

# 南湖畔的资产蝶变

## 锈带新生 老厂房里长出新产业

撰文 周丽丽 徐昭 凌思佳

南湖之水，映照着百年红船的精神底色，也倒映着一座城市向新而生的雄心。

当历史的桨声渐行渐远，一场关于“存量”与“增量”的深刻变革正在这片红色热土上悄然掀起。财政资金精准撬动，市、区两级协同破局，多领域资产跨界融合——嘉兴正以资产盘活为笔，在城市肌理间书写一篇“点石成金”的大文章。

这篇大文章里，有沉睡工业遗产向文化地标的蝶变，有低效闲置土地向活力产业园区的转身，有社区闲置空间向温暖“一老一小”场景的升级。这场以南湖为圆心、覆盖全域的资产蝶变，不仅是对历史文脉的深情回望，更是对未来发展的铿锵作答：

让每一寸土地都焕发价值，让每一处空间都承载幸福。

一块地、一栋楼，一旦沉睡，便成了城市的“负资产”。

近年来，嘉兴市财政、发改、资规、国资等部门协同推进，聚焦低效闲置土地和房产及设施，探索出“摸清底数、分类处置、高效活化”的盘活路径，为“建强主城区、提升首位度”筑牢根基。

**资产盘活要牵住“牛鼻子”。**在城市存量资产盘活名录中，“2+6”重点板块堪称最具标本意义的点位。所谓“2”，便是民丰冶金与城北两大核心更新片区——前者主打“文创+科创”双轮驱动，深挖历史文脉、激活产业动能；后者聚焦精密制造与生产性服务业，建设“嘉禾智谷产业园”，配套商业、人才公寓等设施。而“6”，则是散布于中心城区的六个重点地块，与两大核心片区联动发力，补齐城市功能短板、优化人居环境，共同撑起主城区更新的“四梁八柱”。

民丰冶金板块涵盖原民丰造纸厂、原冶金机械厂两大厂区及东塔寺遗址，这片约1260亩的土地曾托举起嘉兴百余年的工业荣光。1923年，爱国人士褚辅成募资兴建民丰造纸厂（民丰造纸厂前身），新中国第一张国产卷烟纸在此诞生；原冶金机械厂则是浙北规模最大的机械厂，被老嘉兴人誉为“五大厂”之一。时光流转，机器轰鸣渐远，红砖厂房一度沉寂为“工业锈带”。

2025年4月，原冶金机械厂地块先行启动改造，20幢老建筑重获新生。“每一幢都坚持修旧如旧，不改变风貌，只植入新功能。”南湖城发集团项目负责人带笔者穿行其间，如数家珍。目前，一期修缮工程整体完成95%，较原计划提前1个月；二期解危修缮整体完成约40%，东塔寺遗址公园将于6月开工。业态布局上，该板块坚持文化为魂、产业为基、商业为翼，重点发展人工智能、大视听、科技服务等产业，抓好历史文化、工业文化、名人文化保护传承和活化利用。



布局高端商业配套，打造兼具“硬科技、软实力、新场景”的城市新地标。

不久前，“甬里拾光”正式发布，成为这片百年热土的新名字。“甬里”回望历史根脉，“拾光”寓意重拾温暖瞬间。招商推介会上，抖音旗下的番茄网文将旗舰总部安放于此，预计年营收超10亿元。此外，剧宣视听湾、旺咖、清航飞迈等11个项目亦同步签约落户，预计年营收超15亿元。华睿投资、鼎峰科创等头部基金也对该片区寄予厚望，创业者投资联盟同步揭牌，为产业升级注入强劲动能。

作为片区首个投用的文化空间，1300平方米的废旧仓库已翻新为黑匣子剧场。5月23日至31日，舞剧《天地树》、荒诞话剧《钦差驾到》接续登场。70岁的老职工石禹坐在曾经挥洒汗水的厂房里看戏，眼含热泪：“以前这里都是厂房，现在变成了能近距离看话剧的地方，变化太大了！”他的半生与民丰造纸厂紧密相连，当年车间生产的军用电容器纸，曾成功应用于新中国首次发射的远程洲际导弹上。如今，工业遗产与文化创意在此交融共生。

与民丰冶金遥相呼应的，是城北板块。这里也曾是老嘉兴工业的集聚地，厂房与社区交织成片，后因



产业衰退而边缘化。2022年，新嘉街道百花区块2521户居民顺利完成更新；2024年，章基浜、渡船桥港地块征收收官；2025年，洋帅等核心地块悉数拆平。城北以“5个低效地块+1个老旧社区”的连片更新模式，让沉寂的街区蝶变新生。

洋帅地块上，两幢百米“双子楼”——龙庄润新总部与新嘉中心拔地而起，地下结构工程仅用80天告捷。“洋帅地块总投资约10.2亿元，是全市首个POD城市更新综合体。”南湖区委相关负责人介绍，隔路相望，147亩的嘉禾智谷产业园加速推进，重点发展精密制造、人工智能、生产性服务业，打造“三生融合”工业社区。已签约引进精密仪器、能源电力等6个项目。市国投公司、南投集团、国科长三角资本联合发起成立产业园基金，以投促引。

**民生配套同步跃升。**投资4.2亿元的荷花堤市集现已投用，惠及近7万居民。章基浜道路全面通车，贯通市集与总部大楼，向南衔接月河历史街区，形成“商业活力轴+历史文化带+滨水生态链”的三维格局。2022年以来，城北累计吸引投资超40亿元，昔日“工业锈带”上正长出总部经济与新产业生态。

## 文脉赓续 城市客厅点亮南湖畔



资产盘活，正从点状突破稳步走向城市肌理的全面焕新。

5月23日，“南湖有戏·醉江南”系列活动在南湖天地拉开帷幕，一场沉浸式“威尼斯奇乐马戏团”巡游精彩上演，滑稽的小丑、高跷艺人与游客零距离互动，孩子们兴奋地追逐着彩车，笑声洒满整条街区。7天、40多场演出轮番登场，将南湖畔变成了一座没有围墙的露天剧场。“南湖天地就在南湖景区旁边，风景好、有历史底蕴，又有吃有玩，我常常带孩子来。”市民钱露露的感慨，道出了许多嘉兴人的心声。

这个由嘉绍老厂房蝶变而来的商业街区，如今已是融合历史印记与时尚潮流的城市客厅。自2021年开业以来，南湖天地累计接待游客逾千万人次。为进一步提升商业能级，南湖天地二期正加速建设，总建筑面积超16万平方米，主体结构已全面封顶，计划2027年10月开业。届时，二期将与一期形成“街区+Mall”复合型文旅休闲目的地，联动激活区域夜经济。

与之相隔不远，子城遗址公园静静矗立。这座始建于三国吴黄龙三年（231年）的子城，镌刻着嘉兴近1800年的历史。2025年，子城遗址保护利用案例入选全国优秀案例，标志着嘉兴

在历史文化保护与城市更新融合方面走在全国前列。嘉城集团创新探索“考古遗址公园”模式，引入数字化智慧导览系统，游客扫码即可“穿越”千年，目睹宋代子城的恢弘原貌。开园以来，累计接待市民游客超250万人次，举办主题活动100余场次。

距离子城遗址公园仅600米的大年堂片区，是嘉兴老城区保护更新的关键一子。它地处东门历史地段核心区，涵盖清真寺及周边回民聚居区。大年堂（一期）保护更新工程用地面积8814平方米，总建筑面积7089平方米，其中保留修缮部分面积为6673平方米，通过“修旧如旧”让老街重焕生机。目前，修缮工作已进场启动，首开期将于年内开业呈现。同时，子城南侧的府南街区，正在建设宋韵文化沉浸式文旅综合体，未来将与子城联动，打造江南宋韵国潮IP主题街区。

放眼望去，一幅广阔画卷正沿着环南湖文旅带徐徐铺展。嘉城集团以“保护优先、以用促保”为策略，推动历史文化保护与现代城市功能、商业及休闲生活深度融合。南湖天地二期、梅湾街东区改扩建、凯悦酒店、荷花堤区块开发等项目全速推进；府南街、文生修道院、杉青闸等地块也在加紧谋划。环湖游线通过步道、自行车道等慢行系统，将分散的景点“缝

合”起来，让南湖景区真正成为可亲可近的休闲空间。

向北延伸，新滕古镇的保护性更新同样令人心动。4月30日，新滕老街正式焕新亮相。项目总占地面积93亩、街区全长约750米，首期开放350米核心街区，以“活化式修缮”呵护街巷本真，以“最小干预”留存原生烟火。味德丰、老王烧饼、吴贝烧鸡、一川甜汤等首批商户，以“老字号+新业态”的跨界组合，让老街既有老底子的烟火气，又有年轻人追捧的潮流感。

“现在的老街真是越变越好！”专程前来打卡的李女士难掩欣喜，她的外婆曾是新滕老街的老住户，得知老街焕新启幕，她特意陪着外婆一同前来，在熟悉的街巷里重温儿时记忆。青石板路依旧蜿蜒，黛瓦白墙换了新颜，外婆摸着老墙砖，眼眶湿润：“还是那个味儿，但更敞亮了。”

从南湖天地到子城，从环湖文旅带到新滕老街——每一处焕新，都是资产盘活与城市更新的双向奔赴，也是这座城市在保护与发展中写下的鲜活注脚。



## 温度触达 家门口的幸福场景

资产盘活这场宏大叙事，最终落脚在满足民生需求上。

嘉兴秀洲区洪合镇新王桥村有个神奇的家宴中心。有喜事时，这里是乡亲们办宴席的地方；宴请结束，折桌桌一收，铺上塑胶地垫，1800平方米的空间摇身一变，成了灯火通明的羽毛球场。大叔大妈搭档对打，年轻人跳跃扣杀，好不热闹。“以前下班回家就是玩手机，现在有了这个好地方，大家一起来运动、聊天，氛围特别好。”刚下场的村民苏国良擦着汗，笑意盈盈。

更让人心动的是，这个“嵌入式服务综合体”就像一个生活万花筒——智慧书房、健身房、多功能室一应俱全，暑假班让双职工家庭孩子假期有处可去，青年夜校场场爆满，居家养老服务中心成了77岁村民徐菊红的“每日打卡地”：“平时做汤圆、做南瓜饼，花样很多，蛮好的。”去年社区还请来多学科“名医”坐诊，实现“每周有门诊、月月有大咖”，看病不用跑远路。仅这一个“综合微缩社区”，就覆盖了周边数万群众的日常生活。

这样的便民场景，正在全市遍地开花。通过拆除、腾退社区现有空间，梳理盘活周边闲置低效资源，嘉兴补建改建了一批居民急需的社区嵌入式服务综合体。目前已在20个社区建成嵌入式服务综合体，统筹社区养老、托育、医疗等综合服务功能，让居民就近享受均衡优质的公共服务。

资产盘活工作在卫生、教育、体育等领域同样跑出加速度。卫生部门盘活万兴苑幼儿园闲置校舍，建成嘉兴市托育综合服务中心，3807平方米的空间，科学配置8个班级，覆盖从6月龄到幼儿园学龄前的全阶段，深受群



众好评；教育部门持续加大校内资源统筹力度，优化普通教室、学生宿舍、教学设备等功能布局，按需配置资源，提高使用效益，“十四五”期间改扩建学校229所、新增学位18.1万个，累计盘活设施设备资产22.17亿元；体育部门精耕细作，有效配置体育设施，目前已利用城乡“边角料”场地新建群众身边的体育场地、设施702个，举办“村跑”“村运”“村BA”等全民健身体育赛事活动超1000场次。

“数据”也能盘活吗？在嘉兴，答案是肯定的。南湖区委各类数据总量已突破1.4亿条。今年5月，嘉兴市医疗大数据应用转化实验室首次公开亮相，成功孵化出IgA肾病高质量数据集和多模态肝癌早期诊断智能体。病历本上的一行行数字，正变成医生精准诊疗的新钥匙。

而在日常的场景里，数据资产盘活带来的幸福感触手可及。南湖景区引入AR导览系统，年轻人对着红船举起手机，屏幕里便浮现出1921年的动态复原场景，船舱布置、代表姿态被精细还原，游客在真实的坐标上“看见”历史。游客田菲感慨道：“我们站的地方，就是一百多年前革命先辈们站过的地方，红船精神具象化了。”

“资产盘活的落脚点，归根结底是群众的获得感和幸福感。”嘉兴市财政局相关负责人在接受采访时表示。在她看来，每一寸沉睡的土地、每一栋闲置的楼宇、每一组静默的数据，都有其不可替代的价值。“十四五”期间，财政部门积极争取土地储备专项债券和上级各项资金，用于城市更新、土地储备等存量资产盘活项目；加大专项资金安排力度，精准投向低效工业用地盘活、保障性租赁住房、产业园区配套完善等领域。同时，统筹运用“出租出借、调剂使用、共享共用”等手段，全力加大国有资产盘活力度，持续加大财政资源统筹力度，累计盘活资产122.38亿元。

站在“十五五”开局之年，南湖畔的资产蝶变仍在继续。从沉睡的厂房到灯火通明的球场，从闲置的校舍到孩子们的乐园，从单一的数据资源到智能的诊断辅助——嘉兴正以一场深刻的资产蝶变，讲述了一个城市如何盘活存量、激活增量、服务民生的故事。而每一份努力，最终都将化作百姓实实在在的获得感。



嘉兴市医疗大数据应用转化平台及首个数据产品发布成功