市首位，我们坚决扛牢“经济大区挑大梁”责任担当，紧盯“对全市经济增长贡献率达15%以上”目标，全力以赴拼经济、稳增长、促发展，持续做大总量、做优质量、做强增量，推动中心城区辐射带动力明显提升，到2030年力争地区生产总值突破750亿元。

以产业之“进”支撑发展之“稳”。按照省市现代化产业体系建设有关要求，北湖区秉持长期主义理念、大抓产业发展，聚焦“212”现代化产业体系建设，深入实施产业倍增攻坚工程，着力打造先进制造业+生产性服务业融合发展、现代服务业、农文旅融合发展“三个集群带”，助力郴州经开区争创国家级经开区。同时，突出以港聚产、以产兴城，提速湘粤港“跨境一锁”集结中心建设，加快培育临港新兴产业，打造融湾向海“桥头堡”。大力发展城市漫步、都市休闲等轻旅游、微度假业态，打造“整座城市是景区、市井氛围是产品”的文旅新形态。

以民生之“暖”厚植幸福之“基”。发展的落脚点是民生。北湖区抢抓国家“六张网”规划建设机遇，扎实推动城市更新和乡村振兴，探索中心城区带动近郊乡村协同发展路径，努力实现优质公共服务向全域覆盖。加快建设完整社区，重点推进“一刻钟便民圈”、集团化办学、紧密型医共体建设等“三年行动”，创新流动人口管理模式，用心用情办好就业、教育、医疗、“一老一小”等群众关切，让北湖区百姓的日子越过越红火、生活越来越舒心。



北湖公园。（资料照片） 北湖区委宣传部供图