

# 城市工业遗产改造

## 如何质优劲足

为探索老工业城市转型发展新路径,以文化产业复兴带动城市全面振兴,今年6月,国家发改委、工业和信息化部、国务院国资委、国家文物局、国家开发银行联合制定了《推动老工业城市工业遗产保护利用实施方案》,提出要完善配套商业服务功能,发展以工业遗产为载体的工业文化旅游新模式;改造利用老厂区、老厂房、老设施,以促进工业遗产与现代商务融合。

实施方案推出之际,恰逢我国复工复产工作全面铺开。如何在过去的成绩与经验基础上,继续发挥政府主导作用,鼓励各类市场主体参与工业遗产改造运营,探索更为科学的发展模式和经营理念,是现阶段各城市发展不可避免的问题。



北京798艺术区中的创意景观。 欧帆摄

中国城市报记者 王楠 邢灿 冯雅君

随着近年来城市更新、产业转移步伐的加快,我国涌现出了一批利用工业遗产保护和改造实现城市转型的成功案例,有的老工业园区经改造后还成为了新地标,为城市带来了良好的社会效益和经济效益。但取得成绩的同时,城市工业遗产保护和改造方面也出现了一些短板和问题。例如,一些工业遗产改造设计多以“玻璃+红砖+混凝土”的套路推行,容易形成千篇一律的文艺工业风;部分园区内生动力不足,很萧条的情况……

### 工业遗产不应成“消失的角落”

2004年,湖北武汉百年老电厂济电被拆除时,曾引起当地群众的集体怀旧,大家都对这个陪伴了武汉及自己很多年的老朋友的离去表达了不舍。“我当时就赶到现场,想要拍下它最后的样子留作纪念。”一位见证济电电厂被拆除的武汉市民说。

在过去的很长一段时间里,我国多个城市中与济电电厂有相同命运的老厂房、老厂区不在少数。采访中,有知情人士透露,一旦老厂房没有当地文保所纳入保护范畴,老厂房所属单位则会抢先进行拆除,腾出空间发展其他经济项目。

对于这种情况,不少专家感到忧虑。他们认为工业建

筑好比一位迟暮老人,应该通过技术手段让其延年益寿,而不是加速消亡。有专家分析称,工业遗产的消失,主要因为早些年我国房地产开发浪潮导致的地价陡增、全民炒房现象,部分人文价值颇高的老工业建筑不得不让位于收益更高的住宅、商厦和写字楼项目。“再加上缺乏专项保护的法律法规,工业遗产常常成为城市更新中首批被清除的对象。”该专家说。

此外,有些经历过转型改造的老厂房,因为缺少可持续发展动力,多年后再度沦为“遗产”,面临新一轮被拆迁改造的命运。

2009年,广州市政府通过“三旧改造”将广东罐头厂打造成集艺术、设计、生活相融合的文化创意产业园,坊间称其为红专厂。由于较好地融合了老工业遗址文化与商业性,红专厂一度成为市民的文化后花园。

“这种做法在世界各大一线城市都比较流行。”华南师范大学美术系教授皮道坚曾表示,很多艺术区、文创园,都是在老工业园遗址上进行改造,但并非所有的老工业遗址都能够成为像红专厂一样的文化创意园。“这种成长和变化除了天时地利的条件,还需要城市对它的包容及市民对它的接纳。”皮道坚说。

2015年,广州市政府相关部门表示,将采取“部分保留、部分开发”的发展模式,重新规划红专厂。2019年,施工开

始,除了三大区域54栋建筑予以保留外,园区其他建筑全部拆除。被拆除的地块被规划为文化设施用地、商业商务用地、居住用地和公共交通站场用地。

对于红专厂改造后的现状,社会声音各不相同。有人认为它已迎来了新生,也有人感觉它的历史文化属性不再完整。

此前,广州社会科学院哲学文化研究所所长曾德雄接受本报采访时表示,红专厂所在地属于国有性质土地,政府有需要时可随时依法收回土地,这是正当行为。“政府之所以着急收回红专厂,是由于经济下行压力过大所致,而出让土地是一种最立竿见影的经济增长方式。”曾德雄说。

对于同样发生在各地的类似状况,中国文物学会工业遗产专家委员会秘书长张谨认为,如果不能赋予改造后的工业遗产可持续发展能力,那么改造可能将会不断重复出现,甚至加速其消亡。

“一线城市及沿海发达地区,面临的首要问题是高昂的土地成本。很多工业遗产处于城市较为中心的地段,城市管理者有很大动力拆除这些老厂房,把土地出让给价值更高的住宅、商厦和写字楼。”张谨说,“所以在改造设计之初,就应该考虑到未来发展,并不断提升造血能力,才能实现‘园’养‘园’、‘园’兴‘城’。”

### 赋予工业遗产新的生命力

值得注意的是,近年来,北京、上海、广东和四川等省市已经开始探索新的工业遗产保护和改造道路,一些由工业遗产改造成的创意产业集聚区、文艺展览馆等纷纷面世。

在上海,自1989年市政府批准认定了第一批的2处工业遗产建筑后,到2018年,工业遗产建筑已增加到290处。在这些工业遗产的改造再利用中,由原上海食品工业机械厂等5家工厂改造成的田子坊、老四行仓库、大舍西岸工作室等项目颇为亮眼。其中,大舍西岸工作室更是被从业者称为“都市里位于乡下的家”,这座老院子被巧妙地改造为西岸艺术中心的大厂房和小体量的艺术家工作室。

在采访中,上海大舍建筑设计事务所主持建筑师柳亦春对记者讲了一个故事:有一天傍晚,第40届普利兹克奖得主、印度建筑师多西造访大舍西岸工作室。当他在内院

熄灭了灯火时,室内的光线一下子变暗。看着结合自然、极具趣味的空间,多西说:“你看,门窗的几个开口,让暮色充满了这个空间的内部,梧桐树也成了屋顶的一部分,多么诗意的空间!”讲完,柳亦春感慨道:“有效结合空间和景物,赋予工业遗产新的艺术生命力,这也是工业建筑改造有意思、有活力的地方。”

同时,柳亦春建议,对工业遗产进行保护和利用时,要从每一个建筑的具体情况出发,因地制宜、挖掘潜力,努力寻找两全其美的方式和方法,赋予它新的生命力。“不能简单把工业历史遗产当作标本,而要在新的时间里去激活它、寻找新的存在意义,实现‘新’与‘旧’的共存、共融关系。”柳亦春说。

在此方面,将工业遗产改造与产业相结合是多地的常见做法。2020年初,北京市石景山区委书记常卫表示,石景山区将加快建设国家体育产业示范区,支持冰雪产业与金融、科技、文化等领域深度融合。届时,位于石景山区的新首钢高端产业综合服务区等工业遗产将通过延续老工业文化脉络,以“体育+”为引领,实现区域产业复兴。



成昆铁路扩能改造开启攀枝花动车时代。攀枝花市委宣传部供图



重新改造前的广州红专厂。 全亚军摄

### 文化性与商业性需做好平衡

提起通过改造再利用成功转型为文化艺术区、实现品牌价值大幅度提升的案例,不得不提北京798艺术区。

钢笔画家王忠良对798感情深厚,十多年前,他就推掉许多大画廊的邀请,执意在798园区内举办名为“火车记忆”的个人画展。

“因为798很好地把工业与文化元素结合起来,特别是园内保留的蒸汽机车,寓意着工业化是经济发展的成熟案例。”王忠良回忆当时的选择时说,除了情感外,园区转型后对艺术家的尊重和逐渐形成的文化印记也很有吸引力。

798相关负责人表示,根据此前规划,2013年后,798就应该进入具有更多功能性的国际艺术品交流中阶阶段。“这种方式能够解决艺术区不断被商业侵蚀的问题。”他说。

然而,记者近期在798走访时发现,园区内的商业店铺已经占据了3/4以上。“这里已经不是纯粹的艺术区,而是艺术旅游休闲区。”住在798附近的居民陈娟经常在周末前来消磨时光,但她发现园区的气氛正在悄然变化。“虽然每天人流如织,但过去的画廊区已经淹没于一片纪念品和餐饮店的海洋之中。”陈娟说。

“表面热闹,内涵空洞。”一位798内商户向记者透露,宏观管控、资本泡沫、学术苍白以及798本身的产权和租赁等问题,都是造成798由文化艺术区向旅游商业区转变的原因。再加上这座艺术“乌托邦”4年前因为场地租金升高、艺术机构轮换、商业化趋势难以阻挡等现象,未来发展之路变得颇为模糊。

对于这种文化园过度商业化的现象,专门从事工业遗产改造和文化产业园运营的广东紫泥堂艺术小镇副总经理梁光表示,目前国内在营的

艺术园区普遍做法是将旧的厂房车间改造为艺术场馆并为之配套餐饮。因为要保证修旧如旧,所以改造成本高昂,而艺术产业的特点就是资金回收漫长,运营方在艺术与业绩两点间做选择时,很容易将配角发展成主角。同时,加上各地政府相关政策还不够细化,导致园区升级改造的整体规划及发展进度极为滞缓,很容易在运营一段时间后出现与之前规划有偏差的现象。

### 因地制宜实现可持续发展

“这意味着超出这个5个类型的行业,必须补交土地出让金。”刘伯英说,“所以,在工业遗产改造初期,相关单位就必须做好精准规划,长远部署。”

不同城市在对工业遗产进行改造时,面对不同的问题需要用不同的解决办法。这意味着一些城市仅通过“抄作业”的方法,很难达到预期效果。

“一线城市因为区域位置优势,其工业遗产经过改造后的应用前景广阔,无论是文创、办公、高新科技需求都很旺盛。但相比之下,二三线城市面临的挑战更为严峻。”张瑾说,二三线城市新兴产业基础相对薄弱,以老厂房转换成文创园区为例,后期可能吸引不了太多文创企业入驻。

某园区运营人员告诉记者,一些二三线城市对土地财政依赖较深,当地的工业遗产没被当成资源看待,被认为是“妨碍房地产开发和土地出让的拖油瓶”,所以企业前期刚投资成型,后期管理部门又提出新要求,企业轻则成本陡增,重则卷铺出局。

实际上,近年来地方政府此等做法已经越来越少。某地方政府工作人员向记者坦言,把老厂房拆了变成商业区的传统开发模式虽然一时有益,但从长远看,老建筑的文化知名度会给城市带来很高的资产附加值,远远超过传统土地开发模式下的资产包。

那么二三线城市的工业遗产改造又出现了怎样的变化?刘伯英分析称,目前地县级市对工业遗产保护利用大多是点状分布,很少能够做到带动整个城市的品牌提升及经济发展。

对此,2014年出台的《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》提到:“鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业发展,在一定时间内可继续以划拨方式使用土地,暂不变更土地性质。”

### 他山之石

#### 德国鲁尔区:综合工业老区的现代文化新生

位于德国西部的鲁尔区兴起于19世纪中叶,拥有丰富的煤炭资源,是德国重要的工业区。随着能源消费转型和城市需求的变化,逐渐衰败的鲁尔区自上世纪90年代开始推行复兴计划,通过景观再设计实现旧工业场所与现代文化融合发展。

如今,鲁尔区的煤矿厂、炼钢厂等生产旧址被保留,大片绿地和湖泊点缀其间,涵养环境的同时提升了区域旅游景观;曾经的矿工聚居地“社区农园”变成了社区公共绿地,由各社区共享创新利用。

鲁尔区奥伯豪森城内保留的巨大工业瓦斯罐内部设计添加了采光天窗和直通罐顶的电梯,营造出有如科幻世界的空间体验,用以承接各类主题展览;部分矿区被规划改造为博物馆,曾经的采矿设备和流程吸引着大批游客。

#### 澳大利亚墨尔本:百年铁路线串起的旅游爆款

20世纪初,澳大利亚南部维多利亚州为开发其偏远地区修建了4条铁路线,位于维多利亚州首府墨尔本的普芬比利铁路就是其中一条。

通车50多年后,铁路线因山崩断裂,火车停运,但仍有不少热心民众始终挂牵这条铁路。在政府的支持协助下,普芬比利保护协会随之成立,协会绕过山崩塌陷地带将铁路线分四个阶段延伸修建至4个站点。

1975年,曾经在这条线路上运送木材的蒸汽火车被改造为旅游观光小火车,载着游客穿越雨林、跨过栈桥和溪谷,途中还能远远看到山崩时被巨石掩埋的旧路标。

小火车经停的沿途各站不仅建有配套休息设施以及各式纪念品店,还建成了蒸汽火车博物馆,为游客展示工业化早期的蒸汽火车头、车厢和机械。此外,站点沿线还保留着一些已被废弃的老金矿矿坑,洞口被封住,旁边立有导游指引牌,供游客自行参观。因此蒸汽小火车之旅不仅是墨尔本最受欢迎的旅游项目之一,更被定义为感受澳大利亚早期工业文明的“活博物馆”。

#### 意大利都灵:汽车工业遗存上的商业地标

在意大利都灵,矗立着一座有近百年历史的巨大工业建筑,在全世界汽车迷中颇负盛名,它就是菲亚特的汽车工厂——灵格托工厂。

20世纪50年代,菲亚特开始迁移,1982年,灵格托工厂被彻底闲置。4年后,意大利著名建筑师伦佐·皮阿诺对工厂进行改造,只保留原有框架结构,建成有240间客房的现代化酒店。

灵格托工厂500米长的楼顶试车道被打造成著名景观,酒店房客可拿钥匙免费登顶,感受好莱坞电影《偷天换日》拍摄场景,也可以凭栏远望纵览都灵城市风光。

除主体酒店外,旧工厂区的改造项目还包括在原有工厂宾馆、办公楼的基础上建设一系列配套设施,包含会议展览中心、精品购物商场、多功能影院、音乐厅、美术馆等。

曾经的汽车工业小镇成为了高端服务业集聚的商业集群,酒店也接替灵格托工厂成为都灵新地标。