

国家自然科学基金资助项目（项目批准号50578040）

国家科技支撑计划2006BAJ03A04-01

建筑归来

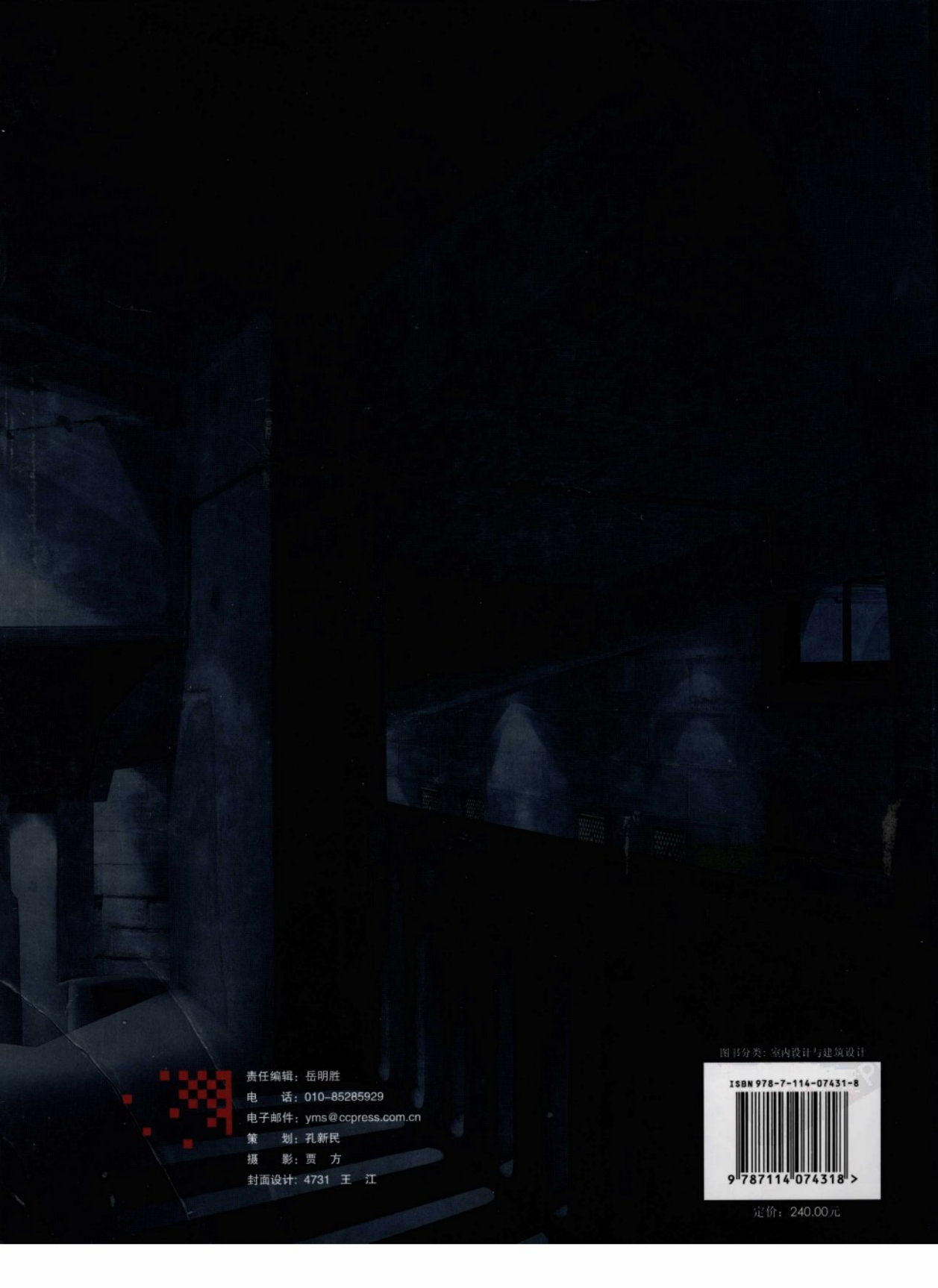
旧建筑改造与再利用 精品案例集

陈宇 著



人民交通出版社

China Communications Press



责任编辑：岳明胜
电 话：010-85285929
电子邮件：yms@ccpress.com.cn
策 划：孔新民
摄 影：贾 方
封面设计：4731 王 江

图书分类：室内设计与建筑设计

ISBN 978-7-114-07431-8



9 787114 074318 >

定价：240.00元

国家自然科学基金资助项目(项目批准号50578040)

国家科技支撑计划2006BAJ03A04-01

建筑归来

旧建筑改造与再利用 精品案例集

陈宇 著



人民交通出版社
China Communications Press

建筑归来
陈宇 著

PDG

图书在版编目(CIP)数据

建筑归来:旧建筑改造与再利用精品案例集/陈宇
著.—北京:人民交通出版社,2008.11
ISBN 978-7-114-07431-8

I.建… II.陈… III.建筑物-改建-案例-世界
IV.TU746.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第156736号

Jianzhu Guilai Jiu Jianzhu Gaizao yu Zailiyong Jingpin Anliji
书名:建筑归来——旧建筑改造与再利用精品案例集

著者:陈宇

主编:贾方

责任编辑:岳明胜

出版发行:人民交通出版社

地址:(100011)北京市朝阳区安定门外外馆斜街3号

网址:<http://www.ccpres.com.cn>

销售电话:59757969,59757973

总经销:北京中交盛世书刊有限公司

经销:各地新华书店

印刷:北京画中画印刷有限公司

开本:889×1194 1/16

印张:17.75

字数:415千字

版次:2008年11月第1版

印次:2008年11月第1次印刷

书号:ISBN 978-7-114-07431-8

定价:240.00元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)



序 言

20 世纪 60 年代以来,西方一些发达国家相继进入一个“逆工业化”(Deindustrialization)的历史发展阶段,其重要特征是:城市中传统的制造业、运输业和仓储业持续衰退,新兴产业逐渐取代传统的产业,金融、贸易、科技、信息与文化等方面的功能日趋成为城市特别是大都市的主要职能。于是,过去在制造业基础上发展起来的城市出现不同程度的结构性衰落。

进入新千年,中国城市也逐步进入一个产业布局、类型、结构重构和转型的发展阶段,城市工业用地功能置换、整治改造正成为许多城市建设,特别是旧城更新改造过程中的主题。以南京为例,南京就采取了“退二进三”、“退二优二”和“退工改居”的三种产业类建筑改造和保护模式。中央门老工业基地、湖北路微分电子厂、晨光机械厂、7316 厂等均经历了一个这样的改造过程。其实,在国内其它城市均有大量的类似案例。

我们工作室关注产业类历史地段和建筑保护再利用的研究和实践已经有十多年,并先后有多位研究生参与了北京、南京、常州、唐山等城市的工业地段和建筑保护改造工作,有 3 位同学还以此为课题完成了学位论文。2006 年,我们在这一研究领域获得国家自然科学基金的资助。陈宇博士也持续关注这一领域的研究,他利用在瑞典皇家理工学院(KTH)进修的机会,考察了不少相关案例并发表论文。回国后他又着手搜集、整理、分析和研究国内相关产业旧建筑改造利用的实施案例,并完成了本书的编写。

我作为本书的第一位读者,觉得该书具有以下几方面价值:

1. 系统介绍了国内一些经济发达地区城市的产业建筑保护和再利用的实践做法,给其他城市对于此类建筑的价值和改造潜力认定提供了决策参考。
2. 从建筑师和实际使用者的角度,深度分析了书中所列工业建筑改造案例的改造策略、设计特色和使用情况,为该领域研究提供了基于中国国情的翔实案例,书中分析的丰富素材也为从事相关设计和改造实践活动的专业技术人员提供了具有实用性和操作性的参考。
3. 该书分析的中国实践案例也部分颠覆了人们对于产业类建筑“脏、乱、差”认识的思维定式,这是很有意义的。

传统上,很多人都认为倒闭或废弃的厂房和库房等是经济衰退的标志,因而常常成为城市更新改造中被首先考虑消除的对象。由于产业建筑的舒适性和配套标准较低,而且常常还存在不同程度的结构耐久性和污染问题,所以,一般的改造再利用也要包含先期维修和环境治理的资金投入。因此,我国城市中相当多的产业类历史建筑还是遭到拆毁废弃并以极快的速度消逝,包括自然损毁与人们基于急功近利思想的建设开发性破坏。不过,近年已经有越来越多的有识之士开始认识到产业类建筑地段的价值及其在城市发展更新中的再利用潜力。今年我们出版的基于多年研究成果的专著——《后工业时代产业建筑遗产保护更新》和陈宇博士编写的这本以国内案例深度解读为特点的书等就是国内学者在这一研究领域的有益探索,我们相信,如果广大读者能够有机会阅读本书,一定会对产业类建筑的历史价值、艺术价值、社会价值和再利用价值有一个新的认识。

王建国

2008 年 7 月 27 日于东南大学四牌楼校区



Contents



后工业时代中国产业建筑
改造与再利用实践

008-031

“加法”设计
沪青平公路 1000 号办公楼

032-043

啤酒酿造历史
老上海啤酒厂改造

044-065

蜕变
无锡北仓门生活艺术中心

066-079

时尚梦工厂
8 号桥一、二期改造

080-099



Contents



旧建筑的现代表情
宽厅会馆

100~111

娱乐化办公
Vinyl Group 的办公空间

112~119

红色变奏
上海城市雕塑艺术中心

120~135

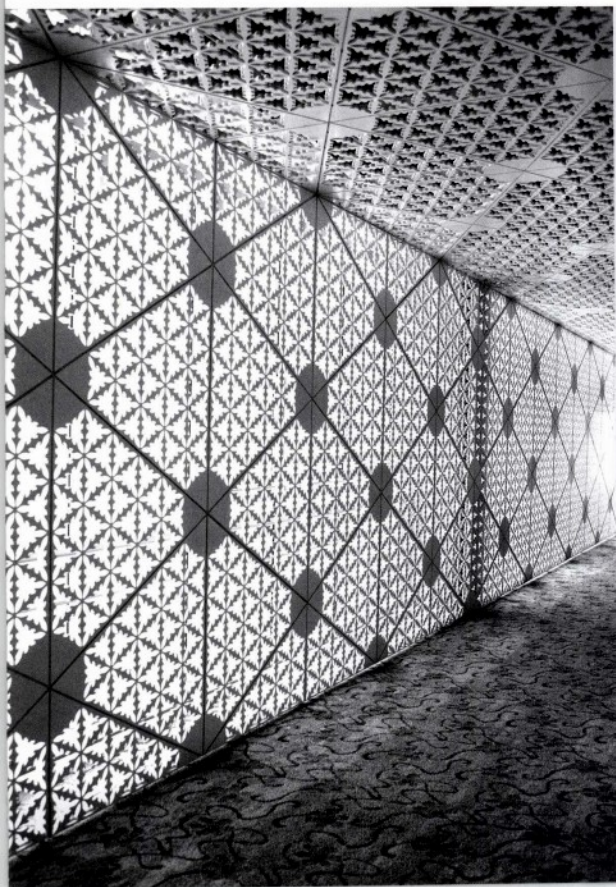
重塑表皮
X2 上海数字娱乐中心

136~157

当代艺术的狂欢
尤伦斯当代艺术中心

158~179

Contents



办公新体验

LOFT49

180~199

生态试步

URBN 酒店

200~221

包裹

达利国际

222~239

蜜桃

蜜桃西餐厅设计

240~247

消失的建筑

Z58 中泰照明

248~263

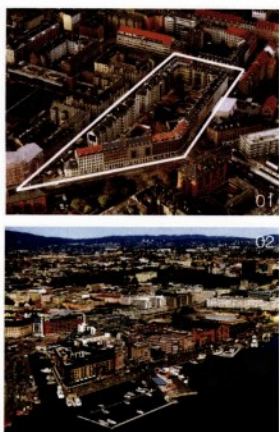
磨出的水泥世界

“19 叁 III”老场坊

264~279







后工业时代中国产业建筑改造与再利用实践

01 丹麦哥本哈根的 Hedebygade 街坊绿色社区改造

图片来源:哥本哈根 SBS Byfornyelse 公司

02 Aker Brygge 混合区的改造

图片来源:Ann Breen/ Dick Rigby, The New Waterfront, Thames and Hudson, 1996 第 34 页

1 产业建筑改造与再利用发展概况

随着人口的不断增长,城市化进程的推进,世界资源的消耗也在加速。在城市建设领域,重新设计和利用原有建筑景观和城市设施成为国内外关注的城市发展策略。建筑的能源消耗占全球能源消耗的 30%~40%,众多的老旧建筑在建筑供暖等日常使用中消耗浪费了大量的能源,而拆除重建又会导致更大的能源浪费和经济问题,而改造再利用的开发方式可减少大量的建筑垃圾及其对城市环境的污染,也减轻了在施工过程中对城市交通、能源的压力,符合可持续发展的要求。所以对老旧建筑进行再利用成为发达国家非常重视的城市更新策略。

在城市更新和旧建筑再利用实践中,产业建筑改造与再利用占有相当大的份额,产业建筑的适应性改造与再利用课题亦已成为学界的研究热点。由于社会经济发展水平的差异,欧美发达国家的产业建筑改造与再利用的进程和特征与我国目前的产业建筑更新改造热潮有很多不同。

1.1 欧美发达国家的产业建筑改造与再利用实践

欧美城市的更新改造经历过内城贫民窟改造和产业建筑改造两个阶段,内城贫民窟改造的经验为旧城更新策略指明了方向,也为稍后开始的产业建筑改造模式进行了思想准备和理论研究储备。

在现代主义思潮盛行的 20 世纪下半叶,欧美城市化的快速发展创造了巨大的郊区,城市以全新的规划扩展,工作、商业、交通和居住区域被严格的分开,在不少地区内城出现衰败现象。为了复兴内城,清除贫民窟、大拆大建是主流方式,造成了地区特色丧失、社会冲突加剧、记忆断层等众多问题。在维权的市民、有社会责任感的学者和热心执着的社会工作者的努力下,推进旧城改造的当局开始反思大拆大建的弊端,重新研究城市更新的策略。面对挑战,公共当局、城市规划者和建筑师放弃了大尺度的城市更新发展,开始关注空间密度高、功能混合的城市古老生活理念,内城的更新方式发生了根本改变,更新以保护、改善和插建为主,政府经济支持旧住宅改造,以法律保证居民参与改造过程(见图 01)。

欧美发达国家从 20 世纪的 60 年代起,开始从工业时代走向后工业时代,城市功能改变,产业结构布局调整,第三产业逐渐发展并取代了第二产业居于主导地位,导致传统工业逐渐衰落,原有的厂房、仓库、码头等建筑设施失去原有的功能而被大量的闲置,出现了“逆工业化”现象。而日益紧缺的资源和环境保护运动的高涨使珍惜资源、采取可持续发展策略成为公众逐渐认同的理念。当欧美城市发展需要更多空间时,不再采取单一向外扩展的模式,转向充分挖掘原有城市空间的潜力。因此,废弃闲置的产业建筑和地段成为开发再利用的热点。而之前的城市贫民窟改造和内城复兴,让各界逐渐认识到旧建筑的历史价值和文化价值,认识到大拆大建是对城市发展连续性的伤害,是对原有社会网络和人际关系的破坏,认识到物质环境的改变必须尊重人们的情感、记忆和原有生活方式的延续。这也保证了产业建筑的改造利用不再重走贫民窟改造的弯路。从一栋厂房到整个厂区到大片的工业区,很多优秀的改造项目涌现出来,如 Aker Brygge(挪威的奥斯陆)混合区的改造(见图 02)、英国阿尔伯特船坞仓库改造成泰特美术馆、由仓库建筑群改建成的洛杉矶临时现代博物馆、2001 年被列为世界文化遗产的德国埃森的“关税联盟”12 号矿区和炼焦厂建筑群改造、瑞士苏黎世蒂芬布鲁纳面粉厂改造等。

产业建筑的改造与再利用思想逐渐被主流社会接受,这与学术领域的长期关注和呼吁是分不开的。1978 年,在瑞典召开了第三届产业纪念物保护国际会议,会上成立了国际产业遗产保护联合会。从这时起,产业遗产保护的对象开始由产业“纪念物”转向产业“遗产”。2002 年在柏林召开的国际建协 21 届大会的主题就是“资源建筑”(Resource Architecture),鲁尔工业区再生等一系列产业建筑改造案例得到广泛的认同。2003 年 7 月 10~17 日,在俄罗斯召开了第 12 届 TICCIH 大会,会上通过了《有关产业遗产的下塔吉尔宪章》,该宪章是有关工业遗产保护的最为重要的国际宪章。这些会议和宪章进一步推动了产业建筑改造的水平,这些项目的成功也导致了工业遗产保护和再利用得到更多承认和理解,创造出了巨大的影响力。





1.2 中国的产业建筑改造与再利用实践

改革开放前,我国城市建设的主要工作都是建设,由于经济发展水平不高,建设量不大,总体来看,城市的发展是渐进式的,城市面貌的变化也是缓慢的。进入20世纪80年代,中国经济发展速度有了跳跃式的增长,城市实力大增,整个社会都有强烈的愿望去改善长期形成的低品质的居住条件和城市环境。建设部试点居住小区的推广全面提升了新建的居住环境质量,这些居住小区多在城郊,而老城区的环境改善仍是难点。住房供应体系改革后,城市进入一个以更新再开发为主的发展阶段,房地产市场的兴旺加快了老城区更新改造的步伐。在此过程中,大拆大建一直是主导模式,只有个别城市个别项目,因为专家对保留有价值的老建筑的呼吁,或者因拆迁补偿的争议引起过对该模式的反思。普通公众对老城区旧建筑的价值并没有全面的认识,老城区大拆大建的更新模式和社会环境对产业建筑的价值认识是不利的。

20世纪90年代开始,发展于上个世纪初和中期的传统产业逐渐衰退,城市社会经济也正处在产业布局、类型、结构的重构和转型阶段,一些曾经位于城市边缘的工业厂区随着城市的扩展逐渐被围合在城市中心,不仅制约了企业自身的发展,也对城市的更新及环境治理造成了不利影响。在新经济的发展过程中,一些企业的破产倒闭,一些企业利用转型转向的机遇,跳出了老城区发展。这些都使老城区留下了大量闲置的厂房和设施。

随着经济的快速发展,城市化进程的加快,我国城市空间也面临不断增长需求的压力,闲置的产业建筑成为可再生利用的空间资源得到重视。早期,闲置的厂区受到房地产开发商的关注,开发商通过种种渠道,付出很少的代价就可以得到土地,采取大拆大建的模式开发。随着房地产市场的兴盛,各项法规逐渐出台,开发商只能通过拍卖方式拿地,因为看好前景,土地拍卖中不断出现地价飙升的地王,很多闲置厂区在此阶段被快速开发。

由于这些老厂区的土地区位优势好,开发商获得巨大利益,而原工厂和职工却难以分享利益。因此,更多的企业不再轻易出售厂区。而从2007年下半年起,房地产市场开始变化,实力弱的开发商拿不下老厂区升值的土地,实力强的开发商拿下后由于市场变化和资金流压力也出现退地潮,如2007年9月某房产公司拿下福州原玻璃厂和保温瓶厂地块,却在2008年2月宁愿损失7000万元保证金,又把土地退还给政府。这些新情况也促使政府和拥有闲置老厂区的企业尝试多种多样的利用模式。

1.3 中国产业建筑改造与再利用的模式

从主体来看,目前产业建筑改造利用的模式主要可以分为政府主导的公益模式、企业主导的自营模式和开发商主导的出租模式三类。

1.3.1 政府主导的公益模式

政府主导的公益模式是指政府从城市总体规划需要出发,征用闲置的厂区建设公共设施。如上世纪 50 年代建造的上海钢铁十厂,上世纪 80 年代被迁出来后,工厂闲置了差不多有十年。由于老厂区位置好,很多开发商想开发此地块。在上钢新一轮的城市总体规划中,考虑到城市整体公共设施配套和环境品质提升,上钢十厂的用地性质被定位为文化、服务等公共设施用地。2005 年 11 月,上钢十厂最大的老厂房改造成为上海城市雕塑艺术中心,很受公众欢迎(见图 03)。1998 年,广东中山市在“退二进三”背景下,把中山粤东造船厂旧址改建为一处以“产业旧址历史地段的再利用”为主题的岐江公园,设计师保留了船棚、变电器、龙门吊、烟囱等旧时遗存,以现代景观设计手法重新组织空间景观,创造了一处有历史内涵的高品质城市开放休闲场所。这种模式主要关注的是公共利益,厂方本身难以有好的经济回报,因此,按此模式进行改造的产业建筑项目不多。

1.3.2 企业主导的自营模式

企业主导的自营模式是指企业自身通过转向,利用厂区在老城区的好区位,经营第三产业或者直接出租场地。在产业转型的初期,很多工厂破产倒闭,工人下岗,一些工厂为解决生计把厂房出租或经过简单的改造以后,变成小吃、商店等其他一些商业用途的建筑。如上海苏州河畔的原上海春明粗纺厂出租厂房,很多画家人住,形成有艺术氛围的特色地区,并逐渐扩大影响建成了 M50 创意园。原濒临倒闭的南京丝织厂其厂房建筑质量较好,紧靠南京市核心地段鼓楼广场,改造为“好世界”餐饮娱乐综合设施后,经济效益大增(见图 04)。位于南京湖南路狮子桥美食街的南京微分电机厂改造为餐饮设施后,旧厂房也得到充分利用。大多数企业的老厂区、旧建筑利用属于此种模式。企业在探索生存竞争之道中,由于受区位(不是所有老厂区都在繁华地段沿街或易到达)、项目改造方向定位选择、自身经营管理水平等限制,这种模式并不是都能成功。但长远来看,此种模式也有优点,由于主导权在企业,只要经营好,能够保证企业长久的利益回报。

- 03 上海城市雕塑艺术中心
04 南京丝织厂改造的餐饮娱乐综合设施
05 “8号桥”创意产业园区

1.3.3 开发商主导的出租模式

开发商主导的出租模式是指开发商从企业租得资源,进行整体包装改造后二次出租。目前,成为热点的创意产业园项目大多数属于这种模式。如上海的“8号桥”原是上海汽车制动器公司的闲置厂房,被上海新天地的“时尚生活中心有限公司”发现。该公司租下20年使用权,并邀请日本设计师进行整体改造。“8号桥”创意产业园区的整体策划运作很成功,其租金已相当于上海甲级写字楼的租金标准。通过改造,老厂区散发出新的活力,也带动了周边地区进一步的发展(见图05)。类似的实例还有南京汉中门地区的南京第二制药厂改造。2004年制药厂搬迁后,一位福建的投资商与厂方签订10年的租赁合同获得原厂区的使用权。经过精心包装改造,旧厂房被赋予餐饮、休闲娱乐、办公等功能再次出租,短短三年全部收回改造成本。由于有专业的开发商运作,此类模式改造的水平一般较高,项目经营的效益也好,但由于一次性的签订了租赁合同,厂方难以分享到项目当前的高收益,随着同质产品的增加,远期收益更不确定。

1.4 中国产业建筑改造与再利用实践中存在的问题

无论何种模式,中国目前大量产业建筑在适应性改造和再利用过程中,还存在不少问题。

第一,对产业建筑的价值缺少认识,未能全面评估;

第二,对产业建筑的改造策略缺少针对性的具体研究,导致改造模式单一,盲目跟风;

第三,规划管理、土地利用性质和产权层面的很多矛盾直接影响到改造项目的功能定位、改造投入和改造质量;

第四,产业建筑改造往往只关注建筑外观形象或室内效果,改造后整体空间环境的品质参差不齐;

第五,对节能、环境保护不够重视或理解狭隘,技术改造投入不足。

近年来,随着国内产业建筑改造的项目逐渐增多,也出现了一些优秀实例。除了前文提到的上海雕塑艺术中心、岐江公园、“8号桥”、M50外,还有上海啤酒厂改造、上海的URBN酒店改造、北京外研社二期厂房改造、北京远洋艺术中心、“798”工厂、苏州的北仓门生活艺术中心等案例。通过优秀案例的研究,能够对我们解决以上问题有所帮助。以下,将针对这些问题逐一讨论,希望对提升我国产业建筑改造利用的实践水平有所启示。

