

从生产车间到消费空间：沈阳工业老厂房里的新故事

本报记者 于宏

作为“共和国长子”和老工业基地，沈阳有很多老厂房，铁西区的铸造厂、大东区的汽车厂、沈河区的砂布厂……它们曾经是一座城市的工业荣光，也经历过关停闲置的沉寂。当工业齿轮停止转动，这些沉睡的老厂房如何成为吸引人流、资本与创意的“新引力场”？

春节期间，《证券日报》记者实地探访沈阳市多个由闲置老旧厂房改造的文创园区，探寻这座老工业城市的“工业+文创”融合发展之路。

老厂房变身文创园

曾经的味精厂，如今变身时尚的文创园区；曾经充满机器轰鸣的车间厂房，如今成了创意市集、卡丁车场、艺术展厅……在沈阳，由闲置老旧厂房改造而来的文创园区并不少见。记者在沈阳红梅文创园看到，门头上的“红梅企业集团有限公司”的原厂招牌依然醒目，红砖结构的原厂大门也保留着旧时样貌。园区内，粗犷的老式红砖建筑与轻盈的艺术装置、文艺的咖啡馆、前卫的LiveHouse(小型现场演出场所)完美融合，相映成趣。一路走来，打卡游客人流如织，虽然天气寒冷，但挡不住园区内的火热人气。

红梅文创园的前身是沈阳红梅味精厂，始建于1939年，曾经是东北地区最大的调味品生产企业，于2014年退出历史舞台。2019年，在红梅味精厂13栋废旧厂房的基础上，一座集文化艺术、特色商业、体育赛事、夜间经济于一体的文创园区正式亮相，以全新的身份重新走进公众视野。红梅味精厂的改造焕新，是沈阳市盘活沉睡资源、推动工业遗产与文创产业融合发展的一个鲜明缩影。

离开红梅文创园，记者来到在沈阳砂布厂原址上建起的铁锚1956文创园。铁艺拱门下高低错落的徽州鱼灯引得游客竞相拍照留影；保留了红砖厂房外观的“年味东北”主题展览大厅里人头攒动。

铁锚1956文创园市场部经理陈岩告诉《证券日报》记者：“近年来沈阳愈发受到外地游客的青睐，园区想更多地展现出东北的年味和特色，因此在春节期间开设了主题为‘年味东北’的东

北年俗主题展。我们复刻了传统的东北火炕、祭灶等场景，为大家介绍东北秧歌、盖州风筝、木版画、赫哲族鱼皮画等地方特色与民俗。展览开放后，园区客流量提升到了日常的3到4倍。”

一位观展游客告诉记者：“这种保留了工业特色的文创园很有趣，我体验了木版画的制作，还买了一个冰箱贴，形象是卡通的沈阳火车站，很有纪念意义。另外，我还了解了剪纸、秧歌等东北特色民俗，收获满满。”

多元业态激发经济新活力

从红梅的文艺韵味到铁锚的年味展览，老厂房的活化利用已在沈阳“多点开花”。

在沈阳市浑南区，一片规模宏大的浅圆仓建筑群伫立于城市一隅，其前身是始建于上世纪中叶的沈阳第四粮库。随着城市发展功能变迁，这片仓储区逐渐沉寂。而现在，这里坐落着占地8.5万平方米的沈阳粮仓文创园(一期)。

放眼望去，多座老厂房已焕然一新：灰色的方厂房内，卡丁车场地与潮玩场馆比邻而居；庞大的橙色厂房内，几百个市集摊位整齐陈列；园区中间的空地还开辟了足球场和宠物乐园，孩子们正在嬉戏。

沈阳领风文化旅游发展有限公司粮仓文创园项目负责人孔宪伊告诉《证券日报》记者，园区设计团队对四大浅圆仓等粮库核心工业遗产实施“修旧如旧”的再生设计，以“仓为界，仓仓不同”为核心规划理念，打造集艺术展览、休闲运动、创意市集于一体的文体旅融合发展的创意园区。目前园区招商率达95%，营收一部分来源于商户租金，另一部分来源于园区孵化和培育的一些小型创意产业。

一位商户告诉记者，进驻园区后明显感受到产业集聚带来的流量红利。“园区里有类目丰富的运动街区，吸引了不少运动爱好者和亲子家庭，几家特色餐饮和网红店铺也持续带来打卡客流，加上园区定期策划音乐节、啤酒节等活动，客流量逐步增加，我们店也跟着受益。”这位商户直言。

老厂房改造文创园可以创造多大的经济效益？或许可以从红梅文创园的运营成绩单中管窥一二。红梅文创园方面向《证券日报》记者介绍，红梅文创园的建设及运营累计

吸引投资超7亿元。目前园区内在营商户80余家，总营业面积达4.11万平方米。2025年到访游客总量超400万人次，年产值近12亿元，创造就业岗位1500余个。

苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示：“沈阳推动工业遗产改造为文创园区，核心价值体现在城市更新、产业转型升级等多维度。首先，对闲置老旧厂房进行改造能盘活低效存量资产，以低成本实现城区功能升级；其次，传统工业城市面临转型压力，文创、商业、体验式消费等新业态植入，有助于激发消费活力，为城市培育新的经济增长曲线；最后，保留厂房遗址与工业记忆能够强化城市辨识度与历史底蕴，形成区别于其他城市的独特IP。”

蓄力转型谋未来

“从城市发展的角度来看，沈阳将闲置旧工业厂房改造为集多元业态于一体的文创园区，是老工业基地盘活存量资源、推动产业转型升级与文旅深度融合的创新实践，更是城市更新的精准探索。”国研新经济研究院创始院长朱克力对《证券日报》记者表示，老厂房独有的工业风貌赋予了文创园区独特的场景魅力，能更好地满足消费者对沉浸式、体验式消费的需求，推动城市产业结构向多元业态升级。

工业游有望成为沈阳老厂房改造延伸出的重要赛道。华侨大学旅游安全研究院教授殷杰告诉记者，从文化底蕴和资源禀赋来看，由沈阳老厂房改造而来的园区具备发展工业游的巨大潜力。园区可借助VR、AR等技术，让游客触摸机器背后的故事，实现从“看”到“入戏”的穿越感；同时，还可开发“大国重器之旅”“夜游铁西之旅”等细分市场线路，整合博物馆、展览、演出、体验项目，并联合周边餐饮、酒店推出优惠套餐，拉动综合消费。

在河南省商业经济学会副秘书长胡钰看来，文创园区的运营本质上是让工业厂房“活起来”的产业化路径。胡钰认为：“城市首先要将园区发展嵌入产业升级的整体框架，老工业遗产切实转化为可消费、可传播的内容资产；其次，应强化顶层设计，引导不同园区基于历



史基因和区位优势实现错位发展，形成功能互补、联动发展的产业集群，从而推动园区运营与产业升级、城市转型协同共进。”

展望新一年的发展，陈岩说，铁锚1956文创园计划吸纳更多商业类业态，例如咖啡店、甜品店等，以更好地承接展览带来的客流。孔宪伊表示，2026年，粮仓文创园将延续创意市集、草地音乐节等活动，还计划增加二次元和脱口秀等元素，进一步提升园区吸引力。

从沉寂的工业厂房到人潮涌动的文创园区，从生产车间到消费空间，那些沈阳老厂房里“长”出的新业态、新故事，已为更多等待破茧的工业城市提供了一个值得观察与思考的样本。

老茶馆如何焕发新活力？

本报记者 刘琪

农历正月初二，北京城年味正浓。前门大街上红灯笼高挂，游人如织。在这条承载着老北京烟火记忆与商业底蕴的街道上，老舍茶馆的朱红大门格外醒目。门楣上“老舍茶馆”四个鎏金大字在暖阳下熠熠生辉，门口悬挂的对联“振兴古国茶文化，扶植民族艺术花”，默默诉说着这家老店铺的坚守与期盼。

作为北京最具代表性的人文地标之一，老舍茶馆始建于1988年，其前身为1979年前门箭楼西侧的大碗茶摊。从街头小摊到文化地标，不仅记录着一家店铺的成长，更折射出改革开放以来民营企业的蓬勃生命力。

“来了您呐，客官里边请！”伴着声声吆喝，《证券日报》记者走进老舍茶馆，在新春的喜悦氛围中，探寻这家从小摊起家的茶馆，如何深耕传统文化，以创新破局，在坚守与求变中书写民营企业的新时代答卷。

以茶为媒 筑牢传统根基

老舍茶馆一楼入口处，一只硕大的“兔儿爷”灯笼将京韵元素与新春氛围完美融合，成为游客拍照打卡的热门点位。二楼艺苑里，演员们正娴熟表演着传统杂技“转碟”，台下观众的叫好声此起彼伏；另一侧的皮影戏演出厅内，《三打白骨精》正精彩上演，牛皮影偶在幕布上闪转腾挪，引得在场小朋友啧啧惊叹。三楼演出大厅内，八仙桌错落有致，茶香袅袅萦绕，台上的相声演员妙语连珠，逗得一捧间引得满堂欢声笑语。

“我们始终弘扬传播中国传统文化为己任，让老北京的茶馆文化活起来、传下去。”北京老舍茶馆有限公司总经理于静在接受《证券

日报》记者采访时表示，经过近40年的深耕细作，茶馆已形成涵盖茶、戏、食、礼四大经营业态的综合服务体，重新再现了书茶馆、清茶馆、大茶馆等老北京六大传统茶馆功能形式的京味儿文化大茶楼。

在茶馆打造的四合茶院里，身着中式工装的茶艺师婷婷正在为顾客展示盖碗茶的冲泡技艺。“我在茶馆工作15年了，每次为顾客沏茶、表演，都会细致讲解茶文化知识，希望让更多人感受传统茶艺的魅力。”婷婷告诉记者。

春节期间，老舍茶馆还特别开设了“‘头雁’非遗风物新春市集”，巧妙将传统文化与乡村振兴紧密联结。市集上，野生榛子、优质大米等特色农产品整齐展销，各类文创产品琳琅满目，同时还有多项非遗手工体验项目，吸引了不少游客驻足参与、亲身感受。

记者走访时看到，一位小朋友正聚精会神地为“兔儿爷”泥塑上色。小朋友的母亲张女士告诉记者，特意趁着春节带家人来老舍茶馆，既能体验京味儿文化、感受地道年味儿，又能参与非遗手工活动，让孩子在玩乐中了解传统文化。

破局求变 激活发展动能

在深耕传统文化的同时，老舍茶馆始终保持进取姿态，在传承中创新，在创新中传承。

“老舍茶馆一直没有停下创新脚步，目前我们已拥有16家全国连锁店，持续向外输出创新产品，让老品牌焕发新活力。”于静说。

为了吸引年轻顾客、贴近年轻需求，老舍茶馆打破传统茶品的边界，精准对接年轻消费群体喜好，推出了一系列贴合年轻人口味的茶叶产品，让传统文化与年轻潮流碰撞出别样火花。

“这款‘7日心情茶’很受年轻人欢迎，一盒包含7罐茶叶，我们为每一罐茶叶赋予了不同的心情主题，比如周一是‘开启’，周二是‘和气’，既贴合年轻人的生活节奏，又传递着积极的生活态度。”于静介绍，这款茶叶还特意制成方便冲泡的球状，只需放入杯中注入热水即可饮用，契合了当下年轻人快节奏的生活方式。

在茶馆货架上，茶具、茶礼盒、茶食及茶文化文创产品一应俱全，满足不同群体需求。一位正在挑选茶礼盒的顾客告诉记者，她之前在北京大兴机场里喝过老舍茶馆的中式奶茶，印象深刻，这次特意来茶馆“打卡”，感受地道的京味儿茶馆氛围，顺便买一些伴手礼回去送给朋友。

此外，老舍茶馆还联合瑞蚨祥、步瀛斋两大中华老字号，打造特色消费新场景，将瑞蚨祥的丝绸配饰、手包、团扇，步瀛斋的布鞋等产品引入茶馆，与茶馆的茶品、文创产品搭配销售，激发消费新活力。

金融惠企 夯实前行底气

老舍茶馆的守正创新，既离不开自身的坚守与努力，也得益于金融政策对民营企业的赋能。

近年来，金融部门持续加大对民营企业的支持力度，不断完善金融服务体系，为民营经济发展保驾护航。今年年初，中国人民银行出台了一批支持实体经济的货币金融政策，“民营企业”是新举措中的高频关键词。其中，设立1万亿元民营企业再贷款，以进一步加大对民营企业小微企业的金融支持力度。民营企业再贷款在继续支持民营小微企业的基础上，将民营企业纳入支持范围，激励引导地方法人金融机构向民营中小微企业发放贷款。

国家金融与发展实验室特聘高级研究员庞溟表示，金融对民营企业的加力支持，能够有效改善企业现金流状况，增强投资与研发意愿，为民营企业创新发展注入强劲动力。同时，金融资源向民营经济更大力度倾斜，有助于稳定市场主体预期、稳定企业家信心，推动民营经济高质量发展。

金融活水精准滴灌，企业发展底气十足。正是得益于一系列金融政策的支持，以老舍茶馆为代表的众多民营企业才能卸下包袱、大胆创新，在坚守文化初心的同时，积极探索发展新路径、新模式，不断激活自身发展动能。

走出老舍茶馆，夜幕已悄然降临，茶馆门口的两分钱大碗茶摊依旧人头攒动，游客们纷纷掏出手机扫码购买——这碗卖了40多年从未涨价的大碗茶，和与时俱进的移动支付碰撞在一起的场景，恰是老舍茶馆坚守初心、创新求变最生动的写照。大碗茶里，斟满的是文化底蕴，流淌的是锐意创新，升腾的是企业信心。

工业旅游“热”起来 老字号“潮”向前

本报记者 王倩

马年春节假期，《证券日报》记者探访了山东聊城东阿县。在这座以阿胶闻名的小城，当地支柱产业东阿阿胶股份有限公司(以下简称“东阿阿胶”)依托深厚的中医药文化底蕴，将生产线、毛驴繁育基地和古城景区等打包成独特的工业旅游线路，构建起贯通一、二、三产的工业旅游全产业链。

当不少人厌倦了网红城市和知名景区的拥挤，东阿阿胶提供了一种稀缺的假期体验：远离喧嚣人潮，尽享被文化包裹的慢生活。工业旅游串起的不仅是景点，更是一种可沉浸、可体验、可带走的年味。

老字号里的“新”年味

正月初六上午，从天津自驾而来的许先生一家，在东阿阿胶主力生产厂区“阿胶世界”的探秘长廊里看得入迷，巨大的不锈钢自动化皮机取代了传统熬胶的敞口大锅，机械臂在智能化产线上灵活翻飞，视觉检测系统为每一块即将出厂的阿胶进行“全身体检”。然而，并非所有工序都被机器取代，关键的“擦胶”环节依旧沿用古法，工人们用浸过纯化的老粗布将暗淡的胶块擦拭至色如琥珀。

许先生的儿子感叹：“像是在看纪录片，又像是在看科幻片，原来老字号是这样‘活’着的。”

选择在东阿过年，是许先生一家的“刻意”。“不想去热门景点人挤人，就想找个有年味、又能感受文化的地方。”许先生告诉记者，这座小城给予他们的，远超预期。

在“阿胶世界”领略现代中药制造的硬核实力后，许先生一家走进中国阿胶博物馆，了解阿胶的文化历史以及阿胶生产的技艺变迁。随后，他们又来到中国毛驴博物馆和黑毛驴繁育基地，在互动区体验喂驴。工作人员笑着告诉记者，春节期间游客众多，“馆宠”黑驴王子被投喂得肚子都圆了一圈。

旅行的终点是东阿阿胶城。在这座带着浓浓中医药文化独特魅力的景区里，游客可以乘坐毛驴车穿梭于仿古建筑群，在非遗传年货大集上看面塑、剪纸，在国医馆体验中医问诊，按传统膏方DIY鲜制阿胶糕。许先生的妻子说：“本来以为工业旅游就是看看厂房，没想到被这种文化氛围整个包裹住了。”

东阿阿胶工作人员告诉记者，春节期

间，以家庭为单位的散客成为主力。官方数据显示，在东阿阿胶文化旅游区带动下，2025年全年东阿县接待游客突破300万人次，旅游收入突破20亿元。

构建完整消费链条

在东阿阿胶，工业旅游的边界被重新定义。

参观生产厂区时，每到一区域都能闻到不同的香气：阿胶枣产区枣香沁脾，阿胶块产区药香浓郁，阿胶糕产区则夹杂着核桃、芝麻的干果香。“我们就是要通过‘五觉’的沉浸式体验，让游客感受近3000年阿胶文化的博大精深。”东阿阿胶有关负责人对《证券日报》记者表示。

该负责人还指着一套全自动分拣线介绍：“这套系统去年刚完成升级，融合了最新的AI视觉识别技术，能精准分拣、自动剔除瑕疵品。只要是行业内领先的技术，我们都会及时引入迭代。游客每次来看到的都是公司当下最前沿的一面。”

工业旅游的配套项目也十分火爆。午餐时分，景区驴肉火锅店里座无虚席；七星湖畔的东阿78号体验酒店，春节期间也呈现“一房难求”状态。

“按照‘游客变顾客、顾客变游客’的理念，我们构建起集‘食、住、行、游、购、娱、学、思、健’九大要素于一体的中医药康养旅游新业态。”上述负责人说，“中医药+体验”“中医药+美食”“中医药+研学”“中医药+理疗”等多元场景有机融合，将中医诊疗、膏方体验、阿胶定制、文化互动串联成完整的消费链条。

2025年11月份，东阿县申报的《阿胶非遗文旅融合，撬动中医药文化消费新动能》入选山东省非遗助力消费推广典型案例，“非遗+工业文旅+康养”的深度融合模式，推动传统工业企业转型为综合性文旅消费新地标。春节前夕，东阿阿胶发布公告称，拟投资14.85亿元自有资金建设健康消费品产业园项目。这将为该公司持续深耕大健康产业，进一步做强工业文旅积蓄新力量。

从“卖产品”到讲好“文化+体验”的新故事，东阿的工业旅游为这个马年春节增添了一种别样的年味——生产线上的科技灵动、博物馆中的古今传承、古城里的药香袅袅。

东阿阿胶这家老字号，已把自己发展成人们旅游休闲的新目的地。



图①老舍茶馆工作人员介绍市集售卖的产品
图②艺苑里演员正在表演变脸绝技
图③游客体验大碗茶
图④红梅文创园
图⑤鸟瞰阿胶世界

刘琪/摄
于宏/摄
公司供图