

# 唤醒城市 沉睡的角落

04  
未来

## 选址之难： 多头管理如何拧成一股绳

权属复杂、多头管理，是城市闲置空间盘活面临的第一道坎。开福区铁路沿线闲置土地整治盘活协调工作专班相关负责人介绍，铁路防护带地块涉及铁路部门、地方政府、属地街道等多方主体，协调难度大、推进周期长。以长沙铁路体育文化公园为例，地块因属于铁路防护带，铁路运输安全和城市美化未能有效统一，多年来杂树丛生、垃圾随处可见，严重影响市容市貌。从2015年起，由湖南兴旺建设集团牵头，长沙湘楚仓储服务有限公司负责具体实施，进行政府城市面貌提升、铁路外部环境整治、资规用地性质调规等多方面的协调工作，直到2025年4月才正式启动。

如何破局？长沙市勘测设计研究院相关负责人介绍，长沙坚持“因地制宜、一桥一策”原则。全市桥下空间均建立了包含位置、面积、高度、权属、现状照片、周边人口密度等内容的“数字档案”，综合评估民生需求、空间条件、现状问题、实施可行性四方面因素，通过“一桥一档”全面摸清权属关系，破解多头管理、权责不清的问题。

## 运营之困： 公益场馆如何自我造血

空间改造好了，更大的挑战在于运营。长沙市体育局相关负责人表示，运动场地需要定期养护、设施维修、照明保洁持续投入，若完全依赖财政，可持续性堪忧。

长沙的解题思路是“财政投入+运营反哺”。长沙市勘测设计研究院相关负责人告诉记者，桥下空间用地性质原则上不变，改造为运动场地、公园绿地等公共服务功能，引入市场化专业运营团队，确保公共服务属性与可持续运营相统一。

长沙城发集团相关负责人介绍，首批10宗闲置地块盘活项目按“一地一策、分类施策”原则，将零星边角地转化为体育设施、停车场、休闲公园等，配套智慧停车、便民商业等业态，用经营性收入反哺公益性服务。

记者从长沙市城市管理局了解到，改造中创新引入第三方专业机构，探索政府牵头、社会参与、专业运营、长效惠民模式，从源头破解资金短缺、管护缺位、整治反弹等难题。



扫码看视频

长沙正以前所未有的力度，唤醒那些“沉睡”的城市角落。数据最有说服力，长沙市对237处桥下空间的利用功能进行规划，除无可利用空间外，桥下空间规划使用率达到95.9%。首批桥下空间改造已新增体育场地27.5万平方米，全市人均体育场地面积从2.77平方米提升至3.52平方米。

盘活存量空间从来不是“一改了之”，成绩单背后，选址之难、运营之困、同质化之忧，成为摆在城市管理者面前的难题。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 王翊玮 通讯员 王湘沅 魏智洁 覃子怡

# 237处桥下空间规划使用率超95%，体育场地新增27.5万平方米 盘活“边角地”，星城活力巧升级



长沙铁路体育文化公园效果图。

通讯员 供图



长沙油脂厂。

王翊玮 摄

## 同质化之忧： 如何避免千篇一律

“部分运动空间项目单一、缺乏特色、吸引力不足，是不少市民的真实感受，也是闲置地盘活必须正视的问题。”长沙市勘测设计研究院相关负责人介绍，长沙不搞“一刀切”、不做复制粘贴，237处桥下空间各有各的“定制服务”，让空间既有“烟火气”，更有“文化味”。

湘府路大桥西以运动场地为主，兼具公共停车，实施风貌提升、功能改造；花侯路浏阳河大桥东岸以运动场地为主，兼具游乐休憩，实施功能改造；东风路立交桥以公园绿地为主，兼具运动及休憩广场；东二环四方坪立交桥以管理设施为主，已有公园绿地予以保留。

长沙铁路体育文化公园更是将差异化做到极致，作为铁路沿线闲置土地整治盘活的核心示范项目，考虑到周边10余个楼盘小区逾20万居民休闲健身场地少的需求，项目规划用地173亩，集生态休闲、体育运动、商业服务于一体。除了篮球、羽毛球、网球等常规场馆，还引进了占地6800平方米的马术俱乐部，“骑马看火车”成为独特的城市风景。

园区还规划推出“车厢微文旅”项目，将退役火车车厢改造为车厢咖啡、车厢餐厅等特色场景，亲子公园、无人机飞手实训基地、美团小象超市前置仓等多元业态也已落地，从全民健身到亲子互动，从科技体验到便民生活，公园成为串联起市民日常休闲的生活纽带。

## 未来之路： 从“体育+”到“融合+”

盘活闲置空间，长沙的目光已投向更远处。“长沙油脂厂是一个非常好的示范，是新业态与旧空间的对撞。”长沙新消费研究院院长张丹丹表示，这座1936年建成的老油厂，改造后12个巨型油罐被完整保留并活化。长沙城发文旅集团达美公司副总经理何为介绍，项目遵循“修旧如旧”思路，以旧厂房、油罐为基础打造剧场、咖啡厅等消费新空间，工业遗存在保留城市记忆的同时焕发新生。

“以前油罐装油，现在变成装情绪的容器。”何为表示，团队通过策展引入更多年轻化内容；通过沉浸式演出让市民感受全新的夜间消费体验；艺术商店通过艺术平台向全国招募主理人，不断更新文创艺术品。

“体育+康养”“体育+文旅”“体育+亲子”等融合方向正在加速落地。天心区浦沅桥下科学划分功能区域，配齐球类场地、健身器材、康复休闲设施；开福区植基路口袋公园兼顾老年康养、亲子游乐、青少年趣味运动。长沙正以承办第十六届全运会为契机，融合生态、休闲、文旅、体育多要素，综合打造城市活力新空间。

“城市更新不是一锤子买卖，建好更需管好。”长沙市城市管理局相关负责人表示，盘活闲置空间本质是城市治理理念的深刻变革——从“大拆大建”走向“绣花功夫”，从“增量扩张”转向“存量提质”。

当每一个被唤醒的角落都能持续发光，长沙的“15分钟便民生活圈”才能真正“圈”出幸福感。

