

有的养梅花鹿,有的免租金,有的向“下”觅商机……长沙老旧商业载体纷纷迭代焕新

出奇招寻突破,老商圈胜算几何

● 长沙晚报全媒体记者 刘捷萍

五一商圈悦方ID MALL打造城市绿洲,红星商圈计划建地下商业空间走立体路线,东塘商圈平和堂原址启动招商瞄准年轻潮玩……

如今,长沙商业告别增量扩张,全面进入存量提质、业态升级的新阶段。今年以来,五一、红星、东塘等老牌商圈,纷纷通过盘活闲置资产、更新经营模式、再造消费场景,不断激活消费新活力。



不止是一种模式

长沙老牌商圈不断创新模式,探索焕新路径——

9月1日,漫步五一商圈,悦方ID MALL南广场焕然一新。这片占地5000平方米的都市绿洲,成为闹市里一方充满松弛感的休闲空间。

悦方ID MALL新升级的南广场萌宠互动区,温顺的梅花鹿、可爱的柯尔鸭,引得不少市民近距离感受自然童趣。

“在五一广场这种闹市,居然能撸小鹿,太惊喜了,逛累了过来歇一歇,整个人都放松下来。”市民李女士带着孩子,在萌宠区打卡拍照。

中心草坪舞台、树下休憩区的热气球、云朵装置成为新晋网红打卡点,不少年轻人停下脚步拍照留念。

南广场的精彩焕新,是悦方ID

MALL提质改造的一个缩影。作为扎根长沙14年的潮流地标,该商场以场景焕新带动品牌迭代,开启新一轮升级步伐。

从无印良品华中首家城市旗舰店,到《美丽人生》剧场全国首店;从零售、餐饮到潮玩、运动、动漫、剧场,悦方ID MALL精准贴合年轻消费者的多元需求,持续焕发年轻活力。

场内焕新好戏连台,重磅首店如约而至。9月6日,人气回转寿司品牌寿司郎湖南首店在悦方ID MALL开门迎客,长沙食客热情瞬间拉满,线上预约9月档期早早约满。

从户外广场场景革新,到场内品牌迭代上新,悦方ID MALL正以“场景+首店”双轮驱动,持续为五一商圈注入全新消费动能。

新升级的悦方ID MALL南广场绿意盎然,萌宠互动区格外吸睛。
均为长沙晚报全媒体记者 刘捷萍 摄



不止是单点突破

悦方ID MALL的焕新升级,是长沙老牌商圈存量提质的一个缩影。当下,长沙各大传统商圈纷纷通过硬件改造、业态更新、模式创新突破发展瓶颈。

五一商圈持续深耕年轻消费赛道,不断迭代商业场景。圈内百联TX长沙由乐和城改造而来,聚焦Z世代群体。项目成为华中首个策展型商业,主打潮流艺术、先锋潮牌、沉浸式娱乐、小众文创等差异化业态,积极引入各类首店品牌,常态化举办潮流展会、街头派对、创意市集,成为长沙潮流消费新地标。

红星商圈则聚焦商圈联动发展,破解商业体分散割裂难题。目前,片区规划建设地下商业连通工程,

或将德思勤、步步高星城天地等重点项目打通。通过地下商街与人行通道,实现客流互通、业态互补、资源共享。

东塘商圈也开启全域系统性提质。友谊商城持续优化商品与服务,深耕周边品质消费、家庭客群,并探索银发经济转型路径。通程百货重点升级亲子娱乐、家庭休闲业态,聚焦家庭体验赛道引流聚客。通程电器全面升级东塘旗舰店,汇集1000多个品牌、近10万个单品,从传统家电卖场,向美好生活方案服务商转型。平和堂原址改造为“东塘1930”,以“免租、净利润分成”的模式,转型年轻潮流社交空间。

不止是硬件翻新

东塘、五一、红星等老牌商圈的蜕变,代表长沙商业从增量建设全面转向存量提质。

“近年来,长沙积极推动商圈建设,出台了一系列政策措施,引导商圈商业发展,促进商圈消费繁荣。”市商务局有关负责人介绍,长沙坚持优化交通微循环、转型老旧商业体、丰富消费场景、赋能智慧商圈、出台扶持政策,推动老牌商圈焕发新活力,有力助推国际消费中心城市建设。

对比新建商业体,老牌商圈拥有成熟地段、稳定客流和深厚城市记忆。摒弃传统百货的固化模式,走差异化、场景化、社群化运营之路,已成为老旧商场焕新突围的主流路径。

业内人士表示,老商圈升级不止是硬件翻新,核心

是运营思维、业态结构与消费场景的全面革新。东塘1930的免租分成新模式,为长沙存量商业盘活、老旧楼宇转型提供了全新样本。未来,商圈发展需要兼顾新潮业态与民生刚需,平衡流量热度与长期稳定经营,避免同质化竞争。

通过存量焕新,老牌商圈焕发全新活力。存量商业完成转型升级,品牌、业态更多元,青年客流占比大幅上涨。TX长沙开业两个月累计客流近300万人次。悦方ID MALL高峰日营业额突破300万元,实现“以体验带消费”。

随着更多老旧商业载体完成迭代焕新,长沙传统商圈将持续释放新动能,实现老商圈、新消费、新经济的高质量蝶变。

品牌房企携纯新楼盘登场

十余个项目计划9月推售,长沙新房市场迎来供应小高峰

● 长沙晚报全媒体记者 孙占锋

楼市开启传统“金九”周期,前期蓄势项目集中入市,长沙新房供应迎来释放窗口,一批纯新楼盘陆续亮相,刚需、改善产品同步登场,消费者选择更加多元。据记者不完全统计,长沙内五区共计十余个项目计划9月推售,纯新楼盘成为本次供应的一大亮点。普瑞数智长沙楼市第36周报也显示,月初成交量环比走高,雨花区项目领跑市场。

新盘集中入市,产品迭代特征凸显

“最近接到不少置业顾问的电话,说项目准备开盘了,一下子有点不知道怎么选了。”市民小孟告诉记者,她从上半年就开始看房,几个比较中意的项目最近传来开盘预报。

中指院统计数据 displays,2026年1—8月供应规模收缩明显,反映开发商在深度调整期推盘意愿

谨慎。从8月份开始,长沙楼市积压的推盘需求开始集中释放,多个品牌房企携纯新盘入市。本月,绿城、建发、湖南建投、京盛等房企均有新项目面市,覆盖刚需、刚改、高端改善全产品梯队。

普瑞数智湖南发布的长沙楼市第36周报显示,8月31日至9月6日全市新房供应348套、4.23万平方米,项目端有取证但无集中开盘;共成交435套、5.78万平方米,环比上升79.02%,成交均价微降。

值得关注的是,本次集中入市的新项目大多为新规户型产品,普遍具备高得房率特点,且以毛坏交付为主。刚需端产品瞄准三房、四房主流居住需求,户型面积进一步优化,部分项目小户型也可以实现多房格局。

从政策背景来看,8月底商品房销售新政落地,新出让地块商品房住房优先实行现房销售。未来房企拿地到开盘的开发周期将有所拉长,预售模式下的新规纯新楼盘集中上市或将成为阶段性现象。

业内分析,这一批集中入市的项目,给购房者留出难得的挑选窗口期,购房者也应当理性看待新盘热度,不能只看样板间展示的得房率指标,地段、配套、开发企业交付能力同样是购房决策的核心考量。

区域分化明显,河东改善供应活跃度走高

从本月推新分布来看,长沙内五区楼市呈现明显的区域分化格局,河东板块供应活跃度显著提升,天心区、芙蓉区成为新盘供给主力,河西岳麓区同样有多个项目补位。

统计发现,天心区本次推新阵容充实,既有面向刚需的京盛长沙樾,主打高得房率户型,临近学校配套;也有建发望江这类主城江景小盘,依托湘江景观资源,样板间内高楼层可以眺望橘子洲与湘江,主打百余户稀缺改善产品。

芙蓉区聚焦城芯价值,绿城金泓·文澜樾华占据市中心地铁枢纽位置,叠加优质教育资源,

属于城芯稀缺改善盘;湖南建投春风十里立足隆平新区,依托地铁与教育配套,主打主城刚需性价比路线。

雨花区、岳麓区多点开花,雨花区长房绿城悦棠府、中建翡翠天序星屿持续推新;岳麓区既有绿城梅溪半山、国鑫梅溪山境布局梅溪湖片区,也有梦想学府1912主打高性价比刚需产品。开福区、望城区推盘数量相对有限,产品供给以改善住宅、刚需毛坯及精装项目为主。

业内人士表示,当前长沙新房市场分化态势仍在延续,核心地段优质新规产品去化表现稳健,远郊项目去化周期相对偏长。对于购房者而言,“金九银十”供应增多固然选择变多,但无需盲目跟风抢新盘,要综合考量自身预算、通勤与生活需求,对比备案价格、交付时间等关键信息后,理性置业。



很难想象,如今人流熙攘的粤港城,两年前还深陷招商困境。

“2023年,这栋楼里只有几家店铺营业,大部分门面空着,冷冷清清。”彭圳兴回忆,当时商铺入驻率不到10%,招商举步维艰,核心问题是“缺人气”——商户担心客源不足,不敢入驻。

为打破困局,业委会牵头成立鑫粤城商业管理公司,改善商圈环境和配套;为减轻商户压力,还推出按签约年限给予免租优惠的活动。

2025年3月,粤港城夜市开张,持续涌入的人流为商圈带来了看得见的人气,“招商形势发生了很大转变。”彭圳兴感慨道,“以前是我们追着商户跑,现在是商户主动上门咨询。”

“以前总担心发展产业会变成‘空城’,没想到洞阳把‘烟火气’留住了。”一位长期关注镇域发展的专家感慨。

园区撮牟制造优势,乡镇托举普通人的归属感,双向赋能让11万远道而来的奋斗者愿意在此安家。在《中国乡镇综合竞争力报告2025》中,洞阳镇跻身全国百强乡镇,位列中部第三。机器轰鸣与市井烟火在此交印证:一座产业重镇的特色,不只看厂房规模、产值高低,更要看它能不能善待每一位奋斗者,让人们既留得住岗位,更安得下身心。

《上接1版》

“1+N”国家实验室体系加快构建。其中,怀柔实验室湖南基地实体运行机构——湖南能源装备研究院,已与金风科技、特变电工等行业龙头签署合作协议,致力打造能源装备领域国家战略科技力量。

省“4+4科创工程”进展喜人。国家超级计算长沙中心“天河”新一代超级计算机系统启动运行,综合算力是前一代的上百倍,累计服务超1.8万个用户。大飞机地面动力学试验平台、国家中药材种质资源库等重大科学装置或建成投运,或有序推进建设。

湘江实验室、岳麓山实验室、芙蓉实验室、岳麓山工业创新中心等省四大实验室从无到有,从有到强,短短几年间,集聚国家级人才217人,突破关键技术210余项。

新增3家国家级技术创新中心,各类国家级创新平台超150家;北京大学长沙计算与数字经济研究院、中南大学长沙新能源创新研究院、湖南大学长沙半导体技术与应用创新研究院等新型研发机构多点开花。……随着战略平台矩阵加速成型,长沙的创新格局不再是单兵突进,而是一张彼此支撑、协同发力的网。

千帆竞发,创新主体拔节生长

创新驱动,归根结底要靠千千万万的创新主体。

5年来,长沙大力实施创新主体培育行动,构建起企业梯次培育体系。全市研发经费投入中,企业研发投入占比稳定在七成左右。

龙头企业当主角、挑大梁。

从初创团队起步,到成长为国家级专精特新重点“小巨人”企业,需要几年?湖南视比特机器人有限公司的答案是“7年”,其秘诀就是坚持自主创新。前不久,其研发的“MVM大尺寸高精度在线测量系统”从全球35个国家和地区的1000余项创新发明中脱颖而出,斩获第51届日内瓦国际发明展金奖。目前,该系统已广泛应用于汽车、工程机械、新能源等行业,在全球多家头部企业实现批量落地。

近日,长沙长泰机器人有限公司收到一份来自欧洲的“硬核快递”——其自主研发的具身智能绕线机器人通过欧盟CE认证,成为国内首款获此认证的工业具身智能机器人产品。这也意味着长泰机器人的产品已具备进入欧洲市场的合规资质。

更多的科技型中小企业如雨后春笋般涌现。

湖南博极生命科技有限公司作为长沙全球研发中心城市建设首开式落地项目,其研发的情绪陪伴机器人“小博”,通过自研AI大模型5分钟即可生成个性化健康管理方案。企业还开发了“思逸AI中药大模型”——全球首个分子级中医药大模型,已与20多家药企合作,研发周期缩短40%以上。

七维氢能、泰坦未来、高创科惟……一批年轻企业携手中南大学等高校,在氢能催化、复合衬底、纳米弥散强化铜合金等前沿赛道上加速奔跑,攻克的关键核心技术或跻身行业领先水平,或打破国外垄断。

企业站上“C位”,推动科产深度融合。5年间,全市突破产业关键技术400余项,60项技术领跑全球或实现自主可控。

近悦远来,创新生态持续优化

创新的种子,需要适宜的土壤。长沙在优化“软环境”上不遗余力。

成果转化通道越走越宽。71家概念验证中心和中试平台体系化布局,科技成果转化线上服务平台上线,2026年已完成转化665项。特别值得一提的是,长沙专门成立服务高校工作专班,干部集中办公,推动成果就地转化——这种“贴身服务”,让科研人员不再为成果转化“最后一公里”发愁。如今在长高校本地转化率已超50%。2025年,技术合同成交额突破1500亿元。

人才近悦远来。人才总量突破315万,中高端人才净流入率稳居全国前三——这组数据背后,有人才政策“升级版45条”“研发人才政策10条”等政策的精准发力,更有大泽湖、洋湖国际人才社区的加速建设与功能完善。连续6年入选“外籍人才眼中最具吸引力的中国城市”,足见长沙对海内外人才的吸引力。

打造保护知识产权标杆城市。加快建成高水平国家知识产权强市示范城市和国家知识产权保护示范区。斩获中国专利奖49项,其中金奖4项,居中西部第一。多项改革举措、工作经验入选全国优化营商环境创新实践十大案例。

开放创新生态加速构建。长沙国家海外人才离岸创新创业基地通过“1+N”模式,在瑞典、德国、新加坡等创新资源丰富国家设立了多个海外工作站。与40多个国家和地区进行科技交流。出台《外国人来长沙工作便利化举措(试行)》,为海外人才来长创新创业提供便利。打破地域边界,长沙大学生双创大赛迎来全球创客。

回望这5年,长沙的科技创新始终与产业共进、与人才共舞、与城市共生。面向未来,锚定“三高四新”美好蓝图,纵深推进全球研发中心城市建设——长沙的信心,来自已然突破,更来自对创新的笃定。

火炬已经点燃,脚步不会停歇,创新高地上,就在前方。